

KOLLEKTIV KARTON FABRIK

FABRIK KARTON KOLLEKTIV

FABIAN KAHR

**GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN
IN DER EHEMALIGEN PAPPENFABRIK
IN LENGFELDEN BEI SALZBURG**

DIPLOMARBEIT

KOLLEKTIV KARTONFABRIK Gemeinschaftliches Wohnen in der ehemaligen Pappfabrik in Lengfelden bei Salzburg

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

Univ.Lektor Oberrat Dipl.Ing. Dr.techn. Herbert Keck
e253.2 Abteilung für Wohnbau und Entwerfen
Institut für Architektur und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Fabian Kahr

0821133

Wien, Mai 2021



ABSTRACT

KOLLEKTIV KARTONFABRIK

Gemeinschaftliches Wohnen gilt für viele als die zukunftsfähigste Form urbanen und suburbanen Wohnens. Was in Städten wie Wien schon lange und regelmäßig untersucht wird, ist rund um kleinere Städte wie Salzburg noch ein wenig behandeltes Thema. Die gezielte Implementierung einer gemeinschaftlichen Wohnform in einer dafür geeigneten Umgebung könnte als Beispiel für die Zukunft und als Initialzündung für die Region dienen.

Gleichzeitig suchen die Besitzer der ehemaligen Pappenfabrik in Lengfelden bei Salzburg seit Jahren nach einer geeigneten Nutzung und Umgang mit dem Bestand. Zukünftige Szenarien sollten die Geschichte der Gebäude und ihre Struktur respektieren. Sie sollten auch den zukünftigen Anforderungen im Bezug auf langfristige Rentabilität und Belebung des Areals gerecht werden ohne dabei die aktuellen Nutzungsformen einzuschränken.

Diese Arbeit untersucht nun die Möglichkeit der Integration gemeinschaftlichen Wohnens in den Bestand der ehemaligen Pappenfabrik. Der Entwurf soll den kommunalen Gedanken, der schon seit Jahren Vorort gelebt wird, fortführen. Die zukünftige Nutzung soll zur nachhaltigen Belebung des Areals beitragen. Sie kann so als Beispiel für ähnliche zwischengenutzte Industriebrachen im Land Salzburg dienen.

CARDBOARD FACTORY COLLECTIVE

For many, communal living is regarded as the most enduring form of urban and suburban living. What has been examined regularly and for a long time in cities like Vienna is still a little discussed issue around smaller cities like Salzburg. The precise implementation of a communal form of living into a suitable environment could serve as an example for the future and be an initial spark for the region.

At the same time, the owners of the former cardboard factory in Lengfelden near Salzburg have been looking for suitable uses and handling of the existing buildings for years. Future use cases should do justice to the history of the buildings and their structure. They should also respect future requirements with regard to long-term profitability and revitalization of the area without restricting the current forms of use.

This thesis examines the possibility of introducing a communal form of living into the compound of the former cardboard factory. The design should continue the communal idea that has already been practiced in the past years. The future use should contribute to a sustainable solution for the revitalization of the area. Thus it can serve as an example for similar temporarily used former industrial buildings in the Salzburg area.

EINLEITUNG	13				
Das Thema dieser Arbeit	17				
Der Aufbau dieser Arbeit	17				
Forschungsstand	19				
Lesefluss	21				
1 RAHMENBEDINGUNGEN	23	2 DER BESTAND	49	3 DER ENTWURF	111
1.1 GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN	25	2.1 DER BAUPLATZ	51	3.1 DER UMGANG MIT DEM BESTAND	113
1.1.1 Die Baugruppe als gemeinschaftliche Wohnform	27	2.1.1 Die Lage & Größe des Bauplatzes	55	3.1.1 Abbruch von Teilen des Bestands	115
1.1.2 Ein Überblick über Baugruppen in Österreich	29	2.1.2 Die Verkehrsanbindung & Infrastruktur	57	3.1.2 Eingriffe in Bestandsgebäude	117
1.1.3 Ein gebautes Beispiel: Wohnprojekt Wien	33	2.1.3 Die Topografie des Bauplatzes	59	3.1.3 Bestandspläne der Trockenlagerhalle	118
1.1.4 Ein Beispiel in Entstehung: Vis-à-Wien	35	2.1.4 Die aktuelle Bebauung am Bauplatz	61	3.1.4 Ausbau der Trockenlagerhalle	133
1.1.5 Raumprogramm von Wiener Baugruppenhäusern	39	2.1.5 Aktuelle Besitzverhältnisse & Widmungen	63	3.1.5 Grundrisse der ausgebauten Trockenlagerhalle	134
1.2 BAUGRUPPEN IN SALZBURG	41	2.2 DIE GESCHICHTE DER PAPPENFABRIK IN LENGFELDEN	65	3.1.6 Wohnen & Arbeiten in der Trockenlagerhalle	143
1.2.1 Aktuelle Entwicklungen in Salzburg	43	2.2.1 Die ursprüngliche Papiermühle in Lengfelden	69	3.1.7 Der Erhalt der Holzlamellenfassade	149
1.2.2 Ein Beispiel in Entstehung: Silberstreif	45	2.2.2 Die Anfänge der Pappenfabrik	71	3.1.8 Ansichten der ausgebauten Trockenlagerhalle	150
1.2.3 Ein Beispiel in Planung: Gut überdacht	47	2.2.3 Die Umstellung der Produktion	73	3.3 DIE INTEGRATION EINER BAUGRUPPE	159
		2.2.4 Umfassende Erweiterung der Gebäude	75	3.2.1 Baumassenverteilung am Bauplatz	161
		2.2.5 Der Betrieb in den Kriegs- & Nachkriegsjahren	77	3.2.2 Grenzen, Abstände & Zwischenräume	163
		2.2.6 Die Einstellung der Pappenproduktion	79	3.2.3 Freiraum- & Erschließungszone	165
		2.2.7 Ansiedlung von Kunstschaffenden	79	3.2.4 Das Raumprogramm in Ergänzung zum Bestand	167
		2.3 ZUSTAND DER GEBÄUDE & AKTUELLE NUTZUNGEN	83	3.2.5 Das Untergeschoß	175
		2.3.1 Die ehemaligen Produktionsgebäude	87	3.2.6 Das Erdgeschoß	177
		2.3.2 Die ehemalige Trockenlagerhalle	91	3.2.7 Die Wohngeschoße	181
		2.3.3 Die ehemaligen Magazinsgebäude	99	3.2.8 Wohnen in der Baugruppe	189
		2.3.4 Die ehemaligen Wohnhäuser	101	3.2.9 Standardisierung & Vorfertigung	197
		2.4 VORANGEGANGENE ENTWÜRFE FÜR DEN BAUPLATZ	103	3.2.10 Die Fassade als Zitat an den Bestand	199
		2.4.1 Die Entwürfe der Fachhochschule Salzburg	105	3.2.11 Ansichten des Neubaus	200
		2.4.2 Die Bebauungsstudien von Helm 2019	109		
				ANHANG	209
				QUELLEN	211
				Literatur	212
				Gespräche	213
				Online Ressourcen	213
				Gesetze	214
				Gutachten	214
				Studien	215
				ABBILDUNGEN	217

EINLEITUNG





DAS THEMA DIESER ARBEIT

Für mich war von Anfang des Studiums an immer klar, meine Abschlussarbeit sollte definitiv eine Bauaufgabe in einem realen Kontext behandeln.

Das Wissen um das Areal der ehemaligen Pappenfabrik in Lengfelden ergab sich aus meiner Familiengeschichte, sind die beiden aktuellen Besitzer doch die Cousins meines Vaters. Während seiner Jugend verbrachte er einen großen Teil seiner Freizeit bei seiner Tante und damit in den alten Gebäuden der ehemaligen Fabrik. Nach vielen Erzählungen und einigen Besuchen der sakral anmutenden ehemaligen Trockenlagerhalle für verschiedene Veranstaltungen und Vernissagen während des Beginns meines Studiums ergab sich schon bald der Wunsch nach einer Bearbeitung im Rahmen meiner Diplomarbeit. Einige spätere Besuche bestärkten mich in dieser Entscheidung.

Als aktives Mitglied in einer Baugruppe und einem Verein, der das Ziel der Errichtung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes in Wien hat, war es für mich außerdem naheliegend die in diesem Rahmen gesammelten Erfahrungen zu teilen.

Die aktuellen Entwicklungen und Änderungen im Salzburger Wohnbauförderungsgesetz lassen nun auch erstmals Baugruppen in Salzburg zu.

DER AUFBAU DIESER ARBEIT

Nach dieser Einleitung wird im ersten Teil der Arbeit das Thema des gemeinschaftlichen Wohnens in Österreich mit dem Schwerpunkt in Wien beleuchtet. Die kurze Abhandlung zweier konkreter Beispiele – eines gebauten Baugruppenhauses und eines in Planung befindlichen Projektes – in Wien erklärt die grundlegenden Besonderheiten dieser Wohnformen und ihrer konkreten Ausformulierung.

Danach wird auf die aktuellen Entwicklungen in Salzburg eingegangen. Hier werden ebenfalls zwei Beispiele präsentiert. Sie zeigen die potentielle praktische Umsetzung der Idee der gemeinschaftlichen Wohnform einer Baugruppe im Salzburger Kontext.

Im zweiten Teil der Arbeit wird ein Überblick über den Bestand am ausgewählten Bauplatz gegeben. Angefangen bei den Parametern der Grundstücke bis hin zur geschichtlichen Aufarbeitung der Entwicklung der Gebäude bis heute wird der Bestand in seiner Komplexität aufgeschlüsselt.

Der zweite Teil wird mit einer Analyse des aktuellen Zustands der Gebäude und der aktuellen Nutzungen sowie der Beleuchtung einiger bereits vorhandener Entwürfe abgeschlossen.



Im dritten und letzten Teil der Arbeit wird anhand eines konkreten Entwurfes versucht, eine mögliche Lösung für die Bauaufgabe einer Neuentwicklung des Areals zu finden. Dabei wird vor allem Wert auf einen dem Bestand entsprechenden Umgang mit der vorhandenen Substanz gelegt.

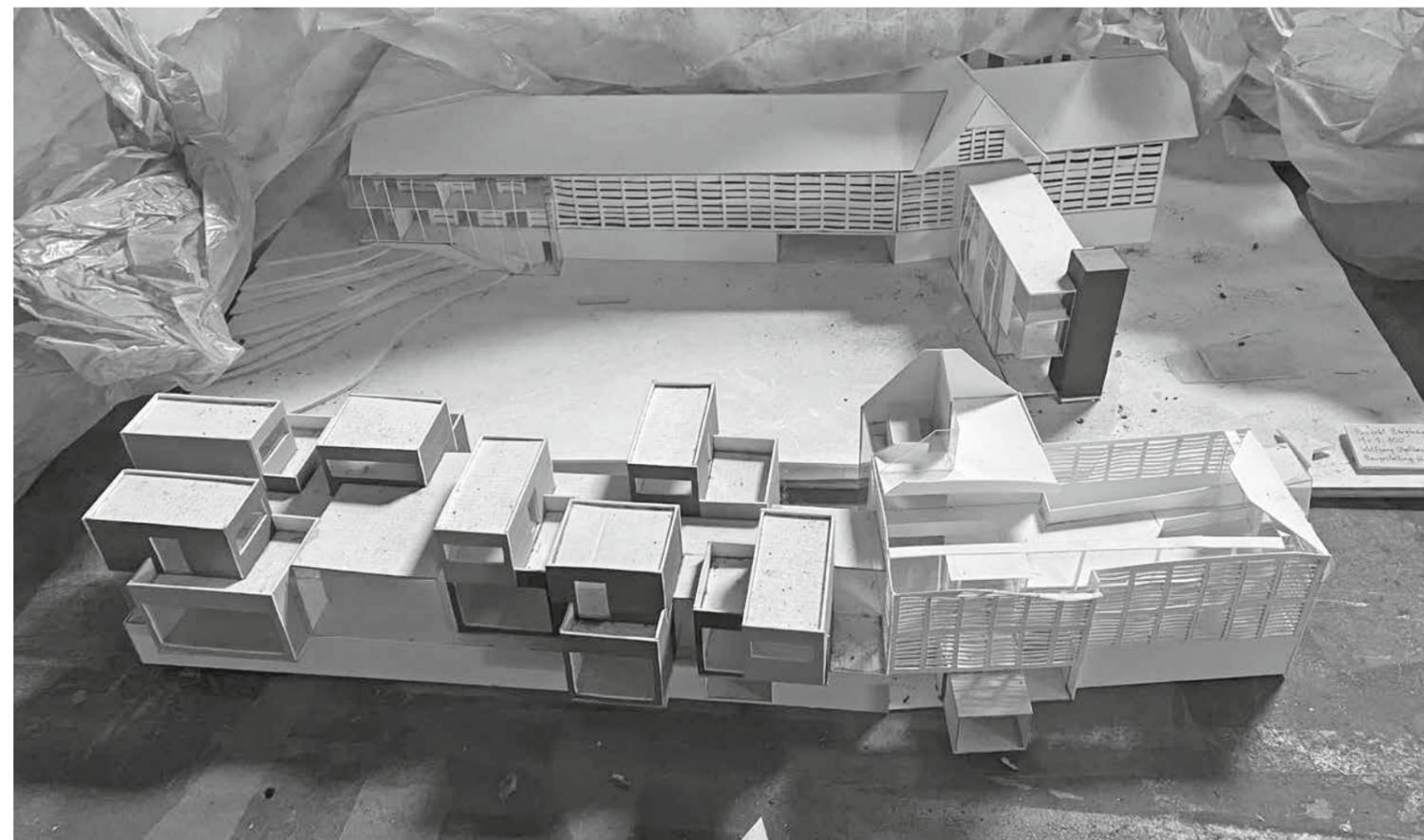
Nach der Analyse des Bestands wird dabei auch der aktuelle Zustand und die Nutzung der Gebäude als gemeinschaftlich genutzte Atelierräumlichkeiten berücksichtigt.

Mit Blick auf eine langfristige Entwicklung und Belebung des gesamten Areals wird der Abbruch einiger Teile des Bestands vorgeschlagen. Gemeinsam mit der Erhaltung charakteristischer Bauteile wird eine mögliche Neubebauung im Einklang mit der möglichen Nutzung präsentiert. Dabei wird auf die Anforderungen einer Baugruppe Rücksicht genommen. Im Konkreten Fall wurde eine Gruppe ausgewählt, die sich auf Grundstückssuche befindet und potentiell Interesse an der Verwirklichung des Projekts hätte.

FORSCHUNGSSTAND

Das Thema des gemeinschaftlichen Wohnens wurde in den letzten Jahren gerade in Wien ausführlich behandelt. Über gemeinschaftliche Wohnformen ist daher reichlich Literatur vorhanden. Hier besteht aufgrund der Menge eher das Problem der richtigen Auswahl. *Hendrichs*¹ Arbeit von 2010 bietet einen guten Überblick über das Thema. *Kubastas*² Arbeit aus dem Jahr 2012 behandelt die rechtlichen Rahmenbedingungen in Österreich ab. *Notheggers*³ Buch aus dem Jahr 2017 beschreibt Hintergründe der Entstehung einer Baugruppe aus erster Hand. Letztere zwei Werke stellen komplett konträre Herangehensweisen an das Thema dar und bieten so zwei verschiedene Sichtweisen, die in ihrer Kombination und ihrem Vergleich als durchaus interessant erscheinen. Baugruppen in Salzburg sind in der Literatur wenig bis gar nicht behandelt. Hier musste auf Gespräche mit Initiatoren von Baugruppen^{4 5} zurückgegriffen werden. Das Thema der Integration von Baugruppen ist in Salzburg ein wohnbaupolitisch aktuelles Thema. Diese Gespräche gestalteten sich aufgrund der Aktualität des Themas sehr umfangreich und informativ.

1 Hendrich 2010.
 2 Kubasta 2012.
 3 Nothegger 2015.
 4 Flemmich 2021.
 5 Helminger 2021.



EINLEITUNG

Die Geschichte der Papierherstellung in Lengfelden ist durch die wissenschaftliche Aufarbeitung im Rahmen der Erstellung der Bergheimer Chronik⁶ bis ins Jahr 2009 gut dokumentiert. Die Pappenherstellung in Lengfelden ist hier im Vergleich nur kurz umrissen. Vor allem aber endet die Geschichte der Pappenfabrik in allen Texten mit der Einstellung des Herstellungsbetriebs in den 1960er Jahren. Spätere Entwicklungen sind nur in einem oder wenigen Sätzen erwähnt und zusammengefasst. Um die spätere Geschichte der Gebäude bis zu ihrem jetzigen Zustand verfolgen zu können, musste auf Erzählungen aus der Familiengeschichte⁷⁸ und das Wissen der heutigen Besitzer⁹¹⁰ zurückgegriffen werden. Dankenswerterweise war es möglich eine ausgedehnte Recherche Vorort durchzuführen. Während dieser Begehung und der Recherche wurden einige Modelle und Pläne vorhandener Entwürfe für eine Neuinterpretation des Areals gefunden. Diese wurden im Rahmen einer Lehrveranstaltung für Holzbautechnik an der Fachhochschule Salzburg angefertigt. Leider sind, genauso wie die meisten dieser Pläne, viele der Bestandspläne im Laufe der Jahre verloren gegangen, sodass sich aus den im Archiv der Gemeinde Bergheim verbleibenden Plänen nur ein unvollstän-

⁶ Kromas 2009.
⁷ Dietz, A. 18.01.2021.
⁸ Dietz, A. 24.01.2021.
⁹ Dietz, S. 20.01.2021.
¹⁰ Dietz, S. 24.01.2021.

diges Bild ergibt. Die aufliegenden Pläne schaffen jedoch einen guten Überblick über die verschiedenen Bauetappen der Gebäude am Areal. Durch das Zusammentragen dieser Informationen gemeinsam mit den Gesprächen der Besitzer konnte eine annähernd durchgehende Geschichte der Entstehung bis ins Jahr 2020 rekonstruiert werden. Einige Unklarheiten im Bezug auf die Bauetappen konnten ebenso zur Überraschung der heutigen Besitzer beseitigt werden.

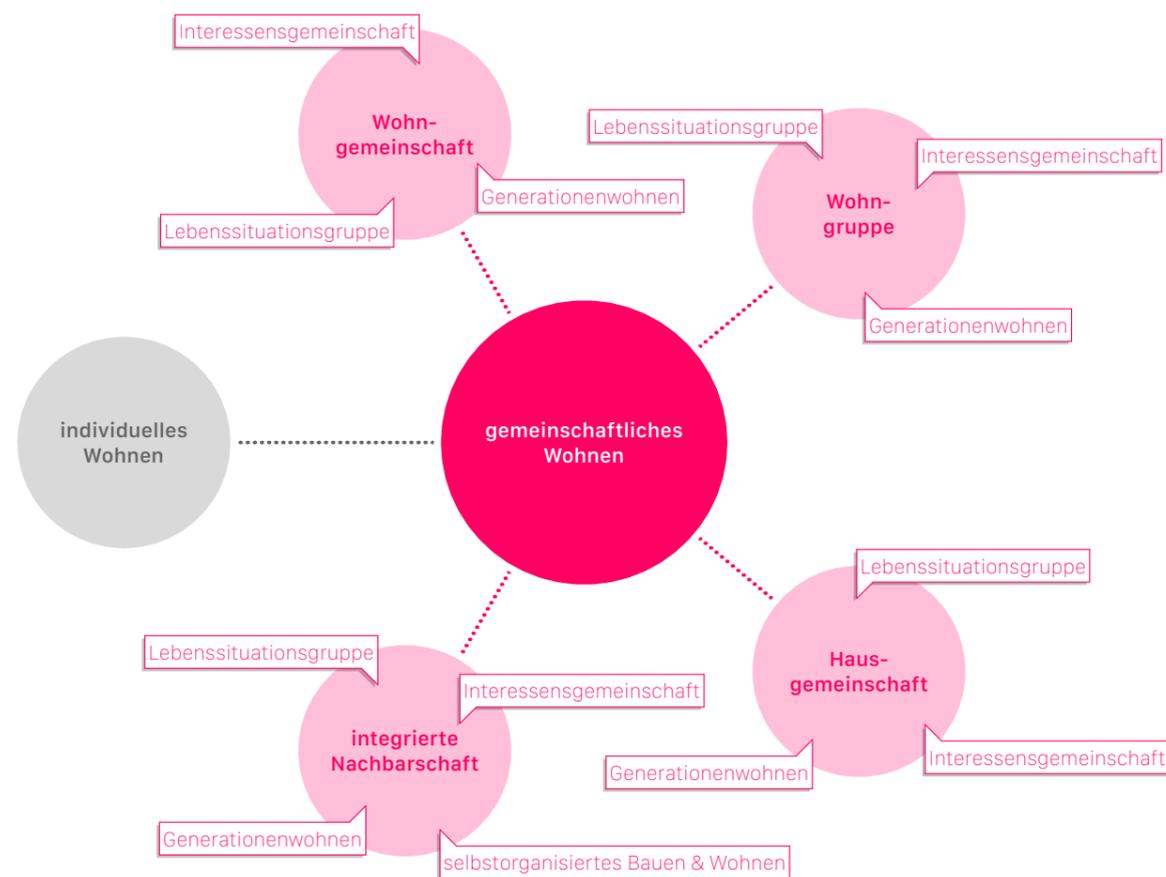
LESEFLUSS

Um den Lesefluss zu erleichtern sind sämtliche in dieser Arbeit vorkommenden personenbezogenen Bezeichnungen geschlechtsneutral zu verstehen. Ebenso wird bei erwähnten Personen auf die Nennung jeglicher akademischer Titel verzichtet. Auf Abkürzungen wird bestmöglich verzichtet. Vorkommende Abkürzungen werden bei der ersten Verwendung ausgeschrieben.

Im diesem Kapitel wird ein Überblick zum Thema des gemeinschaftlichen Wohnens und Baugruppen in Österreich gegeben. Ebenso wird die aktuelle Situation in Salzburg beleuchtet.

RAHMENBEDINGUNGEN

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN



1.1.1
DIE BAUGRUPPE ALS GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORM

Die Bedeutung der Gemeinschaft im Wohnbau nimmt zusehens eine immer größere Rolle an. Themen wie Selbstverwirklichung, Individualisierung und Anpassbarkeit fließen bei der Wahl des Wohnraums immer mehr mit ein.

Brandl zitiert in ihrer Studie eine Umfrage, in der gemeinschaftliches Wohnen als die Nutzung von Gemeinschaftsräumen zusätzlich zum eigenen Wohnraum, nachbarschaftliche Unterstützung und das Teilen von Einrichtungen und Geräten beschrieben wird.¹¹ Viele Menschen tendieren nicht nur aus sozialen Gründen zu solchen Modellen. Oftmals spielen auch finanzielle Aspekte eine Rolle.¹²

Meist gehen die Entwicklungen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten auch mit ökologischen Gedanken einher. Das Teilen von Räumlichkeiten kann in der Regel den Grundverbrauch senken und somit weiterführend auch Baumaterial und Kosten einsparen. Auch die Chance auf das langfristige Bewohnen derselben Wohnung und die Anpassungsfähigkeit an zukünftige Anforderungen sind für viele Menschen ein Grund auf selbstbestimmte Wohnformen zu setzen.

Baugruppen sind dabei eine niederschwellige, praktikable und naheliegende Organisationsform um diese sozialen und ökonomischen Ziele zu erreichen. Eine wissenschaftliche Definition einer Baugruppe gibt es nicht. Laut dem Verein *Vis-à-Wien* ist eine Baugruppe selbstbezeichnend „eine Gemeinschaft aus motivierten Menschen, die ihren Lebensraum sowohl räumlich als auch zwischenmenschlich aktiv mitgestalten möchte.“¹³

Hendrich beschreibt die Baugruppe als „Zusammenschluss von privaten Bauherren, die ein Gebäude für ihre eigenen Wohnzwecke errichten oder adaptieren.“¹⁴ Sie stellt klar, dass es sich bei Baugruppen im Unterschied zu Wohngruppen dezidiert um jene Gruppen handelt, die nicht nur das gemeinschaftliche Wohnen als Ziel haben, sondern von Anfang an am Entwicklungsprozess selbstbestimmt teil haben.¹⁵ Der partizipative Prozess und die gemeinschaftliche Entwicklung der zukünftigen Wohnform sowie die Organisationsform können also als die auszeichnenden und abgrenzenden Eigenschaften einer Baugruppe gesehen werden. Die Selbstorganisation der Gruppe spielt dabei auch eine große Rolle. Die Gruppe wird in der Regel durch Architekten, Bauträger und einer sozialen Prozessbegleitung in ihrer Arbeit unterstützt. Jeder dieser Partner kann dabei der Initiator des Projekts sein.

11 vgl. Brandl 2014, Seite 11.
12 vgl. Becker 2015, Seite 8.

13 Vis-à-Wien 2020.
14 Hendrich, Seite 14.
15 vgl. ibid., Seite 14.



1.1.2

EIN ÜBERBLICK ÜBER BAUGRUPPEN IN ÖSTERREICH

Die Anfänge von dezidiert gemeinschaftlich entwickelten Wohnprojekten in Österreich liegen in den 1970er Jahren. Fritz Matzinger entwickelte 1974 die von afrikanischen Compounds inspirierte Wohnhausanlage *Les Palétuviers* in Leonding bei Linz.¹⁶ Das Atriumhaus kann als Prototyp für gemeinschaftliches Wohnen gesehen werden. Das Konzept wurde bis 2017 in mehreren Iterationen in Oberösterreich, Niederösterreich und Salzburg weiterentwickelt, wo insgesamt 23 Häuser nach dem Leondinger Vorbild entstanden.

Nach vereinzelt anderen Versuchen in den 1980er Jahren begann gemeinschaftliches Wohnen Anfang der 1990er Jahre vor allem in Wien einen Aufschwung zu erleben. 1990 wurde als Erstes das Projekt *B.R.O.T.* bezogen. Seit Mitte der 1980er entwickelte der Verein für integrative Lebensgestaltung gemeinsam mit den Architekten von *BKK-2* das Wohnprojekt *Sargfabrik* im 14. Wiener Gemeindebezirk mit dem Ziel „ein pulsierendes urbanes Wohnprojekt mit kulturpolitischem Anspruch“¹⁷ zu schaffen. Da für den Umbau der ehemaligen Fabrik kein Bauträger gefunden werden konnte, übernahm der Verein selbst die Bauherrschaft. Die Sarg-

fabrik wurde 1996 bezogen. Mit seinen 73 Wohneinheiten ist es bis heute das größte selbstinitiierte und -verwaltete Wohnprojekt in Österreich.¹⁸ Das prototypisierte selbstdefinierte Modell fand bald größeren Anklang.

2013 wurde das *Wohnprojekt Wien* am Nordbahnhofgelände im zweiten Wiener Gemeindebezirk bezogen.¹⁹ Es kann heute auch als Prototyp für das neue Wiener Baugruppenmodell gesehen werden. Mit der Klassifizierung als Wohnheim fällt es als solches auch in das Fördermodell der Stadt Wien.²⁰

Genauso wie am Nordbahnhofgelände sind eine oder mehrere Baugruppen heute Teil der meisten Wiener Stadtentwicklungsgebieten der letzten Jahre. In der Seestadt Aspern sind zehn Projekte mit einem gemeinschaftlichen Hintergrund verwirklicht oder in Planung, im Sonnwendviertel mit *Bikes & Rails*, *Gleis 21*, *Grätzelmixer* und *Grüner Markt* vier Projekte.

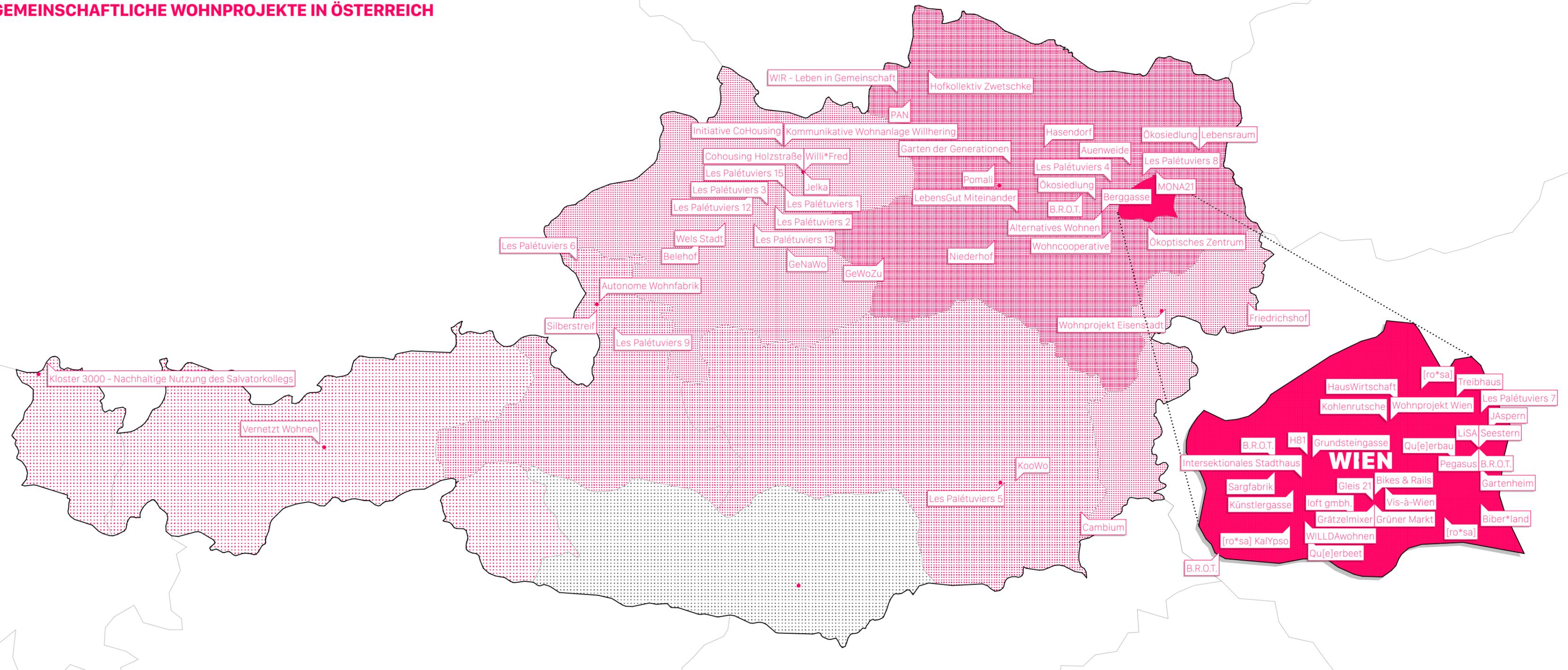
Auffällig ist, dass sich die Landschaft der gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Österreich heute vor allem auf den Großraum Wien und Sankt Pölten sowie rund um Linz konzentriert.²¹ Vereinzelt Projekte, die ähnlichen gemeinschaftlichen Grundprinzipien folgen, sind in Burgenland, Salzburg, Tirol und Vorarlberg zu finden, kein Einziges in Kärnten.

¹⁶ vgl. *Les Palétuviers* 2020.
¹⁷ *Sargfabrik* 2020.

¹⁸ vgl. *Sargfabrik* 2020.
¹⁹ vgl. *Wohnprojekt* 2020.
²⁰ Ziiler 2020.
²¹ vgl. *IniGBW* 2020.

GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE IN ÖSTERREICH

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





1.1.3

EIN GEBAUTES BEISPIEL: WOHNPROJEKT WIEN

Eines der aktuell bekanntesten Baugruppenprojekte in Wien ist das vom *Verein für Nachhaltiges Leben* initiierte und von *einszueins architektur* geplante Wohnprojekt Wien. Es wurde 2013 nach dem Sieg in einem Bauträgerwettbewerb im Nordbahnhofviertel im zweiten Wiener Gemeindebezirk fertiggestellt. Das Projekt wurde 2015 mit dem *Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit* ausgezeichnet.

Auf seinen acht Geschoßen mit einer Gesamtwohnfläche von ungefähr 4.000m² befinden sich 39 Wohnungen mit Größen von 36m² bis 137m².²² Die Wohnungen können aufgrund des Bausystems mit tragenden Außen- und Kernwänden einfach individuell gestaltet und in Zukunft auch verändert werden. Wichtig war es der Gruppe viel Gemeinschaftsfläche zu schaffen. So befinden sich zusätzlich zu den Wohnungen Gemeinschaftsräume und Gewerbeflächen im Ausmaß von einem Viertel der Wohnnutzfläche, also ungefähr 1.000m², im Haus.²³

Alle Flächen im Haus werden an die Mitglieder der Vereins vermietet. Es gibt kein individuelles Wohnungseigentum sondern nur das Gemeinschaftseigentum. So soll ein langfristiger Entzug aus

dem spekulativen Wohnungsmarkt und ein sicherer Erhalt innerhalb des Vereins gewährleistet werden.

Der Verein ist wie mittlerweile typisch für Baugruppen sozialistisch organisiert. Das heißt Entscheidungen werden in Abwesenheit schwerwiegender Einwände getroffen. Gearbeitet wird vereinsintern in Arbeitskreisen, die sich jeweils um Themen wie Architektur, Finanzen und Recht, Organisation und ähnliche kümmern. Der Verein hat rund 65 erwachsene Mitglieder und 35 Kinder. Die Vision des Vereins „*Individualität in Gemeinschaft leben, lebendige Räume schaffen, eine Keimzelle der Nachhaltigkeit sein, das gute Leben wagen*“²⁴ spricht die für Baugruppen typischen soziokulturellen Themen an. Neben den Wohnungen der Vereinsmitglieder befinden sich auch noch ein extern vermietbarer und multifunktional genutzter Veranstaltungsraum, Gemeinschaftsräume wie eine Küche, ein gemeinsames Wohnzimmer, Kinderspielräume, eine Bibliothek, ein Wellnessbereich mit Sauna und Zugang zur Dachterrasse, ein Waschsalon, ein Gastronomiebetrieb, das Büro von *einszueins architektur* und einige weitere Büros und Praxen im Haus.

Nach der Fertigstellung begann *einszueins* weitere Projekte nach dem Vorbild des Hauses umzusetzen. Gleis 21 im Wiener Sonnwendviertel ist ein Beispiel dafür.

²² vgl. Wohnprojekt 2020.

²³ Zilker 2020.

²⁴ Wohnprojekt 2020.



1.1.4

EIN BEISPIEL IN PLANUNG: VIS-À-VIS MIT VIS-À-WIEN

Vis-à-vis mit Vis-à-Wien ist ein Projekt einer Arbeitsgemeinschaft von einszueins architektur und *Feld72*, das genauso wie die vorangegangenen Projekte *Wohnprojekt Wien* und *Gleis 21* vom Bauträger *Schwarzatal* errichtet werden wird.²⁵

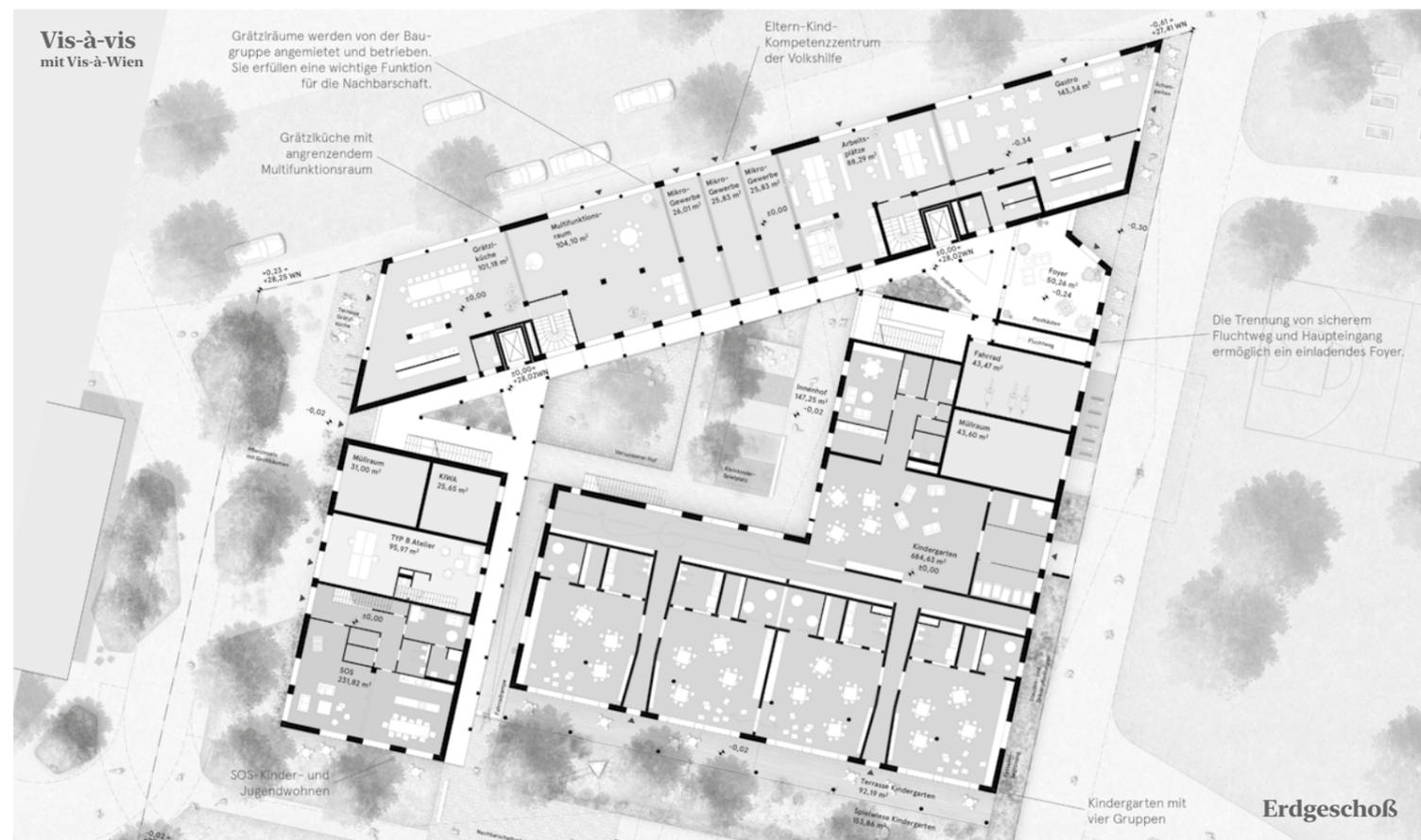
Das Projekt wurde durch den im Juni 2020 neu gegründeten Verein *Wohnprojekt Vis-à-Wien* initiiert. Der Verein ist wie viele andere Baugruppenvereine soziokratisch und in Arbeitskreisen organisiert. Er zählte bei seiner Gründung 16 erwachsene Mitglieder und vier Kinder. Er soll kurz vor dem Bezug des zukünftigen Gebäudes ungefähr 70 Personen zählen und dabei ungefähr 40 Wohneinheiten belegen. Im Herbst 2020 entschied man sich für die Teilnahme am Wettbewerb für das Baufeld 11B im neuen Stadtentwicklungsgebiet *Village im Dritten*, ehemals *Eurogate 2*, im dritten Wiener Gemeindebezirk. Gleichzeitig mit der Teilnahme am Wettbewerb wurde die Gruppe um zehn Personen erweitert. Die Ausschreibung sah eine wesentlich größere Bebauung als bei den bisherigen Baugruppenprojekten in Wien üblich vor. Mit seiner ungefähr 13.000m² großen Bruttogeschoßfläche ist das Gesamtprojekt mehr als doppelt so groß wie vergleichbare Bau-

²⁵ vgl. *Vis-à-Wien 2020*.

gruppenhäuser in Wien. So entschied man sich den Versuch zu wagen, als Pilotprojekt das Gebäude zum einen für die Baugruppe zu planen, diese aber in einen größeren Wohnbau mit geförderten Mietwohnungen zu integrieren. Die Gesamtgröße des Hauses erlaubt ungefähr 100 Wohneinheiten, von denen 60% zum geförderten Teil zählen. Von diesen wird ein Drittel als höchsteffiziente Smartwohnungen geplant. Der Gebäudeteil der Baugruppe soll dabei als Wohnheim errichtet werden. Das sieben- bis neugeschoßige Gebäude ordnet sich U-förmig um einen gemeinsamen Hof an. Die Baugruppe erstreckt sich über alle Geschoße des verbindenden Mittelteils. Die geförderten Wohnungen sind über die an den Eckpunkten angeordneten Vertikalerschließungen mit der Baugruppe verbunden. Die durchgesteckten Wohnungen werden über einen hofseitigen Laubengang erschlossen.

Neben sozialen Themen war es der Baugruppe auch wichtig, ökologisch zu bauen. So soll das gesamte Gebäude ab dem ersten Obergeschoß als Holz-Hybridkonstruktion ausgeführt werden. Durch die Standardisierung der Bauelemente und einen hohen Vorfertigungsgrad wurde eine kostengünstige Lösung entwickelt um Holzbau im geförderten Wohnbau umsetzen zu können.

Nach dem Wettbewerb, den das Projekt im März 2021 für sich entscheiden konnte, werden zum Zeitpunkt der Verfassung der Arbeit weitere Schritte zur Umsetzung gesetzt.



BAUGRUPPEN IN SALZBURG

1 RAHMENBEDINGUNGEN



1.2 BAUGRUPPEN IN SALZBURG

1.2.1 AKTUELLE ENTWICKLUNGEN IN SALZBURG

Erste Versuche von gemeinschaftlichen Wohnformen im Bundesland Salzburg wurden in den 1980ern unternommen. 1981 begann Fritz Matzinger gemeinsam mit dem *Verein zur Entwicklung und Realisierung eines kommunikativen Wohnmodells* in Bürmoos bei Salzburg mit seinem Projekt *Les Palétuviers* 6 Atriumhäuser nach dem Vorbild seiner Vorgänger in Graz und Leonding zu schaffen.²⁷ 1986 wurde *Les Palétuviers* 9 nach demselben Prinzip in Rif bei Hallein fertiggestellt. Beide Projekte wurden vollständig als Eigentum errichtet.²⁸

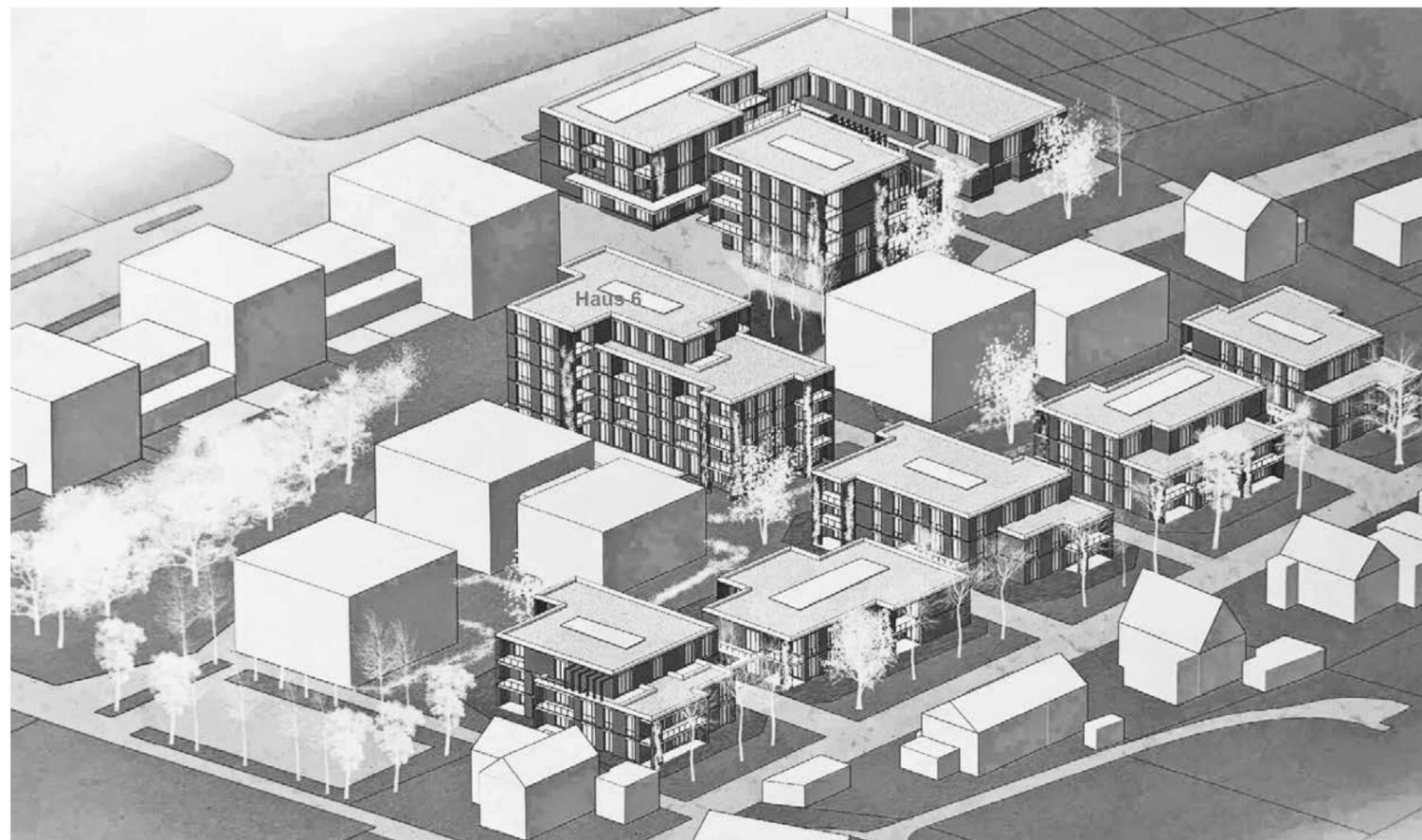
Entgegen den Entwicklungen in Wien verschwand der gemeinschaftliche Wohngedanke in Salzburg für drei Jahrzehnte. Seit 2016 begannen sich erneut Gemeinschaften zu bilden, die nach dem Wiener Vorbild gemeinschaftlichen Wohnraum schaffen wollten. Da gemeinschaftliche Wohnformen in diversen relevanten Gesetzen nicht erwähnt wurden, konnte die Umsetzung der Ideen nur mit politischer Unterstützung erfolgen. Erst mit der Änderung des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes im Juli 2020 wurde die Grundlage für die Integration von Baugruppen in zukünftigen Projekten geschaffen. Mit der Ergänzung des

Abschnitts für „Förderungen der Errichtung von Baugruppen-Wohnhäusern“²⁹ wurden Baugruppen erstmals explizit erwähnt und es auch gesetzlich ermöglicht sie als förderwürdig einzustufen. Im Februar 2021 wurde die Integration einer ersten Baugruppe nach dem neuen Wiener Vorbild im Salzburger Gemeinderat beschlossen. Die Baugruppe *Silberstreif - Gemeinsam Wohnen 50+* wird dabei noch nicht nach den neuen gesetzlichen Regeln umgesetzt, sondern mit einer zusätzlich vom Gemeinderat beschlossenen Sonderlösung. Die zweite aktuell in Salzburg bestehende Baugruppe *Gut überdacht - Das Bunte Leben* konnte trotz ihres Einsatzes und Versuche stadtpolitischer Interventionen in der Umsetzung der Siedlung nicht berücksichtigt werden.³⁰ Alle Folgenden sollten jedoch von der nunmehr geltenden Gesetzeslage profitieren.³¹

Die Grundstückssuche vor allem in der Stadt Salzburg und den direkten Umlandgemeinden ist immer noch eine der schwierigsten Hürden für angehende Baugruppen. Bauträger entwickeln bereits vor der offiziellen Grundstücksvergabe fertige Gesamtprojekte. Die gesetzlichen Änderungen sollten jedoch nun dazu führen, dass Bauträger auch in Salzburg beginnen von Anfang an Baugruppen in ihre Projekte einzuplanen.³²

27 vgl. *Les Palétuviers 6* 2020.
28 vgl. *IniGBW* 2020.

29 Sbg. LGBl. Nr. 23/2015 § 31a f.
30 Helminger 2021.
31 Flemmich 2021.
32 *ibid.*



1.2.2

EIN BEISPIEL IN PLANUNG: SILBERSTREIF - GEMEINSAM WOHNEN 50+

Die Baugruppe Silberstreif - Gemeinsam Wohnen 50+ wurde 2016 gegründet. *Michael Flemmich*, der heutige Obmann des gleichnamigen Vereins initiierte die Gruppe als Antwort auf der Suche einer altersgerechten Wohnform.

Der Verein hat zum Zeitpunkt der Recherche 16 aktive Mitglieder. Er soll bis zum Einzug auf eine Größe von 30 bis 35 Mitglieder anwachsen.³³ Laut den Statuten des Vereins bezweckt er „*gesundes Leben und Wohnen im ALTER sowie bereicherndes Miteinander zu fördern und umzusetzen. Gemeinsames, tolerantes Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung, gegenseitige Unterstützung und gelebte Solidarität, abgestimmt auf die speziellen Bedürfnisse dieser Lebensphase, sind vorrangige Ziele.*“³⁴

Silberstreif ist eine der ersten Baugruppen, die im Salzburger Raum nach dem Wiener Vorbild leistbaren gemeinschaftlich genutzten Wohnraum schaffen will. Am 03.02.2021 wurde der Gemeinderatsbeschluss gefasst, die Baugruppe im Haus 6 des neuen Wohnquartiers am Dossenweg im Salzburger Stadtteil Gneis

³³ Flemmich 2021.

³⁴ Silberstreif 2021.

zu integrieren. Das Projekt wurde mit Sonderauflagen genehmigt, die annähernd dem zukünftigen Fördermodell entsprechen. Es soll als Leuchtturmprojekt dienen und neue Baugruppen inspirieren. Für die Umgebung und das neue Quartier mussten Räume im Erdgeschoß zur Verfügung gestellt werden. Gemeinsam genutzte Räume wie eine Gemeinschaftsküche, eine Werkstatt, eine Foodcoop und ein Multifunktionsraum sollen nicht nur den Hausbewohnern zur Verfügung stehen, sondern auch den Austausch mit den anderen Bewohnern des Quartiers fördern.

Aufgrund der Vorgaben sah man sich jedoch dazu gezwungen einen Teil des Konzepts des gemeinschaftlichen Wohnens aufzugeben. So werden unter anderem die einzelnen Wohneinheiten anders als bei aktuellen gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Wien von jedem Bewohner selbst individuell und direkt vom Bau-träger gemietet, ohne dass dabei Flächen in das Vereinseigentum übergehen. Ein langfristiges Bestehen der Baugruppe hängt somit alleine vom Willen und Zusammenhalt in der Gruppe ab.



1.2.3

EIN BEISPIEL IN ENTSTEHUNG: GUT ÜBERDACHT - DAS BUNTE LEBEN

Eine weitere Salzburger Baugruppe in Entstehung ist die des Vereins Gut überdacht - Das bunte Leben. Bereits seit 2016 engagieren sich die Mitglieder um ihrem gemeinsamen Ziel, des gemeinsamen Wohnens näher zu kommen.

Gut überdacht zählt zum Zeitpunkt der Recherche 21 erwachsene Mitglieder und zehn Kinder. Laut den Vereinsmitgliedern *Elisabeth Helming* und *Guido Günther* sei es das Ziel auf ungefähr 30 Wohneinheiten zu erweitern.³⁵ Sie rechnen mit einer entgeltlichen Mitgliederzahl von 60 bis 70 Personen.

Wie viele andere ist auch dieser Verein soziokratisch organisiert. Genauso wie die Gruppenorganisation, orientiert sich auch das gewünschte Raumprogramm der Gruppe stark an den Wiener Vorbildern. Werkstätten und Arbeitsräume sollen dabei mit anderen geteilt werden. Eine große gemeinsame Küche mit einem angeschlossenen Multifunktionsraum soll nicht nur der Gruppe, sondern auch der Nachbarschaft dienen. Die einzelnen Wohnung sollten einem gemeinsamen Standard folgen, dadurch einfach tauschbar sein und anhand von zusammenlegbaren Einheiten

flexibel bleiben.³⁶ So soll eine Gästewohnung genauso wie eine potentiell betreute Wohngemeinschaft Platz finden.

Die ursprüngliche Idee, genauso wie die Baugruppe Silberstreif ein Haus in der Siedlung am Dossenweg in Salzburg-Gneis zu errichten, konnte aufgrund einer politischen Entscheidung, am konkreten Standort nur ein einzelnes Leuchtturmprojekt umzusetzen, nicht verwirklicht werden. Die Gruppe sah sich dazu gezwungen, sich auch außerhalb der Stadtgrenzen von Salzburg nach einem Grundstück umzusehen. Dabei konnte ein potentieller Bauplatz in Hallein ausgemacht werden. Aufgrund dessen dezentraler Lage ist jedoch unklar, ob sich dieser für alle Mitglieder als geeignet erweisen würde.³⁷

Gut überdacht ist so weiterhin auf der Suche nach einem Grundstück. Der im Folgenden behandelte Bauplatz stellt aufgrund seiner Lage laut den Mitgliedern eine potentielle Alternative dar. Deswegen wurde der Verein, seine Struktur, seine Mitglieder und Anforderungen für den später folgenden Entwurfsansatz als Partner im fiktiven Partizipationsprozess gewählt.

³⁵ Helming 2021.

³⁶ vgl. Gut überdacht 2021.

³⁷ Helming 2021.

Im diesem Kapitel wird ein Überblick zum geplanten Bauplatz geschaffen. Sowohl die aktuelle Situation am Ort als auch die geschichtlichen Hintergründe und Entstehung des komplexen Bestands werden beleuchtet.

DER BESTAND

DER BAUPLATZ

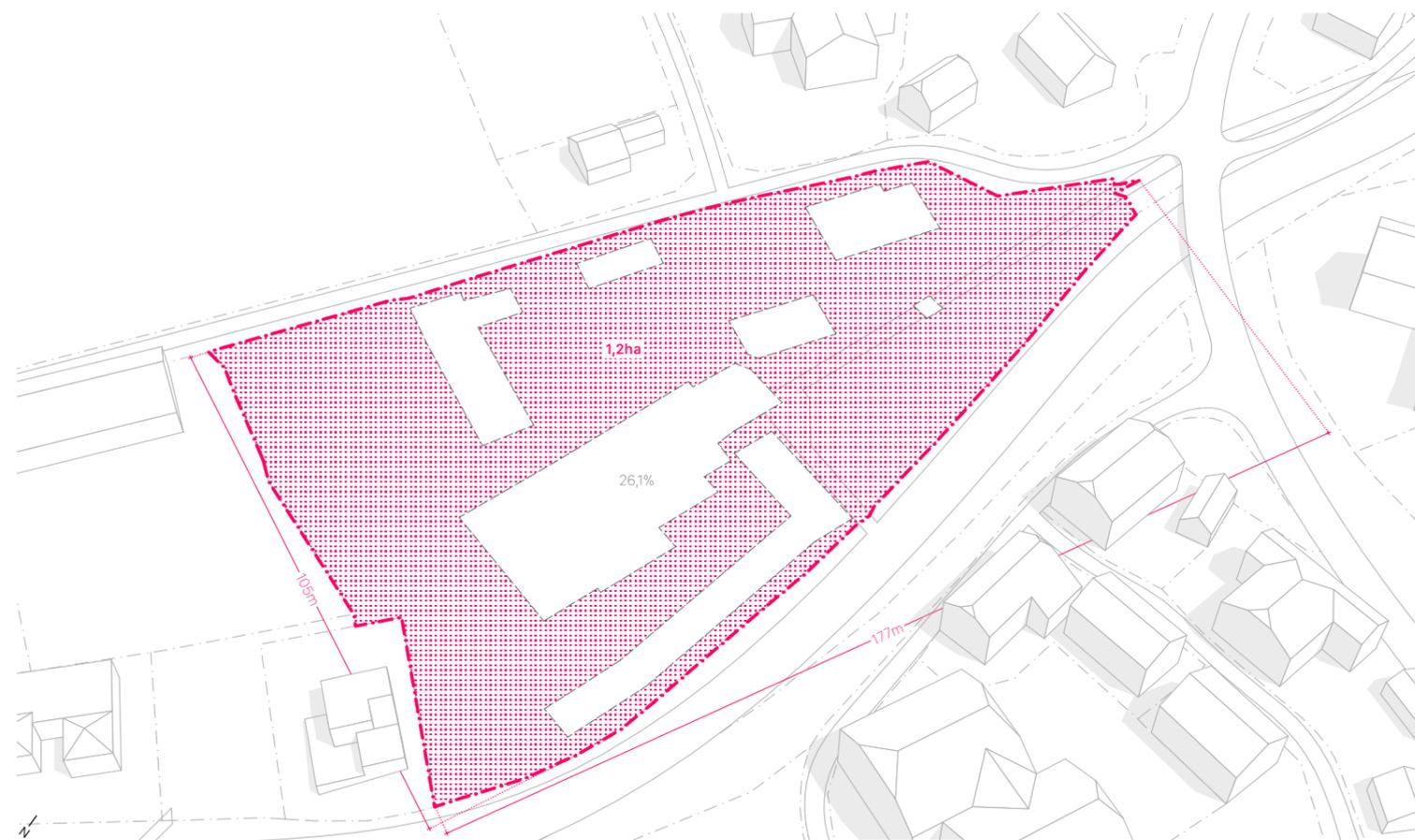


Ortszentrum Bergheim

Bauplatz

Stadtzentrum Salzburg

2 DER BESTAND



2.1 DER BAUPLATZ

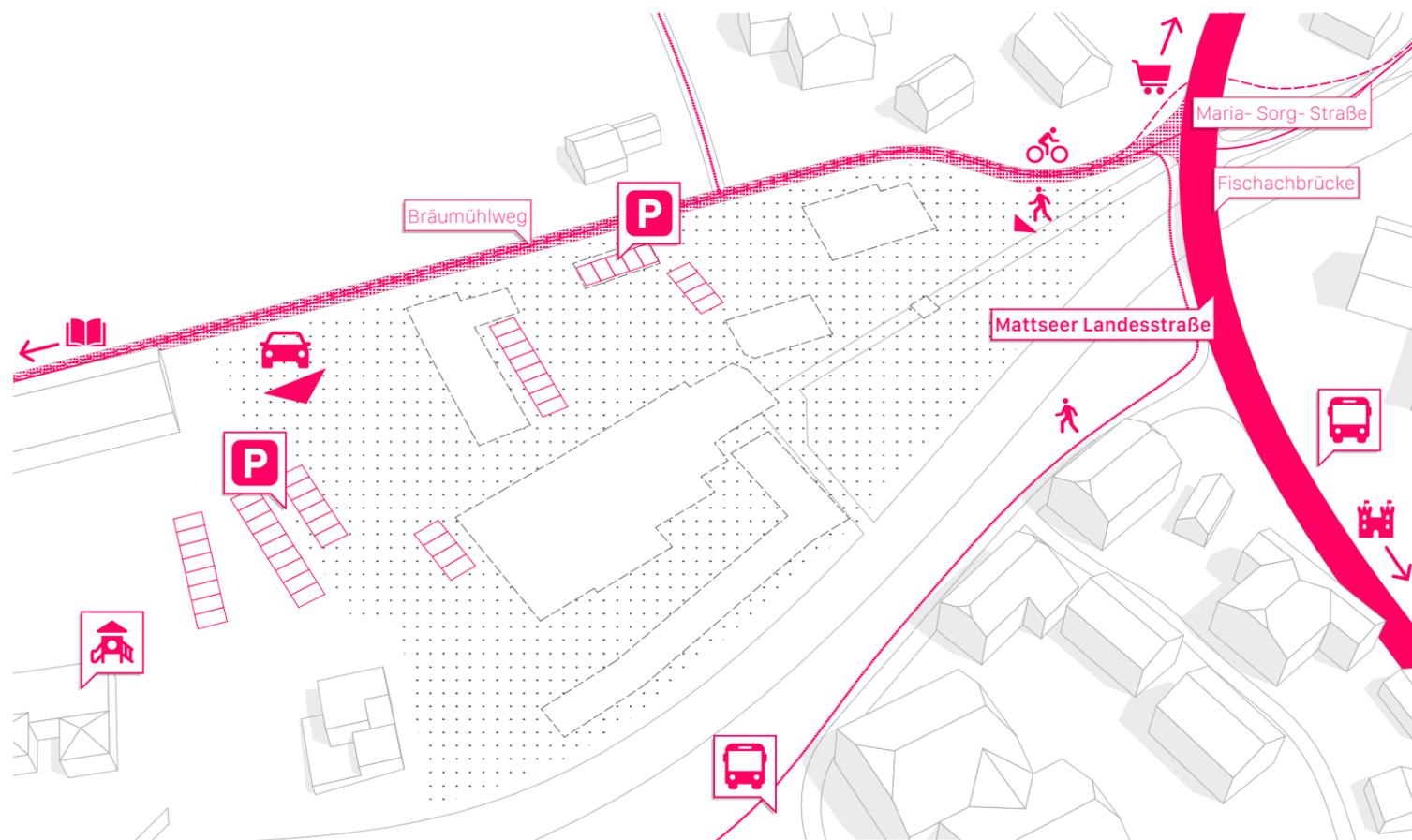
2.1.1 DIE LAGE & GRÖSSE DES BAUPLATZES

Der Bauplatz befindet sich im Osten der Flachgauer Gemeinde Bergheim im Ortsteil Lengfelden.

Bergheim grenzt nördlich direkt an das Gemeindegebiet und den Stadtteil Itzling-Plainberg der Landeshauptstadt Salzburg an. Östlich wird Bergheim noch vom Salzburger Stadtteil Kasern begrenzt, südlich vom Stadtteil Itzling Nord-Hagenau. Nördlich von Bergheim befindet sich die Gemeinde Anthering, westlich die Gemeinden Elixhausen und Hallwang. Lengfelden befindet sich also direkt am Stadtrand von Salzburg.

Der Bauplatz erstreckt sich im Nordosten von der L101, der Mattseer Landesstraße und im Nordwesten bis zur Bräumühlstraße. Im Südosten wird er durch den Fluss Fischach begrenzt. Er hat eine Länge von 177m und eine Breite von 105m, wobei er am nordöstlichen Ende spitz zuläuft. Er hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von 178m und eine Ost-West-Ausdehnung von 143m. Der gesamte Bauplatz besteht aus sechs Grundstücken und hat eine Fläche von 12.005m².

2 DER BESTAND



2.1 DER BAUPLATZ

2.1.2 DIE VERKEHRSANBINDUNG & INFRASTRUKTUR DER UMGEBUNG

Die am nordöstlichen Spitz des Bauplatzes verlaufende Mattseer Landesstraße ist die wichtigste Verkehrsachse von der Landeshauptstadt Salzburg Richtung Norden. Sie erschließt den Flachgau, den nördlichsten Gau des Bundeslandes Salzburg. Sie dient auch als wichtiger Zubringer zur Autobahnauffahrt Salzburg Nord, sowohl aus Richtung der Innenstadt, als auch von Norden kommend. Die L101 überquert die Fischachbrücke nordöstlich des Bauplatzes. Gleich danach zweigt stadtauswärts gesehen der Bräumühlweg links und die Maria-Sorg-Straße rechts ab. Der Bräumühlweg verbindet das Gemeindezentrum von Bergheim entlang der Fischach mit der L101.

Der Bauplatz ist über die L101 an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Regionalbuslinie 120 und die Buslinie 21 des Salzburger Stadtverkehrsnetztes bedienen die Haltestellen *Lengfelden Feuerwehr* und *Lengfelden Ortsmitte* in nächster Nähe. Der ungefähr 5km weit entfernte Salzburger Hauptbahnhof, die nächstgelegene Anbindung an den Schienenfernverkehr, ist so in ungefähr zehn Minuten zu erreichen. Der bereits auf Salzburger Stadtgebiet liegende Bahnhof von Bergheim ist die nächstgelegene Anbindung an den regionalen Schienenverkehr. Das

7km weit entfernte Stadtzentrum von Salzburg ist in ungefähr 15 Minuten zu erreichen. Genauso wie die nächsten Einkaufsmöglichkeiten finden sich auch die nächstgelegenen schulischen Einrichtungen in den Ortszentren von Bergheim und Elixhausen. Die beiden jeweils 3km weit entfernten Ortszentren sind dabei in ungefähr fünf Minuten zu erreichen. Als nächster Kindergarten befindet sich der Kindergarten Lengfelden am südwestlichen Nachbargrundstück.

Ein Abschnitt des Tauernradwegs zwischen Salzburg und Braunau führt entlang der Fischach, der Maria Sorg-Straße und des Bräumühlwegs direkt entlang des Bauplatzes. Eine Fußgängerunterführung quert die L101 und verbindet die Maria Sorg-Straße mit dem Bräumühlweg. Eine Fußgänger- und Fahrradbrücke quert den Fluss parallel zur Fischachbrücke.

Die ursprüngliche repräsentative Zufahrt zum Areal erfolgt am nordöstlichen Spitz des Bauplatzes von der Mattseer Landesstraße durch ein schmiedeeisernes Tor. Dieser Zugang wird jedoch nur von Fußgängern benutzt. Die Hauptanbindung des Grundstück erfolgt über die ehemalige Betriebszufahrt vom Bräumühlweg am westlichen Eck. Die Parkplätze am Bauplatz konzentrieren sich auf den Bereich der Zufahrt und dem zwischen Produktions- und Trockenlagerhalle gebildeten Hof. Hier befindet sich auch eine private Garage mit fünf Stellplätzen.

2 DER BESTAND



2.1 DER BAUPLATZ

2.1.3 DIE TOPOGRAFIE DES BAUPLATZES

Als Ausgangshöhe wird im Folgenden das Nullniveau der ehemaligen Produktionshalle im Zentrum des Bauplatzes angenommen. Es liegt auf ungefähr 431m über dem Meer.

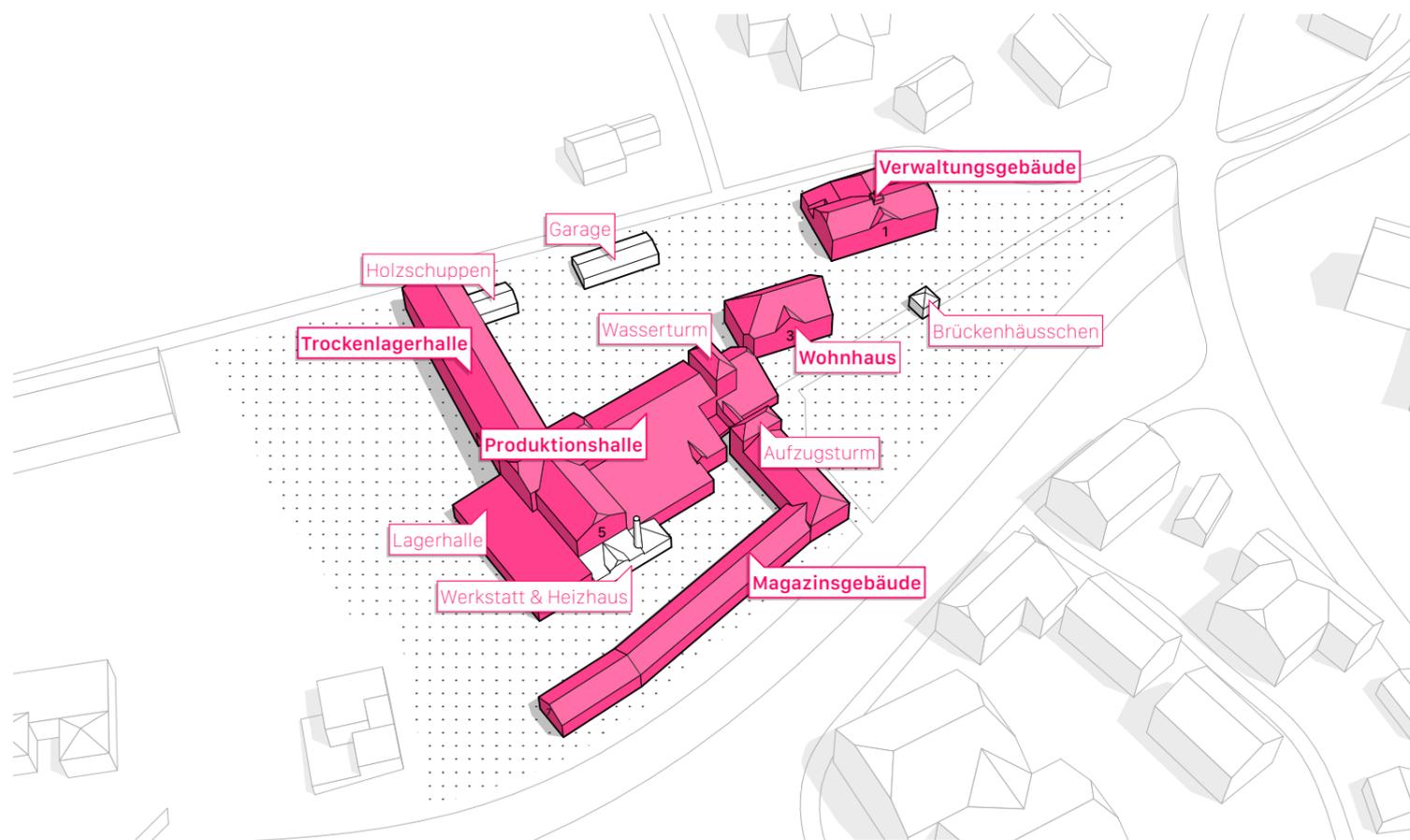
An seiner nordwestlichen Seite wird das Grundstück vom Bräuhöhlweg begrenzt. Er liegt in seinem leicht ansteigendem Verlauf durchschnittlich ungefähr 3,00m über dem Nullniveau der Produktionshalle, an seiner höchsten Stelle ungefähr 4,00m. Der Fluss Fischach ist ein Nebenarm der Salzach und begrenzt den Bauplatz an seiner östlichen Seite. Die Fischach liegt durchschnittlich 3,00m unterhalb des Nullniveaus der Produktionshalle. In ihrem Verlauf entlang des Bauplatzes fällt sie um ungefähr 2,00m ab. Der Bauplatz fällt so an seiner schrägsten Stelle um nahezu 7,00m von Nordwest nach Südost ab, wobei es im mittleren Bereich nahezu eben ist und sich die Niveauunterschiede größtenteils auf die Randbereiche beschränken. Von Nordost nach Südwest fällt das Gelände nur mäßig ab und bildet einen Höhenunterschied von nur 0,50m.

Der Mühlbach durchquert den Bauplatz in Längsrichtung von Nordosten nach Südwesten in einem annähernd geraden Lauf. Er ist ein künstlich angelegter und begradigter Zufluss, der im Zuge

der ursprünglichen Erschließung des Areals errichtet wurde. Im nordöstlichen Bereich verläuft er zuerst oberirdisch. In diesem Bereich fließt er nahezu eben und hat von seinem Eintrittspunkt zum Bauplatz bis zum ersten Überlauf lediglich einen Niveauunterschied von annähernd einem 0,50m. Ab dem ersten Überlauf fällt er zum Antrieb der Turbine abrupt ab, verläuft ab diesem Punkt unterirdisch und tritt erst ungefähr 300m flussabwärts am übernächsten Grundstück im Südwesten kurz vor der Mündung in Fischach wieder in Erscheinung.

Genauso wie das Verwaltungsgebäude und die Garage liegt das Nullniveau des nordwestlichen Sockelgeschoßes der Trockenlagerhalle ungefähr 1,00m über dem der Produktionshalle. Das Niveau der Magazinsgebäude liegt ungefähr einen 0,75m unterhalb der Produktionshalle.

2 DER BESTAND



2.1 DER BAUPLATZ

2.1.4 DIE AKTUELLE BEBAUUNG AM BAUPLATZ

Am Areal befinden sich die Produktions- und Verwaltungs-, sowie Wohngebäude der ehemaligen Pappenfabrik von *Josef Dietz*. Sie sind eine rund um die ursprüngliche Produktionshalle gewachsene Mischung verschiedenster Volumina und Dachformen wie Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern und Pultdächern. Sie sind in verschiedenen Jahrzehnten von Ende des 19. Jahrhunderts bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts entstanden. Auf ihre geschichtliche Entwicklung und Bauzeit wird im nächsten Kapitel genauer eingegangen.

Die großen Bauteile am Bauplatz sind:

- Die **Produktionshalle** (Hausnummer Bräumühlweg 5) mit ihren Nebenräumen, Anbauten und Erweiterungen wie der Turbinenhalle und einer angeschlossenen Lagerhalle und dem Wasserturm.
- Die **Trockenlagerhalle** (ebenfalls Hausnummer Bräumühlweg 5), die ihren Sockel im Nordwesten, einen Teil der Produktionshalle im Südosten und dazwischen eine Durchfahrt überspannt.

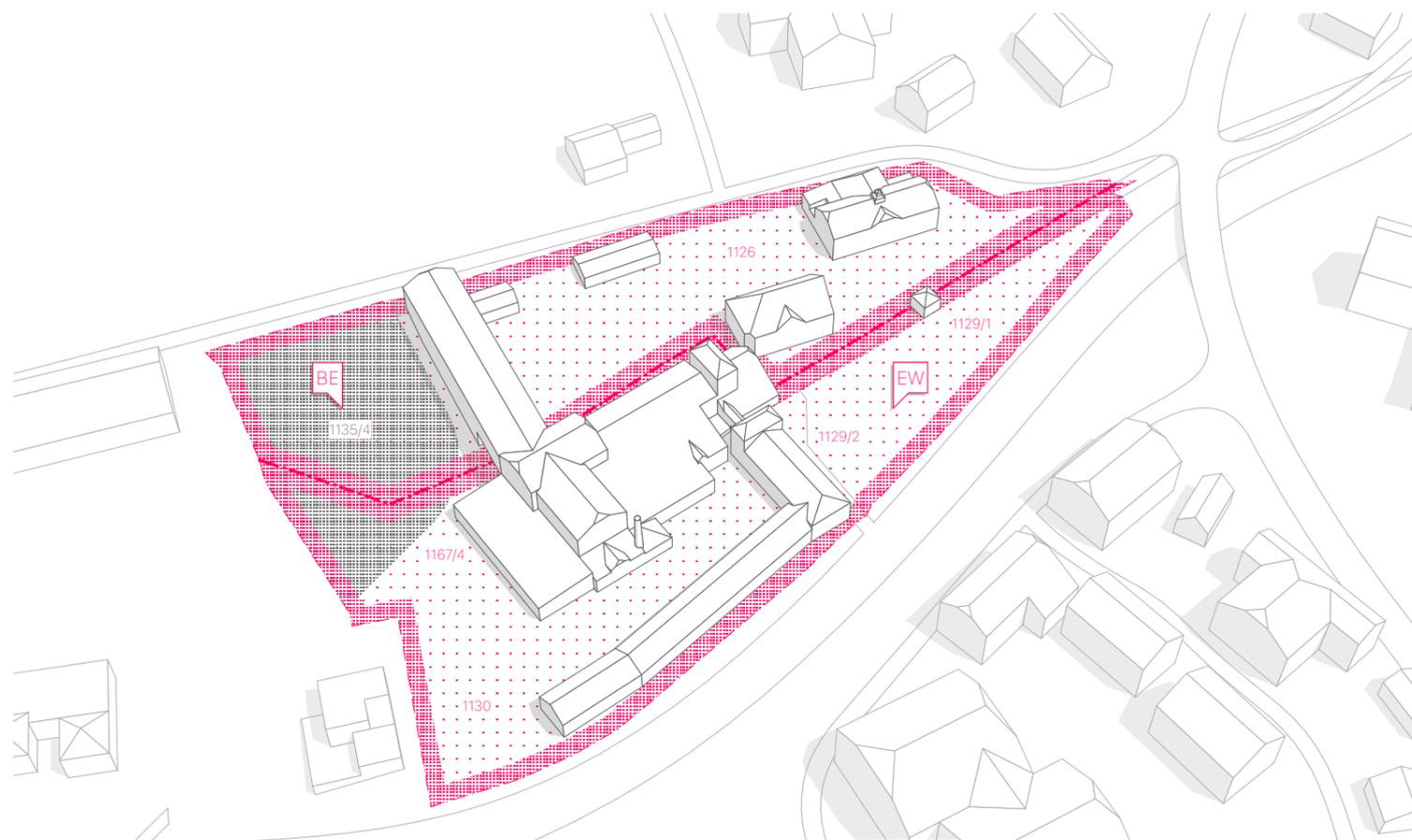
- Die ehemaligen **Magazinsgebäude** (Hausnummer Bräumühlweg 7) als L-förmige Bebauung entlang der Fischach und des Überlaufs des Mühlbachs mit dem Aufzugsturm.
- Das ehemalige Stall- und **Verwaltungsgebäude** (Hausnummer Bräumühlweg 1), welches heute als Wohnhaus genutzt wird sowie ein weiteres **Wohngebäude** (Hausnummer Bräumühlweg 3).

Einige weitere kleine Gebäude mit singularen Nutzungen befinden sich ebenfalls noch auf dem Areal. Diese sind:

- Die Werkstätten mit dem Feuerraum und dem Kamin
- Die Garage
- Der Holzschuppen
- Das Brückenhäusschen

Bebaut ist damit aktuell eine Fläche von 3.075m², also rund 26,1% der gesamten Grundfläche des Bauplatzes.

2 DER BESTAND



2.1 DER BAUPLATZ

2.1.5 AKTUELLE BESITZVERHÄLTNISSE & WIDMUNGEN

Die sechs Grundstücke und die Gebäude der ehemaligen Pappfabrik sind heute im Besitz der Brüder *Alexander* und *Siegfried Dietz jun.*. Beide sind die Enkel des zweiten Betreibers und Besitzers der Fabrik *Josef Dietz*. Dieser erwarb die Fabrik 1918 von deren Gründern *Rauscher* und *Tadäus Endmoser*.³⁸ Nach dem Tod von *Josef Dietz* wurde dessen Eigentum an seinen Sohn *Siegfried Dietz sen.* vererbt. Dieser tauschte Teile des Grundstücks im Südwesten mit dem Nachbargrundstück. Ein weiterer Teil im Südwesten wurde später verkauft. Nach dem Tod von *Siegfried Dietz sen.* erbten seine Frau gemeinsam mit seinen beiden Söhnen die Grundstücke.³⁹

2014 wurde der Bauplatz im Rahmen einer Grundstücksteilung neu vermessen. Er wurde zwischen den beiden Besitzern aufgeteilt. Die Teilung verläuft dabei entlang des Mühlbachs von Nordosten nach Südwesten und nordwestlich der ehemaligen Produktionshalle. Sie durchquert die ehemalige Trockenlagerhalle im Bereich der Durchfahrt. Auf eine laut dem Salzburger Raumordnungsgesetz möglichen⁴⁰ und in diesem Fall naheliegenden ge-

schoßweisen Staffelung der Grenzen wurde hier verzichtet. Aus der gesamten Fläche des Bauplatzes von 12.005m² ergibt sich so eine Flächenteilung von 5.518m² im Nordwesten zu 6.487m² im Südosten der Grenze. Die zwei alleinstehenden Wohngebäude sowie der Nordwestliche Teil der Trockenlagerhalle befinden sich auf der nordwestlichen Seite der Teilung im Besitz von *Siegfried Dietz jun.*. Alle anderen Gebäudeteile wie die Produktionshalle, die Magazinsgebäude und der südöstliche Teil der Trockenlagerhalle befinden sich am südöstlichen Teil und damit im Besitz von *Alexander Dietz*. Aufgrund dieser Trennung ergibt sich auch die notwendige Einhaltung von Abstandsflächen bei einer theoretischen neuen Bebauung. Diese sind laut dem Salzburger Bebauungsgrundlagengesetz abhängig von der Gebäudehöhe mit einer Breite von mindestens 4,00m anzunehmen.⁴¹

Der Großteil des Bauplatzes ist laut Salzburger Raumordnungsgesetz als *Erweitertes Wohngebiet (EW)* gewidmet und erlaubt somit neben der Errichtung von Wohnungen auch die Errichtung von Betrieben, die keine einschränkenden Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft verursachen würden. Die westliche Ecke des Bauplatzes, das Grundstück 1135/4 ist als *Betriebsgebiet (BE)* gewidmet. Also solches ist in diesem Bereich lediglich das Errichten von notwendigen Betriebswohnungen zulässig.⁴²

38 vgl. Brunner-Gaurek 164 2015, Seite 27.
39 Dietz, S. 20.01.2021.
40 vgl. Sbg. LGBl. Nr. 30/2009 § 55.

41 vgl. Sbg. LGBl. Nr. 69/1968 § 25.
42 vgl. Sbg. LGBl. Nr. 30/2009 § 30.

DIE GESCHICHTE DER PAPPENFABRIK IN LENGFELDEN



Pappfabrik

ehemalige Papiermühle



2.2.1

DIE URSPRÜNGLICHE PAPIERMÜHLE IN LENGFELDEN

Papier wurde in Bergheim bereits seit dem 16. Jahrhundert hergestellt. Laut *Alois Mitterwieser* wurde die Papiermühle zu Lengfelden im Jahr 1534 gegründet.⁴³ Diese Papierfabrik am heutigen Standort des Missionshauses Maria Sorg wurde von *Sebastian* und *Jacob Stallecker* gegründet und war die erste im Gebiet des heutigen Bundeslandes Salzburg.⁴⁴

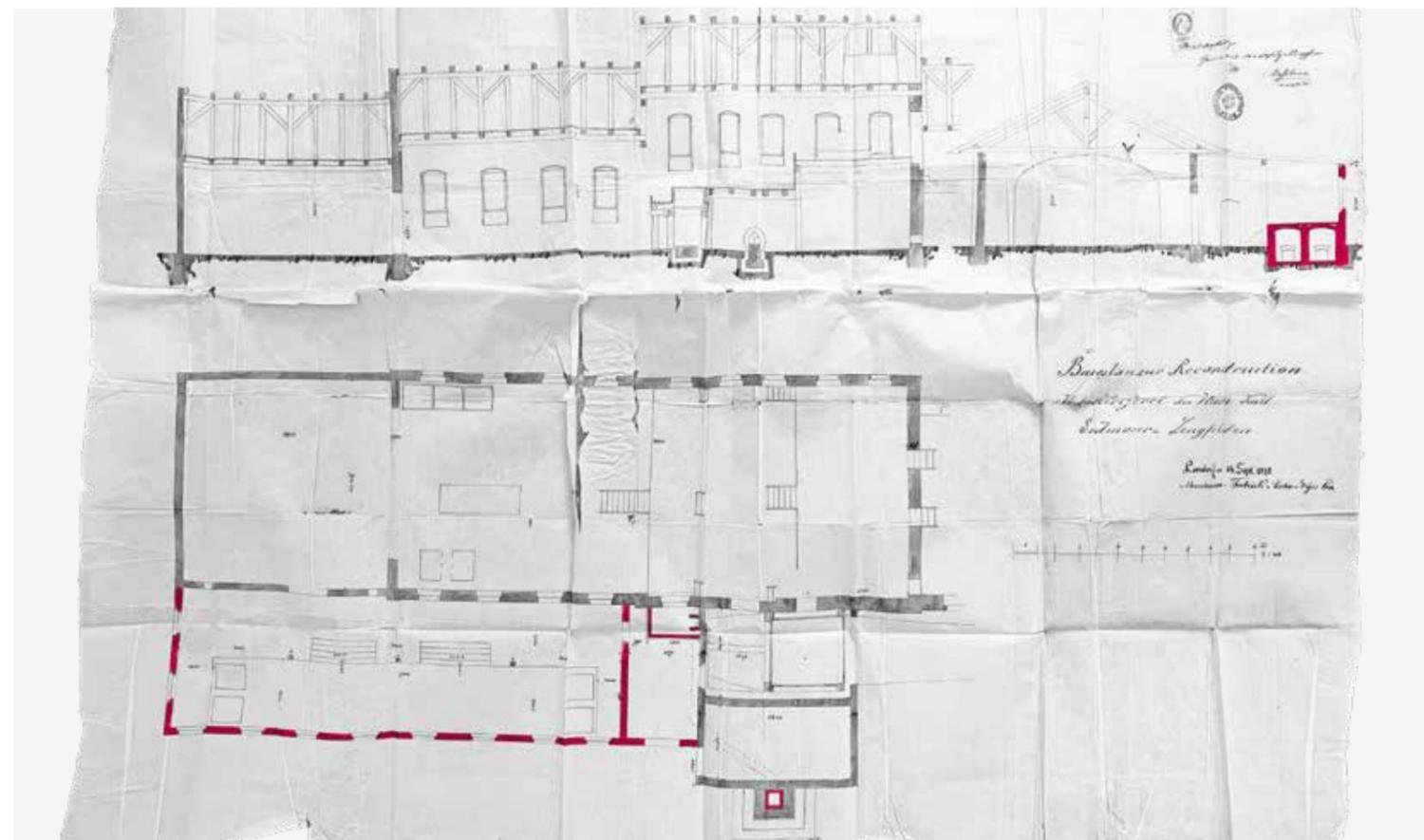
Über mehrere Jahrhunderte lieferte die Papiermühle Papier an einen Großteil des Reiches des Fürsterzbistums von Salzburg. Für ihr qualitativ hochwertiges Papier bekannt wurde die Mühle unter der Leitung von *Jacob Sichelschmied* Mitte des 16. Jahrhunderts. Das Wappen der Familie Sichelschmied wurde über mehrere Jahrhunderte weiter verwendet. Auch der spätere Besitzer der Pappenfabrik, *Josef Dietz*, verwendete das Wappen mit der charakteristischen Sichel für seine Pappenprodukte bis zur Einstellung der Produktion Mitte des 20. Jahrhunderts.⁴⁵

Nach mehreren Besitzwechseln und dem Sinken der Nachfrage nach dem in der Papiermühle produziertem Papier wurde die Produktion im Jahr 1880 stillgelegt.

⁴³ vgl. *Mitterwieser 1938, Seite 485.*

⁴⁴ vgl. *Kromas 2009, Seite 474.*

⁴⁵ vgl. *Brunner-Gaurek 163 2015, Seite 21.*



2.2.2

DIE ANFÄNGE DER PAPPENFABRIK AM NEUEN STANDORT

Mit dem Aufkommen eines Wiederverwertungsgedankens in der Papierherstellung wurde Anfang des 19. Jahrhunderts damit begonnen, mit verschiedenen Materialien zu experimentieren um Papier standhafter zu machen. So wurden neben anderen Naturmaterialien auch Holz und Holzreste herangezogen. Die technische Neuerung nutzten Rauscher und Tadäus Endmoser und gründeten 1870 die *Holzpapierstoff-Fabrik* in Lengfelden.⁴⁶ Sie errichteten diese Fabrik ca. 500m flussabwärts der bestehenden Papierfabrik an ihrem heutigen Standort.

Im Gemeindearchiv von Bergheim finden sich sowohl Bestandspläne der ersten Produktionshalle als auch Neubaupläne für eine erste Erweiterung von Lagerräumen, die mit dem Jahr 1878 datiert sind. Es muss also davon ausgegangen werden, dass die Produktion von Pappen bereits vor 1878 voll angelaufen sein muss. Die Notwendigkeit der schnellen Erweiterung lässt auf eine rentable Produktion zu diesem Zeitpunkt schließen. Für den Ausbau der Produktion bediente man sich an bereits erprobtem Wissen und ließ die Pläne von der Maschinenfabrik von *Escher und Wyss* in Baden, der anscheinend ältesten als Papiermühle genutzten

⁴⁶ vgl. Brunner-Gaurek 164 2015, Seite 27.

Fabrik in Österreich, anfertigen.⁴⁷

Mit dem ursprünglichen Bau 1870 wurde auch der Mühlbach errichtet. Diese begradigte Um- und Zuleitung der Fischach gewährleistete, dass die Fabrik von Anfang an mit Wasserkraft betrieben werden konnte. Zu Beginn wurde die Fabrik noch mechanisch über ein Mühlrad betrieben. Mit der ersten Erweiterung wurde auf ein Turbinenkraftwerk umgestellt, das den benötigten Strom für die holzverarbeitenden Maschinen lieferte. Die Anfangs aus zwölf Mitarbeitern bestehende Belegschaft wurde schnell auf 25 Mitarbeitern verdoppelt.⁴⁸

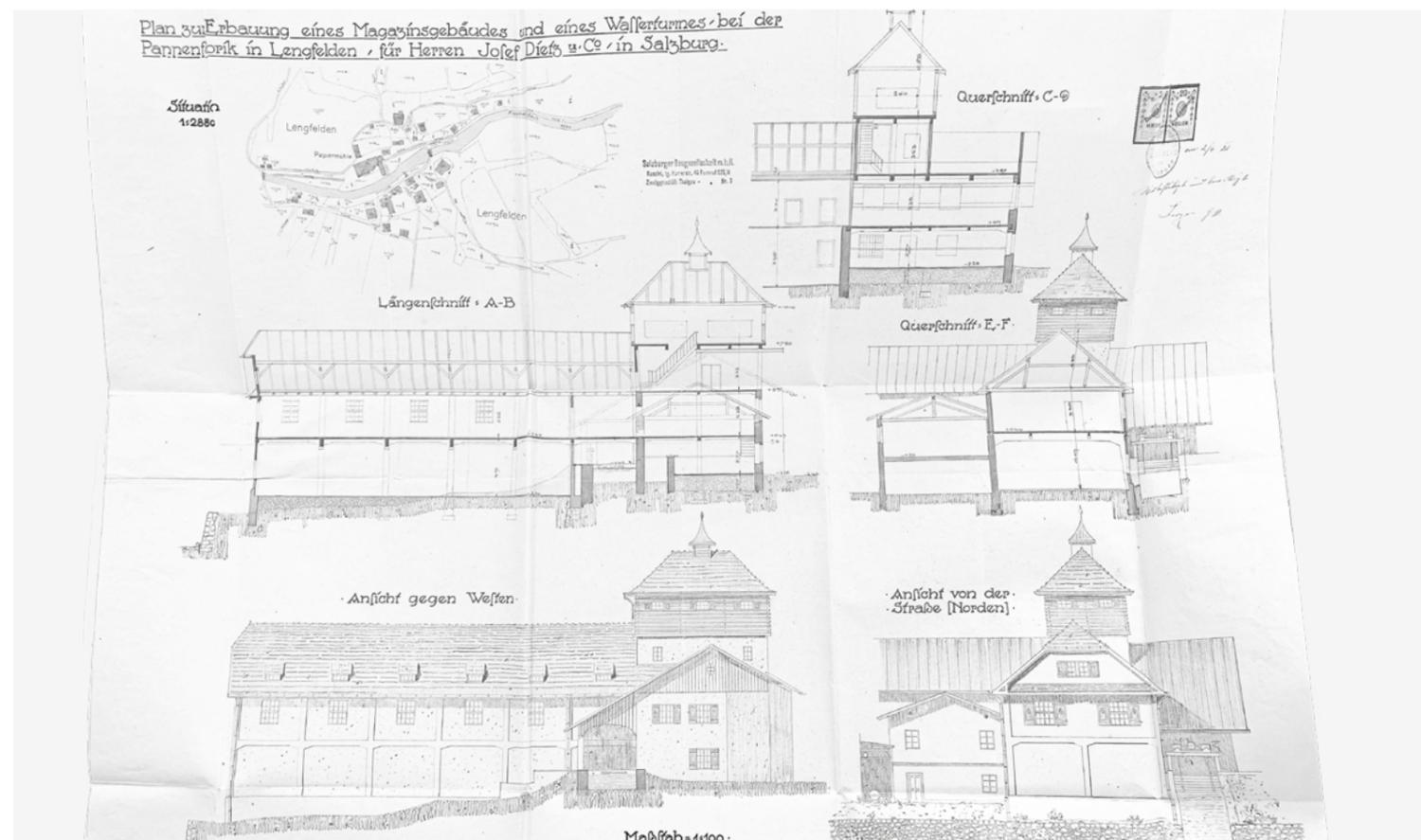
Die florierende Produktion gegen Ende des 19. Jahrhunderts zwang die Fabrik zur Erweiterung. 1893 wurde laut der im Gemeindearchiv vorhandenen Einreichplänen ein zusätzliches Magazinsgebäude errichtet.

Zum ursprünglichen Baudatum der ersten großen Trockenlagerhalle sind keine Unterlagen vorhanden. In späteren Plänen wie den Einreichplänen des Wasserturms aus dem Jahr 1920 ist diese bereits als Bestandsgebäude eingezeichnet. Auf einem Foto von 1913 ist sie im Hintergrund bereits zu erkennen.⁴⁹ Es muss also angenommen werden, dass sie ebenfalls gegen Ende des 19. Jahrhunderts errichtet worden sein muss.

⁴⁷ vgl. Drescher 1990, Seite 126.

⁴⁸ vgl. Kromas 2009, Seite 490

⁴⁹ vgl. *ibid.* Seite 595.



2.2.3

DIE UMSTELLUNG AUF GRAU- & WEISSPAPPENPRODUKTION

Mit Beginn des 20. Jahrhunderts wurde Holz als Rohstoff für die Pappe allmählich von Zellulose abgelöst. Die Errichtung der Zellulosefabrik in Hallein bot einen direkten Konkurrenten in unmittelbarer Nähe. Die im Vergleich veraltete Technologie und die wesentlich schlechtere Anbindung von Lengfelden an den Schienenverkehr bedeutete zusätzlich weit höhere Produktions- und Transportkosten, die die Gesamtkosten nicht mit den Preisen der neuen Halleiner Papierfabrik konkurrieren lassen konnten.⁵⁰ Das ließ die Produktion am Standort in Lengfelden maßgeblich einbrechen.

1918 erwarb die Familie Dietz das aufgrund der eingebrochenen Produktion vergleichsweise günstige Grundstück und die darauf befindliche Fabrikanlage.⁵¹ Man erkannte die Notwendigkeit der Umstellung auf neue Rohstoffe, jedoch entschied man sich dafür die vorhandenen Holzverarbeitungsmaschinen zu behalten und in einen neuen Betrieb zu integrieren.⁵² Eigentümer Josef Dietz gründete eine Grau- und Weißpappenfabrik und konnte so die bestehende Produktion mit der neuen Technologie der Altpapier-

verarbeitung kombinieren. Im Gemeindearchiv aufliegende Pläne zeigen die umfangreichen Umbau- und Erweiterungsarbeiten am Fabriksareal. Laut Alexander Dietz sind selbst diese jedoch nicht vollständig.⁵³

Neben der Adaptierung der alten Produktionshalle lies Josef Dietz einen Wasserturm errichten. Dieser wurde wie das Turbinenkraftwerk direkt an den Mühlbach angeschlossen. Das über Wasserschnecken gespeiste Wasserreservoir konnte die Produktion von Graupappe ausreichend mit Wasser mit dem dafür notwendigen Druck versorgen. Der hohe Wasseranteil der Papiermeische in der Herstellung für Graupappe sollte so gewährleistet werden. Mit der Zugabe des gepressten Holzschliffs aus der adaptierten alten Endmoserschen Pappenproduktion konnte nun zusätzlich auch Weisspappe hergestellt werden.

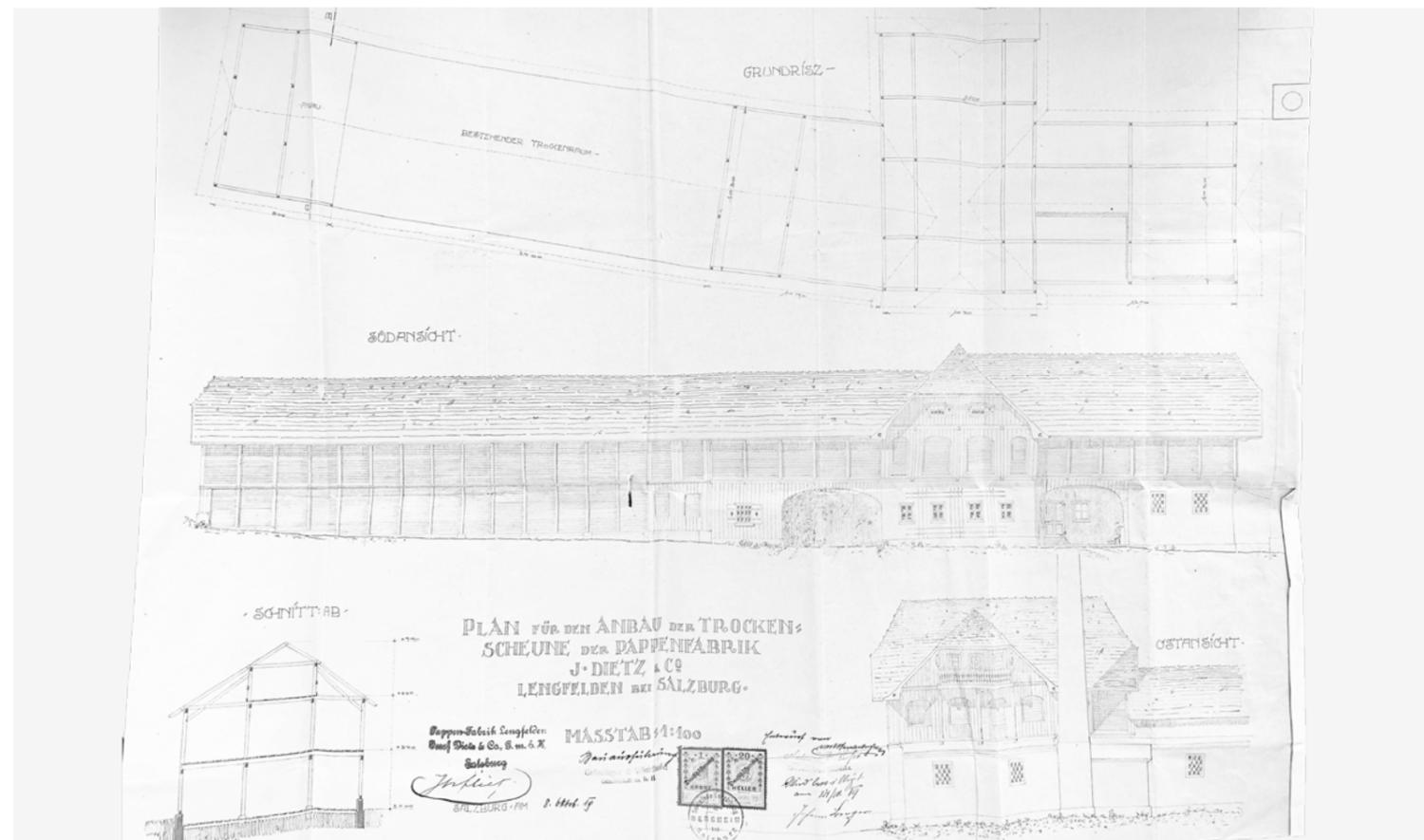
Im ersten Stock des Turms wurde Wohnraum für den Werksaufseher geschaffen. Südöstlich an den Turm anschließend wurden Magazinräume geschaffen. Im Zuge dessen wurde auch der Wasser- und Überlauf des Turbinenkraftwerks optimiert.

⁵⁰ vgl. Kromas 2009, Seite 490.

⁵¹ vgl. Brunner-Gaurek 164 2015, Seite 27.

⁵² Dietz, A. 18.01.2021.

⁵³ Dietz, A. 24.01.2021.



2.2.4

UMFASSENDE ERWEITERUNG DER FABRIKS- & LAGERGEBÄUDE

Der hohe Wasseranteil und die notwendige Trockenzeit der neuen Erzeugnisse bedeuteten aber auch noch wesentlich größere Änderungen und Erweiterungen an den Fabriksgebäuden. Im Gemeindearchiv vorhandene Pläne aus dem Jahr 1919 zeigen, dass ab 1920 auch damit begonnen wurde, die zu diesem Zeitpunkt noch einzeln auf dem Grundstück stehende zweigeschoßige Trockenlagerhalle zu vergrößern.

Wie in den Plänen dargestellt, sollte sie nicht nur nach Nordwesten um zwei Achsen verlängert, sondern auch nach Südosten großflächig erweitert werden. Durch diese Erweiterung wurde sie direkt mit der bestehenden Produktionshalle verbunden. Die heute vorherrschende Annahme, dass die Trockenlagerhalle ursprünglich an der Produktion angeschlossen war und die komplette Erweiterung nach Nordosten erfolgte, stellt sich als falsch heraus.

Diese neue Halle wurde als Holzkonstruktion ausgeführt. Die Lage und Verknüpfung zur Produktionshalle sollte außerdem die Integration des Vertikalaufzuges als direkte Verbindung zur Lagerung erlauben. Diese war laut Alexander Dietz essentiell, da die Qualität maßgeblich durch im Transport der angetrockneten Pap-

penbögen entstehenden Druckstellen gemindert wurde.⁵⁴

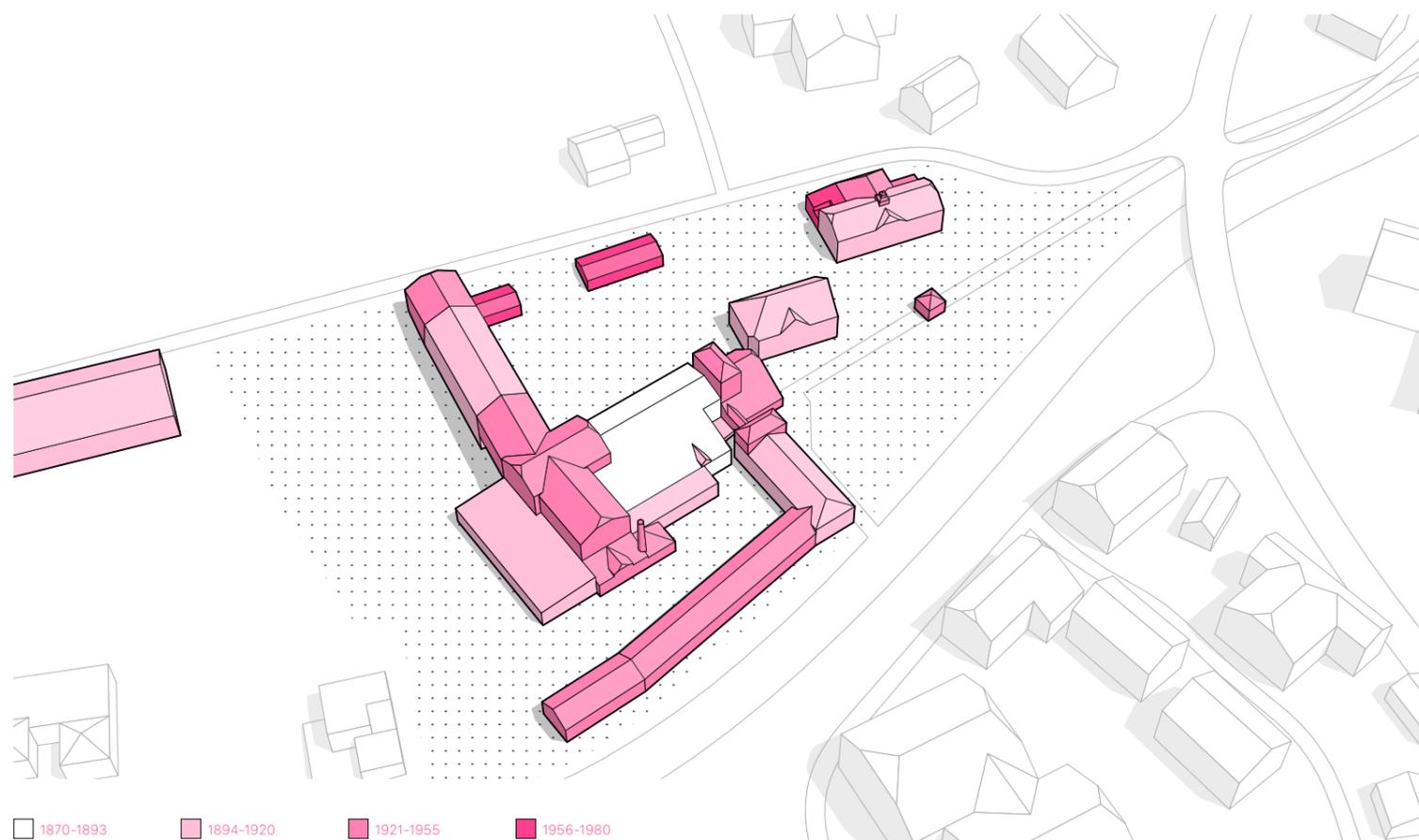
Kurz nachdem damit begonnen wurde die zweigeschoßige Hallenvergrößerung zu errichten, stürzte diese noch während der Bauphase ein. Grund dafür soll ein Windstoß und eine unzureichende Bodenverankerung des Bauwerks gewesen sein.⁵⁵

1928 wurde sie mit denselben Plänen wieder errichtet, jedoch wurde unter der Halle ein zusätzliches gemauertes Sockelgeschoß geschaffen, das als Auslieferungslager verwendet wurde. So konnte das Lagervolumen vergrößert und zwei gesamte Vollgeschoße sowie der zusätzliche Dachraum des neuen Gebäudes für die Lagerung verwendet werden. Zusätzliche Verstrebungen und Bodenverankerungen an der Nordostseite sorgten für mehr Windstabilität. Für diesen Bau wurden keine eigenen neuen Pläne eingereicht.

Die Einbringung der mechanischen Hängevorrichtungen aus Holz steigerte zusätzlich die Effizienz bei der Lagerung. Mit den zum damaligen Zeitpunkt am Stand der Technik befindlichen händisch und einzeln verstellbaren Holzlamellenelementen konnte die Trocknung der Pappenerzeugnisse ausreichend gewährleistet und kontrolliert werden. Auf die Funktionsweise und ihren heutigen Zustand wird im nächsten Kapitel eingegangen.

⁵⁴ Dietz, A. 18.01.2021.

⁵⁵ Dietz, A. 24.01.2021.



1870-1893
 1894-1920
 1921-1955
 1956-1980

Ebenfalls im Jahr 1928 wurde ein zweiter Aufzugsturm neben dem Wasserturm errichtet. Dieser wurde zum vertikalen Transport von Altpapierkisten verwendet. Durch eine gleichzeitig errichtete Brücke konnte die Zusammenführung von Wasser und Altpapier zur Meische effizienter gestaltet werden. Gleichzeitig muss auch ein Teil der Magazinsgebäude an der Fischach errichtet worden sein. Für diese liegen zwar keine ursprünglichen Pläne vor, es kann jedoch aufgrund der Verwendung derselben Ziegel davon ausgegangen werden.⁵⁶ Zusätzlich zu den umfassenden Erweiterungen der Fabriksgebäude wurde auch ein zweigeschobiges Wohnhaus für die Besitzer nordöstlich des Wasserturms errichtet. Dieses wird bis heute als Wohnhaus genutzt.

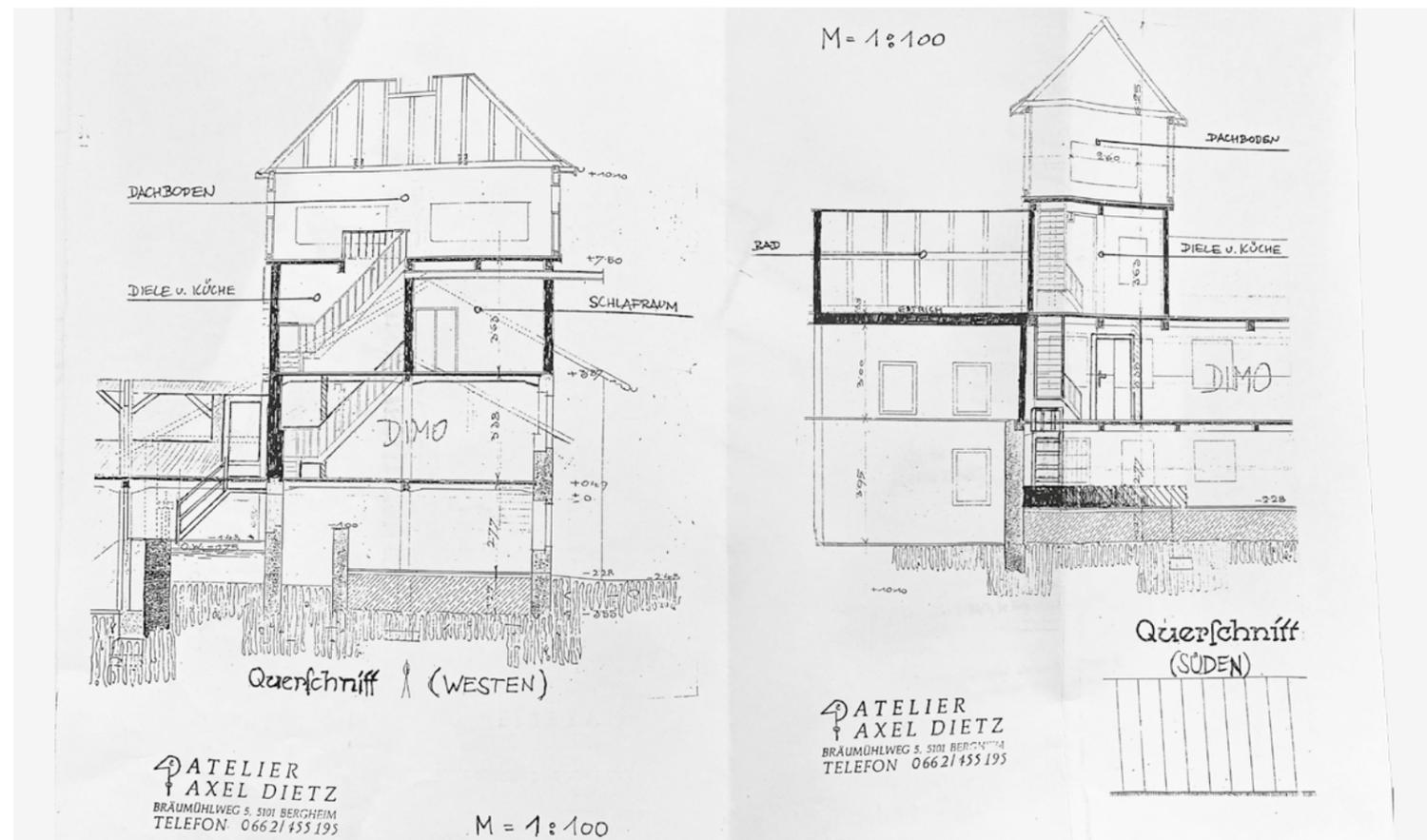
2.2.5 DER BETRIEB IN DEN KRIEGS- & NACHKRIEGSJAHREN

Während des zweiten Weltkriegs lief die Produktion weiter. Mit Beginn der alliierten Luftangriffe im Bundesland Salzburg Ende 1943 wurde die Produktion adaptiert. Die Pappenfabrik lieferte zu dieser Zeit ausschließlich Verdunklungspappe an das ganze Bundesland. Mit diesen wurden die Fenster verdunkelt, um den

Lichtschein nach außen zu blockieren um feindlichen Piloten eine unbewohnte Landschaft vorzutäuschen.⁵⁷ Diese Tatsache lies die Produktion durch die Kriegsjahre florieren. Nach dem Krieg wurde unter amerikanischer Aufsicht in der Lengfeldener Pappenfabrik einschlägige nationalsozialistische Propagandaliteratur zu Pappe eingestampft, da sie die einzige voll funktionsfähige und zur Verfügung stehende Pappenfabrik war.⁵⁸ In eingereichten und im Gemeindearchiv aufliegenden Plänen ist weiters ersichtlich, dass 1952 eine weitere Lagerhalle zur Unterbringung einer größeren Menge von Altpapier errichtet wurde. Gemeinsam mit dieser wurde auch der ehemalige Ringerthaler Fahrweg im Nordosten, der bis dahin das Areal Richtung Südwesten begrenzte, auf den heutigen Verlauf des Bräumühlwegs verlegt und so das Areal vergrößert. Im Kollaudierungsprotokoll von 1955 ist allerdings beschrieben, dass die neue Halle wesentlich näher an der bestehenden Trockenlagerhalle errichtet wurde als ursprünglich geplant. Laut Alexander Dietz kam es hier zu einem Grundstückstausch mit dem nordwestlich liegenden Nachbargrundstück.⁵⁹ Hier wurde vermutlich schon mit dem Gedanken gespielt, diesen Gebäudeteil zukünftig noch weiter auszubauen und als Auslieferungslager zu verwenden.

⁵⁶ Dietz, A. 18.01.2021.

⁵⁷ Brunner-Gaurek 2021.
⁵⁸ Dietz, S. 24.01.2021.
⁵⁹ Dietz, A. 24.01.2021.



2.2.6

DIE EINSTELLUNG DER PAPPENPRODUKTION

1967 wurde die Produktion von Pappen aufgrund von einem massiven Einbruch der Nachfrage eingestellt.⁶⁰ Die zu diesem Zeitpunkt noch gelagerten Pappenerzeugnisse wurden im Laufe der folgenden Jahre noch verkauft. Anfang der 1970er Jahre wurde auch der Handel vollkommen eingestellt.

Mit der Übernahme des Areals durch Siegfried Dietz sen. wurden die alten Fabrikgebäude zusehends zu Wohnraum umfunktioniert.

1976 wurde das Verwaltungsgebäude zu einem Wohnhaus umgebaut. Sowohl die Büroräume und Stallräume im Erdgeschoß als auch das Heulager im Dachgeschoß wurden zu jeweils einer Wohneinheit entwickelt. Siegfried Dietz sen. bezog mit seiner Frau die Wohnung im Dachgeschoß.⁶¹ Gleichzeitig wurde auch ein neues Garagengebäude am nordöstlichen Rand des Grundstücks errichtet.

In den 1980er Jahren wurde auch der Wasserturm zur Gänze zu Wohnraum umgebaut. Die Aufseherwohnung wurde vergrößert und in den obersten Stock des Turms anstatt der Wassertanks erweitert. Der Turbinenraum im Erdgeschoß blieb erhalten. Durch

⁶⁰ vgl. Brunner-Gaurek 164 2015, Seite 27.

⁶¹ Dietz, S. 20.01.2021.

die laufende Modernisierung des Turbinenkraftwerks und der Stromverteilung kann das ganze Areal bis heute mit selbst erzeugtem Strom versorgt werden.⁶²

2.2.7

ANSIEDLUNG VON KUNSTSCHAFFENDEN

In den 1980er Jahren entdeckte man das Areal und vor allem die in die Jahre gekommene Trockenlagerhalle als geheime Eventlocation und Atelierraum. Der als Künstler tätige Alexander Dietz organisierte zu dieser Zeit Vernissagen und Kunstperformances für sich und einige bekannte Künstler. In den folgenden Jahren entdeckten immer mehr Kunstschaffende den Raum für sich. Das durch die transparente Lamellenfassade scheinende, aber gefilterte Tageslicht sorgte für eine gute Arbeitsumgebung. Dietz begann so die Halle als Atelierraum zu vermieten. Im Selbstbau und ohne behördliche Einreichungen entstanden in den folgenden Jahren laufend Einbauten wie Atelierräume oder Kunstinstallationen in der Halle. Dabei wurden viele Bauteile der Halle, wie zum Beispiel die hölzernen Hängevorrichtungen, wiederverwendet und zweckentfremdet. Ohne behördliche Kontrolle wurde unter

⁶² Dietz, A. 18.01.2021.



anderem auch auf ausreichende Brandschutzmaßnahmen verzichtet. Die Künstler begannen sich gemeinsam als *Ache 700* zu organisieren. Die Bezeichnung leitete sich aus der Lage über dem unterirdischen Mühlbach und der ungefähren Geschoßfläche der beiden Vollgeschoße der Trockenlagerhalle ab.⁶³ Während im nordwestlichen Teil kurzzeitig Büroräume eingerichtet werden sollten, wurde im südöstlichen Teil die Einrichtung von Ateliers im Selbstbau forciert. Die Büroräume wurden jedoch aufgrund der fehlenden Klimahülle des Gebäudes nur kurzfristig umgesetzt und bald nur mehr als Lagerräume benutzt. Einige Atelierräume wurden mit einer zweiten inneren Hülle ausgeführt, womit diese die einzigen waren, die aufgrund ihrer klimatischen Trennung wirklich als Innenraum bezeichnet werden konnten. Einige wenige Einbauten wie das Atelier von Alexander Dietz erfolgten abgesetzt von der Außenfassade, wodurch eine schmale umlaufende Balkonzone hinter der Lamellenfassade entstand.

Um Brandschutzanforderungen zu erfüllen wurden außenliegende Fluchttreppen aus Stahl angebracht. Aufgrund der komplexen und nicht genehmigten Einbauten in der Halle wurde jedoch kein normgerechtes Brandschutzkonzept erarbeitet.

Nachdem die Produktionshalle vorübergehend als Schlosserei benutzt wurde, siedelte sich 1993 eine Tischlerei an, für deren

Zwecke die Halle geringfügig adaptiert wurde.

Im Jahr 2000 wurde in das ehemalige Auslieferungslager unter der Trockenhalle ein Büro eingerichtet. Dafür wurde das gemauerte Sockelgeschoß im nordwestlichen Bereich geringfügig thermisch saniert und die Außenwände sowie der Bodenaufbau gedämmt. Gleichzeitig wurde auch damit begonnen die ehemaligen Magazingebäude entlang der Fischach zu Ateliers und Wohnungen umzubauen.⁶⁴ Die Tischlerei in der ehemaligen Produktionshalle siedelte ab und man begann die Räume als Büroräume und Studios für Agenturen, Fitnessstudios aber auch zur Film- und Medienproduktion unter dem Namen *Bronx Studios* zu vermieten. Einen Großteil davon benutzte bis 2015 die Werbeagentur *Ideenwerk*. Nach einem Konkursverfahren gegen die Firma und der anschließenden Schließung ihres Betriebs verblieb ein Großteil des Inventars als Konkursmasse in den Räumen der Produktionshalle und steuerte zum Ausbau der Studioräume bei.

2020 wurde abermals im Selbstbau damit begonnen die südwestliche Lagerhalle zu einem Veranstaltungssaal umzubauen. Zum Zeitpunkt der Bestandsanalyse wurde hier das bestehende Holztragwerk durch Stahlträger verstärkt um einem wiederholten Umkippen der Außenwände des Gebäudes wie in den 1920er Jahren entgegenzuwirken.⁶⁵

⁶³ Dietz, A. 18.01.2021.

⁶⁴ Dietz, A. 24.01.2021.

⁶⁵ Dietz, A. 18.01.2021.

ZUSTAND DER GEBÄUDE & AKTUELLE NUTZUNGEN





2.3.1

DIE EHEMALIGEN PRODUKTIONSGEBÄUDE

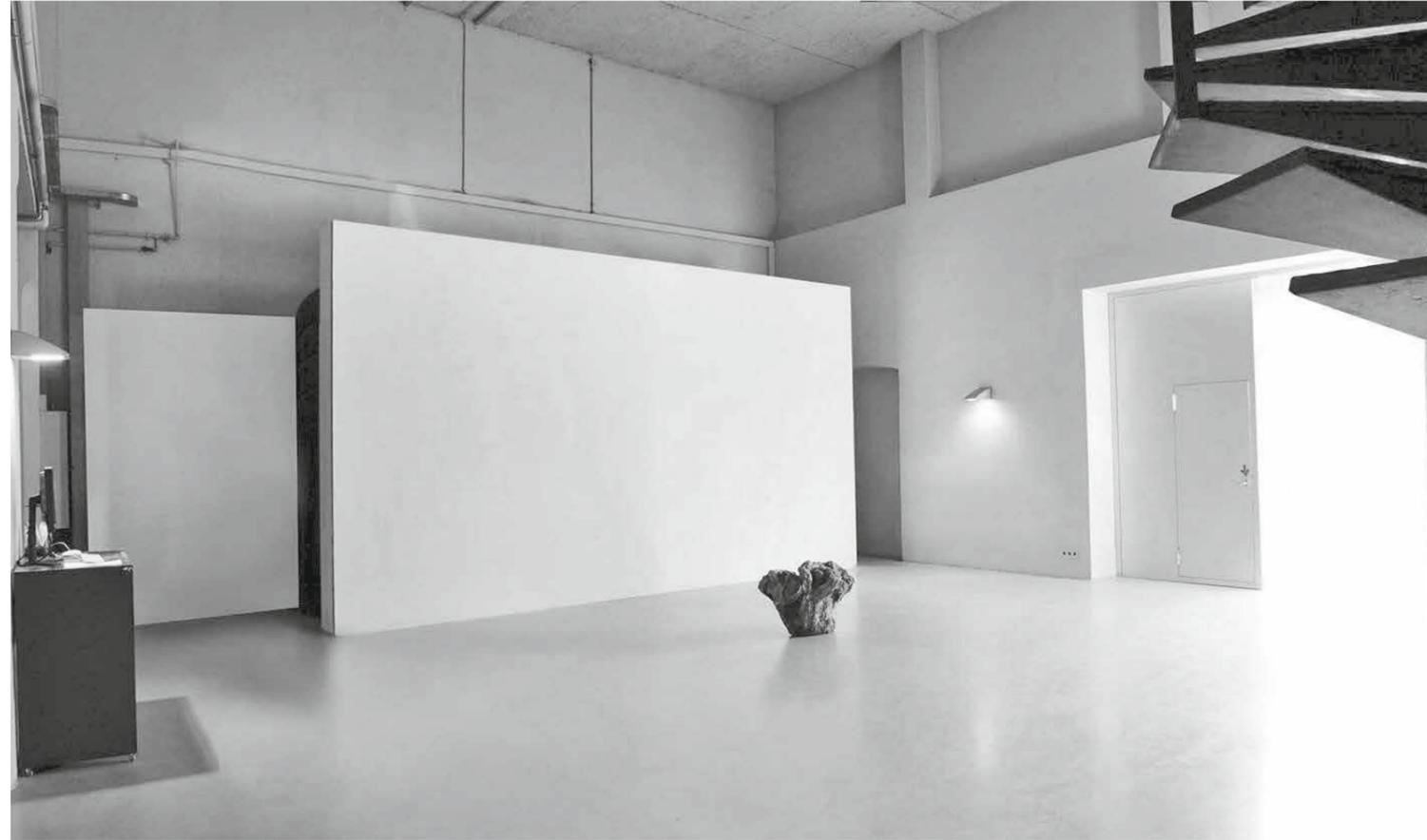
Ein Großteil der ehemaligen Produktionshalle beherbergt heute noch die Räume der Bronx Studios. Rund um eine zentrale große Halle, die aktuell hauptsächlich als Fotostudio verwendet wird, befinden sich einige weitere Büroräume und flexibel genutzte Räume, die an verschiedene Firmen, Startups, Yoga- oder Fitnessstudios vermietet werden. Vor allem der südwestliche Teil des Erdgeschoßes unterhalb der Trockenlagerhalle wird aktuell als Büro benutzt. Die Büroräume im Nordosten sowohl im Erdgeschoß als auch im Obergeschoß der Halle stehen zum Zeitpunkt der Besichtigung leer. 2020 wurde damit begonnen einige der Einbauten der ehemaligen Werbeagentur wie die Besprechungszimmer und Einzelbüros zu entfernen. Am nordöstlichen Ende der Produktionshalle befindet sich die Turbinenhalle. In ihr steht bis heute die aus Wasserkraft Strom erzeugende Turbine. Unter ihr verläuft der Mühlbach, der in weiterer Folge die Produktionshalle in Längsrichtung unterirdisch durchquert. Dieser Tatsache ist wahrscheinlich auch geschuldet, dass die Produktionshalle nicht unterkellert errichtet wurde. Die Turbine auf ihrem massiven Betonsockel ist jedoch akustisch nicht vom restlichen Bauwerk getrennt und überträgt ihre Schwingungen an das ganze

Gebäude. Aus diesem Grund dröhnen die Innenräume im Bereich der ehemaligen Produktion kontinuierlich. Vor allem das große zentrale Fotostudio ist aufgrund seines Resonanzraumes besonders davon betroffen. Südwestlich zur Produktionshalle schließt eine Lagerhalle an. Sie wird als Ausstellungsraum für Vernissagen benutzt. Seit 2020 wird dieser Gebäudeteil vom Besitzer selbst in Handarbeit revitalisiert. Die Ziegel der innen verputzten Außenwände sind zum Zeitpunkt der Besichtigung freigelegt und die Hallenkonstruktion wie im vorherigen Kapitel beschrieben statisch verstärkt. Die geplante zukünftige Nutzung soll neben einem Büro auch einen Gemeinschafts- und Präsentationsraum für eine vom Besitzer geplanten Kunstakademie umfassen.⁶⁶ Ein Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2014 stuft die ehemalige Produktionshalle und ihre Nebenräume auf einen mittleren Erhaltungs- und Bauzustand mit notwendigen Erhaltungsmaßnahmen innerhalb von fünf Jahren ein.⁶⁷ Diese Erhaltungsmaßnahmen wurden begonnen, beschränken sich jedoch hauptsächlich auf die beschriebene südwestliche Lagerhalle. An der Produktionshalle selbst wurden nur die notwendigsten Vorkehrungen getroffen. Sie ist somit allgemein in einem schlechten Zustand. Von ihrer ursprünglichen Substanz und Anmutung ist durch die ständigen Umbauten nur mehr wenig erhalten.

⁶⁶ Dietz, A. 18.01.21.

⁶⁷ vgl. Hölzl 2014, Seite 31.

2 DER BESTAND



2.3 ZUSTAND DER GEBÄUDE & AKTUELLE NUTZUNGEN





2.3.2

DIE EHEMALIGE TROCKENLAGERHALLE

Das langgestreckte Gebäude der Trockenlagerhalle wird heute als multifunktionaler Arbeits-, Lager- und Ausstellungsraum benutzt. Das Gebäude wird aufgrund seiner flexiblen Nutzung immer noch laufend adaptiert. Die meisten Umbauten in diesem Gebäude, die seit der Stilllegung der Pappenproduktion passiert sind, wurden ohne Genehmigung oder behördliche Kontrolle errichtet. Einige davon sogar ohne das genaue Wissen der Besitzer. So ist es auch verständlich, dass bis auf einige wenige Ausnahmen dazu keine Pläne oder sonstige Dokumentation existieren. Der zur Durchfahrt orientierte Teil des Sockelgeschoßes wird nach wie vor als Büroraum verwendet. Dieser Bürobereich ist einer der wenigen Bereiche der ganzen Trockenlagerhalle, der in seiner aktuellen Form planlich dokumentiert ist. Die gedämmten Außenwände machen diesen Bereich ganzjährig nutzbar. Das Büro wird heute von Besitzer Siegfried Dietz jun. verwendet. Der nordwestlichste Bereich des Sockels ist von diesem Büro abgetrennt und wird als separat zugänglicher Lagerraum genutzt. Dieser Bereich wurde jedoch im Zuge des Umbaus nicht wesentlich verändert. Der nordöstlich daran angrenzende Holzschuppen ist in einem sehr schlechten Zustand und stark einsturzgefährdet.

Das erste Obergeschoß wird heute im Nordwesten als Lager- raum verwendet. Alle Einbauten in diesem Bereich sind in verschiedenen Abständen und im Selbstbau verschiedener Mieter entstanden. Die Außenwände sind innenliegend verkleidet worden. Ein Schiebetor ist die einzige Öffnung nach außen. Mehrere kleine Einheiten an der nordwestlichen Seite, die sich jeweils über mehrere Achsen der Halle erstrecken, werden von einer hölzernen Trennwand von einem Gang auf der südwestlichen Seite abgetrennt. Die ursprüngliche Zwischendecke wurde ebenfalls verkleidet. Von der ehemaligen Struktur der Halle sind in diesem Bereich nur die hölzernen Säulen und deren Aussteifungen zu sehen.

Die außenstehende Stahl-Fluchttreppe erschließt die oberen Geschoße der Halle. Sie verbindet einen abgedunkelten Raum im Mitteltrakt mit einer Terrasse am Dach der angrenzenden Lagerhalle und dem anschließenden Gelände. Der Raum im Mitteltrakt wird als gemeinschaftliche Werkstatt und Lagerraum von mehreren Künstlern benutzt. Gleichzeitig fungiert er auch als interner Verteilerraum. Durch eine große Schiebetür, die sich an der Stelle der Grundstückstrennung oberhalb der Durchfahrt befindet, ist er mit dem Gang nach Nordwesten verbunden. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wurde hier auch ein Badezimmer eingerichtet. Neben diesem befinden sich im Mittelteil momentan noch



weitere kleine Lagerräume im Bau. Im südwestlichen Teil der Trockenlagerhalle, der sich über die Produktionshalle erstreckt, befindet sich ein weiterer großer Atelierraum. Die behelfsmäßigen Außenwände dieses Raumes wurden mit ungefähr 80cm Abstand innerhalb der Außenfassade eingesetzt, wodurch sich eine umlaufende Loggia hinter der Fassade ergibt. In die Wände wurden einige Fenster eingesetzt. Sie bringen Tageslicht in den heute vom Besitzer selbst als Atelier genutzten Raum.

Auch im zweiten Obergeschoß der Halle wurden umfangreiche Einbauten in die Halle durchgeführt. Wie im ersten Obergeschoß trennen im Selbstbau eingezogene Zwischenwände einen Erschließungsgang von mehreren Räumen ab. Dieser Gang liegt gespiegelt zum Geschoß darunter auf der Nordostseite. Am Nordwestlichen Ende der Halle wurde eine Fluchttür in die Außenfassade integriert. Eine weitere, außen angebrachte Fluchttreppe aus Stahl führt von dieser auf das Straßenniveau des Bräumühlwegs. Mit einigen Ausnahmen erstrecken sich die Atelierräume im 2. Obergeschoß über zwei Achsen in Längsrichtung und über die Südwestliche- und die Mittelachse in Querrichtung des Gebäudes. Sie werden heute als versperrbare Einheiten vermietet, die hauptsächlich von Kunstschaffenden als Atelierräume genutzt werden. Den Mietern ist der Umbau und die Instandhaltung ihres Bereiches sowie die Gestaltung größtenteils frei überlas-

sen. Lediglich der massive Eingriff an tragenden Teilen der Hallenkonstruktion wird vom Vermieter nach einigen schwerwiegenden und nicht mehr reversiblen Eingriffen nicht mehr geduldet. Durch die Errichtung im Selbstbau weisen keine der Räume und Bauteile entsprechende Brandschutzeigenschaften oder akustische Trennungen auf. Teilweise wurden die selbst errichteten Außenwände hinter der Fassade und die Innenseite des Dachs mit behelfsmäßigem Dämmmaterial wie Styropor aus Verpackungen oder Mineralwollresten gedämmt, jedoch bei weitem nicht ausreichend um einen klimatischen Unterschied zum Außenraum auszumachen. Durch den freien Umgang mit der Substanz und um eine größere Raumhöhe zu erzielen oder die Atelierräume zweigeschoßig zu gestalten fehlt in einigen Bereichen die Zwischendecke zum Dachgeschoß.

Von der ehemaligen Nutzung des Gebäudes zeugen heute noch die verbleibenden Hängevorrichtungen zur Trocknung der Pappen. Sie sind mit beweglichen Klammern aus Holz ausgestattet, die die nassen Pappen ohne jeglichen Feder- oder Verschlussmechanismus alleine durch ihr Gewicht halten konnten. Im Zuge der Ein- und Umbauten in der Halle wurde ein Großteil davon entfernt. Überall im Gebäude finden sich die charakteristischen Doppelbretter wieder. Eingebaut als Steher in selbstgebauten Wänden oder Träger für behelfsmäßige Zwischendecken wurden sie als



Baumaterial zweckentfremdet und wiederverwendet. In dem als Atelier- und Ausstellungsraum genutzten zentralen Bereich des Dachgeschoß sind jedoch noch einige davon an ihrer ursprünglichen Position erhalten und werden heute anlehnend an ihre ehemalige Funktion zur Befestigung von Leinwänden verwendet. Der Lastenaufzug im Mitteltrakt des Gebäudes wurde nach der Einstellung des Betriebs entfernt. Im Dachgeschoß sind die Träger, an denen der Aufzug abgehängt war, noch vorhanden. Die Deckendurchbrüche wurden in jedem Geschoss mit genagelten Brettern verschlossen.

Äußerlich charakteristisch für das Gebäude ist seine Fassade aus verstellbaren Holzlamellenelementen. Sie sorgte im Betrieb durch ihre Öffnungen für ausreichende Durchlüftung und steuerte so maßgeblich zum geregelten Trocknungsprozess der aufgehängten Pappen bei. Gleichzeitig bewirkt sie einen besonderen Lichteinfall in die Halle und wirkt bei geöffneten Lamellen annähernd transparent.

Die Lamellen sind dabei in einzelne rechteckige Rahmen angebracht. Die Rahmen bestehen aus Kanthölzern mit einer Dimension von 8cm Breite und 5cm Dicke. Sie wurden vermutlich vorgefertigt und dann in einem Stück in das Gebäude eingesetzt. Sie sind mit nur jeweils acht Verbindungen an der vertikalen Tragkonstruktion der Halle befestigt. Die Rahmen haben dabei, vari-

ierend abhängig von ihrer Lage im Grundriss und dem Achsmaß der Hauptkonstruktion eine Breite von durchschnittlich 2,00m und abhängig von der Geschoßlage eine Höhe von 3,00m bis 3,20m. In diesen Rahmen sind in regelmäßigen Abständen jeweils 18 oder 20 horizontale, 2cm dicke Bretter aus Tannenholz seitlich mit einer drehbaren Steckverbindung eingehängt. Sie haben eine Breite von 15cm und können sich um ihre horizontale Mittelachse frei drehen. Alle Bretter in einem Rahmen sind mittig durch einen vertikalen Schieberiegel miteinander verbunden. Dieser dient mit einem Metallbeschlag als Griff zur gleichzeitigen manuellen Einstellung aller 18 oder 20 Latten. Die Lamellen können so zwischen einer waagrechten offenen Position und einer 30° annähernd überlappend geschlossenen Position verstellt werden. Das Gewicht des Schieberiegels zieht die Innenseite der Lamellen nach unten und hält sie so in ihrer offenen Position. Um die Lamellen zu schließen wird der Riegel nach oben geschoben und in dieser Position durch eine Abstützung am Boden fixiert.

Der Großteil der Lamellenfassade ist trotz der vernachlässigten Instandhaltung relativ gut erhalten. Vereinzelt wurde die Fassade im Zuge der künstlerischen Zwischennutzung oder für notwendig erachtete Öffnungen durch Fenster, Türen und ein Schiebetor ersetzt. Die ausgebauten Lamellen wurden dabei vermutlich, wie die Hängevorrichtungen und andere Bauteile, in den Einbauten in

2 DER BESTAND



2.3 ZUSTAND DER GEBÄUDE & AKTUELLE NUTZUNGEN



der Halle wiederverwendet. Vor allem im nordwestlichen Teil der Halle sind einige Elemente aufgrund der eingezogenen Wände von innen nicht mehr zugänglich und somit auch nicht mehr bedienbar. An einigen Stellen sind die Lamellen aufgrund einzelner stark bewitterter und somit verzogener Holzbretter, fehlender oder gebrochener Steckverbindungen, in ihrer Bewegung blockiert. Die meisten der zugänglichen Lamellenelemente lassen sich jedoch heute noch in ihrer ursprünglichen Funktion bedienen.

Trotz der massiven Eingriffe in das ursprüngliche Gebäude ist vor allem die tragende Struktur in einem guten Zustand. Eine eventuelle Entfernung der Einbauten, um die Halle in einen ursprünglicheren Zustand zu versetzen, ist aufgrund ihrer Vielzahl und Komplexität aufwändig, aber durchaus möglich. Für eine zukunftsfähige Nutzung müsste der Brandschutz im Sinne der Fluchtwegsanforderungen sowie vor allem der Verhinderung eines geschoßweisen Brandüberschlags gelöst werden.



2.3.3

DIE EHEMALIGEN MAGAZINSGEBÄUDE

Im L-förmigen Bauteil sind heute Wohnungen und wie ursprünglichen Sinn Garagen und Lagerräume untergebracht.

In dem entlang der Fischach verlaufenden Gebäudetrakt befinden sich heute Wohnungen. Die vier Wohneinheiten bilden hier eingeschobige Reihenhäuser. Die Einheit am Ende des Trakts wird dabei von Grundstücksbesitzer Alexander Dietz als Wohnung und auch Atelier verwendet. Im Unterschied zu den anderen Wohnungen, die ein Erdgeschoß mit einem darüber liegenden, durchgängigen Dachraum aufweisen, wurde hier der Dachraum über dem Wohn- und Essbereich zu einem offenen Galleriegeschoß für Dietz' Atelier umgebaut. Eine große Fensterfront an der nach Südwesten orientierten Schmalseite des Gebäudes sorgt für genug Licht im Arbeitsraum. Die Wohnungen sind nach ihrer Errichtung durchgehend bewohnt gewesen und dementsprechend gut in Stand.

Der ehemalige Wasserturm nordöstlich der Produktionshalle verknüpft diese mit dem Magazinsgebäude. Der Turm wurde direkt neben dem Lauf des Mühlbachs errichtet. In seinem Erdgeschoß befindet sich das Wehr zur Kontrolle des Wasserflusses zur Turbine. Kurz davor findet sich ein selbstregulierender Überlauf. Durch die kontinuierliche Modernisierung der Turbine und der betref-

fenden Serviceräume ist dieser Bereich in einem guten Zustand und wird auch weiterhin regelmäßig gewartet.

Im ersten Obergeschoß des Turms befindet sich heute eine Wohnung. Sie ist über eine interne Treppe sowohl mit dem obersten Geschoß des Turms, dem ehemaligen Wasserreservoir, verbunden, als auch über die ehemalige Transportbrücke mit dem zweiten kleineren Aufzugsturm. Diese Wohnung wird heute über eine Stahltreppe, die in der Transportbrücke mündet, erschlossen. Das Obergeschoß des Aufzugsturms wird seit 2020 zu einem erweiterten Wohnraum der Turmwohnung umgebaut. In seinem Erdgeschoß befindet sich heute ein Lagerraum. Der ehemalige Vertikalaufzug für das Altpapier ist vollständig entfernt worden. Durch die ständige Nutzung in den letzten drei Jahrzehnten und die kontinuierliche Instandhaltung der Wohnung sind beide Türme zwar nicht mehr in ihrem ursprünglichen Zustand, jedoch in einem guten Allgemeinzustand.



2.3.4

DAS EHEMALIGE VERWALTUNGSHAUS & DAS WOHNHAUS

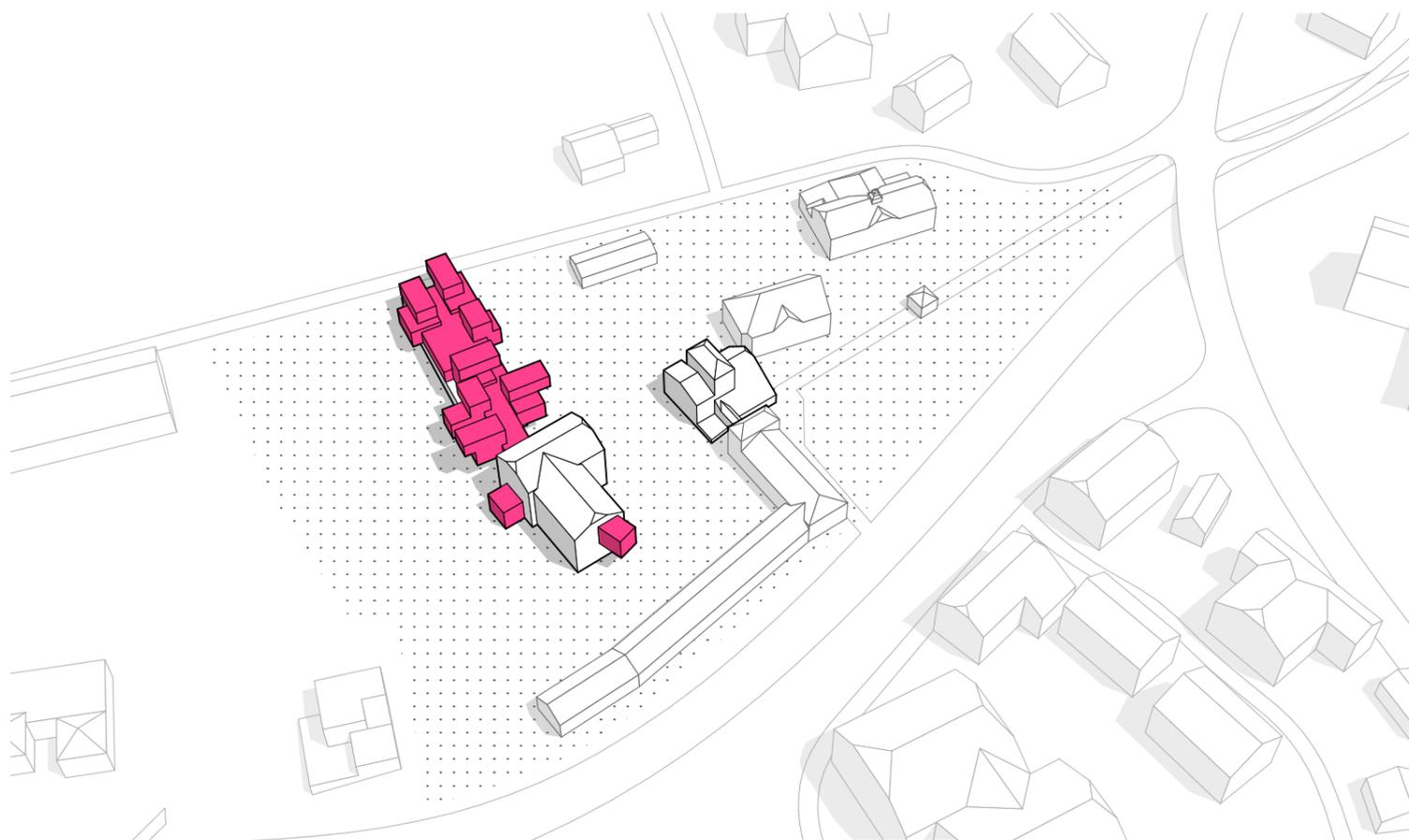
Die beiden Wohnhäuser sind heute wie die Magazinsgebäude bewohnt. Das ehemalige Verwaltungshaus beinhaltet heute zwei separate Eingänge und drei Wohneinheiten auf seinen zwei Geschossen. Die nordöstlich orientierte Wohnung im Erdgeschoß sowie die Wohnung im Obergeschoß werden heute vermietet. Die zweite südwestlich orientierte Wohnung im Erdgeschoß wird von Besitzer Siegfried Dietz jun. bewohnt. Die oberste größte Wohnung des Hauses erstreckt sich dabei auf ungefähr 110m² und einem zusätzlichem Galeriegeschoß im ehemaligen Heulager. Das Wohnhaus nordwestlich anschließend der Produktionshalle verfügt auf seinen zwei Geschossen und dem ausgebauten Dachgeschoß über drei Wohnungen.

Aufgrund ihrer annähernd durchgehenden Benutzung über die letzten Jahrzehnte und die damit einhergehenden Instandhaltungsarbeiten sind die beiden Häuser in einem guten Zustand. Im Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2014 werden die beiden Häuser genauso wie alle anderen Bauteile mit einem mittleren Zustand, also mit innerhalb der nächsten fünf Jahre notwendigen Verbesserungs- und Erhaltungsmaßnahmen bewertet.⁶⁸ Die er-

wähnten aufgeschobenen Maßnahmen wurden in den vergangenen Jahren vor allem in den beiden Wohnhäusern durchgeführt. So wurde eine Wohnung im Erdgeschoß zuletzt bis ins Jahr 2018 renoviert.

⁶⁸ vgl. Hölzl 2014, Seite 31.

VORANGEGANGENE ENTWÜRFE FÜR DEN BAUPLATZ



2.4.1

ENTWÜRFE DER FACHHOCHSCHULE SALZBURG 2008

Im Rahmen des Diplomstudiengangs *Baugestaltung Holz* an der Fachhochschule Salzburg wurde im Wintersemester 2007 die Neugestaltung des Areals der ehemaligen Pappenfabrik in Lengfelden behandelt. Unter der Leitung von Architekt *Walter Unterreiner* entstanden mehrere Studentenprojekte. Sie beschäftigten sich vor allem mit dem Umgang und einer zukünftigen Neugestaltung und Umnutzung der ehemaligen Trockenlagerhalle aus holzbautechnischer Sicht. Die Aufgaben wurde damals in Zusammenarbeit mit den Besitzern erstellt und umfassten die Integration mehrerer Wohneinheiten, die genügend Fläche und entsprechende räumliche Qualitäten bieten sollten um auch als Atelierraum genutzt werden zu können. Die Funktion als Treffpunkt und Austauschplattform für Kunstschaffende sowie Präsentations- und Ausstellungsräume sollten dabei genauso erhalten werden wie die beiden Wohngebäude im Nordosten des Grundstücks. Die zusätzliche Nutzung als Wellnessbereichs sollte wenn möglich integriert werden.⁶⁹

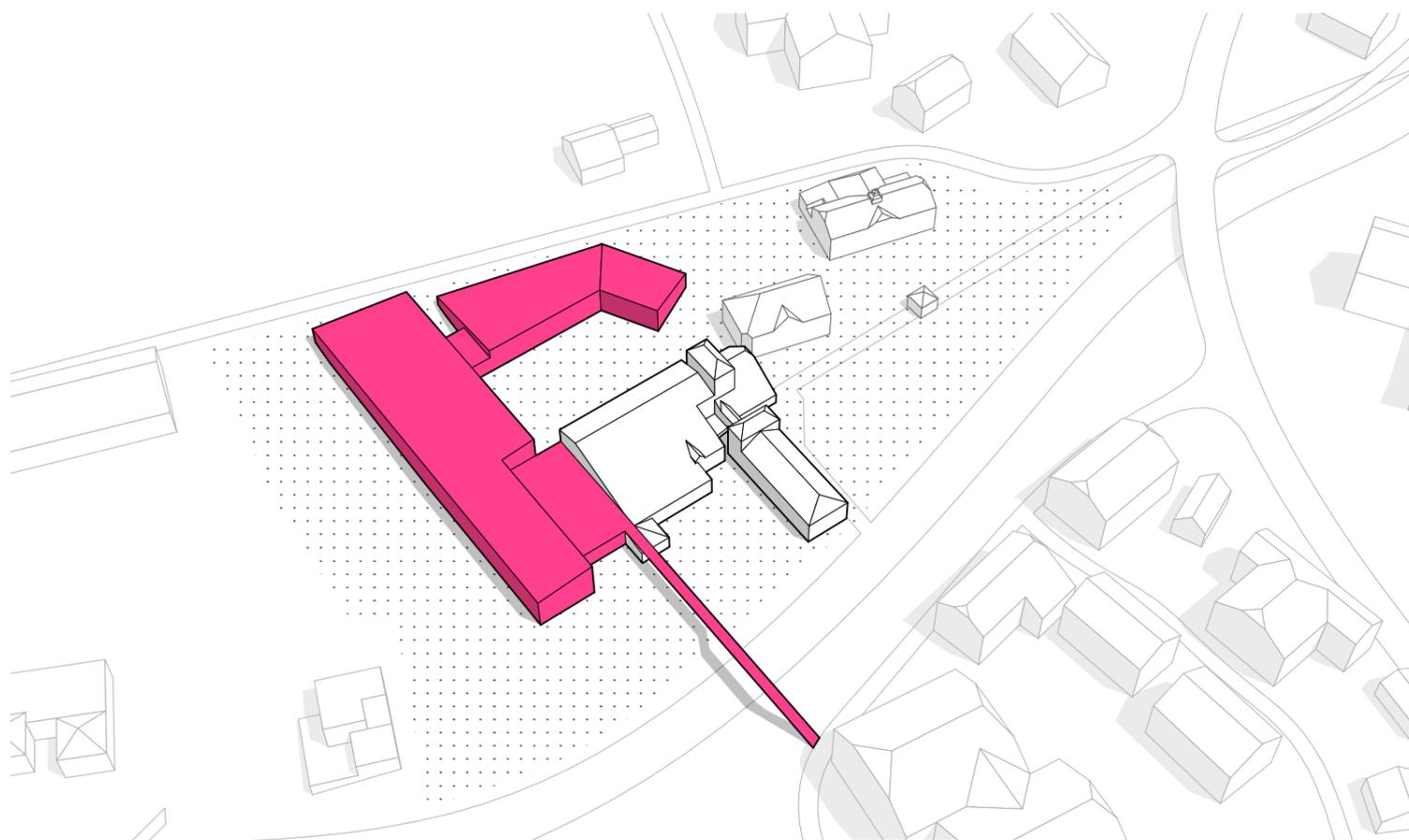
Im Folgenden werden beispielhaft zwei unterschiedliche Herangehensweisen der Entwürfe vorgestellt.

⁶⁹ Dietz, A. 18.01.2021.

Der Entwurf von *Peter Stiehl* beschäftigte sich hauptsächlich mit dem Umgang mit dem Bestand der ehemaligen Trockenlagerhalle.⁷⁰ Wie gefordert ließ er die Wohngebäude im Nordosten unberührt. Genauso beließ er auch die Garage an der nordwestlichen Grenze des Bauplatzes sowie die gesamte Bebauung der ehemaligen Magazinsgebäude. Der Abriss eines Großteils der Produktionshalle sowie der südwestlichen Lagerhalle und des Feuerhauses stellte das Gebäude der Trockenlagerhalle frei. Der verbleibende Teil der Produktionshalle beschränkte sich dabei auf die Turbinenhalle und den angeschlossenen Wasserturm.

Beim Umgang mit der Trockenlagerhalle wählte Stiehl einen extrovertierten Ansatz. Er entfernte den nordwestlichen Teil der oberen Geschoße und ersetzte sie durch ein modulares Holzbausystem. Sieben am bestehenden Sockel frei angeordnete kubische Volumen beherbergten jeweils eine Wohneinheit und ein darüberliegendes Atelier. Sie sollten durch einen großzügigen gemeinsam genutzten Mittelbereich mit dem Mitteltrakt der Halle verbunden werden. Der Mitteltrakt wurde zum zentralen großzügigen Erschließungsbereich und Treffpunkt umgestaltet. Der südöstliche Teil des Gebäudes wurde entkernt, durch eine in einem Kubus aus dem Gebäude ragenden Rampe ergänzt und als Ausstellungsraum genutzt.

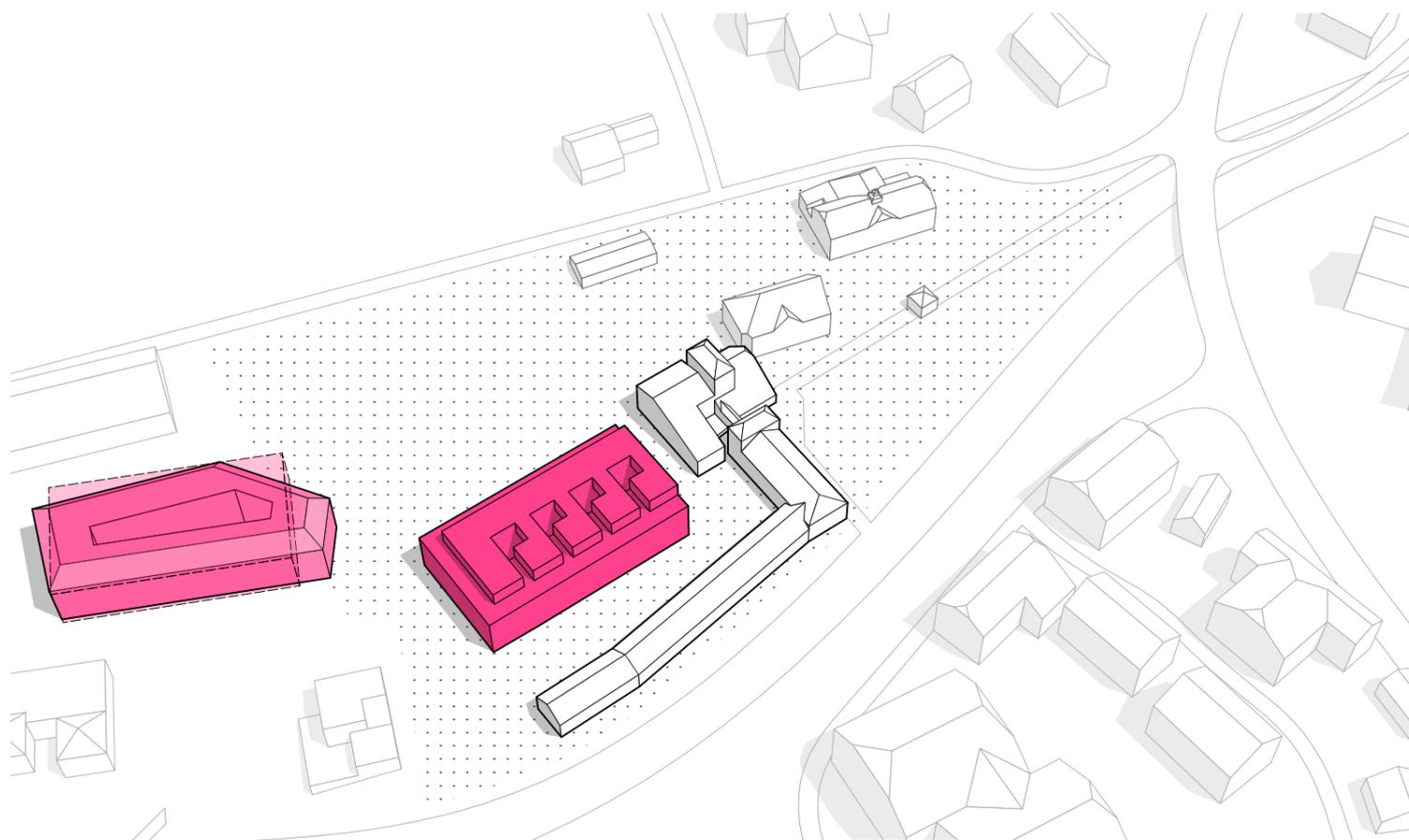
⁷⁰ vgl. Stiehl 2008.



Kathrin Illmer wählte in ihrem Entwurf einen umfassenderen Ansatz.⁷¹ Sie sah den kompletten Abriss der ehemaligen Trockenlagerhalle vor. Genauso sollte auch der Trakt der Magazinsgebäude, der entlang der Fischach verläuft, entfernt werden. Der Abbruch der Garage, des südwestlichen Teils der Produktionshalle sowie der angeschlossenen Lagerhalle sollten weiteren Platz für einen großvolumigen Neubau schaffen. Die ursprüngliche Außenwand der ersten Produktionshalle sollte dabei die Trennung zum Neubau bilden. Auch das Werkstattgebäude südöstlich der Trockenlagerhalle wurde entfernt. Das Feuerhäuschen wurde erhalten, wenn auch der bestehende Kamin entfernt wurde um Platz für die Intervention zu schaffen. Wie gefordert blieben die Wohngebäude nordöstlich der Produktionshalle unverändert. Illmer ersetzte das Volumen der Trockenlagerhalle mit einem langgestreckten, zweigeschoßigen Holzbau an derselben Stelle. Im nordwestlichen Bereich dieses Volumens sah sie gemeinsam genutzte Atelierbereiche sowie Schulungs- und Ausstellungsräume vor. Beide Geschoße dieses Gebäudetraktes wiesen eine große Raumhöhe auf, sodass sich das Gebäude an seiner nordöstlichen Seite bis zu einer Höhe von 9,00m erhebt. Im südöstlichen Bereich, angeschlossen an das verbleibende Volumen der ehemaligen Produktionshalle, sah sie Räumlichkeiten

zur Vermietung an Fitness- und Yogaklassen sowie einen Wellnessbereich vor. In einem weiteren Schritt dachte Illmer einen neuen Steg über die angrenzende Fischach an. Dieser sollte die Terrasse im ersten Obergeschoß des neuen Fitness- und Wellnessbereiches mit dem, am gegenüberliegenden Ufer der Fischach befindlichen Hotel und Gasthof *Bräuwirt* verbinden. Der neue Haupteingang zum Gebäude sollte direkt vom nordwestlich gelegenen Bräumlweg in einem Einschnitt im Gebäude erfolgen. Im Nordosten, anschließend an diesen Eingangsbereich plante Illmer die geforderten Atelierwohnungen ein. Sie sollten in einem zweigeschoßigen, L-förmigen Bauteil entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze untergebracht werden. Entgegen der für Ateliers bevorzugten nördlichen Orientierung, öffnete sich das Gebäude großzügig an seiner Südostseite und fällt in seiner Höhe nach Norden ab. Der Bauteil bildete gemeinsam mit dem Bestand des Wohngebäudes sowie des verbleibenden Teils der Produktionshalle eine neue Hofsituation.

⁷¹ vgl. Illmer 2008.



2.4.2

DIE BEBAUUNGSSTUDIEN VON HELM 2019

Architekt *Dieter Helm* erstellte im Jahr 2019 gemeinsam mit der *Avisio ZT. GmbH.* im Auftrag der Grundstückseigentümer zwei Bebauungsstudien. Als Basis dafür wurden die Parameter aus dem Verkehrswertgutachten von 2014 verwendet.

Ziel der Studie war es „*ein ungestörtes Bewohnen und einen weiteren Ausbau der geschlossenen Hauszeile an der Fischach zu ermöglichen und die freien Grundstücke so zu nutzen, dass es einen finanziell nachhaltigen Ertrag gibt und die Gestaltung des Um- bzw. Neubaus anstelle des bestehenden Fabriksgebäudes nicht gegen die Qualitäten der Hauszeile an der Fischach drängt*“⁷².

Im Vordergrund der Studie stand also die finanzielle Machbarkeit sowie die qualitätvolle Erhaltung der aktuell von den Besitzern bewohnten Gebäudeteile. Helm schlussfolgerte den Abriss der ehemaligen Trockenlagerhalle und eines Großteils der ehemaligen Produktionshalle als finanziell notwendig. Der Wasserturm und der angrenzende, als Turbinenhalle genutzte Gebäudeteil der ursprünglichen Produktionshalle, sollten dabei genauso wie alle anderen als Wohnraum genutzten Bestandsgebäude erhalten bleiben. Bis auf den Abbruch des nordwestlichen Teils der Tro-

72 Helm 2019, Seite 2.

ckenlagerhalle beschränkte sich Helm in seiner Studie auf den Teil des Bauplatzes südlich der 2014 gesetzten Grundstückstrennung.

An der Stelle der ehemaligen Produktionshalle entwarf er ein dreigeschöbige U-förmiges Gebäude mit dem Einschnitt von Nordosten. Ein darüberliegendes, zurückgesetztes und quer zum Atrium verlaufendes Staffelgeschoß ergänzte die Gebäudehöhe auf annähernd 13,00m. In diesem Volumen sollte vor allem für Wohnungen oder Büros vermietbare Fläche untergebracht werden. Helm schlüsselte in seiner Studie den erzielten Mietzins auch in Kombination mit einem zweiten Gebäude am Nachbargrundstück auf. Das zweite Gebäude sollte dabei an den Grundstücksverkauf gekoppelt und von einem Bauträger entwickelt werden. Auch hier ging Helm von einer vollflächigen Vermietung als Wohnungen und Büros aus.

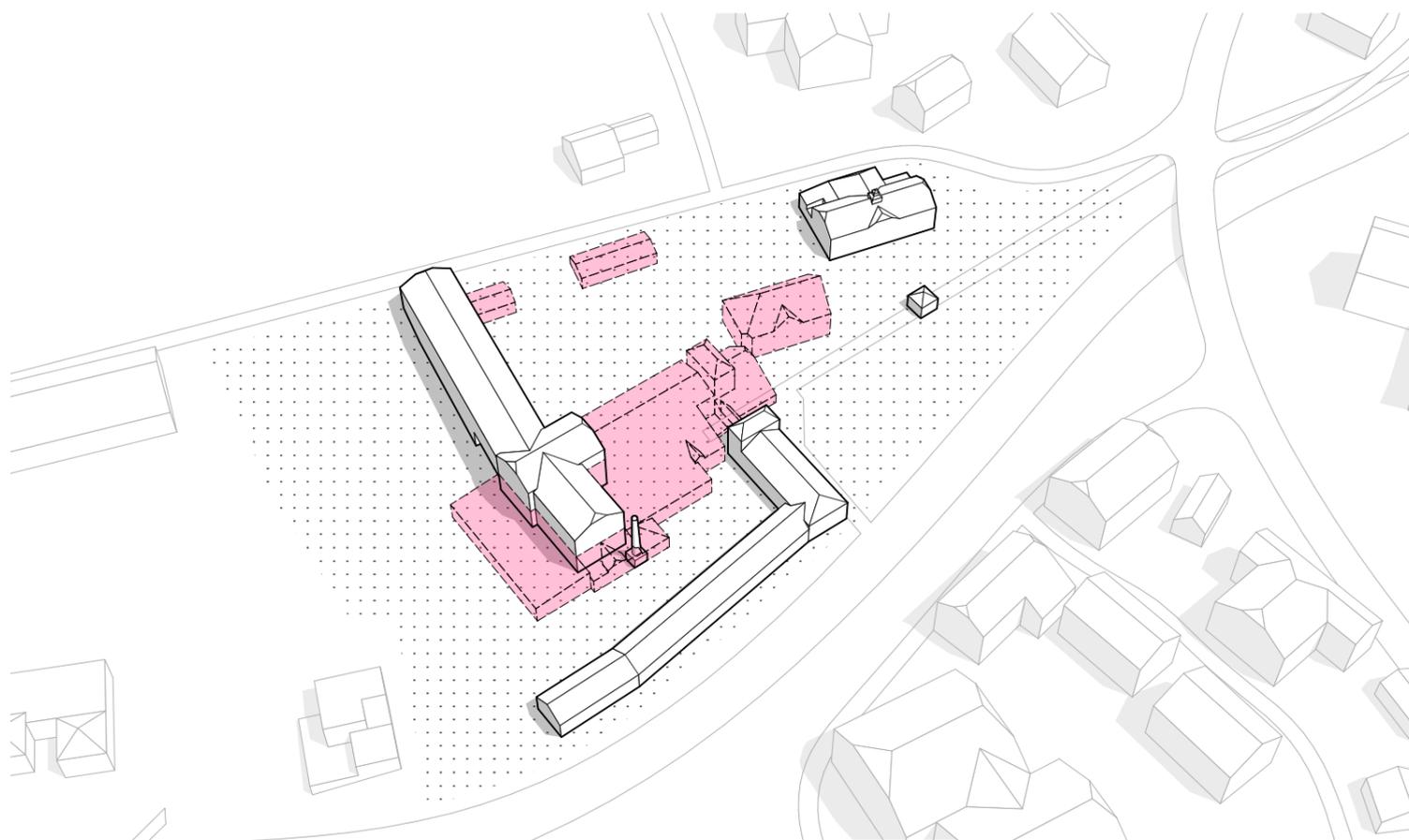
Im Gemeindearchiv von Bergeim liegt eine zweite, leicht abgeänderte Variante der Bebauungstudie zur Begutachtung auf. Diese Variante sieht den Bau eines dreigeschöbigen Parkhauses anstatt des Wohnbaus am Nachbargrundstück vor. Laut Alexander Dietz war das Ziel dieser Variante, den Bauplatz rund um die zukünftigen Wohngebäude an der ehemaligen Position der Produktionshalle möglichst autofrei zu halten.⁷³

73 Dietz, A. 24.01.21.

In diesem Kapitel wird die Konzeption und Umsetzung eines dem Ort entsprechenden und die Rahmenbedingungen respektierenden Entwurfs sowie die Integration einer Baugruppe dargestellt.

DER ENTWURF

DER UMGANG MIT DEM BESTAND



3.1.1

ABBRUCH VON TEILEN DES BESTANDS

Das Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2014 schließt nicht auf etwaige Unterschiede in der Substanz und Erhaltenswürdigkeit der verschiedenen Gebäudeteile. Alle Bestandsgebäude wurden mit dem gleichen mittleren Zustand bewertet. Für alle galt damals die notwendige Sanierung innerhalb der nächsten Jahre.⁷⁴ Die Entscheidung, welche Gebäudeteile erhalten bleiben sollen, kann also auf Basis des Genius loci und der Bedeutung für die Umgebung und der zukünftigen Nutzung entschieden werden. Die ehemalige Trockenlagerhalle ist heute für den Ort aufgrund ihrer nach außen noch sehr ursprünglichen Erscheinung wohl das eindrucksvollste Gebäude am Areal. Sie soll aus diesem Grund auch erhalten werden.

Die ehemalige Produktionshalle, die im Lauf der Jahre immer wieder umgebaut wurde, ist heute nicht mehr repräsentativ für den Ort. Um eine sinnvolle Nutzung jeglicher Gebäude am Areal zu gewährleisten muss hier auch die Schallübertragung der Turbine auf das Gebäude gelöst werden. Dies ist nur durch eine mechanische Entkopplung der Bauteile, des Fundaments der Turbine und den Außenwänden der darüberstehenden Gebäude möglich.

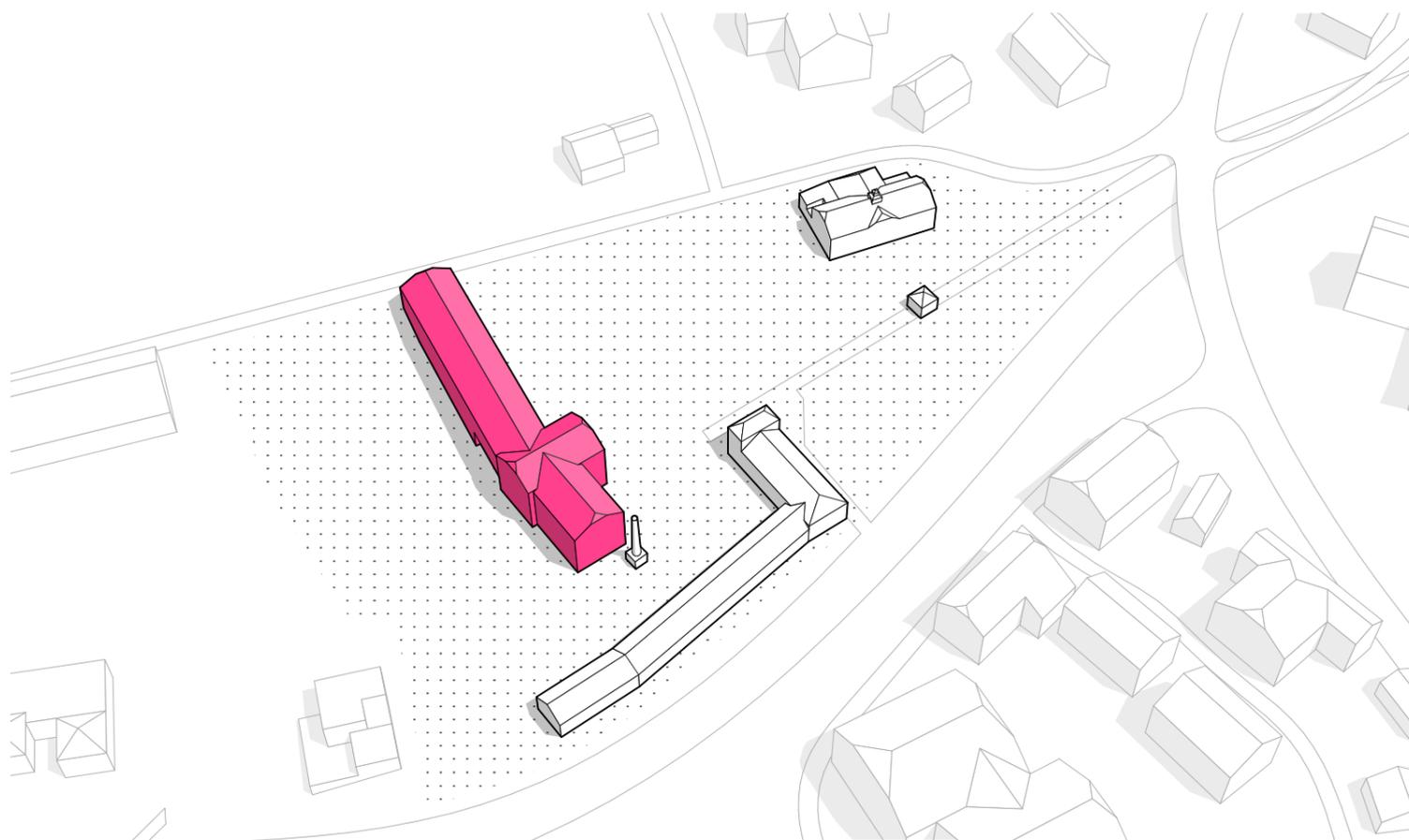
⁷⁴ vgl. Hölzl 2014, Seite 31.

Aus diesem Grund wird die gesamte Produktionshalle mit ihren Nebengebäuden entfernt. Der nordöstlich angeschlossene Waserturm wird ebenfalls entfernt. Der weithin sichtbare, rot gestrichene Heizkamin bleibt jedenfalls als charakteristisches Merkmal erhalten und kann auch in Zukunft ein identitätsbildendes Zeichen der ehemaligen Pappenfabrik bleiben.

Die Gebäude, die heute bereits als Wohnraum genutzt werden und regelmäßig in Stand gehalten wurden, bleiben erhalten. Die ehemaligen Magazinsgebäude entlang der Fischach bleiben also genauso wie das Wohngebäude im Norden des Bauplatz unangetastet.

Der als Garage genutzte und einsturzgefährdete Holzschuppen wird genauso wie die Garage an der nordwestlichen Grundstücksgrenze entfernt. Das Brückenhäuschen bleibt als identitätsstiftendes Element erhalten und sorgt weiterhin für die Erschließung der nordöstlichen Obstgartenfläche an der Fischach.

Dieser gesamte Eingriff löst die Trockenlagerhalle aus dem Gesamtgefüge und stellt sie auf dem Grundstück frei. So kann nicht nur eine sinnvolle zukünftige Erdgeschoßnutzung allseitig gewährleistet, sondern auch die charakteristische Identität des Gebäudes unterstrichen werden. Sie hilft so auch einer Identitätsbildung einer zukünftigen Neubebauung.



3.1.2

EINGRIFFE IN ERHALTENE BESTANDSGEBÄUDE

Das Gebäude der ehemaligen Trockenlagerhalle stellt das zentrale Element des Charakters der ursprünglichen Pappenfabrik dar. Dieser Charakter soll auch zukünftig bestmöglich erhalten bleiben. Die Freilegung am Grundstück unterstreicht das. Die Trennung des Grundstücks, die durch die querliegende Halle entstehen könnte, ist durch die Durchfahrt unter der Halle wenig signifikant. Sie kann einerseits zu einer Adressbildung, andererseits auch zu einer Hofsituation führen. Das Vorne und Hinten des Gebäudes wird betont und hilft in Zukunft einen definierten Zugang zum Areal zu schaffen. Die Freistellung und der allseitige Zugang zur Halle ermöglichen zukünftig Öffnungen nach allen Seiten, die die Integration von Nutzungen vor allem im Erdgeschoß höchst flexibel gestaltet.

Der sakrale Charme mit dem staubigen Lichteinfall durch die Lamellenwände verleiht auch dem Inneren der langen Halle einen besonderen Charakter. Das gefilterte Licht sorgt für eine gleichmäßige Helligkeit in ihrem Inneren. In den Bereichen mit fehlenden Zwischendecken erkennt man die beeindruckende Höhe des Raums, der in der einfachen Struktur möglich gemacht werden kann.

Im folgenden Abschnitt sind die im Zuge der Analyse erstellten Bestandspläne dargestellt. Sie zeigen das Erdgeschoß mit seinen Büro- und Lagerräumen, die beiden Obergeschoße mit ihren Lager- und Atelierräumen und den unzähligen, im Selbstbau entstandenen Zwischenwänden und Einbauten sowie das teilweise ebenfalls als Atelier genutzte Dachgeschoß. Auch die unklare Erschließungssituation der Obergeschoße durch die behelfsmäßige Treppe am südöstlichen Eck des Mitteltraktes wird in den Plänen ersichtlich. In den Ansichten ist gut erkennbar, dass der äußere Charakter der Halle durch die Lamellenelemente bestimmt wird. Der Querschnitt der Halle zeigt die einfache Holzkonstruktion und ihre regelmäßige Geschoßhöhe von 3,30m, die Traufkantenhöhe von 9,90m und die Firsthöhe von 13,20m. Im nordwestlichen Teil weist die Halle einen gleichmäßigen Achsabstand von 4,00m in Längsrichtung und 3,33m in Querrichtung auf. Der Mitteltrakt sowie der südöstliche Teil bedienen sich eines unregelmäßigeren Rasters mit breiteren Mittelschiffen.

Die gesamte Halle hat eine Geschoßfläche von ungefähr 700m², wobei sie sowohl im Erdgeschoß durch die Durchfahrt als auch im Dachgeschoß durch die Dachschrägen und die fehlenden Zwischenböden nicht vollständig verbaut ist. Die potentiell gesamt nutzbare Fläche der Halle beträgt ungefähr 2.600m².

BESTAND ERDGESCHOSS

1:200 0 5m

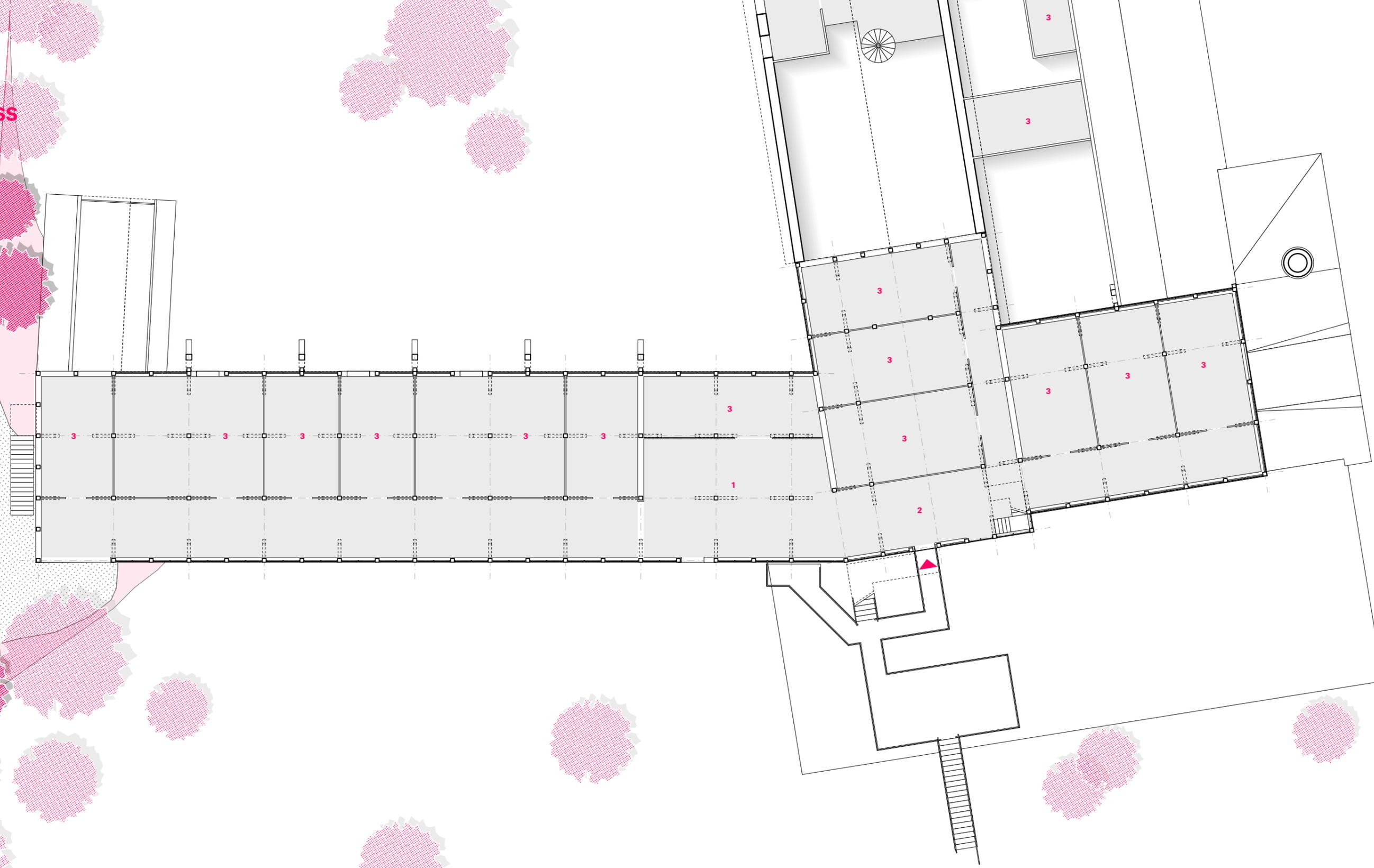


- 1 Büro
- 2 Studio
- 3 Ausstellung
- 4 Lager
- 5 Sanitär
- 6 Werkstatt
- 7 Teeküche

BESTAND

1. OBERGESCHOSS

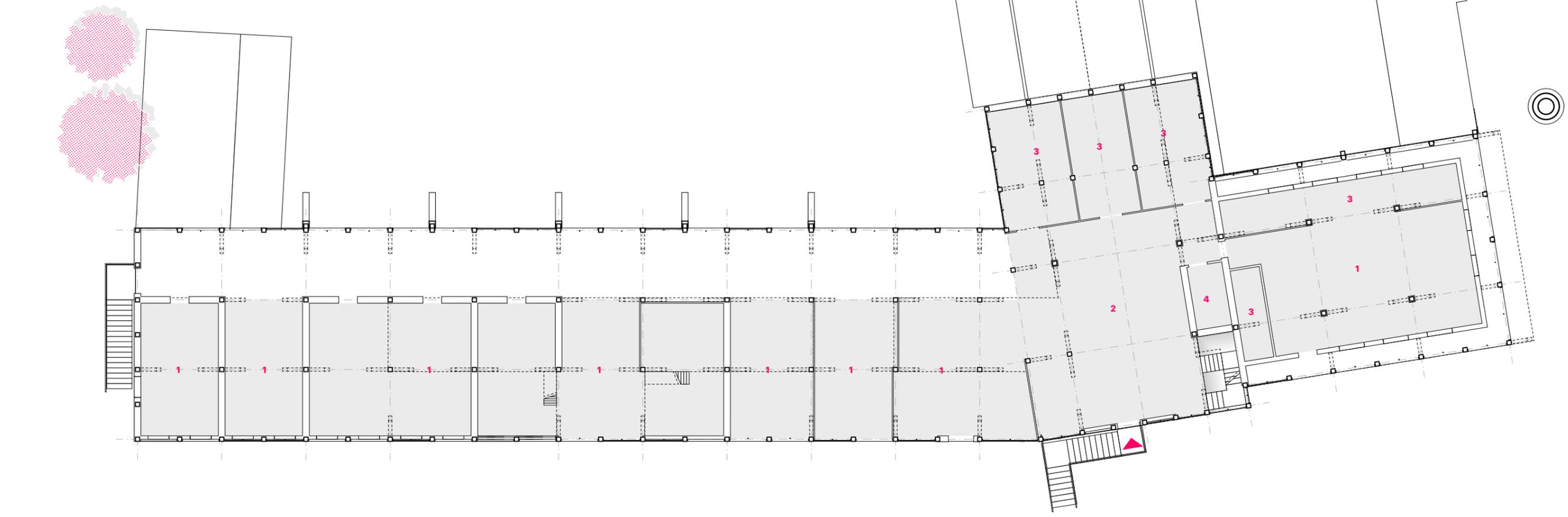
1:200 0 5m



- 1 Atelier
- 2 Ausstellung
- 3 Lager
- 4 Sanitär

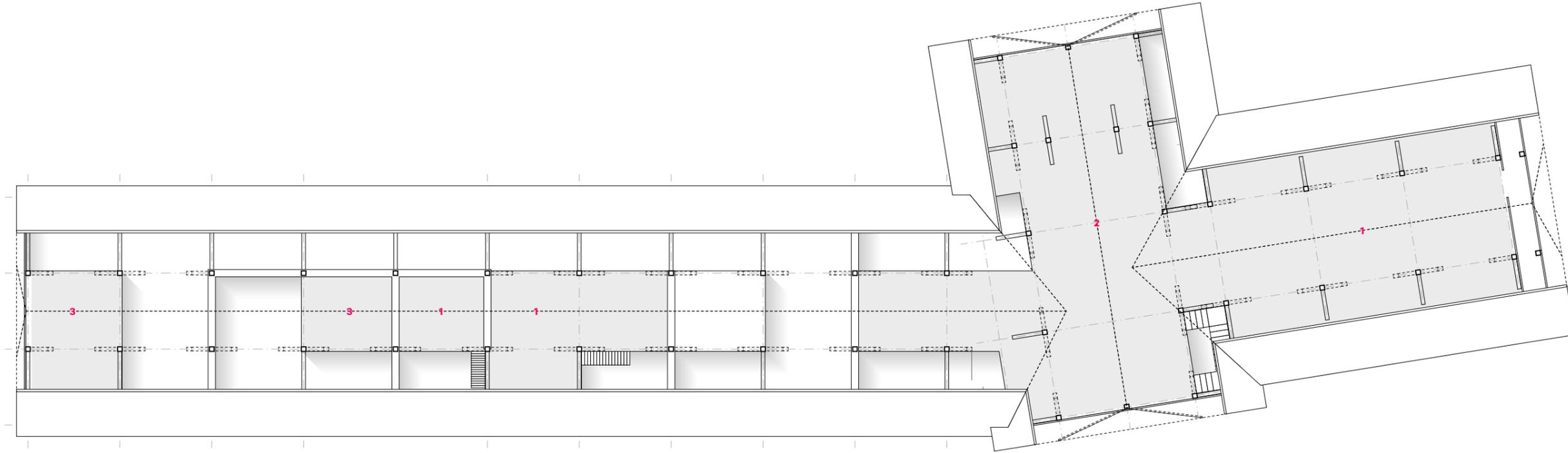
BESTAND

2. OBERGESCHOSS



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

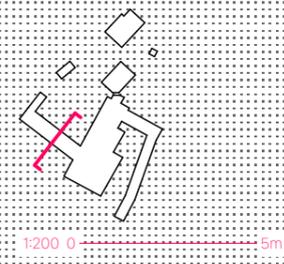
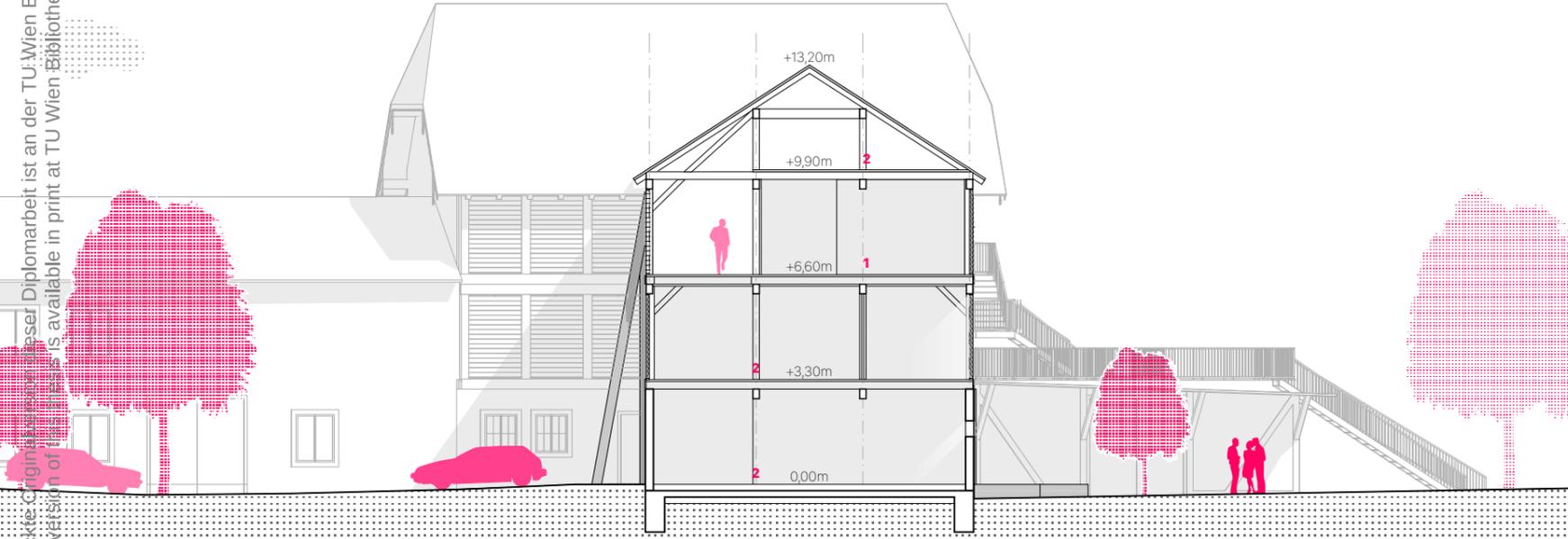
BESTAND DACHGESCHOSS



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

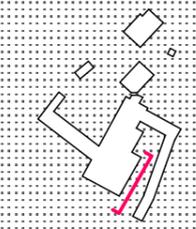
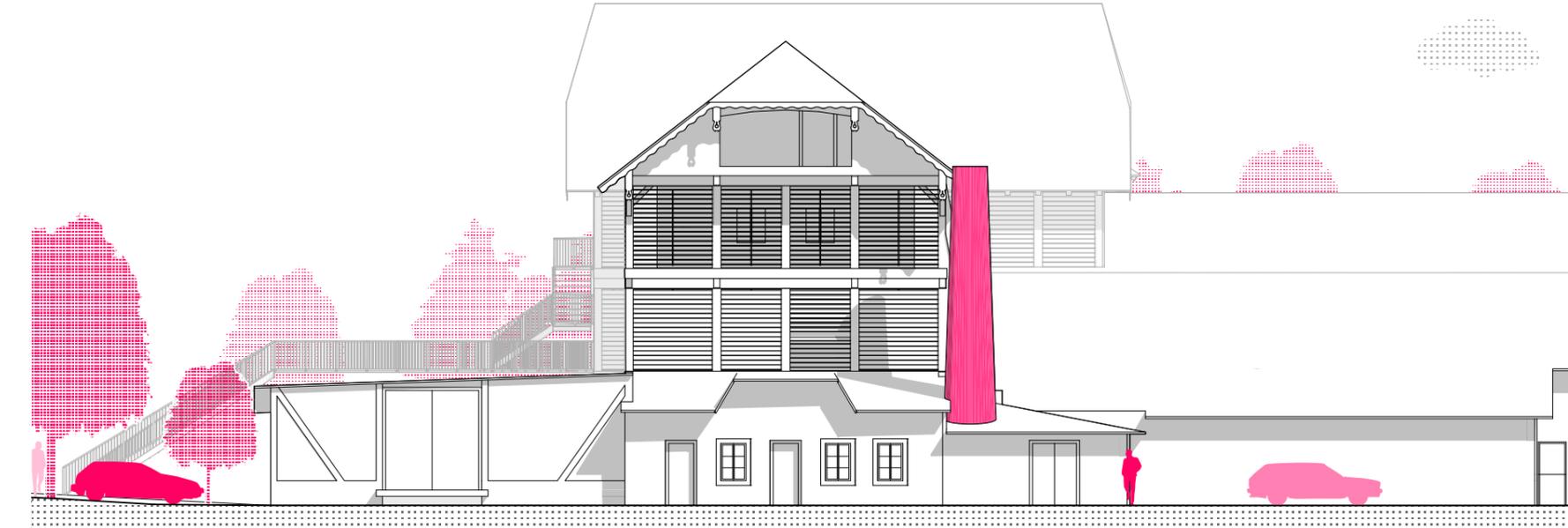
BESTAND QUERSCHNITT

Originalarbeit der TU Wien Bibliothek verfügbar
Original work of TU Wien Bibliothek available in print at TU Wien Bibliothek
Die approbierte gedruckte Originalarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original work is available in print at TU Wien Bibliothek



- 1 Atelier
- 2 Lager

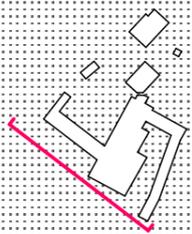
BESTAND SÜDOSTANSICHT



BESTAND
SÜDWESTANSICHT

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

TU
WIEN
Your knowledge hub



1:200 0 5m

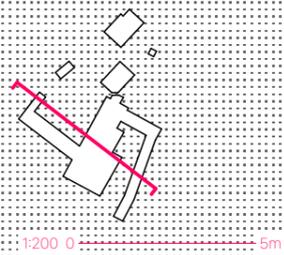


BESTAND
NORDOSTANSICHT

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

Die approbierte gestaltete
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek

TU
WIEN
Your knowledge hub





3.1.4

AUSBAU DER TROCKENLAGERHALLE

Um den Charakter des Gebäudes zu bewahren und es trotzdem zukunftsicher zu machen, wird in einem ersten Schritt die Primärkonstruktion freigelegt.

Im Erdgeschoß werden die an der Halle anschließenden Außenwände entfernt. Die massiven Zwischenwände angrenzend zur Produktionshalle und zur südlichen, zurzeit als Ausstellungsraum genutzten Lagerhalle, dienen zukünftig als Außenwände. Die bestehenden Außenwände werden mit größtmöglichen Öffnungen versehen ohne deren Tragfähigkeit zu beeinträchtigen. Die Außenwand des Büros zur Durchfahrt unter der Halle wird abgebrochen um den Zugang zum neu entwickelten Hof großzügiger zu gestalten. Die nichttragenden Zwischenwände werden ebenfalls entfernt. Die Zwischendecke im Mitteltrakt wird im Bereich des ehemaligen Aufzugs ergänzt. In den Obergeschoßen werden alle über die Jahre entstandenen Einbauten substanzschonend entfernt und so ebenfalls die tragende Struktur freigelegt. Durch das Freilegen kann die Struktur während der Umbauphase umfassend auf Schäden überprüft werden und eventuelle Verbesserungsmaßnahmen vorgenommen werden.

In der Decke über dem ersten Obergeschoß werden die querlie-

genden Balken auf Höhe der ersten Achse abgeschnitten. Das nordöstliche Ende dieser Balken wird bis zur Fassade entfernt. So werden großzügige Lufträume sowohl für die Wohnungen an den Seiten als auch für den gemeinsamen Mitteltrakt möglich.

Um einen zentralen Erschließungskern zu schaffen wird ein Stahlbeton-Liftkern im Mitteltrakt des Gebäudes ergänzt.

Die zukünftigen Wohneinheiten werden mittels verkleideter Holzständerwände voneinander getrennt. Diese Wände werden an den Hauptachsen der Konstruktion angeordnet und können so direkt mit der Primärstruktur verbunden werden. Die zukünftigen Außenwände werden in einem ähnlichen System ergänzt. Den Großteil der neuen Klimahülle macht jedoch eine großzügige Verglasung an den Längsseiten des Gebäudes aus. Alle Zwischenwände werden ebenfalls als Ständerkonstruktionen aus Holz ausgeführt und mit Gipskartonplatten verkleidet.

Um die Fassade und die Holzlamellen zu erhalten, werden die Rahmen in einem Stück aus dem Gebäude entfernt. Die je vier Verbindungen der Lamellenrahmen werden von der Primärkonstruktion gelöst. Die Rahmen und die darin fixierten Lamellen werden in Stand gesetzt, kaputte Elemente ausgewechselt und die fehlenden Elemente ergänzt. Für die zukünftige Nutzung als bewegliche Schiebelemente werden an den Rahmen Laufrollen montiert.

**AUSBAU
ERDGESCHOSS**

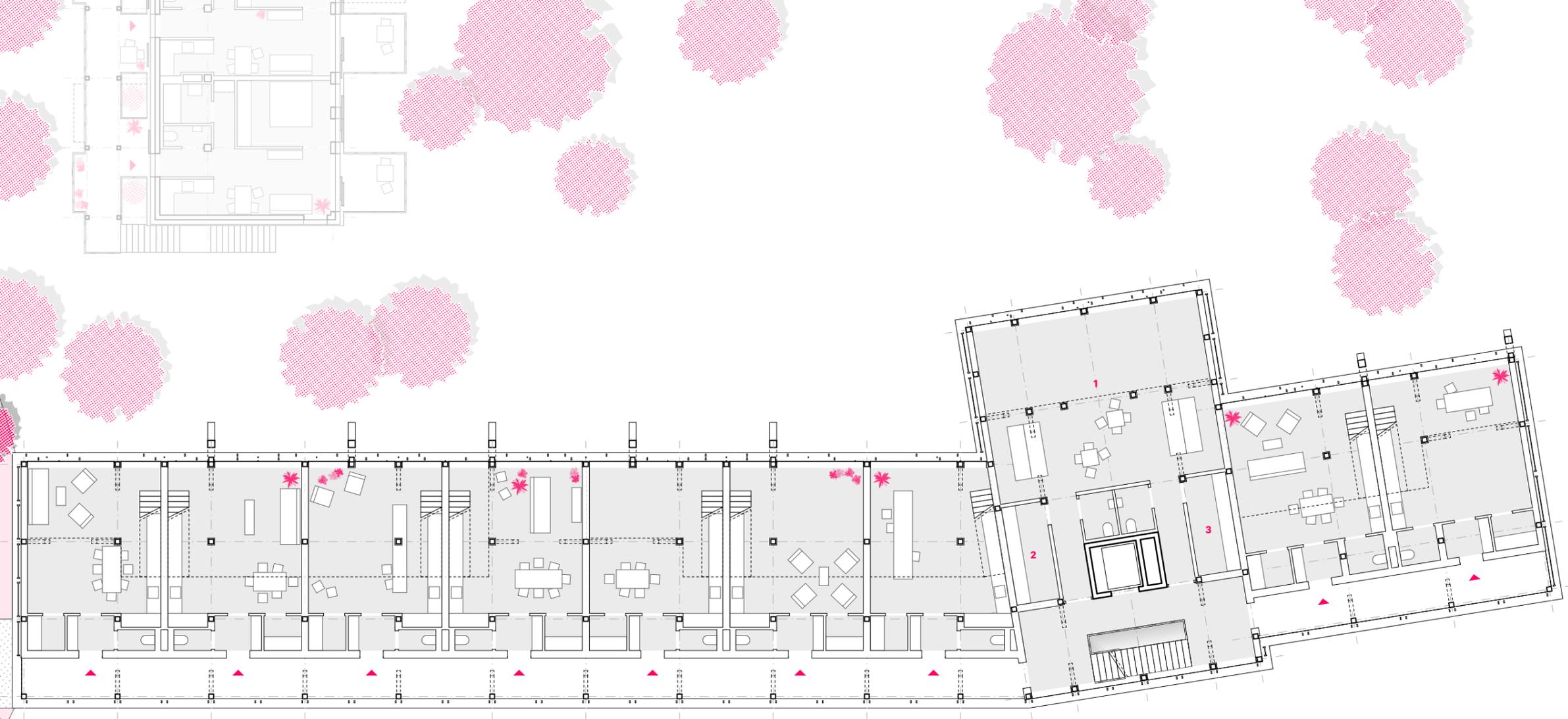
1:200 0 5m



- 1 Büro
- 2 Studio
- 3 Foyer
- 4 Werkstatt
- 5 Teeküche
- 6 Fahrradraum
- 7 Müllraum

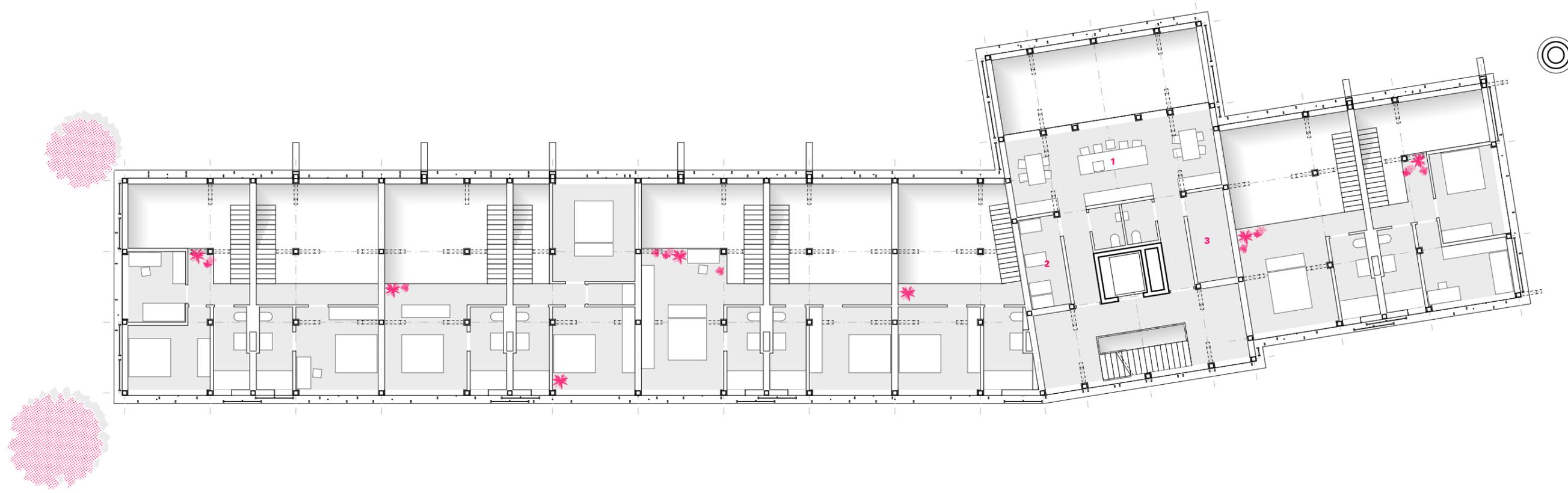
AUSBAU 1. OBERGESCHOSS

1:200 0 5m



- 1 Atelier
- 2 Lager
- 3 Technik

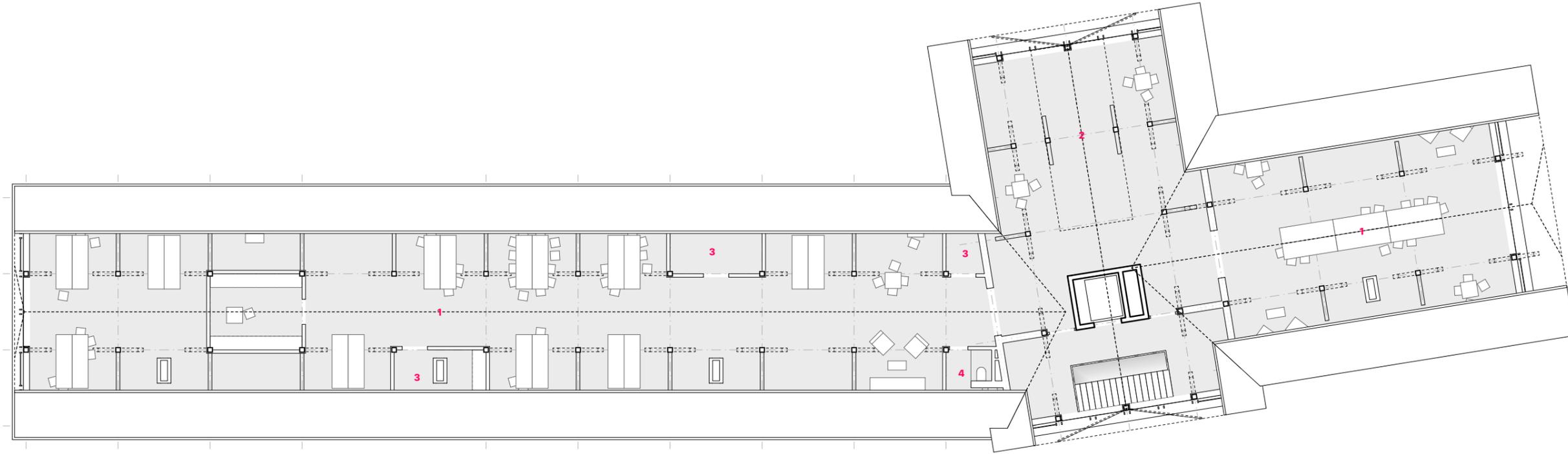
AUSBAU 2. OBERGESCHOSS



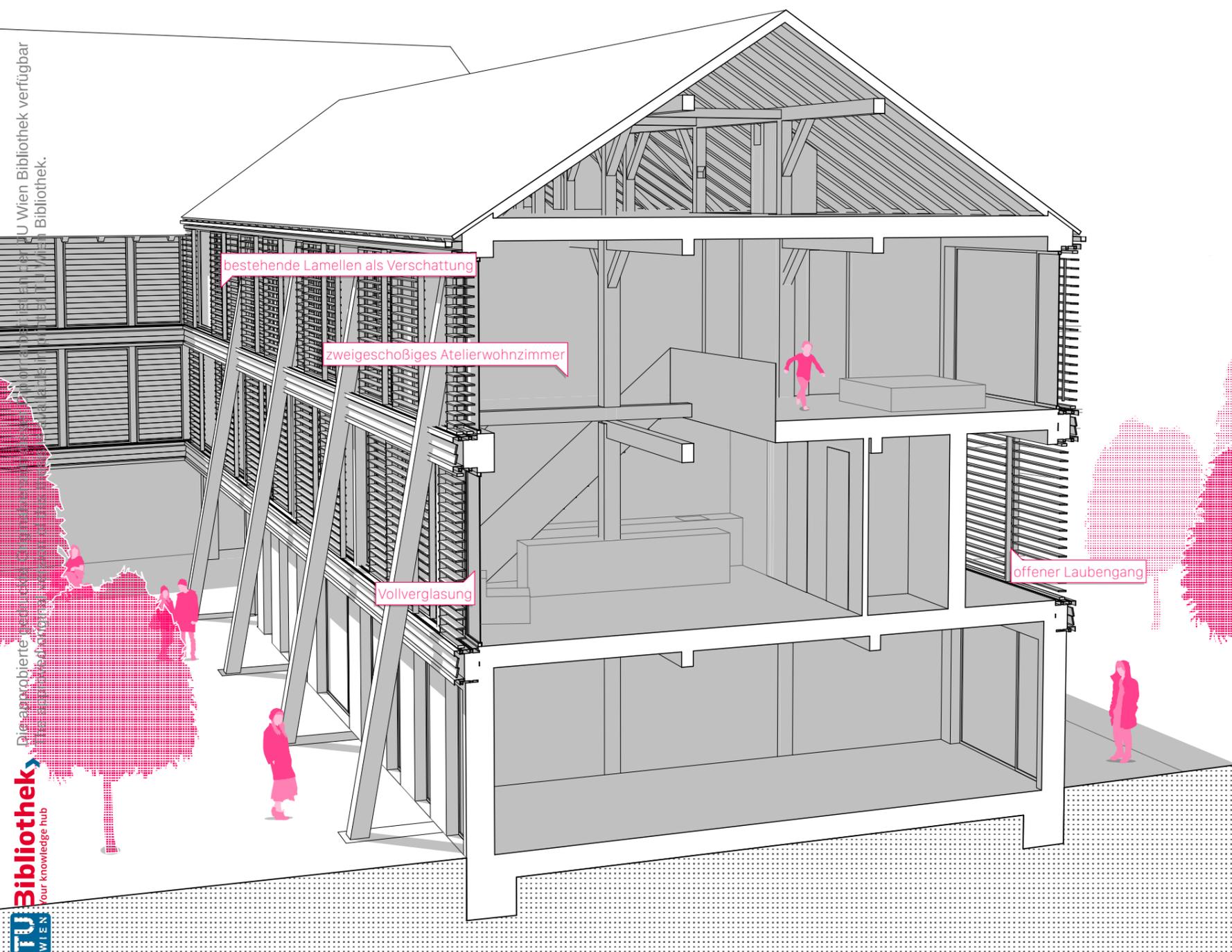
1:200 0 ————— 5m ↘

1 Bar
2 Lager
3 Technik

AUSBAU DACHGESCHOSS



- 1 Atelier
- 2 Ausstellung
- 3 Lager
- 4 Sanitär



3.1.6

WOHNEN & ARBEITEN IN DER TROCKENLAGERHALLE

Das Erdgeschoß der ausgebauten Trockenlagerhalle wird vollständig der Gemeinschaft zugeordnet. Alle Räume im nordwestlichen Bereich sind ohne interne Gänge von beiden Gebäudeseiten zugänglich. Im Mitteltrakt verbindet ein zentrales Stiegenhaus die durch die Durchfahrt zugängliche zentrale Eingangslobby mit den Obergeschoßen. Die Lage des Liftkerns erinnert dabei an die des ehemaligen Lastenaufzugs der Pappenproduktion. Im ersten Obergeschoß verbindet ein südseitig angeordneter Laubengang die einzelnen Wohneinheiten mit dem Stiegenhaus. Er ist in Anlehnung an den ehemaligen Balkon der Ateliers im bestehenden Gebäude hinter der Fassade angeordnet. Er verbindet das Wohn- geschoß als zweiten Fluchtweg direkt mit dem Straßenniveau im Nordwesten.

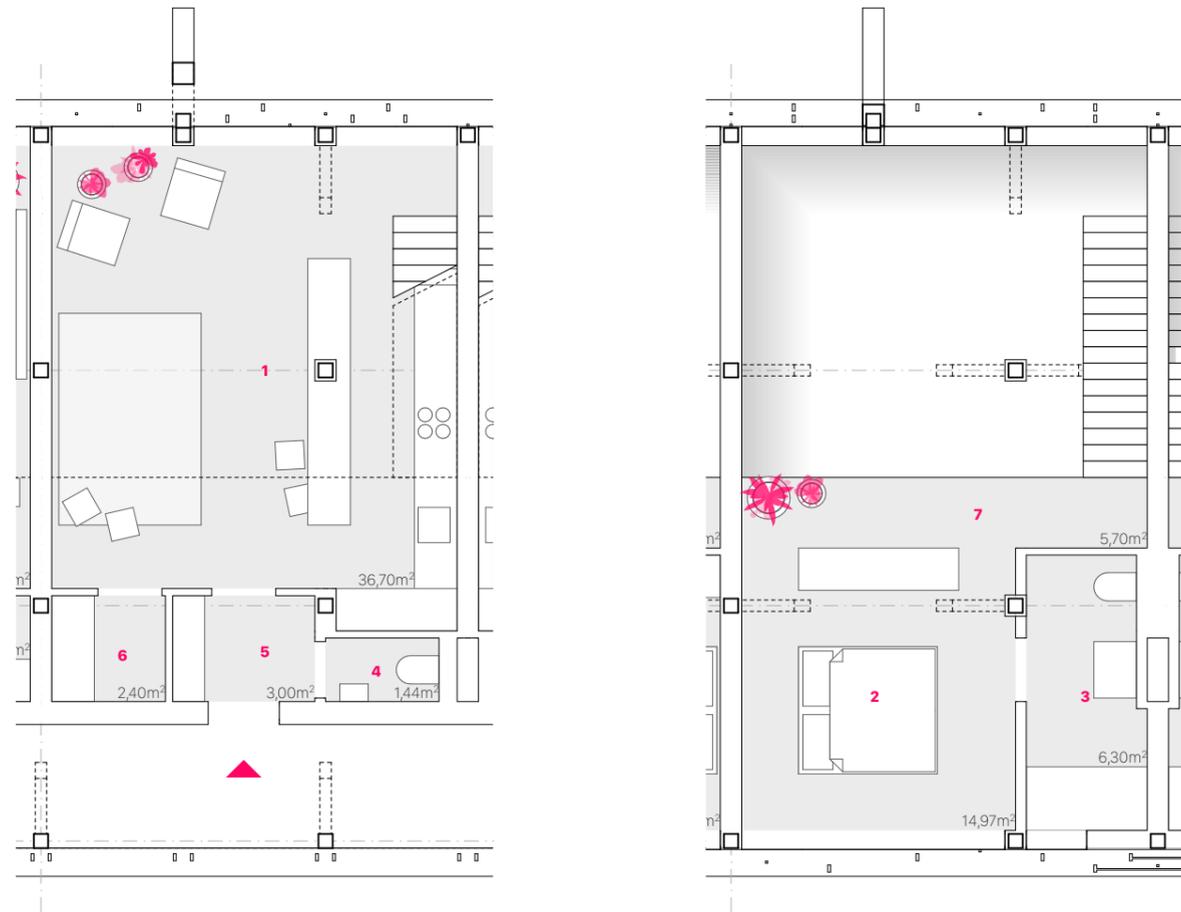
Jede der neun Wohneinheiten wird als Maisonette ausgeführt. Das Eingangsgeschoß dieser Wohnungen verfügt über einen großzügig nach Norden verglasten zweigeschoßigen Wohn- und Atelierraum sowie einer Servicezone direkt am Laubengang. Diese Art der Öffnung mit viel indirektem Nordlicht wird für Ateliers bevorzugt. Durch die Fassade ist dieser Lichteinfall zusätzlich individuell steuerbar. Während das untere Geschoß der Maiso-

netten nur gespiegelt wird, erlaubt die Struktur des Gebäudes eine flexible Gestaltung des Grundrisses im oberen Geschoß. Die Größe des Luftraums über dem Atelierraum kann in der Planung genauso verändert werden wie die Anzahl der Zimmer. So sind im System Wohnungen mit 1-Zimmer-Loft-Charakter und einer Wohnnutzfläche von 65m² bis hin zu 3-Zimmer-Wohnungen – an den Enden des Gebäudes sogar 4-Zimmer-Wohnungen – mit einer Wohnnutzfläche von bis zu 88m² möglich.

Im Mitteltrakt befindet sich in diesen Geschoßen ein ebenfalls zweigeschoßiges Gemeinschaftsatelier mit rund 82m² sowie eine darüberliegende Bar mit ungefähr 36m². Diese Bar kann auch vom 232m² großen Ausstellungsbereich im Dachgeschoß mitbenutzt werden. Die Funktion des Gebäudes als Location für Vernissagen bleibt so erhalten. Ein ausgedehnter gemeinschaftlich nutzbarer Atelier- und Arbeitsraum mit 347m² im Dachgeschoß gewährleistet eine ähnliche Anzahl extern vermietbarer Arbeitsplätze wie sie bisher schon im Gebäude vorzufinden war.

Das Gebäude wird allseitig großzügig verglast. Die revitalisierte Lamellenfassade aus dem Bestand wird vorgesetzt, beweglich wieder integriert und übernimmt fortan die Funktion des Sonnenschutzes. An der Südseite wirkt die Fassade nicht nur als Sonnenschutz für die im zweiten Obergeschoß gelegenen Zimmer, sondern auch als Windschutz für den Laubengang.

AUSBAU
2-ZIMMER-ATELIERMAISONETTE



AUSBAU
3-ZIMMER-ATELIERMAISONETTE



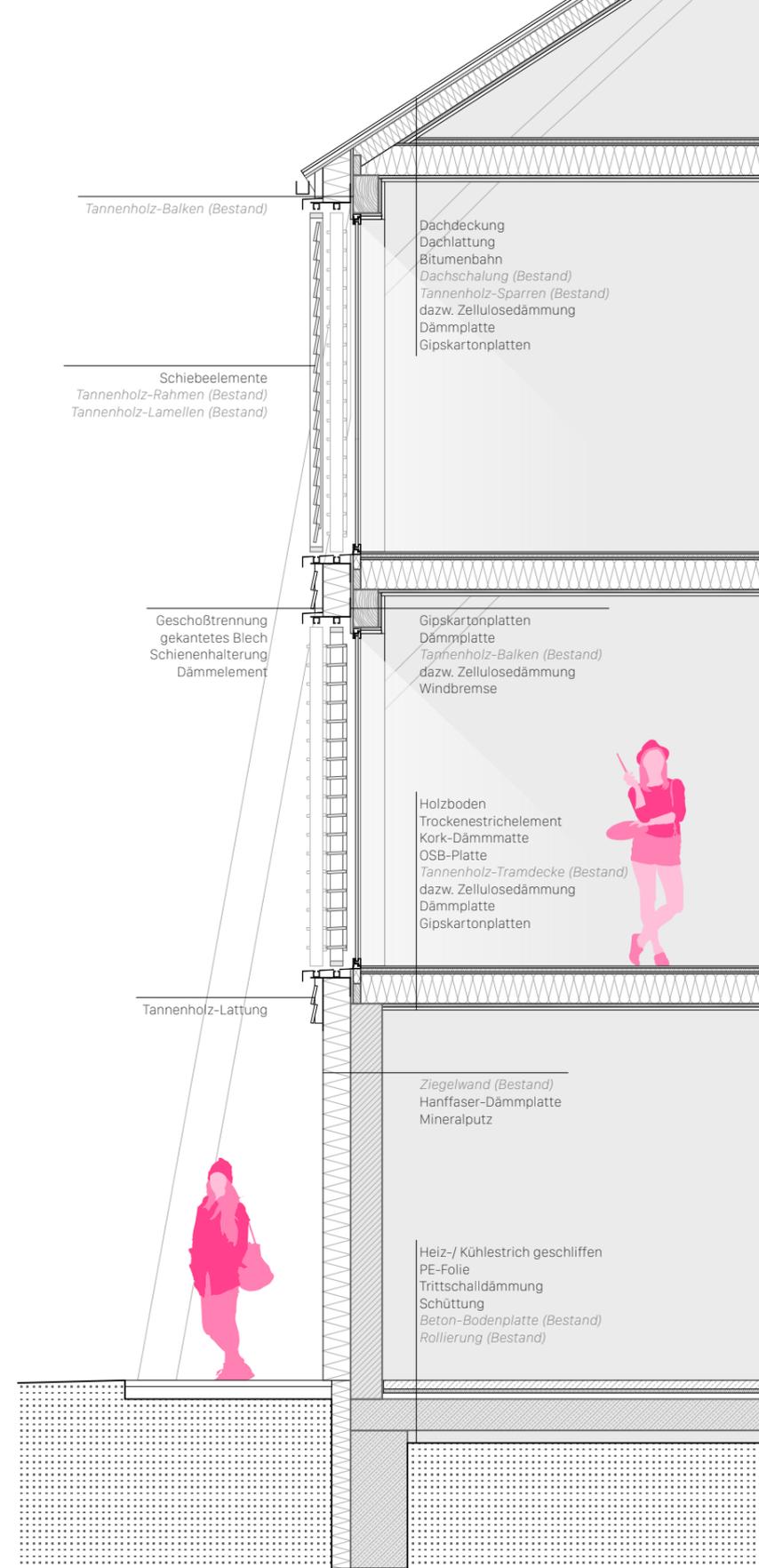
- 1 Wohnküche
- 2 Zimmer
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Vorraum
- 6 Abstellraum
- 7 Galerie



AUSBAU NORDOSTFASSADE



1:50 0 1m



3.1

DER UMGANG MIT DEM BESTAND

3.1.7

DER ERHALT DER HOLZLAMELLENFASSADE

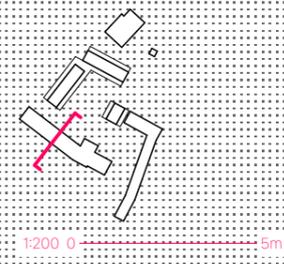
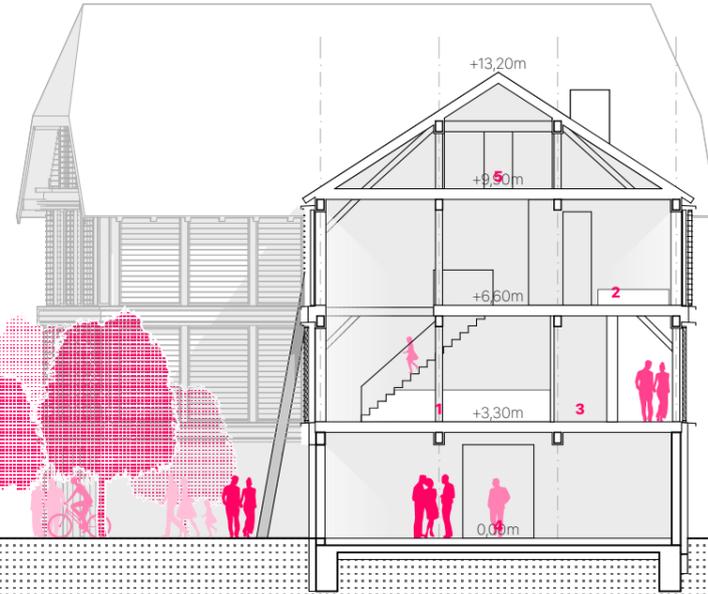
Das für die Halle charakteristische Funktionselement wird zum maßgeblichen Gestaltungselement des Umbaus. Durch die Instandsetzung der bestehenden Lamellenrahmen können diese auch in Zukunft die äußere Hülle des Gebäudes bilden. Um die mit Rollen versehenen Rahmen wieder am Gebäude zu befestigen, werden horizontale Schienen am Niveau der Zwischendecken angebracht. Diese Metallschienen laufen vollumfänglich um das gesamte Gebäude. So kann in Zukunft auch der für den Holzbau problematische vertikale Brandüberschlag gelöst werden. Die in zwei Ebenen laufenden Lamellenrahmen können so nun beliebig verschoben werden. Das Äußere des Gebäudes bleibt in seiner Erscheinung gleich, zeigt jedoch auch durch sein sich veränderndes Äußeres ein neues lebendiges Innenleben.

Weil die bestehenden tragenden Holzbauteile nicht ausreichend dimensioniert sind um die geeigneten Brandschutzvorgaben durch Überdimensionierung zu erreichen, müssen sie behandelt werden, um so eine Feuerwiderstandsdauer von 60 Minuten erreichen zu können. Durch die Lage der Zwischenwände kann ein Großteil der Stützen in die ohnehin brandhemmend ausgeführten Wände integriert werden. Die verbleibenden Stützen werden mit

einer doppelten Lage Gipskarton ausreichend geschützt. Innerhalb der Wohneinheiten wird dieser Brandschutz aus ästhetischen Gründen mit einer Beschichtung gelöst, um so die Holzstruktur sichtbar zu behalten.

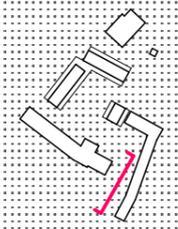
Die neuen Zwischendecken des Gebäudes erhalten die ursprünglichen Geschoßniveaus des Bestands. Um dies zu erreichen wird ein kompakter Fußbodenaufbau ohne massive Estrichplatte gewählt. Die Funktion der Lastverteilung und die Aufnahme der Fußbodenheizung übernehmen Trockenestrichplatten in Kombination mit einer doppelten Lage OSB-Platten. Die Anforderung des Schallschutzes und der Entkopplung des Fußbodens erfüllt eine Kork-Dämmmatte. Die Untersicht der Decken muss wiederum mit einer doppelten Lage Gipskarton brandhemmend ausgeführt werden. So kann trotz Brand- und Schallschutzanforderungen eine gesamte Deckenstärke von lediglich 30cm erreicht werden.

AUSBAU QUERSCHNITT



- 1 Wohnküche
- 2 Zimmer
- 3 Vorraum
- 4 Werkstatt
- 5 Atelier

AUSBAU SÜDOSTANSICHT

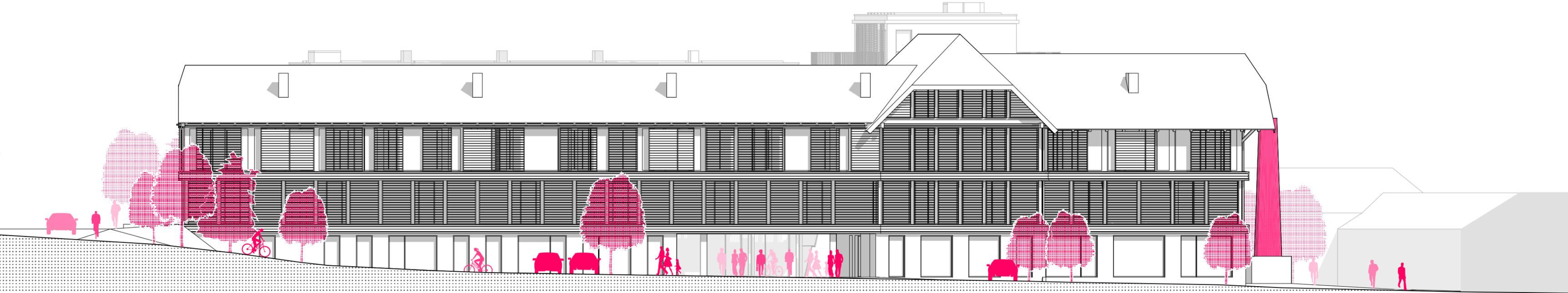
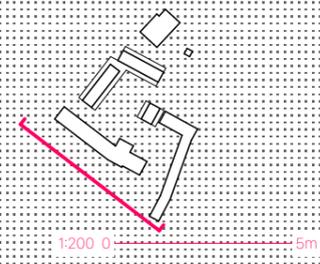


Die approbierte, gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved, printed original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

AUSBAU
SÜDWESTANSICHT

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

TU
WIEN
Your knowledge hub

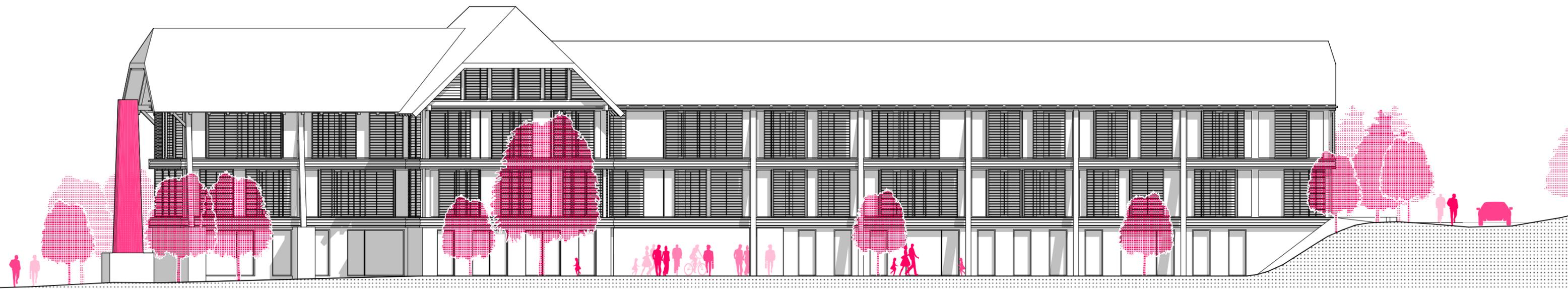
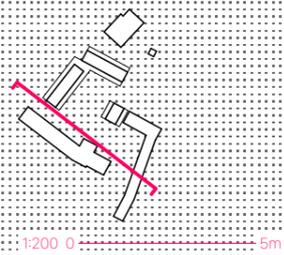


AUSBAU NORDOSTANSICHT

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

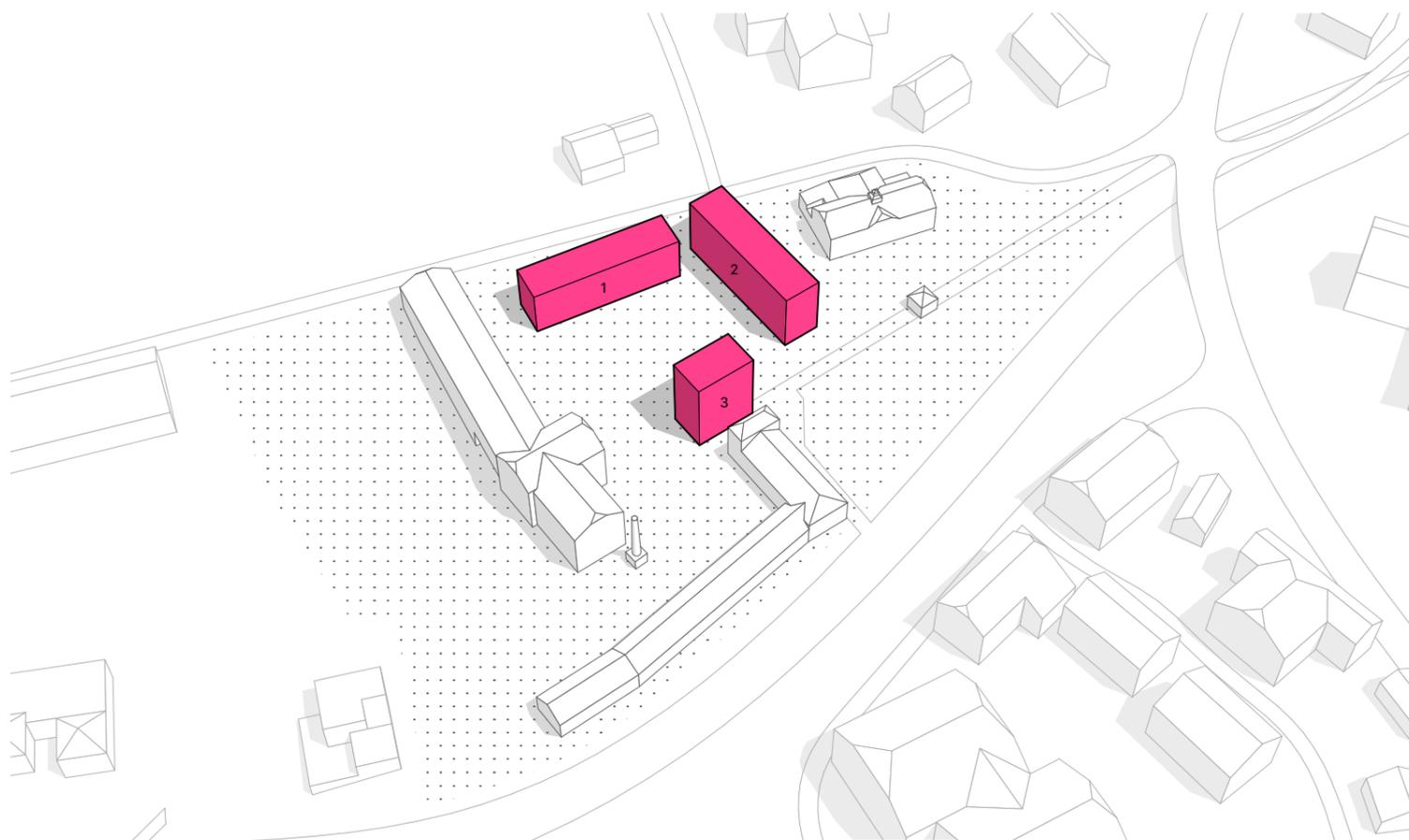
Die approbierte gestaltete
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

TU
W I E N
Your knowledge hub





DIE INTEGRATION EINER BAUGRUPPE



3.2.1

BAUMASSENVERTEILUNG AM BAUPLATZ

Die Neubebauung des Grundstücks soll sich rund um einen Hof orientieren. Diese Art der Bebauung erlaubt den neuen Gebäuden einen Dialog mit dem Bestand einzugehen. Es wird nicht zwischen Alt und Neu unterschieden, vielmehr ergibt sich ein gemeinsames Ganzes.

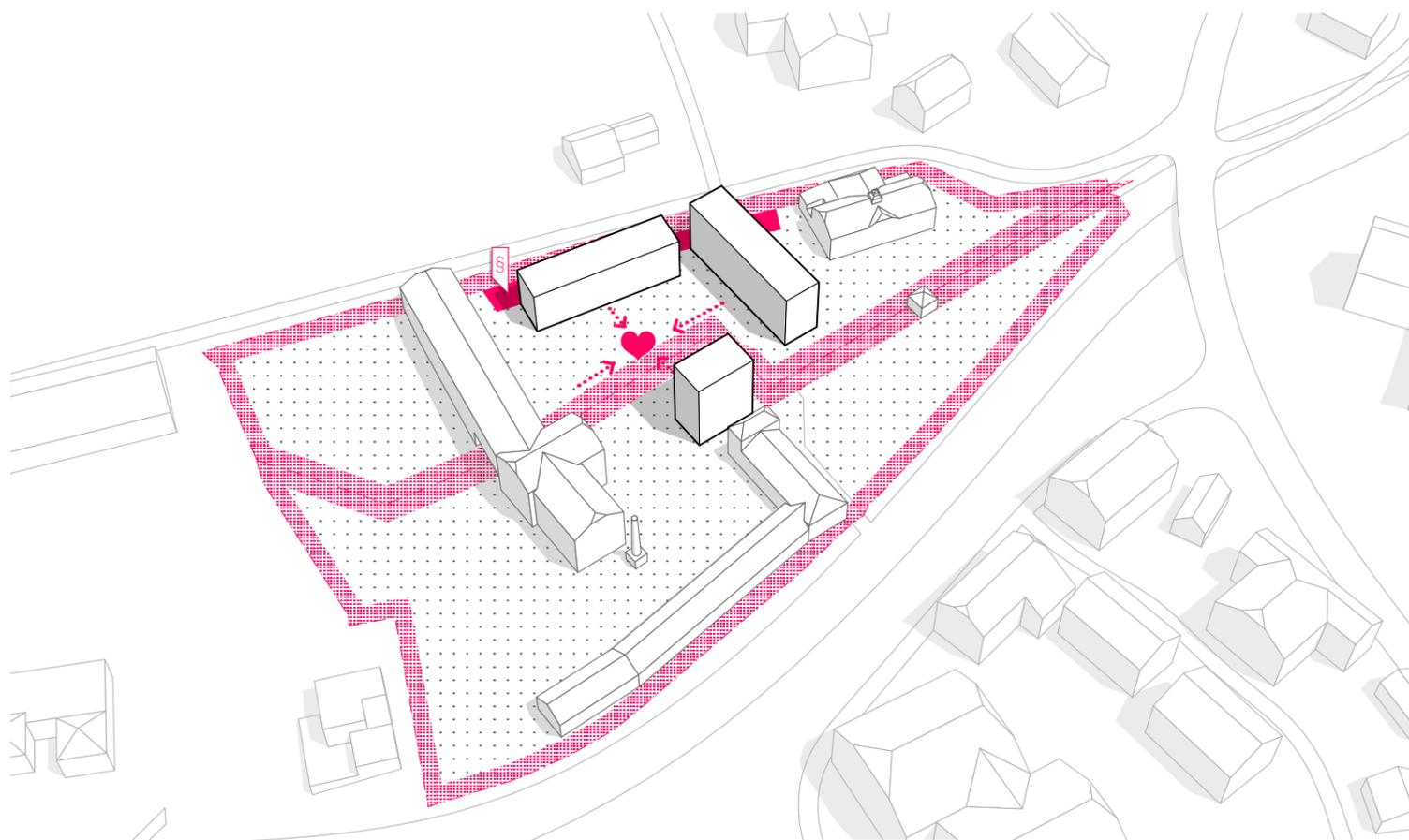
Die Positionierung der Baukörper ergibt sich aus dem Bestand. Die zwei bestimmten Richtungen der Trockenlagerhalle und deren Knick werden in der neuen Bebauung aufgegriffen. Dieser Knick findet sich auch in der erhaltenen Bebauung der ehemaligen Magazinsgebäude an der Fischach wieder. Während der neue nordwestliche Baukörper die Orientierung des westlichen Teils der Trockenlagerhalle aufnimmt, orientieren sich sowohl der nördliche Baukörper als auch der östliche Turm am östlichen Teil und somit auch an der ehemaligen Produktionshalle.

Um die Heterogenität der Höhenentwicklung des Bestands und auch der Umgebung aufzunehmen, verfügen die neuen Baukörper über eine unterschiedliche Geschoßanzahl. Der turmartige Baukörper funktioniert dabei in seiner Lage und in seiner Art als Hochpunkt und somit als Zitat an den an seiner Stelle gelegenen ehemaligen Wasserturm.

Die Gebäudehöhen im Vergleich zur Trockenlagerhalle sind:

- nordwestlicher Riegel (**Bauteil 1**): Untergeschoß, Erdgeschoß und zwei Wohngeschoße, insgesamt **10,30m** Gebäudehöhe.
- nördlicher Riegel (**Bauteil 2**): Erdgeschoß und drei Wohngeschoße, insgesamt **13,30m** Gebäudehöhe.
- östlicher Turm (**Bauteil 3**): Erdgeschoß und vier Wohngeschoße, insgesamt **16,30m** Gebäudehöhe.
- bestehende **Trockenlagerhalle** zum Vergleich: Erdgeschoß, zwei Wohngeschoße und ein Dachgeschoß, Traufkante auf 9,90m, insgesamt **13,30m** Firsthöhe.

Neu bebaut wird eine zusätzliche Fläche von 540m². Die verbleibenden Bestandsgebäude bilden eine Fläche von 1.664m². Bebaut sind somit circa 18,3% der Gesamtfläche des Bauplatzes. Gemeinsam mit den verbleibenden Bestandsgebäuden ergibt sich somit eine Gesamtbruttogeschoßfläche von 5.996m². Die Bebauungsdichte mit einer Geschoßflächenzahl von 0,49 bleibt damit nahezu gleich und entspricht in ihrer Größenordnung annähernd dem Durchschnitt der umgebenden Bebauung.



3.2.2

GRENZEN, ABSTÄNDE & ZWISCHENRÄUME

Die Baukörper beachten die laut Salzburger Bauordnung vorgeschriebenen Abstände zu den Grundstücksgrenzen.⁷⁵ Zur nordwestlichen Grundstücksgrenze hält der neue Baukörper den geforderten Abstand von mindestens zwei Drittel seiner Höhe ein. Der Abstand zur Grundstücksgrenze der thermischen Hülle des Baukörpers beträgt hier 7,50m. Auch zur Fassade der Trockenlagerhalle im Süden wird dieser Abstand eingehalten. Der übliche notwendige Abstand für eine ausreichende Belichtung der Wohnräume in diesem Gebäude – 45° Lichteinfall mit einer möglichen seitlichen Verschwenkung von 30° – wird dadurch überschritten. Der nordöstliche Baukörper wird äquivalent behandelt. Ein theoretisches viertes Wohngeschoß bedeutet bei diesem Bauteil einen Abstand von 10,50m zur nordwestlichen Grundstücksgrenze. Dieser Abstand wird auch zum bestehenden Wohngebäude im Norden des Bauplatzes eingehalten.

Die 2014 eingeführte Grundstücksteilung ist von der Drittelregelung ausgenommen. Zu ihr muss laut Vermessungsplan grundsätzlich ein Abstand von 6,00m unabhängig von der Gebäudehöhe eingehalten werden. Sowohl der nordöstliche Baukörper

⁷⁵ vgl. Sbg. LGBl. Nr. 69/1968 § 25.

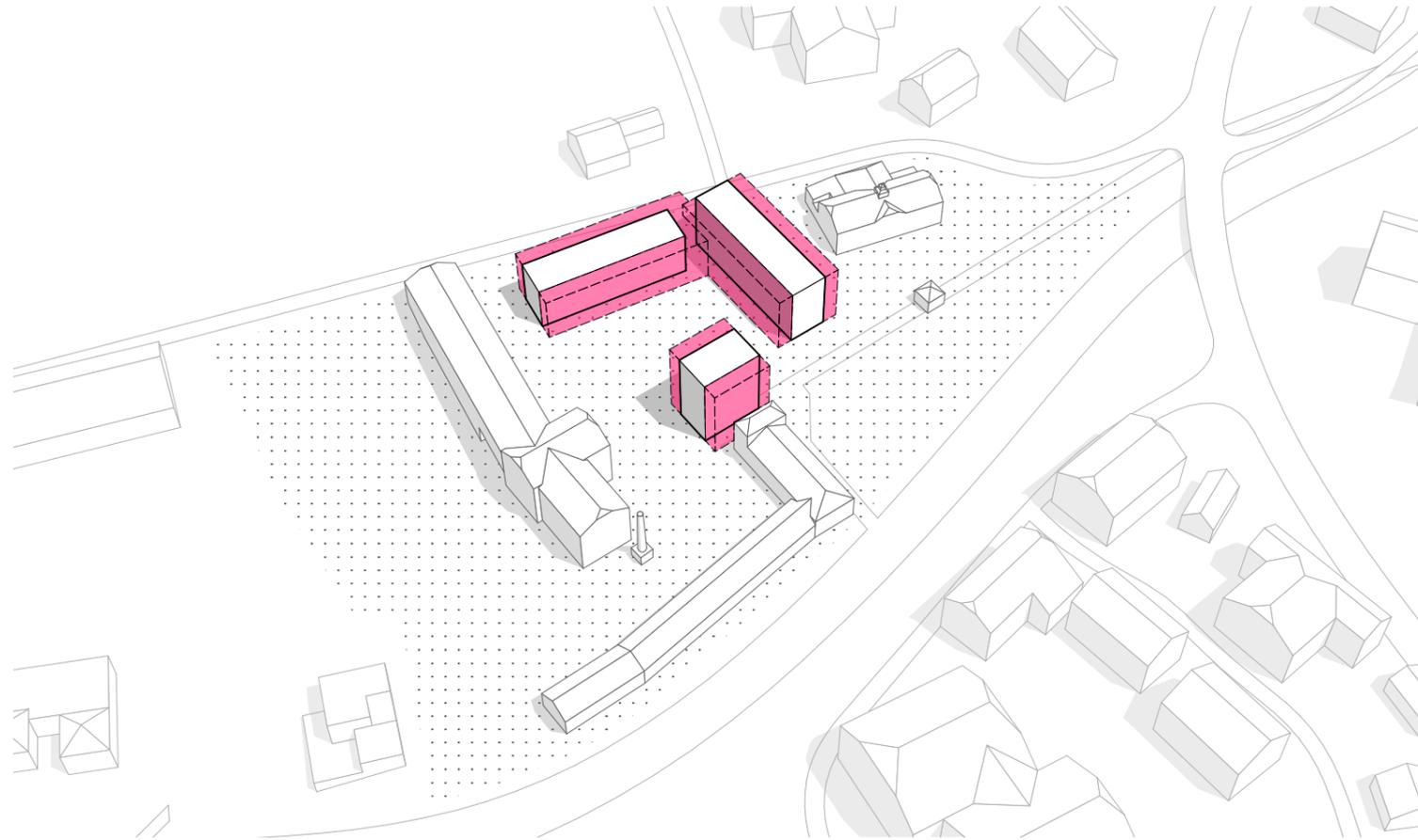
als auch der mittige Turm respektieren diesen Abstand. Ohne Höhenbeschränkung für die Bebauung des Grundstücks ist auch bei diesem Gebäudeteil eine Erhöhung um ein theoretisches weiteres Wohngeschoß möglich.

Eine laut Bauordnung mögliche Ausnahme aus der Drittelregelung stellt der Laubengang im Nordwesten dar.^{76 77} Diese Ausnahme kann mit mehreren Argumentationen belegt werden:

- Er ist nur zweiseitig umschlossen, damit **kein raumbildendes Element**.
- Es ist davon auszugehen, dass die angrenzende Straße durch Verschattung oder Ähnliches **nicht beeinträchtigt** wird. Das nächstgelegene Grundstück mit einer Bebauung, die potentiell beeinträchtigt werden könnte, hat ausreichend Abstand.
- Die **bestehende Bebauung** wie die Garage und der Schuppen sowie die verbleibende Trockenlagerhalle befinden sich näher an der Grundstücksgrenze als die neu konzipierte Bebauung.
- Der **Mehrwert** des größeren Hofes aufgrund der Positionierung der gesamten Baukörper überwiegt die theoretische Beeinträchtigung der Umgebung.

⁷⁶ vgl. Sbg. LGBl. Nr. 69/1968 § 25.

⁷⁷ vgl. idib. § 25a.



3.2.3

FREIRAUM- & ERSCHLISSUNGSZONE

Die Gebäude werden beidseitig auf allen Geschossen von Freiraumzonen umschlossen. An einer Gebäudeseite ist diese Zone als durchgehender Laubengang ausgebildet, an der anderen als einzelne Balkone. Diese Zone belebt die Fassade der Gebäude. Das Leben spielt sich auf ihnen ab und zeigt so den lebendigen Charakter einer Baugruppe nach Außen.

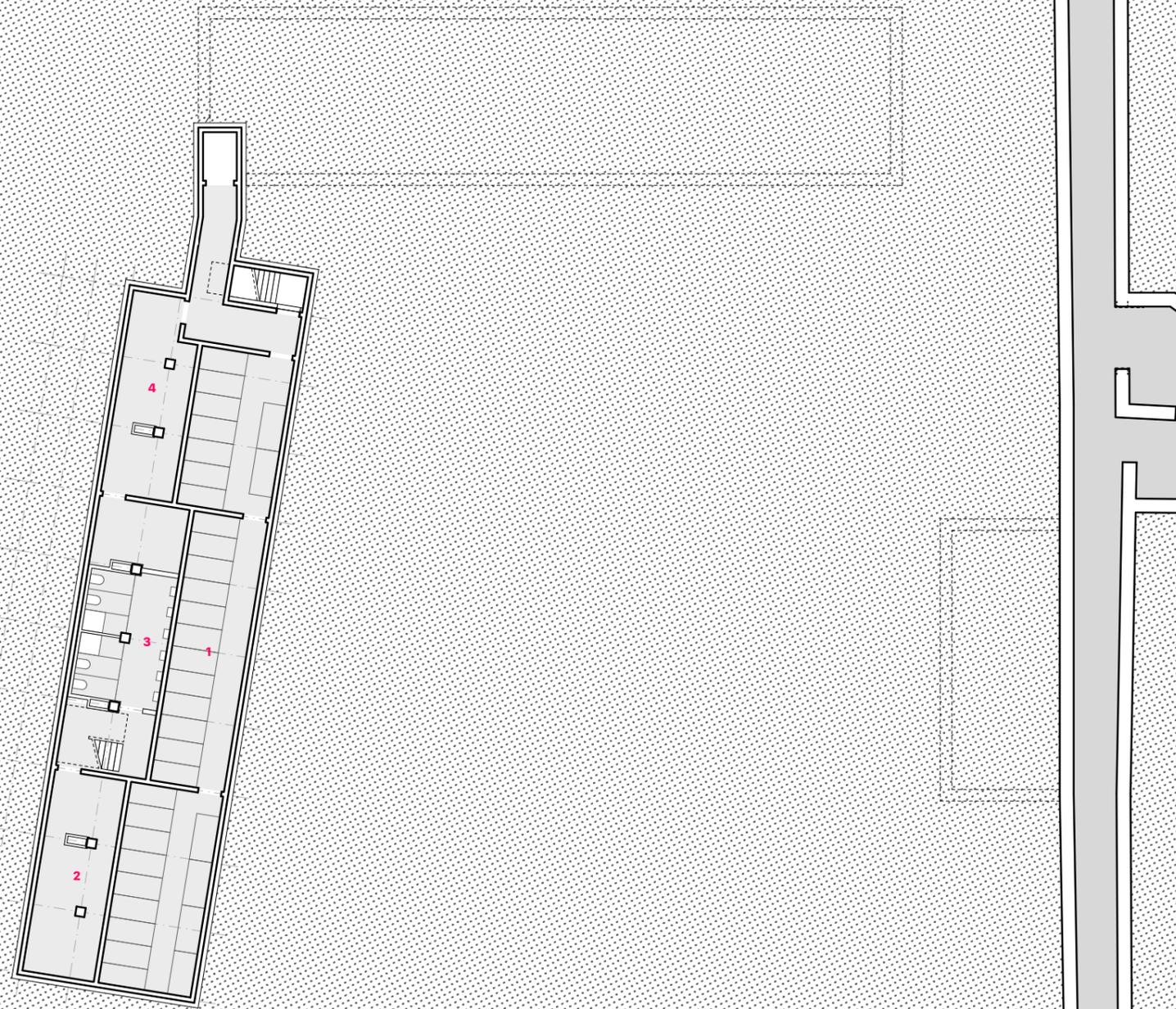
Die als Erschließungszone und Fluchtweg genutzten Laubengänge befinden sich an der Nordwest-, Nordost- und Südostseite der Gebäude. Sie sind 1,50m breit und schaffen einen akustischen und optischen Filter zur Straße. Sie bilden auch einen Treffpunkt für alle Bewohner des Hauses. Die Laubengänge sind um einen Meter vom Gebäude abgesetzt. Dieser Abstand lässt die Konstruktion nicht nur leichter wirken, er erlaubt auch zusätzliche Vorzonen mit 1,20m Tiefe vor den einzelnen Wohnungseingängen, ohne den Fluchtweg einzuschränken.

Die Balkone befinden sich an der jeweils gegenüberliegenden Seite der Gebäude. Trotz des gemeinschaftlichen Charakters der Wohnungen wird jeder Wohneinheit auch ein komplett privater Freiraum gegeben. Sie sind mit 2,85m besonders tief und erlauben so eine vielfältige Nutzung.





NEUBAU UNTERGESCHOSS



- 1 Einlagerungsräume
- 2 Lager
- 3 Sanitär
- 4 Technik

3.2 DIE INTEGRATION EINER BAUGRUPPE

3.2.5 DAS UNTERGESCHOSS

Die Baukörper werden nur im nordwestlichen Teil unterkellert. Wie der Bestand wird auch der nördliche Teil ohne Keller ausgeführt. Der Aushub und der Bau unterirdischer Strukturen kann so auf ein notwendiges Minimum reduziert werden.

Dieses Untergeschoß wird durch eine Kellertreppe die zentrale Erschließungstreppe sowie den Aufzug im nordöstlichen Bauteil erschlossen. Im hofseitigen Teil des Kellers werden alle 39 notwendigen und den Wohnungen zugewiesenen Abstellräume⁷⁹ auf ungefähr 111m² Fläche untergebracht. Im südlichen Teil wird ein zusätzlicher Lagerraum mit ungefähr 25m² für den Multifunktionsraum in Erdgeschoß angeboten. Dieser kann auch über eine direkte Treppe vom Erdgeschoß erreicht werden. Ebenfalls an diese Treppe angeschlossen sind zusätzliche Sanitäreinheiten mit 21m², die für eventuelle Veranstaltungen oder sportliche Aktivitäten im Multifunktionsraum benutzt werden können. Barrierefreie Sanitäreinheiten werden im Untergeschoß nicht geschaffen, diese sind im Erdgeschoß angesiedelt.

Im nordwestlichsten und straßenseitigen Teil des Untergeschoßes werden alle erforderlichen Räume für diverse haustechni-

sche Anlagen auf 36m² untergebracht. Sollte eine spätere Erweiterung dieser Räume notwendig sein, kann der Keller an dieser Stelle bis zu einem Abstand von 2,00m zur Grundstücksgrenze erweitert werden.⁸⁰

Unter dem Wohnturm im Südosten bleibt der Flusslauf des Mühlbaches erhalten. Dieser speißt so weiterhin die Turbine zur Stromerzeugung. Der massive Sockel des Kraftwerks wird entkoppelt um die problematische Schallübertragung aus dem Kraftwerk in das Gebäude zu verhindern. Der betonierte Flusslauf des Mühlbaches übernimmt einen Teil der Gründung des neuen Gebäudes.

⁷⁹ vgl. Sbg. LGBl. Nr. 1/2016 § 38.

⁸⁰ vgl. Sbg. LGBl. Nr. 69/1968 § 25.

NEUBAU ERDGESCHOSS



3.2

DIE INTEGRATION EINER BAUGRUPPE

3.2.6 DAS ERDGESCHOSS

Im Erdgeschoß des Neubaus befinden sich größtenteils allgemein genutzte Bereiche der Baugruppe.

Die im nordwestlichen Bauteil mittig liegende Gemeinschaftsküche mit einer Größe von ungefähr 60m² stellt den zentralen Treffpunkt und den Mittelpunkt für die Baugruppe dar. Direkt daran angeschlossen und zu ihr offenbar befindet sich der in mehrere kleinere Einheiten abtrennbare Multifunktionsraum. Seine volle Fläche beträgt ungefähr 100m², die in Einheiten von 20m² unterteilt werden kann. Ebenfalls an die Gemeinschaftsküche direkt angeschlossen und großzügig zu ihr offenbar befindet sich der Kinderspielraum mit einer Größe von ungefähr 30m². Hinter der Gemeinschaftsküche befindet sich die Foodcoop, die zur unabhängigen Anlieferung auch vom straßenseitigen Laubengang bedient werden kann, sowie der allgemeine Kinderwagenabstellraum.

Im Erdgeschoß des gegenüberliegenden Wohnturms befindet sich auf der einen Seite die gemeinschaftlich genutzte Waschbar mit ungefähr 40m². Sie verbindet die herkömmliche Funktion des Waschrums mit der Aufenthaltsqualität und dem Treffpunktcharakter einer Bar. Daneben befindet sich der kleinere der bei-

den Fahrradräume. Von der Laubengangseite dieses Gebäudes wird das Kraftwerk mit der stromerzeugenden Turbine erschlossen, die das Areal auch in Zukunft annähernd energieautark mit Strom versorgt.

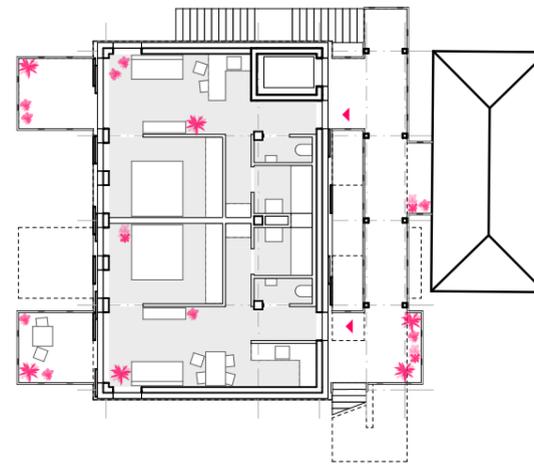
Am südwestlichen Ende des nördlichen Riegels befindet sich der 45m² große Hobbyraum der Baugruppe. Er kann unabhängig vom großen Multifunktionsraum als Fitness-, Yoga- oder Musik- und Jugendraum verwendet werden und bietet den direkt möglichen Ausblick zum Obstgarten gegenüber des Mühlbachs. Weiters sind in diesem Gebäudeteil auch noch drei Wohneinheiten untergebracht. Sie folgen der selben strukturellen Logik wie die Wohnungen in den Obergeschoßen, bieten jedoch durch die Geschobhöhe des Erdgeschoßes von 4,00m eine größere Raumhöhe. Die privaten Freiflächen zwischen dem Neubau und dem bestehenden Wohnhaus werden diesen Wohneinheiten als Gärten zugewiesen.

Im Knickpunkt der beiden Gebäude befindet sich die Treppe, und der Aufzug, die den Zugang zu den oberen Wohngeschoßen ermöglichen. Dieser Zugang wird beim Wohnturm durch eine an der Nordseite liegenden Treppe gelöst. Grünstreifen im Zwischenraum der Laubgänge sorgen auch im Erdgeschoß für eine mögliche einfache Fassadenbegrünung.



NEUBAU

1. OBERGESCHOSS



1:250 0 5m

3.2

DIE INTEGRATION EINER BAUGRUPPE

3.2.7

DIE WOHNGESCHOSSE

Die vertikale Erschließung der Laubengänge erfolgt über die zentrale Treppe im Knickpunkt der beiden länglichen Gebäude. Ein Aufzug befindet sich ebenfalls in diesem Knick. Zusätzliche Erschließungstreppe kürzen die Wege aus den Obergeschoßen an den jeweiligen Enden der Gebäude ab. Der Turm wird auf die gleiche Art und Weise erschlossen. Die Zugangstreppe vom Hof befindet sich auf seiner Nordseite. An der südöstlichen Ecke befindet sich die zweiläufige Treppe, die die Geschoße oberhalb des ersten Obergeschoßes erschließt.

Der Laubengang übernimmt dabei nicht nur die Aufgabe der geschoßweisen Erschließung, sondern auch eine zentrale Rolle als kommunikativer Raum, in dem sich die Bewohner des Hauses treffen und zufällig über den Weg laufen können. Seine notwendige Fluchtwegsbreite wird an den Wohnungseingängen durch Vorbereiche ergänzt, die zum Aufstellen von Pflanzen oder kleinen Tischgruppen verwendet werden kann. Sie bilden einen eigenen kleinen Vorgarten für jede Wohnung in den Obergeschoßen. Zusätzliche Ausbuchtungen an der Außenseite der Laubengänge schaffen weiteren Platz für Bepflanzungen. Durch die geschoßweise Versetzung der einzelnen Ausbuchtungen kann diese Be-

pflanzung auch mehrgeschoßig sein und so als einfachst mögliche Fassadenbegrünung dienen. An den jeweiligen Enden der Gebäude läuft der Laubengang weit über die letzte Wohnungseingangstür und sogar ein kleines Stück über die eigentliche Gebäudekante hinaus. So kann eine zukünftige Änderbarkeit der Eingangsbereiche gewährleistet werden. Auch eine zusätzliche Aufstellfläche für Pflanzen oder Sitzplätze ist möglich - wiederum ohne den notwendigen Fluchtweg einzuschränken.

Die einzelnen Wohneinheiten ordnen sich parallel entlang des Laubengangs an. Ihre Breite leitet sich aus dem klaren statischen System des Holzbaus ab. Das Gästearpartment als Sonderform befindet sich gleich neben dem Aufzug und der Haupttreppe. Als weitere Sonderform der Wohnungen befindet sich eine, für eine Jugend- Wohngemeinschaft optimierte Wohnung direkt über der Gemeinschaftsküche der Baugruppe. Alle übrigen Wohnungen haben eine Größe von einem bis zu fünf Zimmern mit Flächen von ungefähr 20m² bis ungefähr 100m². Die konstruktive und organisatorische Logik erstreckt sich nicht nur über die zwei riegelförmigen zusammenhängenden Gebäude sondern auch über den Wohnturm. Alle Wohnengeschoße haben eine Höhe von genau 3,00m. Somit ergibt sich für die Wohnungen eine leicht großzügigere Raumhöhe von 2,60m.



NEUBAU

2. OBERGESCHOSS



1:250 0 5m

3.2

DIE INTEGRATION EINER BAUGRUPPE

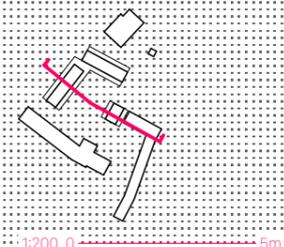
Alle Wohnungen sind durchgesteckt. Sie besitzen wie üblich als offene Wohnküchen ausformulierte Wohnräume. Die Wohnküchen ab einer Wohnungsgröße von drei Zimmern öffnen sich auf beide Seiten der Gebäude. Die an den Enden der Gebäude-teile situierten Wohnräume orientieren sich zusätzlich immer über Eck in zwei Richtungen. Die Größe der Wohnküchen nimmt mit der Anzahl der Zimmer pro Wohnung zu. Sie sind jedoch vergleichsweise klein gehalten um die Effizienz des Gebäudes und die Leistbarkeit der einzelnen Wohnungen zu erhöhen. Aufgrund des gemeinschaftlichen Charakters des Projekts steht jeder Wohnung vergleichsweise viel gemeinschaftlich genutzte Fläche zur Verfügung, die das Minimieren des eigenen Privatraums der Bewohner möglich macht. Die direkt an den Wohnzimmern liegenden Zimmer werden immer durch eine großzügige Schiebetür an der Außenwand mit dem Wohnzimmer verbunden. Diese einfache Methode macht es möglich die Wohnräume bei Bedarf zu erweitern. Das schafft eine hohe und langfristige Flexibilität in der Nutzung des ersten Zimmers. Alle Individualräume sind zur Balkonseite angeordnet. Alle Zimmer haben dieselbe Größe von 11,40m². Es wird nicht zwischen Elternschlafzimmern, Kinderzimmern oder Arbeitszimmern unterschieden. Diese Herangehensweise bedeutet eine hohe Nutzungsflexibilität. Durch die Enthierarchisierung der Räume werden zahllose Nutzungsszenarien

möglich. Alle Räume werden von einem dahinterliegenden Gang von der auf der Eingangsseite liegenden Servicezone getrennt. In dieser Servicezone befinden sich die erforderlichen Bäder, WC- Einheiten, Abstellräume und die Vorräume der Wohnungen. Alle Wohnungen sind entweder mit grundsätzlich barrierefreien Bädern ausgestattet oder sind mit einfachen Eingriffen barrierefrei anzupassen. Mit wenigen Ausnahmen wie zum Beispiel den durchgesteckten Wohnzimmern und den Schrankräumen der Schlafzimmer der ungefähr 100m² großen 5-Zimmer-Wohnungen wird eine klar ablesbare und flexible Struktur geschaffen. Spätere Änderungen lassen sich innerhalb dieses Systems leicht umsetzen. Diese klare und immer gleichbleibende Struktur erlaubt es eine gewisse Zukunftsoffenheit aufrecht zu erhalten. So sind die einzelnen Wohnungen an den Enden der Gänge oder durch den Entfall der Abstellräume an deren Enden zusammenschaltbar. So ist beispielsweise die, neben der Wohngemeinschaft angesiedelte 20m² große 1-Zimmer-Wohnung, ganz einfach durch das Entfernen des Abstellraums der Wohngemeinschaft zuschaltbar und bietet so die Möglichkeit einer direkten Interaktion mit einer potentiellen Betreuungsperson. Auch eine einfache Vergrößerung der Wohngemeinschaft auf ungefähr 120m² ist denkbar. Eine mögliche Trennung einer größeren Wohneinheit in mehrerer kleinere funktioniert nach demselben Prinzip.

NEUBAU QUERSCHNITT

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

TU Bibliothek
W I E N
Your knowledge hub

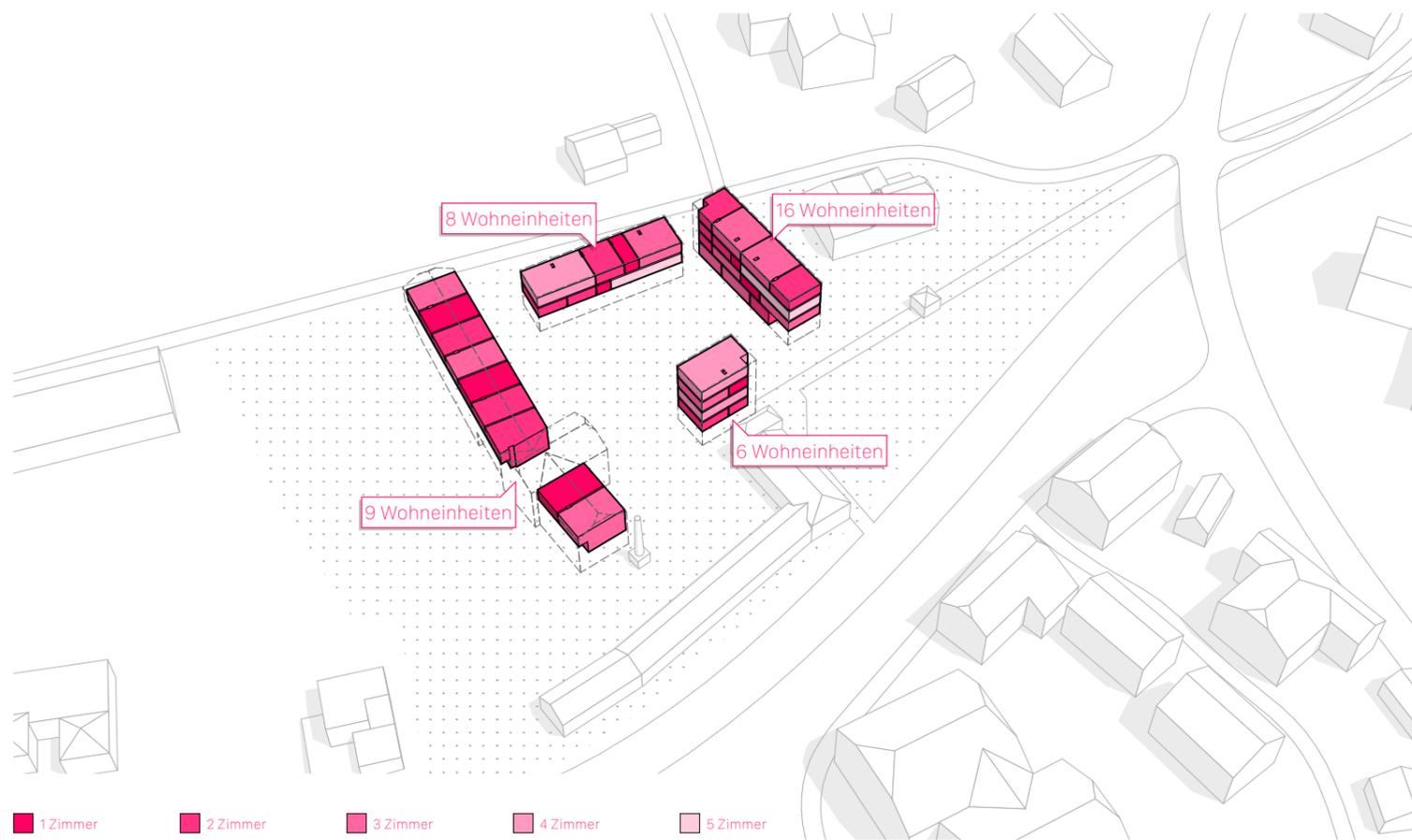


1:200 0 5m



- 1 Gemeinschaftsküche
- 2 Foodcoop
- 3 Waschbar
- 4 Kraftwerk

3 DER ENTWURF



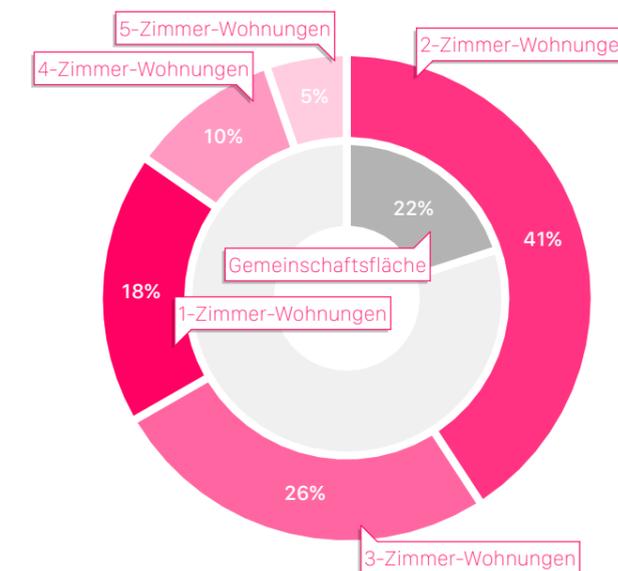
3.2

DIE INTEGRATION EINER BAUGRUPPE

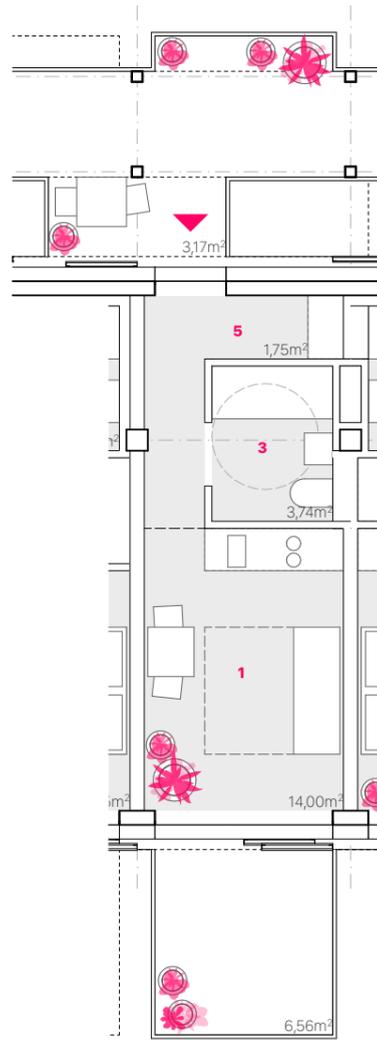
3.2.8 WOHNEN IN DER BAUGRUPPE

Die insgesamt 39 Wohneinheiten teilen sich auf den Neubau und den ausgebauten Bestand der Trockenlagerhalle auf. Die von der Baugruppe angepeilten 30 Wohneinheiten finden dabei zur Gänze im Neubau Platz. Die zusätzlichen 9 Ateliermaisonnetten bringen die Gesamtanzahl auf eine Menge, die mit dem neuen Wiener Modell am Beispiel Wohnprojekt Wien oder Vis-à-Wien vergleichbar ist. Die Wohnungen in den neuen Gebäuden sollen als Mietwohnungen in das Vereinseigentum übergehen. Die Maisonnetten können unabhängig davon und in Zusammenhang mit dem Ausbau der Trockenlagerhalle finanziert werden und können deshalb freifinanziert in das Eigentum der zukünftigen Nutzer übergehen. Dies macht es möglich die Baugruppe unabhängig vom Ausbau der Trockenlagerhalle am Bauplatz zu integrieren, sollten die Kosten des Ausbaus für sie nicht leistbar sein.

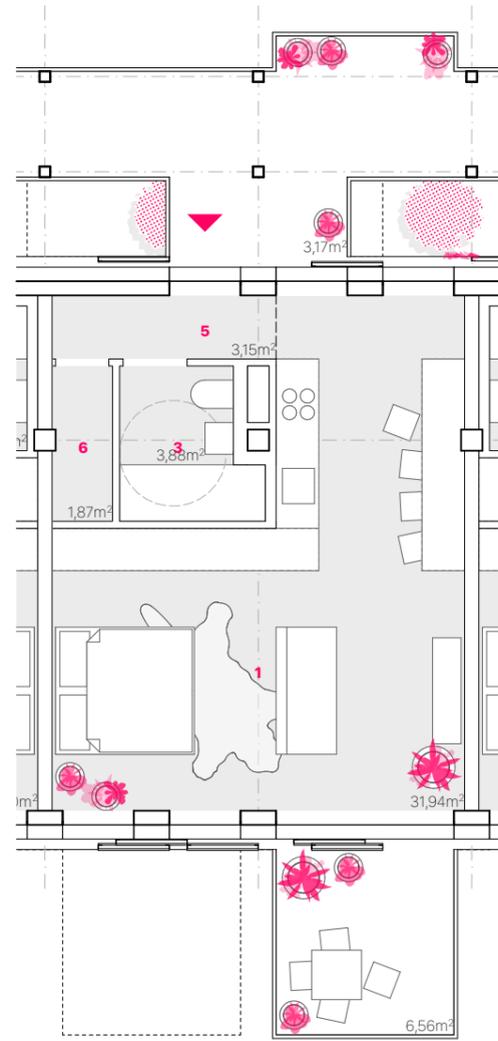
Die Wohnungen sind heterogen angeordnet. Die Größen sind durchmischt und deren Lage durch die standardisierte Konstruktion einfach änderbar. Der Wohnungsschlüssel lehnt sich mit dem höheren Anteil kleiner Wohnungen sowohl an der Vorgabe der Baugruppe als auch an den Durchschnitt im Wiener Modell an.



NEUBAU
1-ZIMMER-WOHNUNGEN

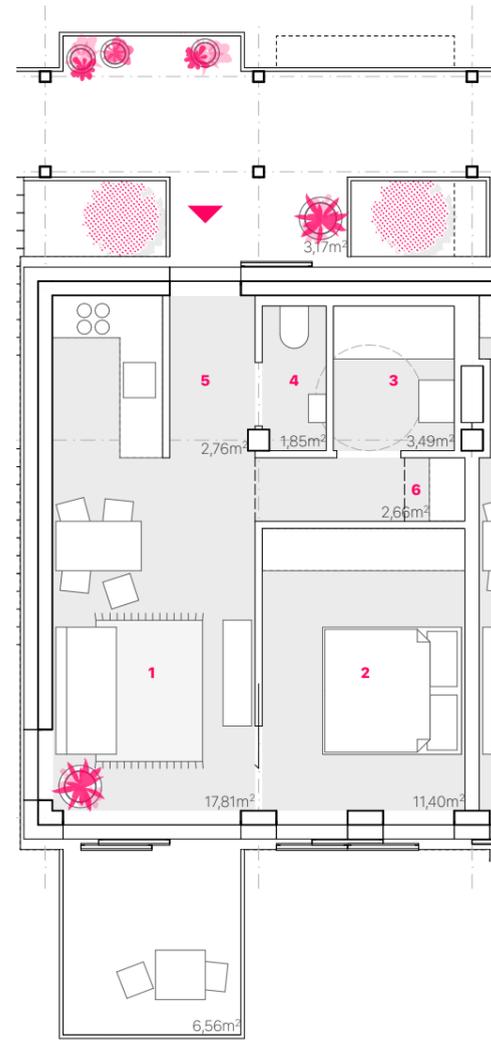


21m²
für Fritz
"mehr Gemeinschaft,
weniger Wohnung"

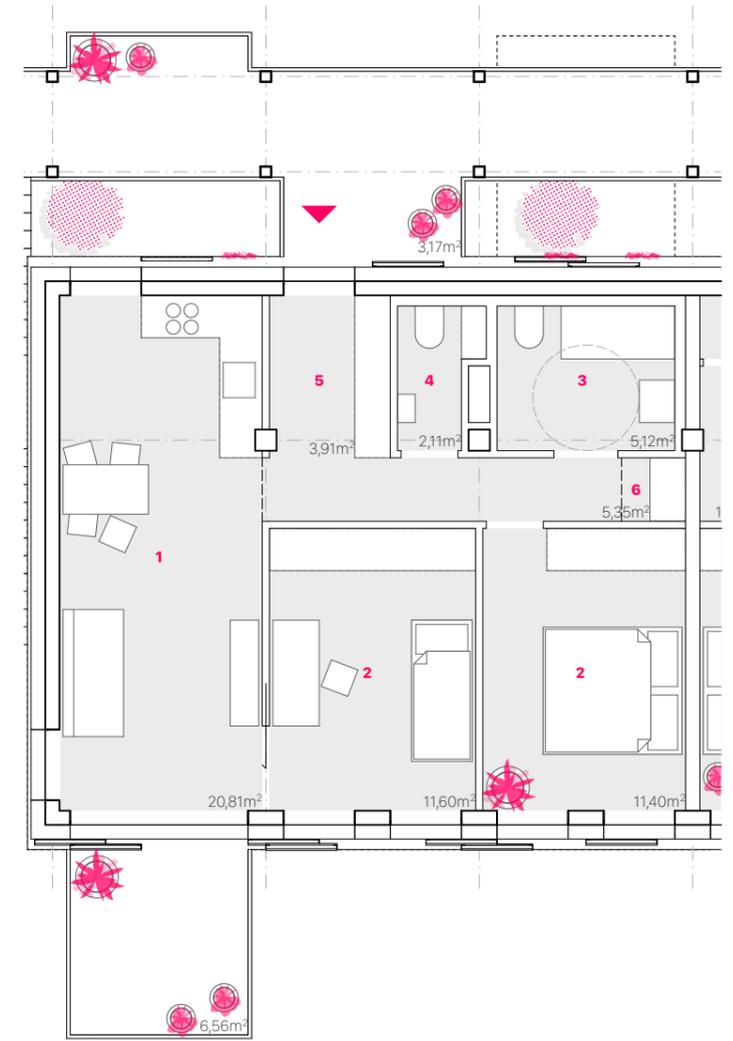


41m²
für Martin & Steve
"leistbare offene Wohnung mit
Loftcharakter und Balkon"

NEUBAU
2- & 3-ZIMMER-WOHNUNGEN



40m²
für Maike & Janick
"kompakte 2- Zimmer- Wohnung
für uns beide"



60m²
für Claudia & Hannah
"Platz für die Kleine und
meinen Freund, der zu uns ziehen wird"

- 1 Wohnküche
- 2 Zimmer
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Vorraum
- 6 Abstellraum

NEUBAU
4-ZIMMER-WOHNUNG



81m²
für Ina, Fred, Rudolf & Dusty
"3- Zimmer- Wohnung,
viertes Zimmer als Erweiterung fürs Wohnzimmer"

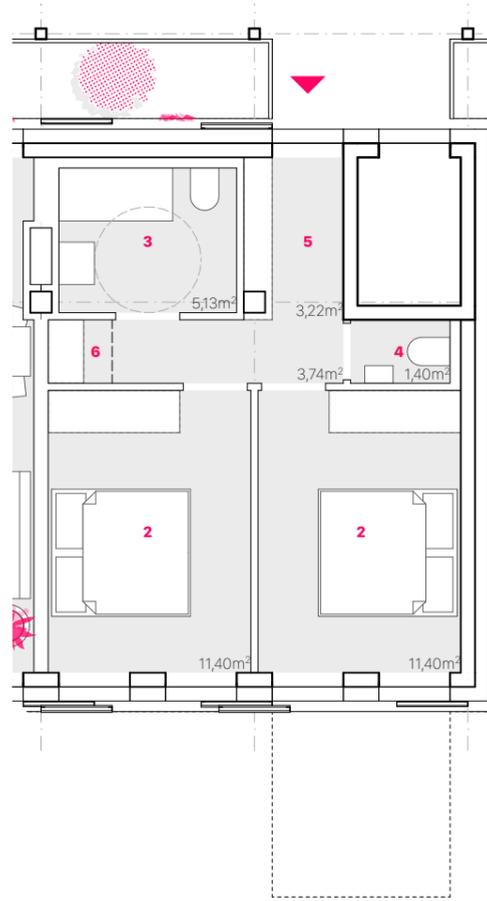
NEUBAU
5-ZIMMER-WOHNUNG



101m²
für Denise, Daniel, Carina & Theodor
"große Küche, eigener Arbeitsplatz
und Platz für mehr Kinder"

- 1 Wohnküche
- 2 Zimmer
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Vorraum
- 6 Abstellraum

NEUBAU 2-ZIMMER-GÄSTEWOHNUNG

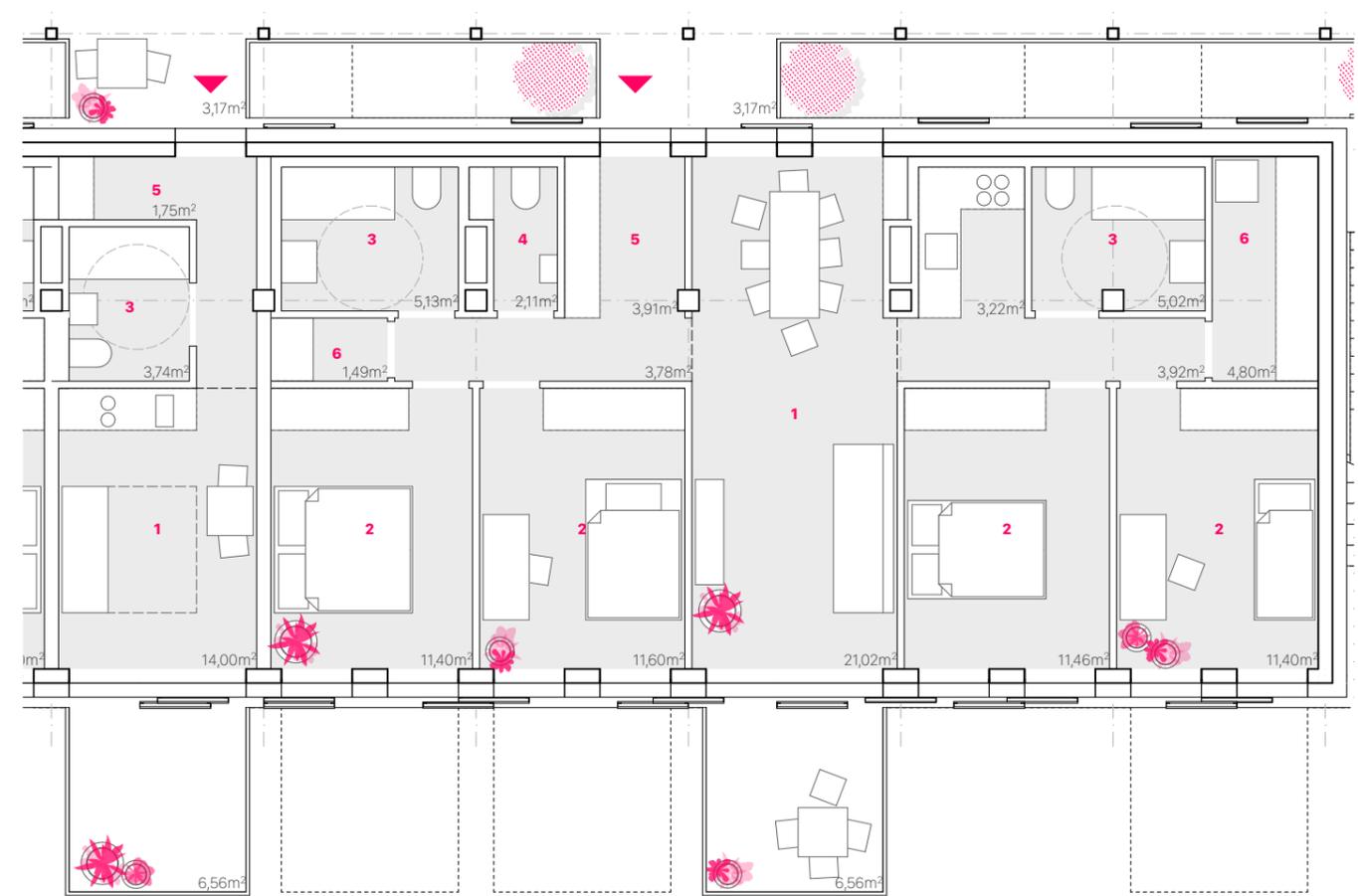


36m²
für Gäste

"Platz für Freunde nach Partys
oder natürlich für Opa und Oma"

1:100 0 ————— 2m

NEUBAU 1- & 5-ZIMMER-WOHNUNGEN



21m²
für Betreuer

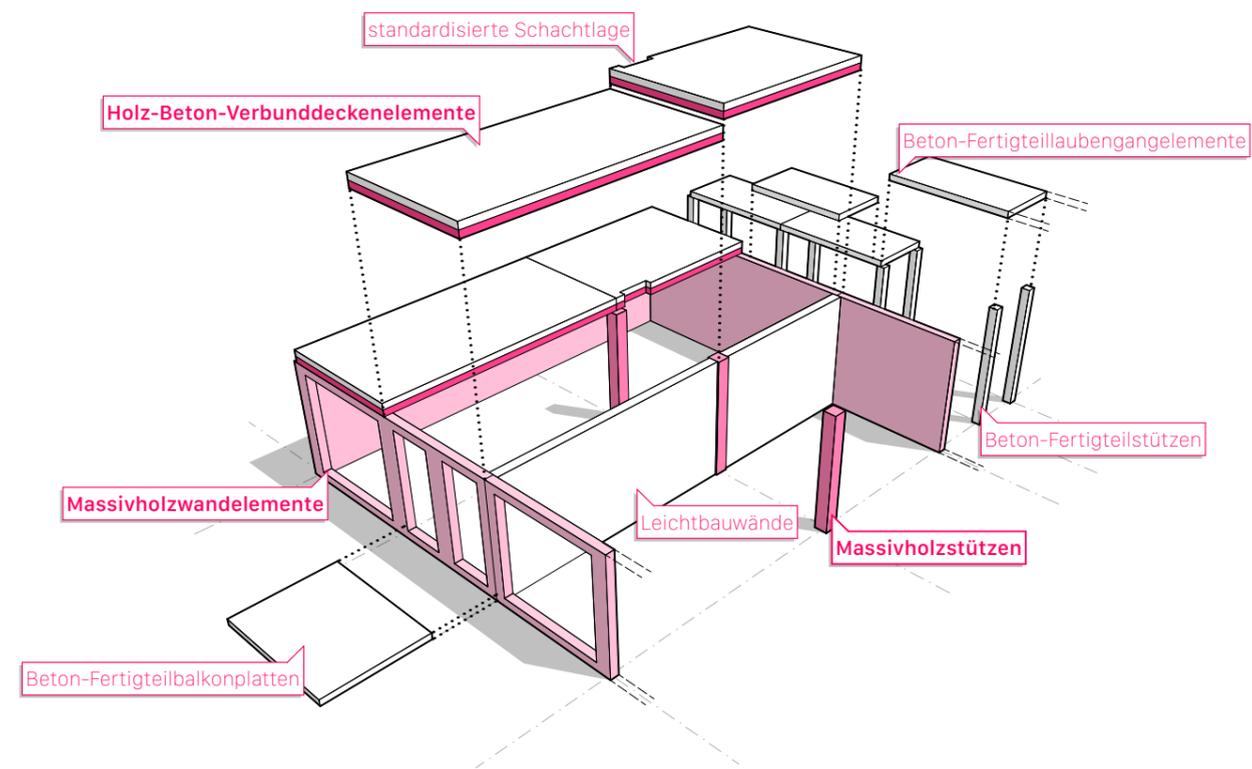
"Ansprechperson oder psychologische Hilfe,
je nach Nutzer der WG"



101m²
für Jugend-WG

"Junge Menschen, die nicht Zuhause leben können
und gegen die Überalterung"

- 1 Wohnküche
- 2 Zimmer
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Vorraum
- 6 Abstellraum



3.2.9

STANDARDISIERUNG & VORFERTIGUNG

Der Neubau wird als Holz-Hybridkonstruktion ausgeführt. Durch diese modulare Bauweise wird ein hoher Vorfertigungsgrad erreicht. Die Montage im Werk bei besten Bedingungen ist günstiger und effizienter als die Montage auf der Baustelle. So kann nicht nur die Produktionszeit einzelner Bauteile minimiert werden, sondern auch die Gesamtbauzeit. Kosten und CO₂-Ausstoß werden so bereits im Bau minimiert.

Der Keller sowie das Erdgeschoß der neuen Gebäude werden aus Kosten- und Konstruktionsgründen aus Stahlbeton ausgeführt. Ab dem ersten Obergeschoß wird mit massiven Holzelementen gearbeitet. Die Decken werden als Holz-Beton-Verbunddecken konstruiert. Diese vorgefertigte Konstruktionsweise aus einer Brettsperrholzplatte mit einer standardisierten Schachtlage, die im Werk mit einer Betonplatte verbunden wird, erlaubt nicht nur das einfache Versetzen der Elemente auf der Baustelle, sondern auch eine sichtbare Holz-Deckenuntersicht in allen Wohnungen. Auch die Außenwände werden als innen sichtbare Brettsperrholzelemente ausgeführt. In diese Elemente können ebenfalls in der Vorfertigung bereits alle Fenster und Türen eingesetzt werden. Die äußere Dämmung und die Fassade der Außenwän-

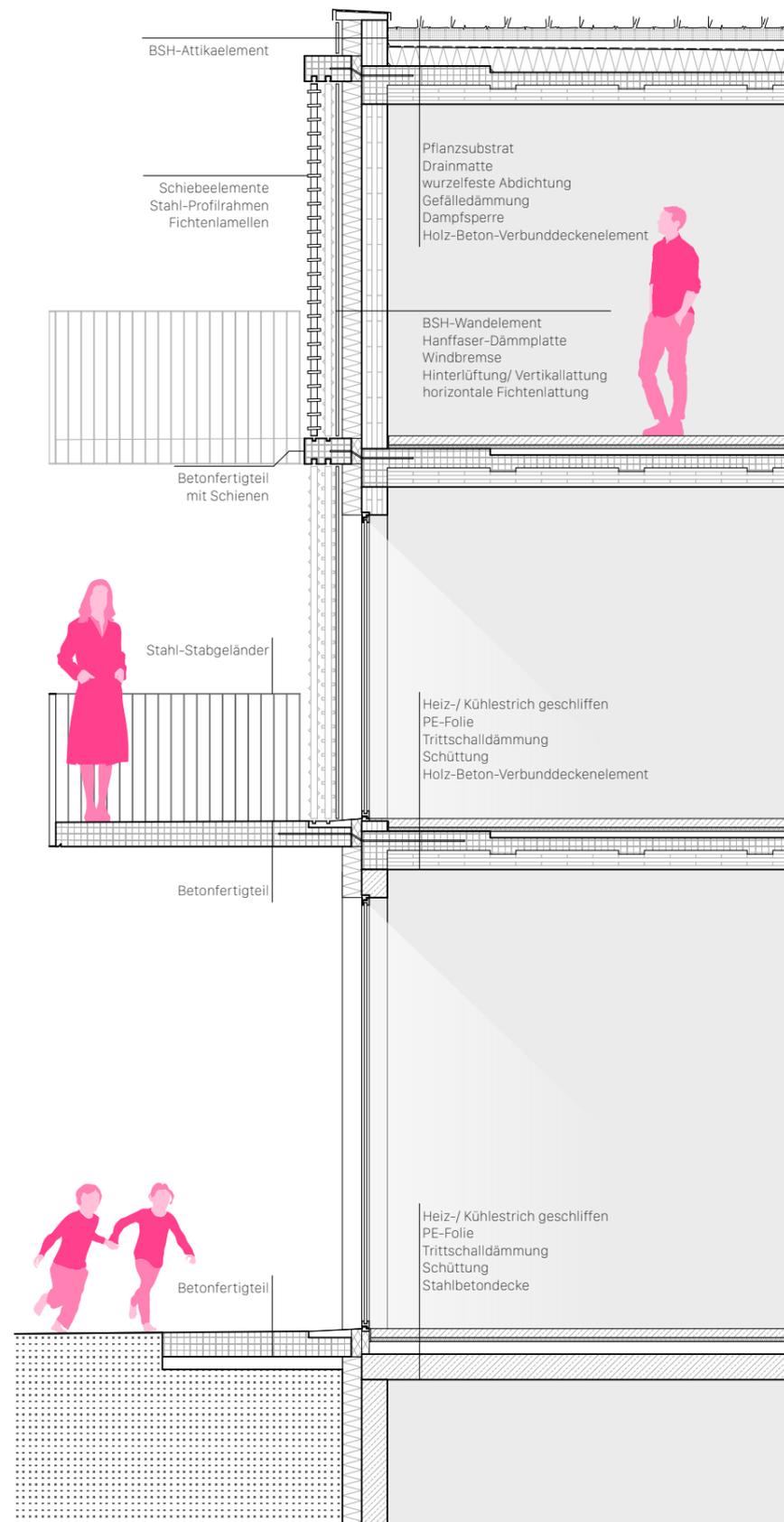
de kann ebenfalls bereits vormontiert werden. Das Tragwerk wird durch innenliegende Massivholzstützen ergänzt. Auch diese sind innen sichtbar. Diese Sichtbarkeit der Holzoberflächen sorgt für ein verbessertes Raumklima im Vergleich zum herkömmlichen Stahlbeton-Geschoßwohnbau.

Die Balkonplatten werden als Beton-Fertigteile ebenfalls bereits in der Vorfertigung direkt an den Deckenelementen befestigt. Auch der Laubengang ist als Beton-Fertigteilkonstruktion ausgeführt und ist statisch unabhängig vom Gebäude, kann aber in der gleichen Systematik bereits vorgefertigt werden.

Die Innenwände sind durchwegs als Leichtbau-Ständerwände ausgeführt. Wohnungstrennwände mit erhöhten Schallschutzanforderungen werden dementsprechend stärker dimensioniert und zweischalig ausgeführt.

Das konsequente Einhalten von Produktionsmaßen und das Verwenden immer gleicher Elemente schafft eine weitere Reduktion der Kosten. Als Achsraster wurde ein für den Holz-Hybridbau ökonomisches Maß von 3,00m gewählt. Daraus ergibt sich eine Deckenelementbreite sowie Spannweite von ebenfalls 3,00m und eine wiederum für die Produktion optimierte Länge der Außenwandelemente von 12,00m.⁸¹ So können die Gebäude effizient und kostengünstig als Holzbau verwirklicht werden.

81 Ziiker 2020.



3.2.10

DIE FASSADE ALS ZITAT AN DEN BESTAND

Die Fassade des Neubaus soll den Bestand zitieren und die neuen Gebäude am Areal mit der Trockenlagerhalle zu einer Einheit machen. Durch die verschieb- und verstellbaren Lamellen wird zusätzlich ein lebendiges Bild an der Fassade erzeugt, das durch seine mögliche stetige Veränderung die neue Lebendigkeit der Baugruppe auf dem Areal unterstreicht. Auch die Verschattung und ein eventueller Sichtschutz kann so gelöst werden.

Die charakteristischen Lamellenelemente der bestehenden Holzfassade werden im Neubau aufgegriffen. Vor der eigentlichen Fassade aus einer horizontalen Lattung aus Fichtenholz werden verschiebbare und mit verstellbaren Lamellen belegte Rahmen angebracht. Die Rahmen werden im Unterschied zum komplett aus Holz ausgeführten Bestand aus Stahl-L-Profilen gefertigt. Sie haben alle dieselben Dimensionen von 1,00m Breite und 2,85m Höhe. Jedes Einzelfenster kann von einem Schiebeelement und jede Balkontür von drei Elementen verdeckt werden. Die Fichtenholzlamellen werden darin in einem regelmäßigen Abstand drehbar angebracht. Die Rahmen werden oben und unten mit geeigneten Schieberollen versehen. Die Schienen für diese Rollen werden in den Betonfertigteilen vormontiert, die ohnehin

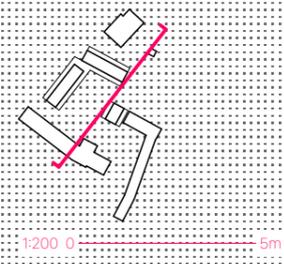
aus Brandschutzgründen für die geschoßweise Fassadentrennung notwendig sind. Auf den Balkonen werden diese Schienen in die notwendige fassadenseitige Entwässerungsrinne integriert. Die Balkonplatten werden über geeignete Isokörbe bereits in der Vorfertigung mit den Holz-Beton-Verbunddeckenelementen verbunden. Die Betonfertigteile der geschoßweisen Trennung sowie die Vorzonen der Wohnungen am Laubengang werden mit dem gleichen Detail gelöst. Dies führt zu einer hohen Wiederholung des Anschlusselements und kann dadurch in der Produktion kostensenkend sein. Um die Fertigteile mit Hilfe der Isokörbe anzubringen, werden die Deckenelemente mit einer Überhöhung der Betondeckung im Randbereich ausgeführt.⁸² Die Deckenelemente haben im Regelfall eine Dimensionierung von 20cm und werden mit einem Aufbau von weiteren 20cm versehen. Der Estrich, der auch die Heizung und Kühlung der Gebäude übernimmt, wird dabei ohne Belag ausgeführt. Er wird lediglich geschliffen und versiegelt und unterstützt so den Charakter der Innenräume mit ihren rohen Massivholzwänden. Genauso wie diese 20cm starken Außenwände wird auch die Attika als massives Holzelement ausgeführt. So kann derselbe Deckenanschluss verwendet und eine Aufstockung des Gebäudes zu einem späteren Zeitpunkt einfacher gestaltet werden.⁸³

82 vgl. KLH 2021.

83 vgl. ibd.

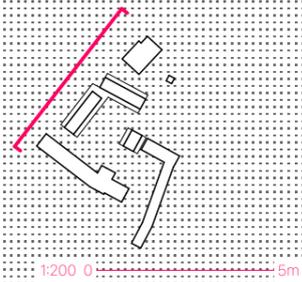
**NEUBAU
SÜDOSTANSICHT**

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



NEUBAU
NORDWESTANSICHT

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





ANHANG

QUELLEN

LITERATUR

- BECKER 2015.
Becker, Annette; Kienbaum, Laura; Ring, Kristien; Cachola Schmal, Peter (Hrsg.): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft, Frankfurt 2015.
- BRANDL 2014.
Brandl, Freya; Gruber, Ernst; Wieger, Julia; MA 50 (Hrsg.): Gemeinschaftliches Wohnen in Wien. Bedarf und Ausblick, Wien 2014.
<<http://www.wohnbauforschung.at/index.php?inc=download&id=5777/>> (Zugriff: 20.12.2020)
- BRUNNER-GAUREK 163 2015.
Brunner-Gaurek, Monika: Aus alten Zeiten. Die Papiermühle in Lengfelden, in: *Gemeinde Bergheim* (Hrsg.): Gemeindezeitung Bergheim. Information des Bürgermeisters 163, Seite 21, Bergheim 2015.
- BRUNNER-GAUREK 164 2015.
Brunner-Gaurek, Monika: Aus alten Zeiten. Die Pappenfabrik in Lengfelden, in: *Gemeinde Bergheim* (Hrsg.): Gemeindezeitung Bergheim. Information des Bürgermeisters 164, Seite 27, Bergheim 2015.
- DRESCHER 1990.
Drescher, Kurt: Die ehemaligen badener Mühlen, Baden 1990. <http://www.vestenrohr-karlstisch.at/wp-content/uploads/2020/pdf/Badener_Muehlen_1990.pdf> (Zugriff: 12.02.2021)

- HENDRICH 2010.
Hendrich, Petra: Baugruppen. Selbstbestimmtes Bauen und Wohnen in Wien, Wien 2010.
- KROMAS 2009.
Kromas, Angelika: Papier aus Lengfelden, in: *Gemeinde Bergheim* (Hrsg.): Bergheim. Geschichte und Gegenwart, Seiten 473 - 490, Bergheim 2009.
- KUBASTA 2012.
Kubasta, Helmut: Wohnen in Gemeinschaften. Demografische, wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen in Österreich, Wien 2012.
- MITTERWIESER 1938.
Mitterwieser, Alois: Geschichte der Papiermühle zu Lengfelden bei Salzburg, in: *Mitterwieser, Alois*: Der Papierfabrikant, Seiten 485 - 487, München 1938.
- NOTHEGGER 2017.
Nothegger, Barbara: Sieben Stock Dorf. Wohnexperimente für eine bessere Zukunft, Wien 2017.
- SCHMID 2019.
Schmid, Susanne; Eberle, Dietmar (Hrsg.); *Hugentobler, Margit* (Hrsg.): Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens. Modelle des Zusammenlebens, Basel 2019.

GESPRÄCHE

- BRUNNER-GAUREK 2021.
Brunner-Gaurek, Monika: E-mailkorrespondenz mit der Historikerin und Verfasserin der Bergheimer Ortschronik, 21.01.2021.
- DIETZ, A. 18.01.2021.
Dietz, Alexander: Gespräch mit dem Grundstückseigentümer, 18.01.2021.
- DIETZ, A. 24.01.2021.
Dietz, Alexander: Telefonat mit dem Grundstückseigentümer, 24.01.2021.
- DIETZ, S. 20.01.2021.
Dietz, Siegfried jun.: Gespräch mit dem Grundstückseigentümer, 20.01.2021.
- DIETZ, S. 24.01.2021.
Dietz, Siegfried jun.: Telefonat mit dem Grundstückseigentümer, 24.01.2021.
- FLEMMICH 2021.
Flemmich, Michael: Telefonat mit dem Baugruppeninitiator und Vereinsobmann der Baugruppe Silberstreif, 19.02.2021.
- HELMINGER 2021.
Helminger, Elisabeth; Günthert, Guido: Videotelefonat mit den Mitgliedern der Baugruppe Gut überdacht, 02.03.2021.
- ZILKER 2020.
Zilker, Markus: Gespräch mit dem Architekten der Baugruppenhäuser Wohnprojekt Wien, Gleis 21 und Vis-à-Wien, 28.08.2020.

ONLINE RESOURCEN

- GUT ÜBERDACHT 2021.
<<https://www.gut-überdacht.at/>> (Zugriff: 13.02.2021)
- INIGBW 2020.
<<https://www.inigbw.org/wohnprojekte/>> (Zugriff: 08.12.2020)
- KLH 2021.
<<https://www.klh.at/online-bauteilkatalog/>> (Zugriff: 23.04.2021)
- LES PALÉTUVIERS 2020.
<<https://www.nextroom.at/building.php?id=35220/>> (Zugriff: 08.12.2020)
- LES PALÉTUVIERS 6 2020.
<<https://www.nextroom.at/building.php?id=33860/>> (Zugriff: 08.12.2020)
- SARGFABRIK 2020.
<<https://www.sargfabrik.at/Home/Die-Sargfabrik/Architektur/>> (Zugriff: 08.12.2020)
- SILBERSTREIF 2021.
<<https://www.silberstreif.live/>> (Zugriff: 13.02.2021)
- VIS-À-WIEN 2020.
<<https://www.vis-a-wien.at/>> (Zugriff: 08.12.2020)
- WOHNPROJEKT WIEN 2020.
<<https://www.wohnprojekt.wien/>> (Zugriff: 08.12.2020)

ANHANG

GESETZE

- SBG. LGBl. NR. 69/1968.
Landesgesetzblatt (1968): Salzburger Bebauungsgrundlagengesetz 1968, LGBl. Nr. 69/1968 idF. LGBl. Nr. 1/2016. <<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=10000162/>> (Zugriff: 20.12.2020)
- SBG. LGBl. NR. 30/2009.
Landesgesetzblatt (2009): Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, LGBl. Nr. 30/2009 idF. LGBl. Nr. 77/2020. <<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000615/>> (Zugriff: 20.12.2020)
- SBG. LGBl. NR. 23/2015.
Landesgesetzblatt (2015): Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015, LGBl. Nr. 23/2015 idF. LGBl. Nr. 142/2020. <<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000941/>> (Zugriff: 19.02.2021)
- SBG. LGBl. NR. 1/2016.
Landesgesetzblatt (2016): Salzburger Bautechnikgesetz 2015, LGBl. Nr. 1/2016 idF. LGBl. Nr. 19/2018. <<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20001000/>> (Zugriff: 26.04.2021)

GUTACHTEN

- HÖLZL 2014.
Hölzl, Albin; Anschuber, Sylvia: Liegenschaften EZ 1283, EZ 1364 und Teile der EZ 17 je Grundbuch 56503 Bergheim I, Wohn- und Betriebsliegenschaft in 5101 Bergheim, Bräumlweg 1, 3, 5, 7 und Hochgitzenstr. 9. Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes, unveröffentlicht, Salzburg 2014.

STUDIEN

- HELM 2019.
Helm, Dieter; Avisio ZT. GmbH. (Hrsg.): BVH Dietz, Bergheim, unveröffentlicht, Wien 2019.
- ILLMER 2008.
Illmer, Kathrin: Projekt Bergheim. Ache 700, unveröffentlicht, Kuchl 2008.
- STIEHL 2008.
Stiehl, Peter: Ache 700, unveröffentlicht, Kuchl 2008.

QUELLEN

ABBILDUNGEN

ANHANG

SOFERN NICHT ANDERS ANGEGEBEN SIND ALLE ABBILDUNGEN VOM VERFASSER ERSTELLT.

SEITEN 14 & FOLGENDE.

Ausblick aus der Trockenlagerhalle über die Produktionshalle zum Wasserturm.

SEITE 16.

Alexander Dietz begutachtet Lamellen der Trockenlagerhalle.

SEITE 18.

Schweighofer, Wolfgang: Atelier von Michaela Stockhammer, Fotografie, 2020. <https://www.meinbezirk.at/flachgau/c-leute/kreativ-in-der-alten-papierfabrik_a3939282#gallery=default&pid=23160375/> (Zugriff: 16.01.2021)

SEITE 20.

In der Trockenlagerhalle entdeckte Entwurfsmodelle.

SEITE 26.

Typologien gemeinschaftlichen Wohnens, Grundlage: vgl. Brandl 2014, Seite 18.

SEITE 28.

Hurnaus, Hertha: Sargfabrik Wien, Fotografie, 1996. <http://www.bkk-3.com/wp-content/uploads/2018/01/sargfabrik_n_exp.jpg> (Zugriff: 08.12.2020)

SEITEN 30 & FOLGENDE.

Baugruppen in Österreich, Grundlage: IniGBW 2020.

SEITE 32.

Hörbst, Kurt: Wohnprojekt Krakauerstraße, Fotografie, 2014. <<https://architektur.hoerbst.com/projekt/wohnprojekt-krakauerstrasse-einszueins-architektur/>> (Zugriff: 08.12.2020)

SEITE 34.

Bagiński, Patricia: VID Innenhof, Rendering, 2021.

SEITE 36.

einszueins architektur, Feld 72: Erdgeschoß des Projekts Vis-à-vis mit Vis-à-Wien, Planzeichnung, Wien 2021.

SEITE 37.

einszueins architektur, Feld 72: Wohngeschoß des Projekts Vis-à-vis mit Vis-à-Wien, Planzeichnung, Wien 2021.

SEITE 38 LINKS.

Die Mitglieder von Vis-à-Wien im Gruppenworkshop.

SEITE 38 RECHTS.

Ein Teil des Ergebnisses des Raum-Traum-Spiels.

SEITE 42.

Collage von aktuellen Nachrichten zu Baugruppen in Salzburg.

SEITE 44.

Flemmich, Michael: Haus der Baugruppe Silberstreif, Fotografie, 2021. <https://www.silberstreif.live/wp-content/uploads/2021/02/IMG_3188_2-scaled.jpeg> (Zugriff: 19.02.2021)

SEITE 46.

unbekannt: Versammlung von Gut überdacht, Fotografie, 2018. <<https://www.gut-überdacht.at/bildgalerien/>> (Zugriff: 19.02.2021).

SEITEN 52 & FOLGENDE.

Die Lage des Bauplatzes im Großraum Salzburg, Grundlage: SaGIS - Salzburger Geographisches Informationssystem. <<https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonline/map/Basiskarten/Luftbilddatenbank/>> (Zugriff: 16.01.2021)

SEITE 54.

Die Lage und Größe des Bauplatzes, Grundlage: SaGIS - Salzburger Geographisches Informationssystem. <<https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonline/map/Bauen%20und%20Wohnen/Flächenwidmung/>> (Zugriff: 16.01.2021)

SEITE 56.

Die Verkehrsanbindung und Infrastruktur der Umgebung, Grundlage: SaGIS - Salzburger Geographisches Informationssystem. <<https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonline/map/Verkehr/Verkehrsnetz/>> (Zugriff: 16.01.2021)

ABBILDUNGEN

SEITE 58.

Die Topografie des Bauplatzes, Grundlage: SaGIS - Salzburger Geographisches Informationssystem. <<https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonline/map/Basiskarten/Alle%20Themen/>> (Zugriff: 16.01.2021)

SEITE 60.

Die aktuelle Bebauung am Bauplatz.

SEITE 62.

Aktuelle Besitzverhältnisse und Widmungen, Grundlage: *Mooshammer, Wolfgang; Pözl, Walter*: Teilungsplan KG 56503, Vermessungsplan, Oberndorf 2014.

SEITEN 66 & FOLGENDE.

Die Lage der ursprünglichen Papiermühle und der Pappenfabrik in Lengfelden, Grundlage: SaGIS - Salzburger Geographisches Informationssystem. <<https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonline/map/Basiskarten/Luftbilddatenbank/>> (Zugriff: 16.01.2021)

SEITE 68.

Die ursprüngliche Papiermühle in Lengfelden, vgl. Kromas 2009, Seite 489.

SEITE 70.

Maschinen-Fabrik v. Escher & Wyss Com.: Bauplan zur Reconstruction der Holzschleiferei des Herrn Karl Endmoser in Lengfelden, Planzeichnung, Leodsorf 1878, Planarchiv der Gemeinde Bergheim, EZ 1283/1364.

ANHANG

SEITE 72.

Salzburger Baugesellschaft m.b.H.: Plan zur Erbauung eines Magazinsgebäudes und eines Wasserturmes bei der Pappenfabrik in Lengfelden für Herren Josef Dietz u. Co. in Salzburg, Planzeichnung, Salzburg 1920, Planarchiv der Gemeinde Bergheim, EZ 1283/1364.

SEITE 74.

Grössinger & Winklhofer GmbH.: Plan für den Anbau der Trocken-Scheune der Pappenfabrik J. Dietz & Co. Lengfelden bei Salzburg, Planzeichnung, Salzburg 1919, Planarchiv der Gemeinde Bergheim, EZ 1283/1364.

SEITE 76.

Übersicht über die Bauetappen der Bestandsgebäude.

SEITE 78.

Atelier Axel Dietz: Planskizze zum Einbau einer Wohnung in den bestehenden Wasserturm der Fa. Siegfried u. Marianne Dietz Lengfelden/Bräumühlweg Nr. 5, Planzeichnung, Bergheim 1980, Planarchiv der Gemeinde Bergheim, EZ 1283/1364.

SEITE 80.

Kahr, Peter: Nordostseite der Trockenlagerhalle, Fotografie, 2020.

SEITEN 84 & FOLGENDE.

Die Südwestseite der ehemaligen Trockenlagerhalle.

SEITE 86.

Kahr, Peter: Nordwestseite der Bronx Studios, Fotografie, 2020.

SEITE 88.

Wiesleitner, Harald: Bronx Studios Studio A, Fotografie, o.J. <<https://www.bronx-studios.com/studio-a/>> (Zugriff: 20.01.2021)

SEITE 89 LINKS.

Wiesleitner, Harald: Bronx Studios Studio C, Fotografie, o.J. <<https://www.bronx-studios.com/studio-c/>> (Zugriff: 20.01.2021)

SEITE 89 RECHTS.

Die Turbinenhalle im Nordwesten der Produktionshalle.

SEITE 90.

Der Atelier- und Ausstellungsraum im Dachgeschoß der Trockenlagerhalle.

SEITE 92 LINKS.

Der Erschließungsgang im zweiten Obergeschoß der Trockenlagerhalle.

SEITE 92 RECHTS.

Ein offener Atelierraum in der Trockenlagerhalle.

SEITE 94 LINKS.

Außenansicht der Holzfassade der Trockenlagerhalle.

SEITE 94 RECHTS.

Zwischenraum zwischen geöffneter Lamellenfassade und behelfsmäßiger Außenwand der Trockenlagerhalle.

SEITE 96 LINKS.

Das Atelier von Alexander Dietz in der Trockenlagerhalle.

SEITE 96 RECHTS.

Der Erschließungsgang im ersten Obergeschoßes der Trockenlagerhalle.

SEITE 98.

Kahr, Peter: Nordwestseite der Magazinsgebäude, Fotografie, 2015.

SEITE 100.

unbekannt: Das ehemalige Stall- und Verwaltungsgebäude, Fotografie, 1956.

SEITE 104.

Schema des Entwurfs Stiehls, Grundlage: Stiehl 2008.

SEITE 106.

Schema des Entwurfs Illmers, Grundlage: Illmer 2008.

SEITE 108.

Schema der Studien Helms, Grundlage: Helm 2019.

SEITE 114.

Abbruch von Teilen des Bestands.

SEITE 116.

Eingriffe in erhaltene Bestandsgebäude.

SEITEN 118 & FOLGENDE.

Grundriss Bestand Trockenlagerhalle Erdgeschoß, 1:200.

SEITEN 120 & FOLGENDE.

Grundriss Bestand Trockenlagerhalle 1. Obergeschoß, 1:200.

SEITEN 122 & FOLGENDE.

Grundriss Bestand Trockenlagerhalle 2. Obergeschoß, 1: 200.

SEITEN 124 & FOLGENDE.

Grundriss Bestand Trockenlagerhalle Dachgeschoß, 1:200.

SEITE 126.

Querschnitt Bestand Trockenlagerhalle, 1:200.

SEITE 127.

Ansicht Bestand Trockenlagerhalle Südost, 1:200.

SEITEN 128 & FOLGENDE.

Ansicht Bestand Trockenlagerhalle Südwest, 1:200.

SEITEN 128 & FOLGENDE.

Ansicht Bestand Trockenlagerhalle Nordost, 1:200.

SEITE 132 OBEN.

Grundriss Abbruch Trockenlagerhalle Dachgeschoß, 1:500.

SEITE 132 MITTE OBEN.

Grundriss Abbruch Trockenlagerhalle 2. Obergeschoß, 1:500.

SEITE 132 MITTE UNTEN.

Grundriss Abbruch Trockenlagerhalle 1. Obergeschoß, 1:500.

ABBILDUNGEN

ANHANG

- SEITE 132 UNTEN.
Grundriss Abbruch Trockenlagerhalle Erdgeschoß, 1:500.
- SEITEN 134 & FOLGENDE.
Grundriss Ausbau Trockenlagerhalle Erdgeschoß, 1:200.
- SEITEN 136 & FOLGENDE.
Grundriss Ausbau Trockenlagerhalle 1. Obergeschoß, 1:200.
- SEITEN 138 & FOLGENDE.
Grundriss Ausbau Trockenlagerhalle 2. Obergeschoß, 1:200.
- SEITEN 140 & FOLGENDE.
Grundriss Ausbau Trockenlagerhalle Dachgeschoß, 1:200.
- SEITE 142.
Schematischer Schnitt durch die Trockenlagerhalle, maßstablos.
- SEITE 144 LINKS.
Grundriss Ausbau Trockenlagerhalle 2-Zimmer-Atelierwohnung 1. Obergeschoß, 1:100.
- SEITE 144 RECHTS.
Grundriss Ausbau Trockenlagerhalle 2-Zimmer-Atelierwohnung 2. Obergeschoß, 1:100.
- SEITE 145 LINKS.
Grundriss Ausbau Trockenlagerhalle 3-Zimmer-Atelierwohnung 1. Obergeschoß, 1:100.

- SEITE 145 RECHTS.
Grundriss Ausbau Trockenlagerhalle 3-Zimmer-Atelierwohnung 2. Obergeschoß, 1:100.
- SEITEN 146 & FOLGENDE.
Blick in den Wohnraum einer Atelierwohnung in der Trockenlagerhalle.
- SEITE 148.
Fassadenschnitt und -Ansichtsausschnitt Ausbau Trockenlagerhalle Nordost, 1:50.
- SEITE 150.
Querschnitt Ausbau Trockenlagerhalle, 1:200.
- SEITE 151.
Ansicht Ausbau Trockenlagerhalle Südost, 1:200.
- SEITEN 152 & FOLGENDE.
Ansicht Ausbau Trockenlagerhalle Südwest, 1:200.
- SEITEN 154 & FOLGENDE.
Ansicht Ausbau Trockenlagerhalle Nordost, 1:200.
- SEITEN 156 & FOLGENDE.
Blick auf die Südwestseite der ausgebauten Trockenlagerhalle.
- SEITE 160.
Baumassenverteilung am Bauplatz.

- SEITE 162.
Grenzen, Abstände und Zwischenräume.
- SEITE 164.
Freiraum- und Erschließungszone.
- SEITE 166.
Raumprogramm in Ergänzung zum Bestand.
- SEITE 168.
Grundriss Neubau Erdgeschoß, 1:500.
- SEITEN 170 & FOLGENDE.
Blick in den neuen gemeinsamen Hof.
- SEITEN 172 & FOLGENDE.
Blick vom Brückenhäusschen auf den Neubau.
- SEITE 174.
Grundriss Neubau Untergeschoß, 1:250.
- SEITE 176.
Grundriss Neubau Erdgeschoß, 1:250.
- SEITEN 178 & FOLGENDE.
Blick aus dem Gemeinschaftsraum in den Hof.
- SEITE 180.
Grundriss Neubau 1. Obergeschoß, 1:250.

- SEITEN 182 & FOLGENDE.
Blick vom Laubengang in den Hof.
- SEITE 184.
Grundriss Neubau 2. Obergeschoß, 1:250.
- SEITEN 186 & FOLGENDE.
Schnitt Neubau, 1:200.
- SEITE 188.
Wohnungsverteilung und - Mix am Bauplatz.
- SEITE 189 RECHTS.
Wohnungsschlüssel und Verhältnis zur Gemeinschaftsfläche.
- SEITE 190 LINKS.
Grundriss Neubau 1-Zimmer-Wohnung, 1:100.
- SEITE 190 RECHTS.
Grundriss Neubau 1-Zimmer-Loftwohnung, 1:100.
- SEITE 191 LINKS.
Grundriss Neubau 2-Zimmer-Wohnung, 1:100.
- SEITE 191 RECHTS.
Grundriss Neubau 3-Zimmer-Wohnung, 1:100.
- SEITE 192.
Grundriss Neubau 4-Zimmer-Wohnung, 1:100.

ABBILDUNGEN

ANHANG

SEITE 193.

Grundriss Neubau 5-Zimmer-Wohnung, 1:100.

SEITE 194.

Grundriss Neubau 2-Zimmer-Gästewohnung, 1:100.

SEITE 195.

Grundriss Neubau 5-Zimmer-WG und 1-Zimmer-Wohnung, 1:100.

SEITE 196.

Schema des Bausystems.

SEITE 198.

Fassadenschnitt und -Ansichtsausschnitt Neubau Südost, 1:50.

SEITEN 200 & FOLGENDE.

Ansicht Neubau Südost, 1:200.

SEITEN 202 & FOLGENDE.

Ansicht Neubau Nordwest, 1:200.

SEITEN 204 & FOLGENDE.

Blick auf die bestehende und neue Fassade im Vergleich.

SEITEN 206 & FOLGENDE.

Vogelperspektive auf den Bauplatz.

ABBILDUNGEN

DANKE!

Mein größter Dank gilt meinen Eltern *Margit* und *Peter* für die jahrelange liebevolle Unterstützung und Fürsorge nicht nur während meines Studiums, für die ewige Geduld und das Verständnis für mein Tun, für die aufmunternden Worte und die immer positive Sicht in die Zukunft.

Mein Dank gilt auch meinen Studienkollegen, Freunden und der *Therapiegruppe Architektur*, insbesondere meiner Freundin *Charissa*, für das gemeinsame Fachsimpeln aber auch das noch viel wichtigere und oft sehr ausufernde Ablenken vom Studienalltag.

Ein großer Dank gilt auch *Axel* und *Sigi* für die Unterstützung bei meiner Recherche, für den Zugang zu ihren Grundstücken und Gebäuden, ohne denen diese Arbeit nicht möglich gewesen wäre, sowie für die interessanten Gespräche und das große Interesse an meiner Arbeit.

Mein Dank gilt auch den Mitgliedern der Baugruppe *Gut überdacht*, insbesondere *Elisabeth* und *Guido*, für die interessanten Gespräche und das Zurverfügungstellen ihrer Unterlagen.

Schließlich möchte ich mich noch bei Professor *Herbert Keck* für die spontane und motivierende Übernahme der Betreuung sowie die Geduld und Unterstützung während der Erstellung meiner Arbeit bedanken.

Festwirth
2021

