

Ortskern
Neuges
im ländl

Im Eggersdorf - Umgestaltung eines Leerstandsgebäudes in einen öffentlichen Raum





TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
Vienna University of Technology

Diplomarbeit

Ortskern Eggersdorf - Neugestaltung eines Leerstandsgebäudes im ländlichen Raum

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

Ao. Univ. Prof. Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Bob Martens
Institut für Architektur und Entwerfen, E 253

erstellt von

Ing. Maximilian Mohr, BSc
01426537

Wien, Mai 2023

Kurzfassung

de. Leerstände in ländlichen Regionen werden zunehmend immer mehr zu Problemen von Gemeinden: In den letzten Jahren hat sich die Anzahl von leer stehenden Gebäuden aufgrund von Veränderungen in der Zuwanderung sowie der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedürfnissen der Einwohner immer weiter vergrößert. Im Zuge dieser Diplomarbeit wird auf ein reales leer stehendes Gebäude in Eggersdorf bei Graz (Steiermark) eingegangen und ein neues Nutzungskonzept entwickelt. Nach einer Literaturrecherche mit dem Schwerpunkt Leerstand im ländlichen Raum wurde eine Analyse des Ortes und des Bauplatzes erstellt, des Weiteren wurden in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Grundeigentümer alle Bedürfnisse und Wünsche für diesen Bauplatz in einer Bedarfsanalyse erarbeitet. Der Bauplatz befindet sich mitten im Ortszentrum und beinhaltet einen ehemaligen Greißlerladen mit Schlachtbetrieb und ein angeschlossenes Wohnhaus. Aufgrund der sehr schlechten Bausubstanz und nicht eingehaltener Baubestimmungen im Bereich Bauflichtgrenzen ist eine Zwischennutzung oder ein Umbau nicht möglich und somit ein Abbruch des Ge-

bäudes unumgänglich. In der Bedarfsanalyse hat sich gezeigt, dass sich beide Parteien eine Beherbergungsstätte mit einem angeschlossenen Café bzw. Restaurant wünschen. Diese Typologie wurde die Ausgangslage für die vorliegende Diplomarbeit. Im Allgemeinen gibt es in Eggersdorf bei Graz als auch in den umliegenden Gemeinden einen großen Bedarf an Fremdenzimmern. Aufgrund der Nähe zu Graz sowie dem Tourismusgebiet (LEADER-Region) „Hügel- und Schöcklland“ bietet sich das Grundstück im Ortszentrum für die Funktion einer Beherbergungsstätte sehr gut an, da die Region immer weiter an Attraktivität gewinnt. Als Resultat ist ein Entwurf eines dreigeschoßigen Baukörpers in L-Form entstanden, welcher im Erdgeschoß den Eingang mit angeschlossener Lobby und ein Restaurant mit Gastgarten beinhaltet. In den beiden Obergeschoßen befinden sich je neun Fremdenzimmer, welche großteils mit einer Loggia ausgestattet sind. Der neue Gebäudeentwurf wurde in einer hybriden Massivbauweise (Stahlbeton und Holzmassivbau) konzipiert, der nach außen durch eine „leichte“ vorgehängte Lärchenfassade für die Bewohner des Ortes in Erscheinung tritt.

Abstract

en. Vacancies in rural areas are becoming more and more a problem for communities. In recent years, the number of vacant buildings has continued to grow due to changes in immigration, economic, and social needs of the population. This thesis focuses on a real vacant building in Eggersdorf bei Graz (Styria) and develops a new utilization concept. After a literature review focusing on vacancies in rural areas, an analysis of the location and construction site was carried out. In cooperation with the mayor of Eggersdorf bei Graz and the property owner, all needs and desires for this site were identified in a analysis. The construction site is located in the town center and includes a former grocery store with a slaughterhouse and an attached residential building. Due to very poor building substance and

non-compliance with construction regulations regarding construction boundary lines, interim use or conversion is not possible, so the demolition of the building is unavoidable. The needs analysis showed that both parties desire a facility with guest rooms and an attached café or restaurant. As a result, a design of a building in „L-shape“ was created, which includes an entrance with an attached lobby and a restaurant with a garden terrace on the ground floor. The two upper floors contain 18 guest rooms, most of them are equipped with a loggia. The new building design was conceived in a hybrid solid construction method (concrete and solid wood construction), which appears to the residents of the town through a „light“ suspended larch facade.

Gender Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Diplomarbeit die Sprachform des generischen Maskulinums angewendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

Erklärung

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Diplomarbeit selbstständig und ohne fremde Hilfe verfasst, keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche erkenntlich gemacht habe.

Inhaltsverzeichnis

1-	Leerstand im ländlichen Raum	
1.1	Einleitung	2
1.2	Definition von Leerstand	4
1.3	Arten von Leerstand	6
1.4	Ursachen von Leerstand	8
1.5	Strategien zur Bekämpfung	14
1.6	Fehlendes Budget der Gemeinden	18
2-	Analyse	
2.1	Lage von Eggersdorf bei Graz	22
2.2	Marktgemeinde Eggersdorf	24
2.3	Historie	28
2.4	LEADER-Region Hügel- und Schöcklland	30
2.5	Infrastruktur	32
3-	Bauplatz	
3.1	Umgebung früher/heute	36
3.2	Bauplatz	46
3.3	Bestandsgebäude	48
4-	Entwurfskonzept	
4.1	Konzept	54
4.2	Baukorperstudien	56
4.3	Raumprogramm	62
4.4	Lageplan,Grundrisse, Schnitte, Ansichten	64
4.5	Visualisierungen	76
5-	Ausführung	
5.1	Materialität	92
5.2	Details	94
	Verzeichnisse	
	Quellenverzeichnis	100
	Abbildungsverzeichnis	102

1- Leerstand im ländlichen Raum

- 1.1 Einleitung
- 1.2 Definition von Leerstand
- 1.3 Arten von Leerstand
- 1.4 Ursachen für Leerstand
- 1.5 Strategien zur Bekämpfung
- 1.6 Fehlendes Budget der Gemeinden



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

Abb. 01 Leerstandsobjekt

1.1 Einleitung

Der Leerstand in Gemeinden unterliegt nach der Bevölkerungspolitik und der politischen Aktivität einer Gemeinde selbst auch der überregionalen und örtlichen Raumplanung. Gerade in den letzten Jahren ist es fast zur Normalität geworden, dass die Zahl leer stehender Gebäude in Gemeinden durch die Veränderungen in der Zuwanderung sowie der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedürfnisse der Einwohner weiter steigt. Für dieses Phänomen gibt es mehrere Gründe: der Onlinehandel hat vielen lokalen Geschäften eine große Zielgruppe genommen, Greißlereien und kleine Lebensmittelgeschäfte werden von großen Konzernen abgelöst, die Frequenz im Ortskern verringert sich und der Standort ist somit nicht mehr wirtschaftlich tragbar. Die Folge sind verlassene Gebäude, welche dem Ortsbild schaden, die eigene Wertschöpfung im Ort geht verloren (betrifft die Bewohner als auch die Gemeinde), hohe Erhaltungskosten für den Grundeigentümer runden die Problematik ab. Durch den erhöhten Aufwand einer Reaktivierung von leer stehenden Gebäuden, bei-

spielsweise durch Abbrüche und Entsorgungen, haben Leerstandsobjekte für Immobilienentwickler nicht die gleiche Attraktivität wie ein erschlossenes freies Grundstück. Aufgrund der immer höher werdenden Flächenbeanspruchung und Versiegelungsfläche in der Raumplanung wird es in Zukunft jedoch unabdingbar sein, ein ausgefeiltes Leerstandsmanagement im ländlichen und städtischen Bereich zu erarbeiten. [1 -2]



Die explorativ erarbeitete Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The exploratively prepared original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Abb. 02 Leerstandsobjekt

1.2 Definition von Leerstand

Vorab ist festzuhalten, dass es in der Fachliteratur keine genaue Definition von Leerstand gibt. Dies ist mit Sicherheit auch den unterschiedlichen Sichtweisen auf das Thema Leerstand geschuldet. Leerstand ist somit bei jedem Objekt individuell zu definieren, beispielsweise nimmt ein Bewohner einer Stadt ein leer stehendes Objekt anders wahr als ein Forschungsinstitut oder die Stadt selbst. Im nachfolgenden Absatz finden sich verschiedene Definitionen zur Thematik Leerstand.

Duden:

„Bedeutung: (in Bezug auf Häuser, Wohnungen, Büros usw.) das Nichtbewohntsein, Leerstehen.“ [3]

Wikipedia:

„Bei einem Leerstand handelt es sich um ungenutzte oder unvermietete Gebäude oder Teile davon in privatem oder öffentlichem Eigentum. Erschlossene, aber unbebaute Grundstücksflächen werden dagegen als Brachland oder ungenutzte Baugrundstücke bezeichnet.“ [4]

Institut für Raumordnung & Wohnen (Salzburg, 2015):

„Leerstand wird als Wohnung ohne Nutzung ab einem Leerstandszeitraum von mehr als 4 Monaten im Jahr definiert.“ [5]

Handbuch des öffentlichen Baurechts: Hoppenberg/de Witt:

„Unter Leerstand definiert man die nutzbaren Flächen in bauliche Anlagen, welche vom Eigentümer nicht selbst genutzt bzw. vermietet oder einem Pächter gegen Entgelt überlassen werden.“ [6]

Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.:

„Leerstand ist eine Angebotsreserve aus nicht vermieteten, aber unmittelbar beziehbaren Flächen in Neubauten und Bestandsobjekten.“ [7]



1.3 Arten von Leerstand

Neben mehreren Definitionen von Leerstand gibt es auch verschiedene Arten von Leerstand. In der Mikroebene betrachtet man den Leerstand in einem Objekt nach der Anzahl der nicht vermieteten Wohnungen, Geschäftslokale, etc., im Makromaßstab definiert sich der Leerstand auf verschiedene Regionen bzw. auch auf Bundesländern und dem Land selbst. Ein wichtiger Indikator in der Mikro- als auch Makroebene bildet die Leerstandsquote. Diese zeigt das Verhältnis von vermieteten Wohnungen und Flächen zu der Gesamtfläche eines Objekts auf. Generell ist festzuhalten, dass bei einer höheren Leerstandsquote der Mietertrag pro Quadratmeter geringer ausfällt. [8]

Weiters ist festzuhalten, dass Leerstand nicht immer negativ betrachtet werden sollte, denn eine gewisse Leerstandsquote, abhängig von der jeweiligen Region und Gemeinde- bzw. Stadtstruktur, ist notwendig, um einen Mieterwechsel überhaupt zu ermöglichen. Neben der Leerstandsquote ist die Art des Leerstands ein entscheidender Faktor, um den Grund des Leerstands zu ermitteln. Nachfolgend werden verschiedene Arten von Leerstand erläutert.

Fluktuationsleerstand:

Diese Leerstandsart entsteht durch einen Mieterwechsel und ist unabdingbar, um Menschen einen neuen Wohnraum anbieten zu können. Die Leerstandsquote sollte hierbei zwischen 2-3 % liegen. Diese Art des Leerstands wird nicht nur für einen Mieterwechsel, sondern auch für Sanierungen und Renovierungsarbeiten benötigt, um Bestandsgebäude wieder neu auf den Markt bringen zu können. Die Leerstandsdauer beim Fluktuationsleerstand beläuft sich auf bis zu sechs Monate.

Struktureller Leerstand

In strukturschwachen Regionen ist der strukturelle Leerstand eine große Thematik. Der strukturelle Leerstand unterscheidet sich vom Fluktuationsleerstand im Faktor Zeit: Ab dem dritten Monat des Leerstands kann der strukturelle Leerstand angenommen werden, jedenfalls aber nach dem sechsten Monat spricht man von einem strukturellen Leerstand. Dieser kann aus mehreren Gründen entstehen, beispielsweise durch eine Umstrukturierung einer Gemeinde, Abwanderung

von Industrie oder KMU's. Wichtig bei dieser Art des Leerstands, aus Sicht der Regionalpolitik ist es, der Ursache auf den Grund zu gehen, um eine höhere Leerstandsquote zu vermeiden und ein vorausschauendes Leerstandsmanagement zu planen.

Latenter Leerstand

Unter latentem Leerstand versteht man vermietete Flächen, die vom Mieter nicht mehr benutzt werden. Da noch ein aufrechtes Mietverhältnis zwischen Vermieter und Mieter besteht, ist der latente Leerstand für den Eigentümer bzw. den Vermieter kein Nachteil. Städtebaulich gesehen kann der latente Leerstand jedoch zu Pro-

blemen führen, da die Wohnung oder die Fläche nicht genutzt wird und es somit zu einer Verknappung der Fläche in der jeweiligen Region kommt. Bei dieser Art von Leerstand werden auch oft die Flächen vom Mieter noch weiter untervermietet.

Spekulativer Leerstand

Unter spekulativem Leerstand versteht man Gebäude, die bewusst nicht vermietet oder verkauft werden, da sich der Eigentümer aufgrund der steigenden Nachfrage eine höhere Rendite erhofft und somit die Fläche zurückhält und spekuliert. [9]

Arten von Leerstand

Fluktuationsleerstand

- bis sechs Monate
- Mieterwechsel
- Sanierung
- Modernisierung

Struktureller Leerstand

- ab sechs Monaten
- Umstrukturierung
- langfristiges Problem
- vorausschauendes Leerstandsmanagement

Latenter Leerstand

- aufrechtes Mietverhältnis
- kein Nachteil für Eigentümer
- städtebauliches Problem
- Verknappung der Flächen

Spekulativer Leerstand

- Spekulation
- unbestimmte Zeit
- Verknappung der Fläche

1.4 Ursachen für Leerstand im ländlichen Raum

Der Leerstand kann durch eine Reihe von Faktoren verursacht werden, von denen einige weniger wichtig sind als andere. Darüber hinaus ist ein Zusammenspiel einzelner Folgen denkbar, sodass es erforderlich ist, eine Reihe von Ursachen in ihrer Gesamtheit zu betrachten. Nachfolgend sollen die Hauptgründe aufgezeigt werden, aber eines muss hierzu vorweg dargelegt werden: Es gibt nicht einen einzelnen Hauptgrund für die Schaffung ländlicher Leerstände, sondern es liegt in der Regel ein komplexes Konstrukt aus mehreren Hauptgründen vor. Die wichtigsten Ursachen stellen die Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung sowie lokale Faktoren der Gemeinden hierbei dar. Wirtschaftliche und demografische Faktoren gelten als indirekte Ursachen, lokale Faktoren als direkte Ursachen. Diese drei Hauptgründe sind miteinander verbunden und beeinflussen sich gegenseitig. Es besteht daher eine Vernetzung zwischen Demografie, Ökonomie, Standortfaktoren und Infrastruktur.

Ländliche Räume sind traditionell von Handwerk, Landwirtschaft und verarbeitender Industrie wirtschaftlich

geprägt. Dabei ist hervorzuheben, dass viele Dörfer ihre historisch ausgebildete Funktion des Wohnens in der Nähe dieser ländlichen Arbeitsstätten weitgehend verloren haben. In den letzten Jahrzehnten hat sich die Wirtschaft strukturell verändert, neue Arbeitsplätze wurden vor allem in den Hauptstädten geschaffen. In urbanen Räumen sind neue zukunftsweisende und innovative Dienstleistungsbranchen entstanden. Beispiele für diese neuen Branchen stellen wissensintensive, unternehmensorientierte Dienstleistungen dar, darunter Unternehmensberatungen, die IT-, Computer- und Werbebranche sowie der Forschungs- und Entwicklungsbereich. Ein großer Teil der jungen, gebildeten Schicht der Landbevölkerung wanderte, angezogen von den attraktiven neuen Arbeitsmärkten der Städte, in die Metropolregionen ab. Plötzlich eröffneten sich mehr alternative Lebensformen und die Menschen waren nicht mehr auf das Leben und Arbeiten auf dem Land angewiesen. Zudem lockten die Städte, im Gegensatz zum dörflichen Vereinsleben, mit immer mehr Freizeit- und Kulturangeboten. Die Migration wurde und wird durch

erhöhte Mobilität und schnellere Erreichbarkeit der Städte begünstigt.

Landfluchten traten schon immer auf, aber diese konnten früher traditionell noch durch eine große Zahl von Kindern, beispielsweise auf einem Bauernhof, kompensiert werden. Viele Kinder bedeuten einerseits viele Arbeitskräfte, die auf dem Feld helfen können, und sichern andererseits die Versorgung und Pflege von Familienmitgliedern im Alter. Landwirtschaftliche Betriebe können aufgrund veränderter sozioökonomischer Rahmenbedingungen heute kaum oder nicht mehr bestehen. Durch attraktive Arbeitsplatz- und Jobangebote in den Städten wurde das Leben auf dem Bauernhof für die jungen Bewohner weniger attraktiv. Bauernhöfe werden aufgegeben und die- häufig hier übliche- große Zahl an Kindern wird nicht mehr benötigt. Daher stagniert der ländliche Bevölkerungsüberschuss, zudem sterben aufgrund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung fast überall auf dem Land mehr Menschen, als geboren werden. Zudem verschwinden durch die Abwanderung junger Menschen in die Städte potenzielle Eltern aus dem

ländlichen Raum, wodurch die Geburtenrate in abgelegenen Gebieten noch weiter sinken wird. Andererseits führt die Migrationswelle der Jugend auch dazu, dass die ältere Bevölkerung verlassen zurückbleibt. Folglich beschleunigt sich der negative demografische Prozess in Randgebieten schneller als in Städten, in denen sich die jüngere Bevölkerung verdichtet. Abwanderung und erhöhte Mortalität führen schließlich auch zu einem Leerstandsproblem. [10–11]

So verstärkt der allgemeine Wandel der demografischen Struktur den Strukturwandel der Wirtschaft im Hinblick auf Arbeitsplätze. Zudem sind Städte neben der guten Arbeitsmarktsituation auch durch ihr Infrastrukturangebot, wie beispielsweise Schulen, Krankenhäuser oder Einkaufszentren, attraktiv. Je weiter eine Gemeinde von diesen Infrastrukturzentren und Arbeitsmärkten entfernt ist, desto stärker zeigen sich in der Regel die Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs. Die geografische Lage der Gemeinde spiegelt sich daher in ihrer demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung wider. Die Jüngeren möchten dort leben, wo ihre essenziellen Bedürfnisse und ihre Freizeit- und Kulturinteressen befriedigt werden. Sie nehmen hierfür keine langen Wege (mehr) in Kauf. Gemeinden in der Nähe von Großstädten sind somit auch weniger vom Bevölkerungsrückgang betroffen, denn von dort aus erhalten junge Menschen schneller Zugang zu Arbeitsplatz- und Jobangeboten und städtischer Infrastruktur.

Auch die Arbeitsmarktsituation von Kommunen im urbanen Raum kann sich positiv entwickeln, wenn

Menschen an einen Ort gebunden werden können. In solchen Gemeinden lässt sich auch die Infrastruktur besser aufrechterhalten.

Die wirtschaftliche Entwicklung wird somit nicht zwingend durch den Siedlungstyp „Dorf“ oder „Stadt“ bestimmt, sondern vorwiegend durch die geografische Lage des Ortes. Die großen Benachteiligten stellen hier abgelegene Gemeinden dar, deren Arbeitsmarktentwicklung sich als deutlich schlechter erweist. Die Versorgungslage dieser Gemeinden ist teilweise unzureichend, sodass die jeweiligen Infrastrukturen nicht mehr tragfähig sind. Den Rest der Bevölkerung in diesen geografisch abgelegenen Gemeinden stellen ältere Menschen dar, die nicht mehr an einem Umzug interessiert sind. Das bedeutet häufig auch: Je abgelegener die Gemeinde, desto höher die Zahl der Todesfälle. Dieser Anstieg der Mortalitätsrate älterer Menschen und die stärkere Abwanderung junger Menschen aus geografisch benachteiligten Gemeinden verstärken natürlich das Problem des Leerstands in der Region weiter.

Es muss jedoch klargestellt werden, dass die Peripherie

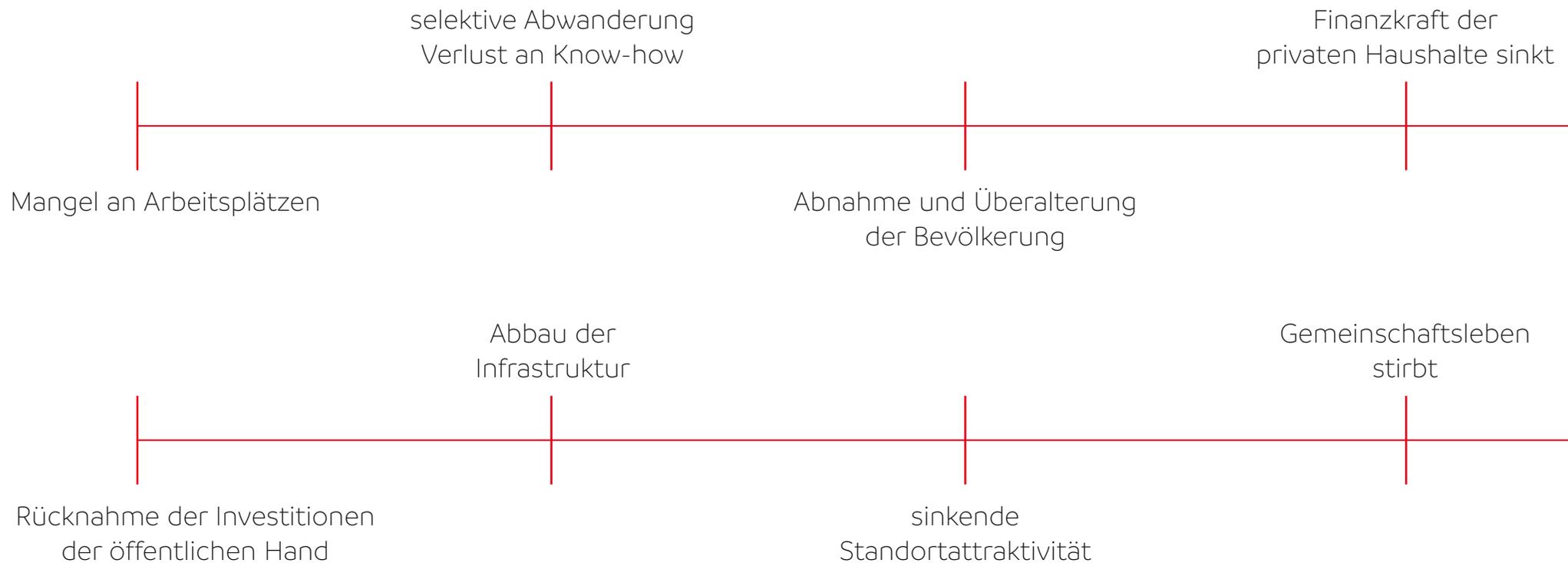
in Bezug auf Vermögen, Einkommen und BIP (Bruttoinlandsprodukt) nicht verarmt ist. Im Vergleich zu den Städten haben die ländlichen Gebiete mittlerweile sogar aufgeholt. Obwohl viele wenig produktive Arbeitsplätze im ruralen Raum verloren gegangen sind und sich der Arbeitsmarkt negativ entwickelt, ist die Produktivität in den wenigen verbliebenen Betrieben gestiegen. Es ließ sich belegen, dass die geografische Lage eines Ortes dessen demografische und wirtschaftliche Entwicklung und schließlich das Problem der Leerstände erheblich beeinflusst. Die negativen demografischen Prozesse ländlicher Gemeinden werden durch die ungünstigen Standorte der Unternehmen noch verstärkt und erhöhen das Risiko von Leerständen weiter.

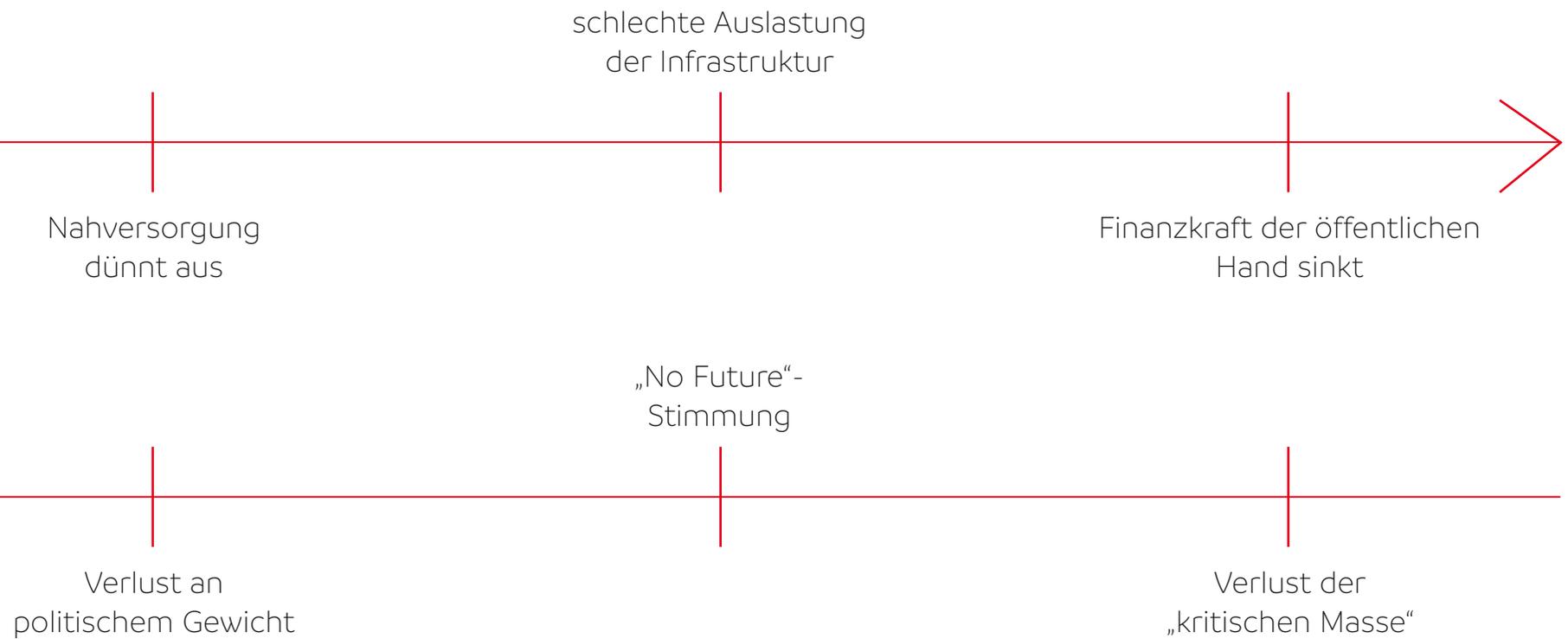
Zusammenfassend lassen sich die Verflechtungen von Demografie, Wirtschaft und Geografie wie folgt differenzieren: Randgebiete ländlicher Räume geraten in einen Kreislauf des Niedergangs, indem die Bevölkerungszahl abnimmt und die Menschen altern, die übrige Bevölkerung schlechter versorgt ist und die Attraktivität des Standortes nachlässt.

Neben diesen Hauptgründen für die Entwicklungstendenzen ganzer Regionen, die nicht von einzelnen Kommunen beeinflusst werden können, bestehen noch einige weitere Faktoren, die den Leerstand innerhalb der Gemeinden begünstigen können.

Das Leben in einem sich entwickelnden Dorf kann vor allem durch mangelndes Engagement der Bürger und Bürgermeister, ein wenig attraktives Vereins- und Sozialleben und unzureichende Investitionen seitens der Kommunalpolitik massiv eingeschränkt werden. Die Attraktivität der Kommunen sinkt hiermit. Die unausweichliche Konsequenz hieraus stellen Bevölkerungsabwanderung und Leerstände dar. Insbesondere mindern sichtbare Leerstände zudem die Standortattraktivität und erhöhen das weitere Leerstandsrisiko. Allerdings können individuelle Charakteristika der Eigentümer, wie Veränderungen des Sozialstatus oder der finanziellen Situation in negativer Hinsicht, zu Leerständen einzelner Immobilien führen. Zudem kann eine schlechte Bausubstanz, die sichtbar wird, einen Leerstand bedingen. [10-11]

Entwicklungsspirale Leerstand





1.5 Strategien für die Bekämpfung von Leerstand

Der Leerstand im ländlichen, als auch im städtischen Raum steht in direkter Verbindung mit der örtlichen Kommunalpolitik. Hier gibt es verschiedene Instrumente der Raumplanung, wie man „baulich“, in Form von Vorschriften und Gesetzen entgegenwirken kann. Auf der Gemeindeebene gibt es drei Instrumente: An erster Stelle steht das räumliche Entwicklungskonzept, danach der Flächenwidmungsplan und im Mikromaßstab der Bebauungsplan. Alle drei Instrumente sollten vorausschauend und langfristig auch auf die Problematik des Leerstands eingehen. Zwar können sie den Leerstand nicht direkt verhindern, da jeder Eigentümer in seinem eigenen Wirkungsbereich handeln kann. Es sind jedoch gute Instrumente, um eine gewisse Richtung für zukünftige Bebauungen anzudeuten.

Neben raumplanerischen Instrumenten bestehen auch Maßnahmen, die dazu beitragen, die sogenannten weichen Standortfaktoren der Kommunen zu stärken. Zu diesen zählen: bürokratische Prozesse, Zusammenarbeit, politisches Klima, Gemeinschafts- bzw. Ortsbild („Image“), soziales Umfeld, Lebensbedingungen,

Umweltfaktoren, Freizeit- und kulturelle Angebote etc. Diese Merkmale lassen sich leicht beeinflussen und verbessern. Nicht jedoch die sogenannten harten Standortfaktoren, die am Ende nur schwer oder gar nicht modifizierbar sind. Zu diesen werden die wirtschaftlichen und demografischen Bedingungen von Gemeinden und Regionen gerechnet. Örtliche Gegebenheiten, Charakteristika, Standortmerkmale, Ausprägung von Infrastruktur und Verkehrsanbindung zählen ebenfalls zu den harten Standortfaktoren, die letztlich schwer zu beeinflussen sind. Eine wichtige Option für dünn besiedelte Kommunen sollten Flexibilität und Klarheit im Hinblick auf den demografischen Wandel und seine Auswirkungen darstellen. Dafür stehen Bürgermeister und Gemeinderäten vielfältige informelle Mittel zur Verfügung, darunter Informationsveranstaltungen und Einzelgespräche in den Bürgerämtern. Durch das frühzeitige Erkennen von Problemen können sich die Bürger auf zukünftige Bedingungen in ihren Gemeinden vorbereiten. Ängste werden abgebaut und Ideen und Überlegungen zusammengestellt, um anstehende Themen sinnvoll anzugehen. Ein weiteres Problem,

das eine intelligente und angemessene Leerstands-
bekämpfung erschwert, ist die häufig unflexible Büro-
kratie auf Landes-, Bundes- und Europaebene. Gesetz-
liche Anforderungen an die kommunale Infrastruktur
sollten dringend vereinfacht werden. Die Vorgaben der
öffentlichen Infrastruktur werden eher starrer, doch
eine schrumpfende Bevölkerung erzeugt hier hohe
Kosten für die Kommunen. Auch der Finanzausgleich
für die Kommunen gestaltet sich sehr unflexibel, da er
sich ausschließlich an der Einwohnerzahl der Gemeinde
orientiert. Hierbei ist unbedingt darauf zu achten, dass
die Bevölkerungsdichte und der Infrastrukturstandard
der Region bewahrt werden. Eine Lösung hierfür könnte
darin bestehen, kleine Städte zu größeren Gemeinden
zusammenzufassen, damit hier ein größeres finanziel-
les Budget nachgewiesen werden kann. Diesen neu ge-
bildeten großen Gemeinschaften muss jedoch mehr
Handlungsspielraum eingeräumt werden. [10-11]



Abb. 04 Hausabriss

Eine der entscheidendsten kommunalen Maßnahmen stellt die Entwicklung aktiver Landmanagement- und Dorfentwicklungskonzepte dar. Gemeinden in der Peripherie sollten zunächst ihr Entwicklungspotenzial grundsätzlich evaluieren. Darauf aufbauend kann gemeinsam überlegt werden, wo Gebäude neu gebaut werden können und wo die Verdichtung von Flächen möglich ist. Verdichtung sollte immer der Vorzug gegenüber Zersiedelung gegeben werden und Neubauten am Rande kleiner Dörfer sollten nicht mehr genehmigt werden. Bei der technischen Infrastruktur könnte so erheblich eingespart werden, da sich Netzlängen so minimieren ließen. Verdichtete Ortsmittelpunkte fördern auch das soziale Leben und Gemeinschaftsgefühl innerhalb einer Kommune. Die Quintessenz sollte lauten: „Zentralisation und Rückbau statt einer Planung, die sich auf Wachstum fokussiert.“ Ein weiteres wichtiges Mittel, um Menschen mit Orten zu verbinden und Leerstände zu vermeiden, besteht im Engagement der Dorfbewohner für ihre Kommune. Aktive Kommunen mit engagierten Personen aufweisen, halten die Menschen eher in

ihrem Dorf. Vor allem Bürgermeister können durch engagiertes und zielgerichtetes Handeln Akzente setzen. Eine große Zahl „aktiver Bürger“ bereichert und stützt das soziale Leben des Dorfes. Maßnahmen in Form von Gemeindeentwicklungskonzepten und die Arbeit in „Dorfwerkstätten“ stärken die Identität und das Wir-Gefühl der Gemeinden. In Anbetracht des demografischen Wandels muss mehr getan werden, um der Überalterung der Bevölkerung in schrumpfenden Regionen entgegenzuwirken. Hierfür bestehen verschiedene Ansätze, darunter die Nutzung mobiler Dienste sowie Nachbarschaftshilfen, Angebotsverdichtungen, telemedizinische Angebote, Bau von Gesundheitszentren und „Flexi-Transportmöglichkeiten“ (z. B. flexible Bustransfermöglichkeiten nach Anruf). Es bietet sich auch an, dass Kommunen kinderreiche Familien und eine familienfreundliche Kommunalpolitik unterstützen, um der Überalterung gegenzusteuern. Eine positive Familienpolitik ist ebenso wichtig wie eine zukunftsorientierte Politik für Senioren, denn diese werden künftig die größte Bevölkerungsgruppe darstellen. Auch der Aus-

bau von Hochgeschwindigkeitsinfrastruktur, wie Glasfaser-Internetanschlüsse für junge Menschen, ist ein wichtiger Faktor, insbesondere in der Peripherie. Insgesamt gilt es, Kommunen für ein Bevölkerungswachstum und zur Abwendung von Leerstand attraktiver zu gestalten. [10-11]

Strategien

Bürgergespräche

Beachtung des demografischen Wandels

aktives Flächenmanagement

räumliches Entwicklungskonzept

Flächenwidmungsplan

Bebauungsplan

1.6 Fehlendes Budget der Gemeinden

„Städte und Gemeinden brauchen noch mehr Geld vom Bund. Die Kommunen haben Liquiditätsprobleme. Die von der Regierung versprochene Milliarde werde deshalb nicht ausreichen, sagen Fachleute“, schreibt der Standard. [12] Nach den unzähligen Krisen in den letzten Jahren ist die Finanzlage der Kommunen und Gemeinden in eine Schieflage geraten- wie können sich diese in Zukunft eine Revitalisierung von Leerstandsobjekten leisten und realisieren? Es steht fest: Wenn deine Gemeinde das operative Geschäftsjahr nicht mehr finanzieren kann, werden derartige Projekte nach hinten gereiht. Es gibt jedoch gewisse überregionale Förderstellen der EU, welche genau solche Projekte fördern und in den Fokus setzen. Zum einen setzt die gemeinsame Agrarpolitik (GAP) auf die ländliche Entwicklung, die auf zwei Säulen beruht:

- Einkommensunterstützung durch Direktzahlungen an Landwirte [13]
- Über nationale und regionale Programme werden Maßnahmen zur Entwicklung des ländlichen Raums

durchgeführt, um den besonderen Bedürfnissen und Herausforderungen des ländlichen Raums gerecht zu werden. [13]

Zum anderen gibt es die EU-Förderstelle für Regionen in Österreich namens „LEADER Projekte“, hier werden innovative Strategien im Bereich ländlicher Raum und dessen Entwicklung gefördert. Finanziert werden diese Projekte durch die Länder, Bund und die EU.

Beide Förderstellen nehmen sich der Thematik Leerstand an und sind somit ideale Partner für Gemeinden, um eine Restfinanzierung zu erreichen und ein Zeichen gegen den Leerstand zu setzen. [14] Auch wenn Leerstand meist im negativen Sinne in der Gesellschaft verankert ist, hat dieser auch große Potenziale wie beispielsweise Zwischennutzungen für unterschiedlichste Gewerbearten oder auch Revitalisierung für mehr leistbaren Wohnraum. Generell gibt es kein Allzweckmittel gegen den Leerstand im ländlichen Bereich. Diese Masterarbeit soll eine Möglichkeit aufzeigen, wie in der Gemeinde Eggersdorf bei Graz an einem vorgegebenen leer stehenden Bestandsgebäude umgegangen werden könnte.



2- Analyse

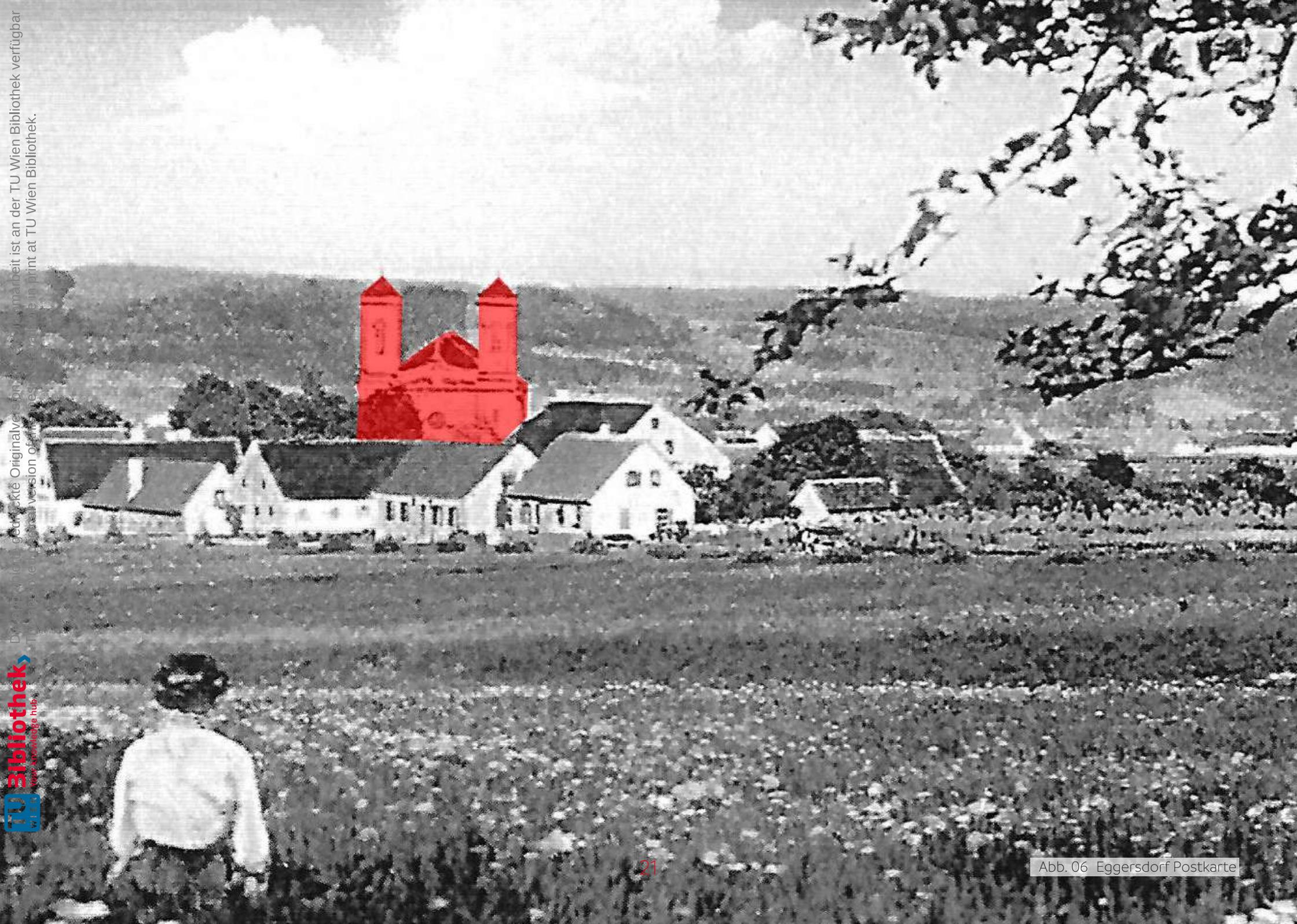
2.1 Lage von Eggersdorf bei Graz

2.2 Marktgemeinde Eggersdorf

2.3 Historie

2.4 LEADER Region Hügel- und Schöckelland

2.5 Infrastruktur



Das Original ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
This original is available at the TU Wien Bibliothek
The original version of this document is available in print at TU Wien Bibliothek.

2.1 Lage von Eggersdorf bei Graz

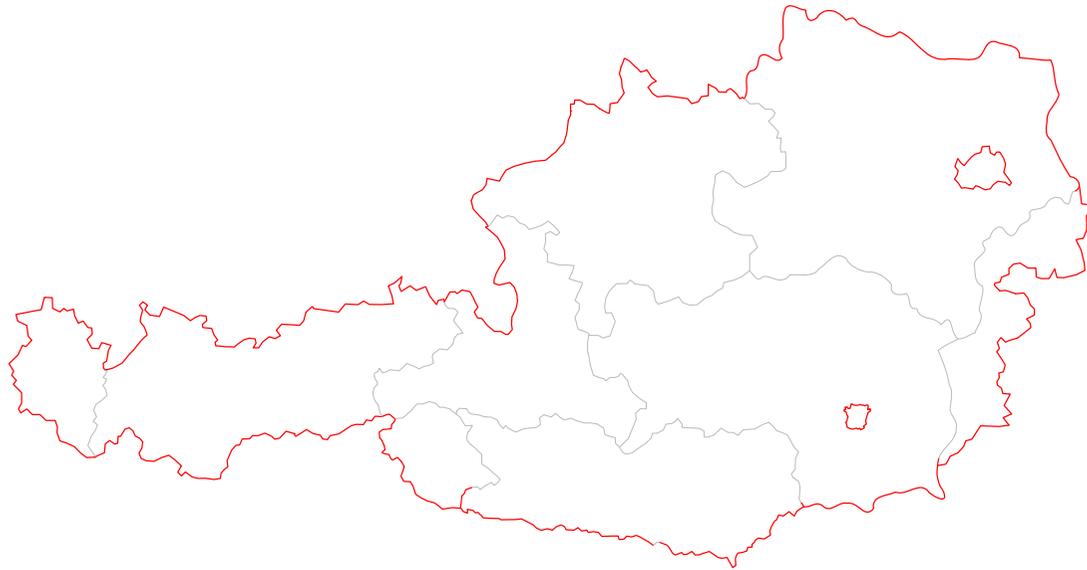


Abb. 07 Landkarte Österreich

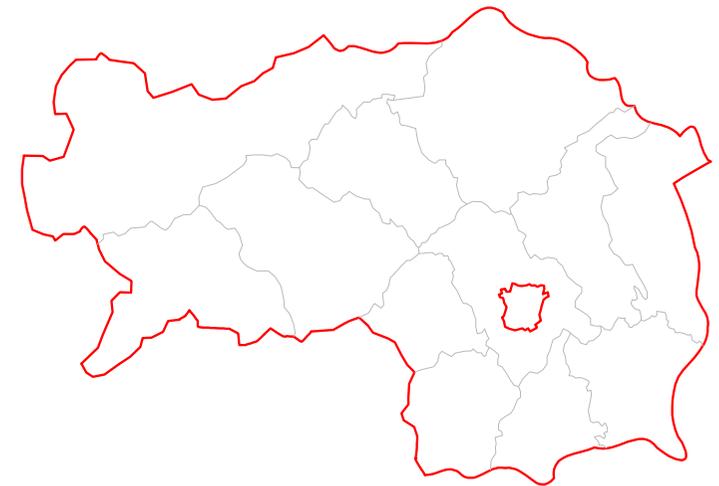


Abb. 08 Landkarte Steiermark

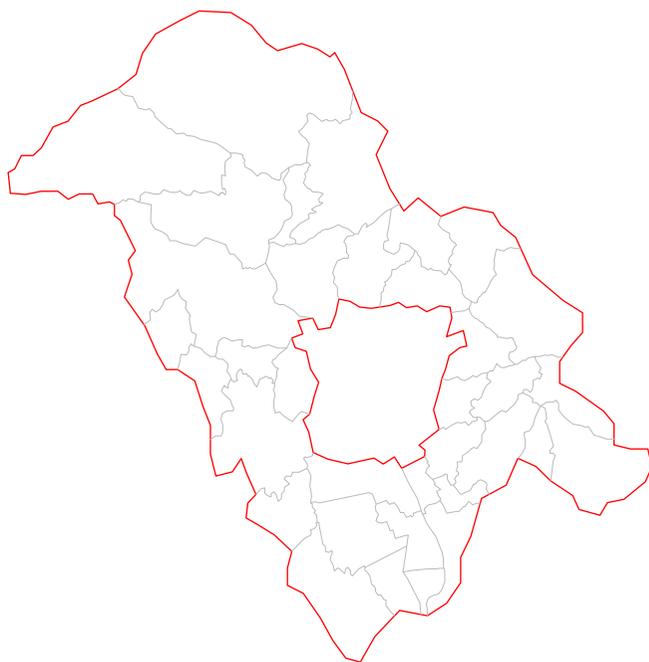


Abb. 09 Landkarte Graz- Umgebung

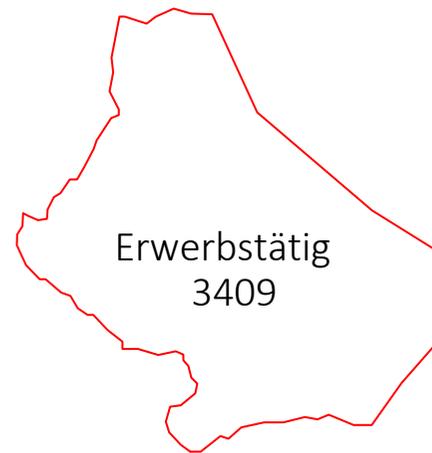


Abb. 10 Landkarte Eggersdorf bei Graz

2.2 Eggersdorf bei Graz

Die Marktgemeinde Eggersdorf bei Graz ist mit ca. 7186 Einwohnern [5] in der Steiermark, Bezirk Graz- Umgebung, verortet. Zum einen ist die Gemeinde in den letzten Jahren durch die Nähe zur Landeshauptstadt Graz (ca. 15km nordöstlich), aber auch durch die Gemeinde- strukturreform im Jahr 2015 stark in der Bevölkerungs- zahl gewachsen. Im Rahmen der Gemeindefusionierung wurden die Gemeinden Brodingberg, Hart-Purgstall, Höf-Präbach und Eggersdorf bei Graz zusammenge- führt. Insgesamt umfasst das Gemeindegebiet neun Ortschaften bzw. gleichnamige Katastralgemeinden: Affenberg, Brodersdorf, Edelsbach, Eggersdorf, Hart bei Eggersdorf, Haselbach, Höf, Präbach und Purgstall. Die Einwohnerzahl gliedert sich in 6690 Hauptwohnsitze und 496 Nebenwohnsitze, mitten durch den Ort fließt der Rabnitzbach, welcher ein Nebenfluss der Raab ist. [16]

Das Gemeindegebiet umfasst 49,35 km² [17], wobei ein Großteil als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt wird. Im Ortskern erweitert sich der soziale als auch freifi- nanzierte Wohnbau aufgrund der Bevölkerungszuwan- derung stetig. Im Bereich Infrastruktur ist Eggersdorf bei Graz sehr gut über die Landesstraße L364 sowie die Gleisdorfer Bundesstraße B65 erreichbar, die Landes- straße verläuft mitten durch den Ort. In ca. 15 Minuten ist die Marktgemeinde von der Autobahn A2, Ausfahrt Gleisdorf West, zu erreichen. Zusätzlich zu den öffent- lichen Verkehrsmitteln, den ÖBB- Postbussen, welche großteiles nach Graz oder Gleisdorf fahren, gibt es auch das Rufsammlertaxi GUSTmobil für nahezu den gesam- ten Bezirk Graz- Umgebung. Mittlerweile nehmen 29 Gemeinden im Bezirk an dieser „mikro öffentlicher Ver- kehr“ - Lösung teil, die den Bewohnern kostengünstige und unabhängige Fahrten zum Einkaufen, für Arztbesu- che sowie Hol- und Bringdienste anbietet. [18]



Kumberg

St. Rüprecht

Hart- Purgstall

Eggersdorf bei Graz

Brödingberg

Gleisdorf

Kainbach

Höf- Präbach

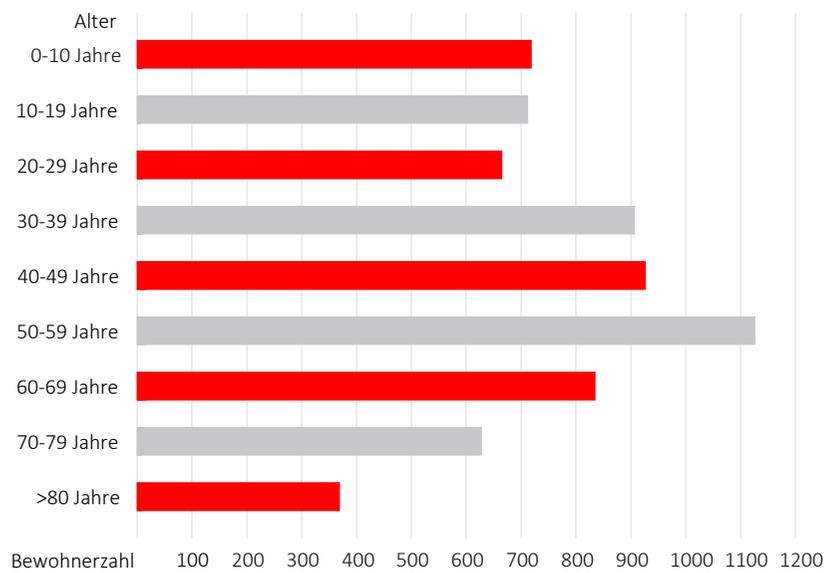


Abb. 13 Diagramm Altersverteilung

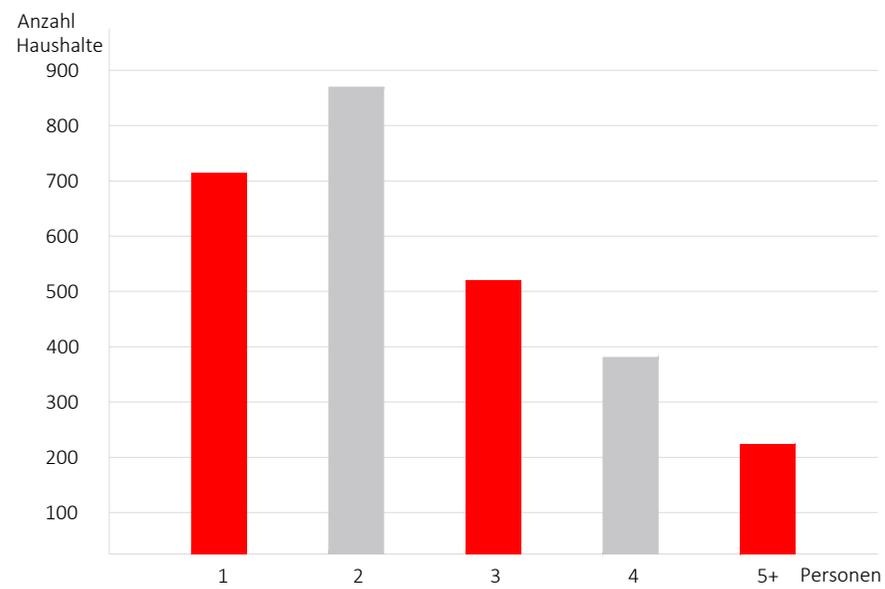


Abb. 14 Diagramm Haushaltsverteilung

2.3 Historie

Die römischen Grabhügel in Pircha als auch die Römersteine in Eggersdorf zeigen, dass die Marktgemeinde auf Basis einer römischerzeitlichen Siedlung aufbaut. Danach wurde das Dorf von den Slaven übernommen, welche bis heute noch teilweise für Straßennamen bzw. Ortsteile Namensträger sind. Im Jahr 1280 wurde Eggersdorf erstmalig in dem landesfürstlichen Erträgnisbuch erwähnt, rund um 1823 gab es weitere Vermerke imfranziszeischen Kataster, im Jahr 1850 entstand die autonome Körperschaft der Ortsgemeinde. In den Jahren 1853 bis 1858 wurde die Pfarrkirche im historischen Stil für die Schutzpatrone Bartholomäus und Florian neu errichtet. Es ist anzunehmen, dass rund um 1654 ein Vorgängerbau aus der Zeit der Siedlungsgründung existierte. [19]

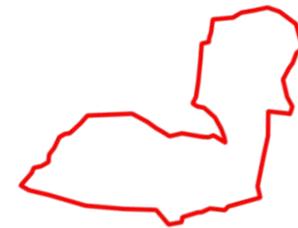
Eggersdorf entwickelte sich im Laufe der Jahre stetig weiter und erhielt 1928 das Marktrecht. Der Name Eggersdorf beruht auf den deutschen Besiedler „Ekkehart“, welcher mit Sicherheit die größten Ländereien in der Region besaß. [20]

1930 errichtete die Marktgemeinde ein betoniertes Schwimmbad am Waldesrand welches im Jahr 2008 zu einem Freizeitzentrum-Naturbad umgebaut wurde und bis heute eine große Attraktion für den Tourismus bietet. 1962 fand über einen Gemeinderatsbeschluss die erste Fusion der Gemeinde statt, Edelsbach und Eggersdorf wurden vereint. Im Laufe der Jahre etablierte sich die Region rund um Eggersdorf zu einem mehrheitlich landwirtschaftlich und handwerklich geprägten Standort. Durch die groß angelegte Gemeindestrukturreform in der Steiermark 2015 sind vier Gemeinden (Brodingberg, Höf-Präbach, Hart-Purgstall und Eggersdorf bei Graz) zusammengeführt worden. [21] Die stetig steigende Kurve der Bevölkerungsanzahl bildet sich nicht nur durch Geburtenzuwachs, sondern größtenteils durch Zuwanderung aus den angrenzenden Regionen bzw. auch Graz ab- optisch zeigt sich, dass sich der Ortskern durch zahlreiche neue Wohnbauten ausschmückt.

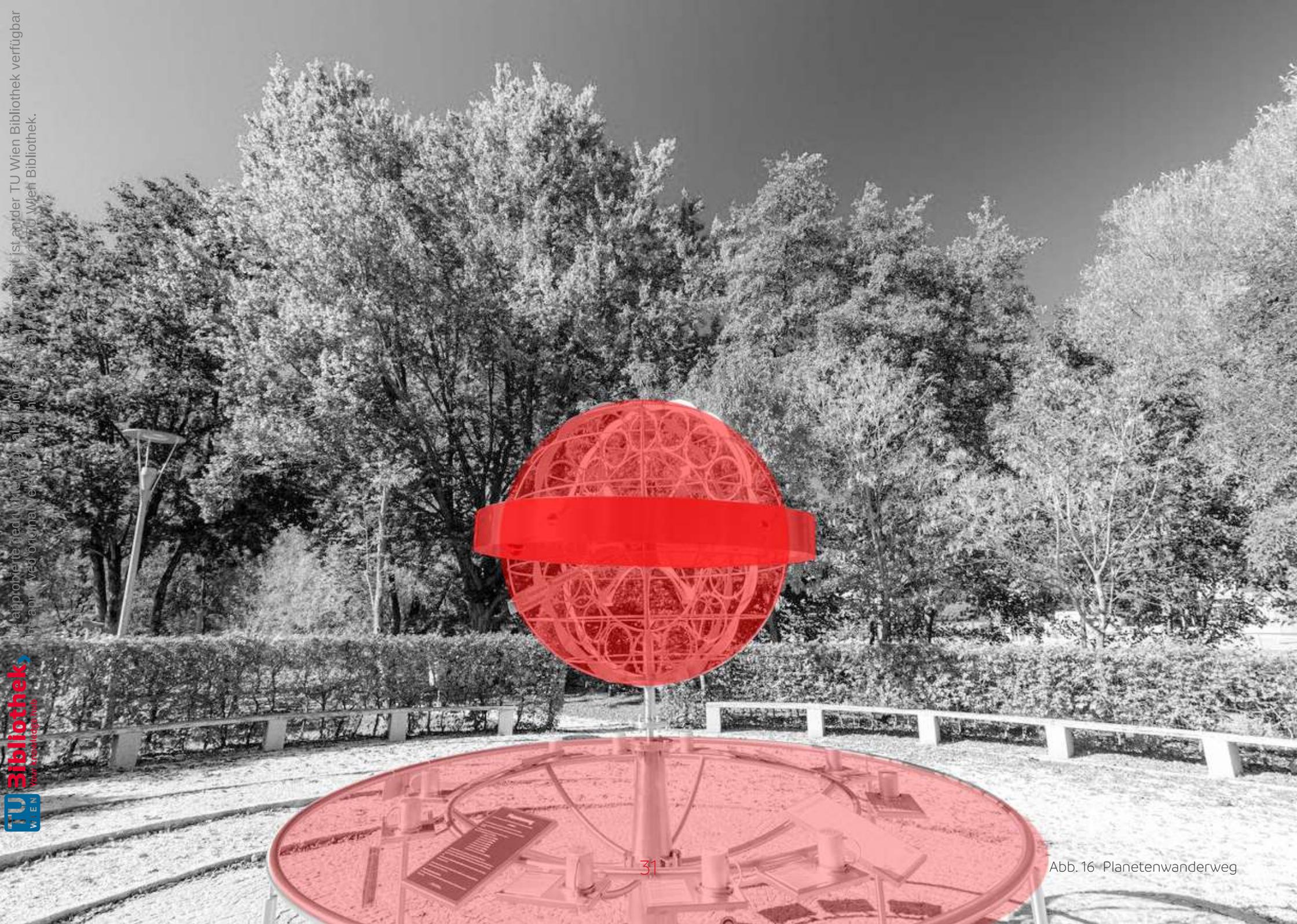
2.4 LEADER Region

Die Stärkung des ländlichen Raums ist eine wesentliche Grundlage dafür, dass die Bewohner in den Regionen auch künftig gute Lebensbedingungen und Chancen in ihrer Heimat vorfinden. Dafür braucht es engagierte Menschen vor Ort, die sich Gedanken über die Zukunft machen und diese mit großem persönlichen Einsatz mitgestalten. Genau hier setzt das Projekt „LEADER“ an, um den Menschen in der Steiermark einen Mehrwert und Weiterentwicklung des ländlichen Raums zu bieten. Die Marktgemeinde Eggersdorf bei Graz gliedert sich in die LEADER Region Hügel- und Schöcklland ein und versucht, durch die Zusammenarbeit mit dem Land Steiermark, Bund und der EU über diese Plattform die Region stetig auszubauen und mit innovativen Projekten den Standort zu stärken. Im Jahr 2019 wurde der Planetenwanderweg als LEADER-Projekt eröffnet. Dieser ist rund sechs km lang und bietet zahlreiche Informationen über die Sonne und das Planetensystem. Start des Wanderwegs ist mitten im Ortszentrum neben der Wehranlage und der Weg verläuft durch die angrenzenden Wälder

von Eggersdorf. Ziel dieses Projekts war es, ein Tourismushighlight für Wanderer und Wissbegierige als auch für Schüler zu erschaffen. Weitere LEADER-Projekte in der Marktgemeinde sind das Schloss Dornhofen, Naturbad Eggersdorf als auch ein Kapellenwanderweg. [22] Im Bereich der Unterkünfte für Übernachtungen hat die gesamte Hügelland- Region bis auf wenige Gemeinden noch großen Aufholbedarf. Angrenzend zum Hügel- und Schöcklland gibt es weitere LEADER-Regionen: Südlich befindet sich das steirische Vulkanland, westlich die Stadt Graz und östlich das Almenland & Energieregion Weiz- Gleisdorf. Jede einzelne Region setzt auf gezielte Schwerpunkte, die im Gesamten eine Symbiose für den Tourismus und auch die Bewohner der Steiermark bilden sollen.



Planetenwanderweg



2.5 Infrastruktur

Das Ortszentrum der gesamten Gemeinde bildet die Pfarrkirche mit gegenüberliegendem Gemeindeamt, Kindergarten und einer neuen Mittelschule mit Polytechnikum. Der Schulhof mit angeschlossenem Pavillon und einer Kulturhalle wird oft für Veranstaltungen wie Konzerte, Bälle, Bauernmärkte (wöchentlich) oder auch Aufführungen verwendet, er ist sozusagen der Hauptplatz von Eggersdorf. Neben diesen Gebäuden wird momentan eine Erweiterung des Kindergartens, Gemeindeamts und der Musikschule in Form eines Ensembles erbaut. Dieses Ensemble nimmt städtebaulich auch den Platz Richtung Landesstraße auf und soll den „Hauptplatz“ bzw. Vorplatz der Pfarre zu einem einladenden und großzügigen Ortszentrum gestalten. [23]

Im Ort befinden sich weiters zwei Bankstellen sowie drei Lebensmittelversorger und eine Konditorei. Auch für genügend Freizeitaktivitäten wurde gesorgt, im Freizeitzentrum sind ein Naturbad mit Beachvolleyballplätzen, ein Fußballplatz, Tennisplätze als auch eine Laufstrecke mit Boulderwand situiert. Direkt im Orts-

zentrum befinden sich ein Ärztezentrum und eine Apotheke; alles in allem ist die Katastralgemeinde im Bereich der Infrastruktur sehr gut ausgestattet. Im Bereich der Gaststätten und Übernachtungsmöglichkeiten hat die Marktgemeinde noch großen Aufholbedarf, momentan bietet der Ort nur zwei Gaststätten mit 14 Fremdenzimmern an, ca. 15 Minuten mit dem Auto entfernt gibt es noch eine Gaststätte mit acht weiteren Fremdenzimmern. Bei größeren Veranstaltungen wie Musikertreffen oder Konzerte müssen die Besucher entweder nach Graz oder Gleisdorf ausweichen - hier gibt es noch großes Potenzial den Gast im Ort zu halten, umso ein „all in one“-Paket anbieten zu können.





Die abgebildete Originalversion ist die Originalversion dieses Dokuments.

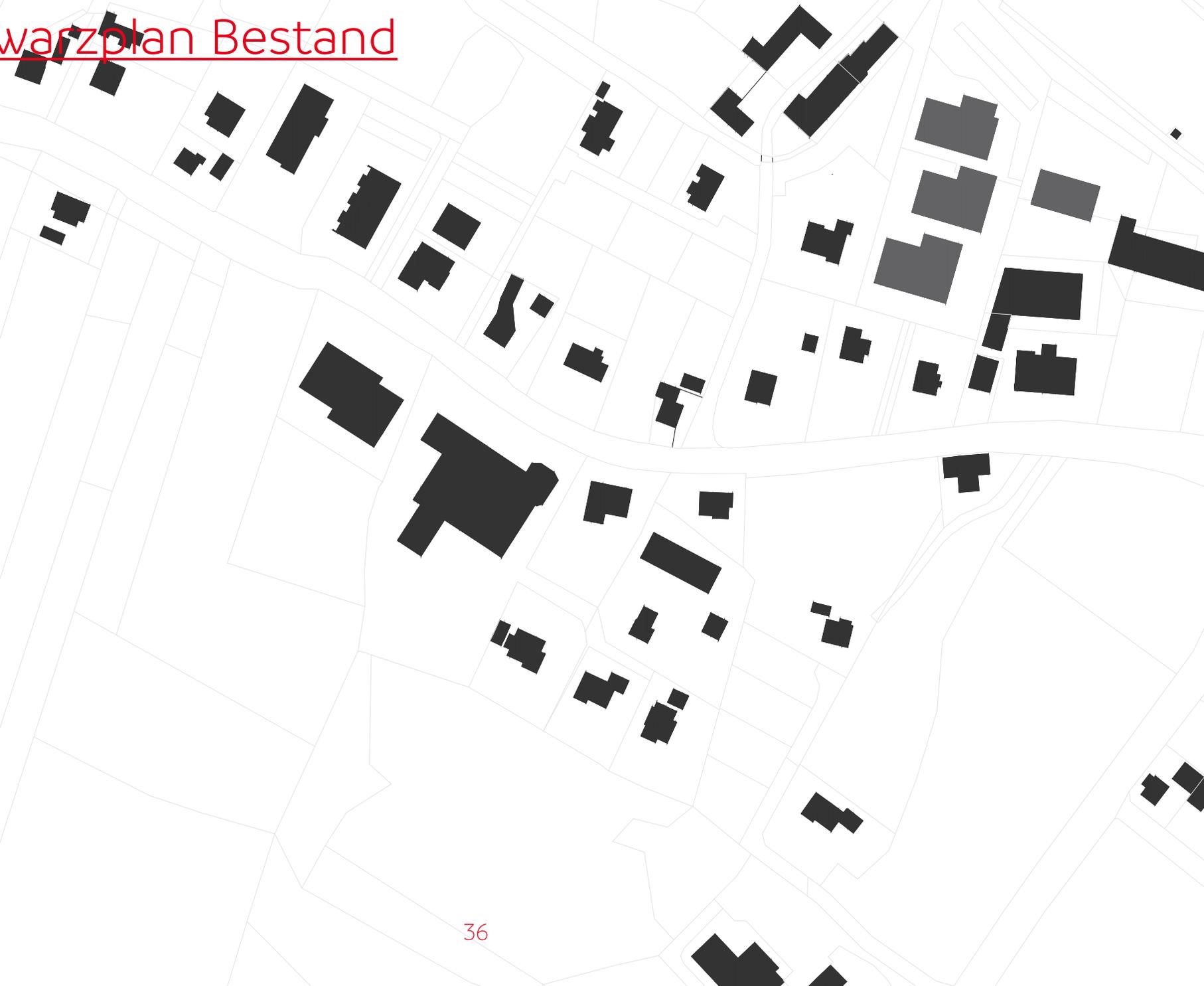
3- Bauplatz

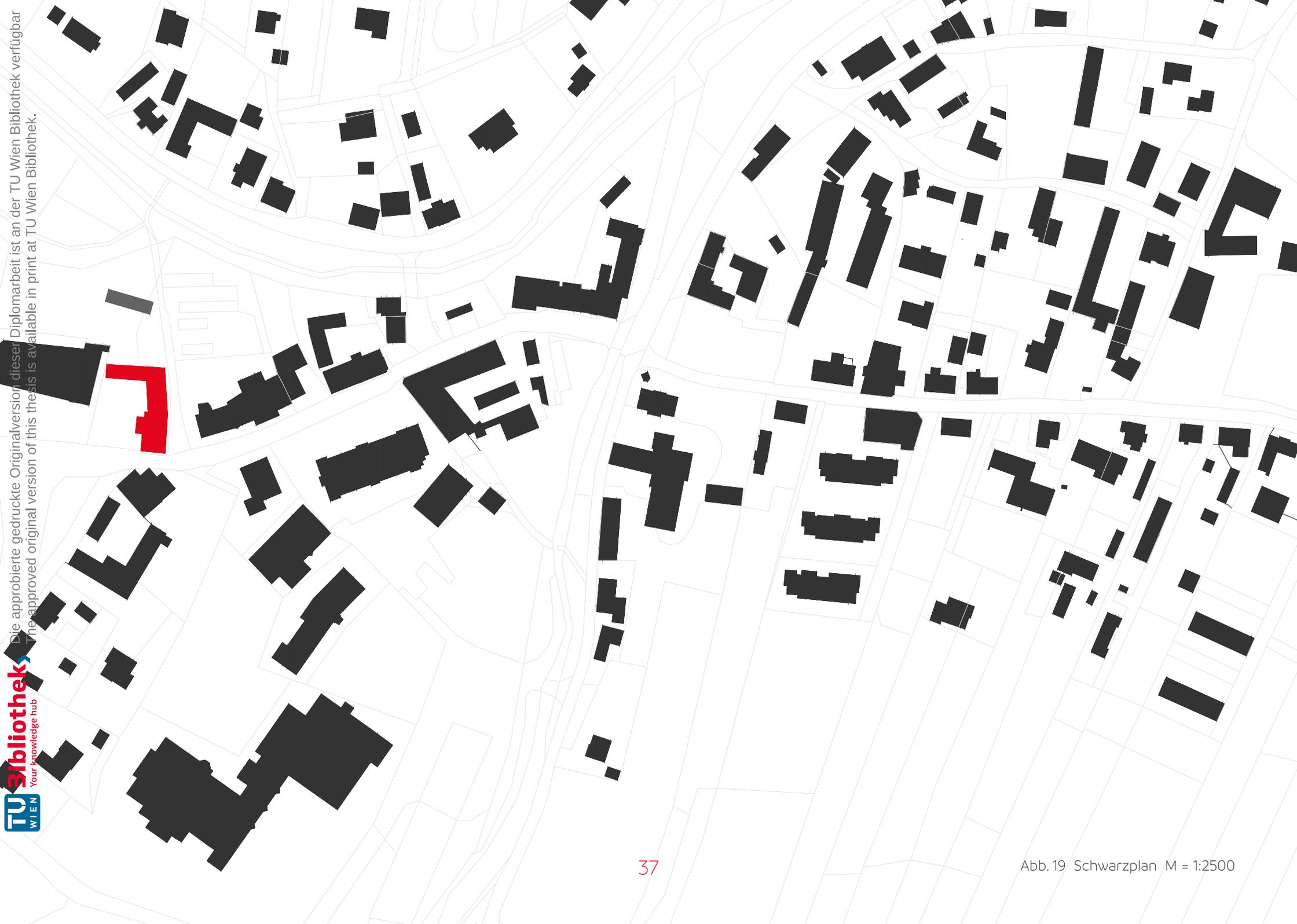
3.1 Umgebung früher/heute

3.2 Bauplatz

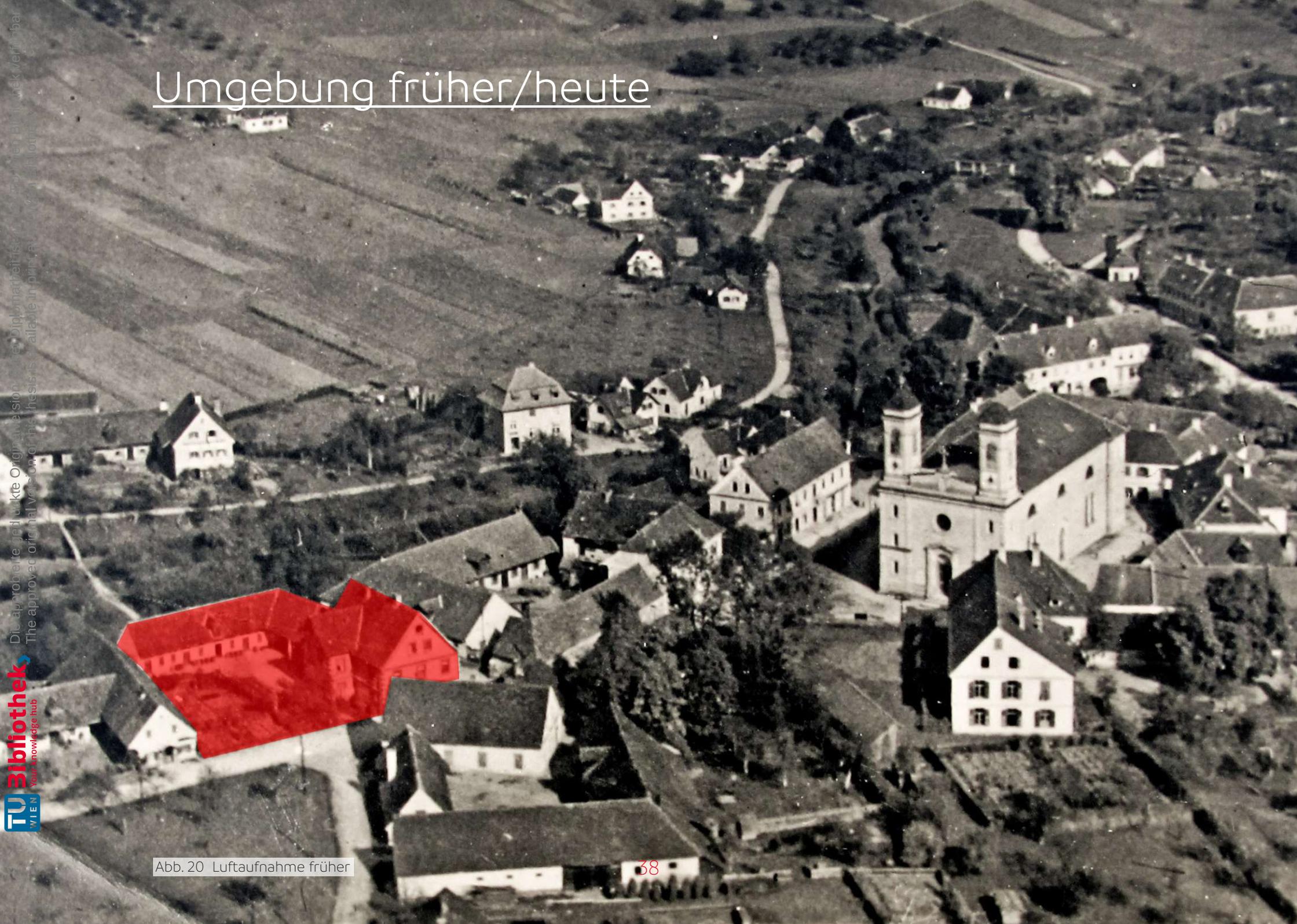
3.3 Bestandsgebäude

Schwarzplan Bestand





Umgebung früher/heute





The approved final version of the plan is available in print at the TU Wien Bibliothek. The approved final version of the plan is available in print at the TU Wien Bibliothek.

TU
W I E N
BIBLIOTHEK
www.tuwien.at

3.1 Umgebung früher/heute



Abb. 22 Eröffnung Raiffeisenbank



Abb. 24 Kirche Eggersdorf früher



Abb. 23 Raiffeisenbank nach Sanierung



Abb. 25 Kirche Eggersdorf heute



Abb. 26 Kirchenwirt früher



Abb. 27 Kirchenwirt, Umnutzung Wohnungen



Abb. 28 Schwarzplan ohne Maßstab

Bei den Vergleichen von damals und heute ist klar zu erkennen, dass Eggersdorf bei Graz eine sehr aufstrebende Gemeinde ist. In den letzten Jahren gab es einen regelrechten Bauboom im Bereich Wohnbau, so wurde z. B. das ehemalige Sägewerk Fassold zu einem Wohnhaus umgeplant, welches in der Erdgeschoßzone ein Lokal und einen Lebensmittelhändler beinhaltet. Auch der ehemalige Kirchenwirt wurde zu einem Wohnhaus umfunktioniert und ausgebaut. Das unmittelbare Nachbargebäude des Bauplatzes ist die Raiffeisenbank, welche vor einigen Jahren als Zweigniederlassung umfunktioniert und der gewonnene Raum für eine gemeinschaftliche Arztpraxis und Büros ausgebaut wurde. Nun soll auch das leer stehende Flaggl-Haus eine neue Funktion bekommen.

Umgebung früher/heute



Abb. 29 Kaufhaus Loder vor Renovierung



Abb. 30 Kaufhaus Loder nach Renovierung



Abb. 31 Sägewerk Hirzer-Thosold vor Renovierung



Abb. 32 Sägewerk Hirzer-Thosold aktuell, Umnutzung zu Wohnungen

Umgebung früher/heute



Abb. 33 Bauplatz früher



Abb. 34 Bauplatz früher



Abb. 35 Bauplatz früher

Umgebung früher/heute



Abb. 36 Bauplatz aktuell



Abb. 37 Bauplatz aktuell



Abb. 38 Bauplatz aktuell

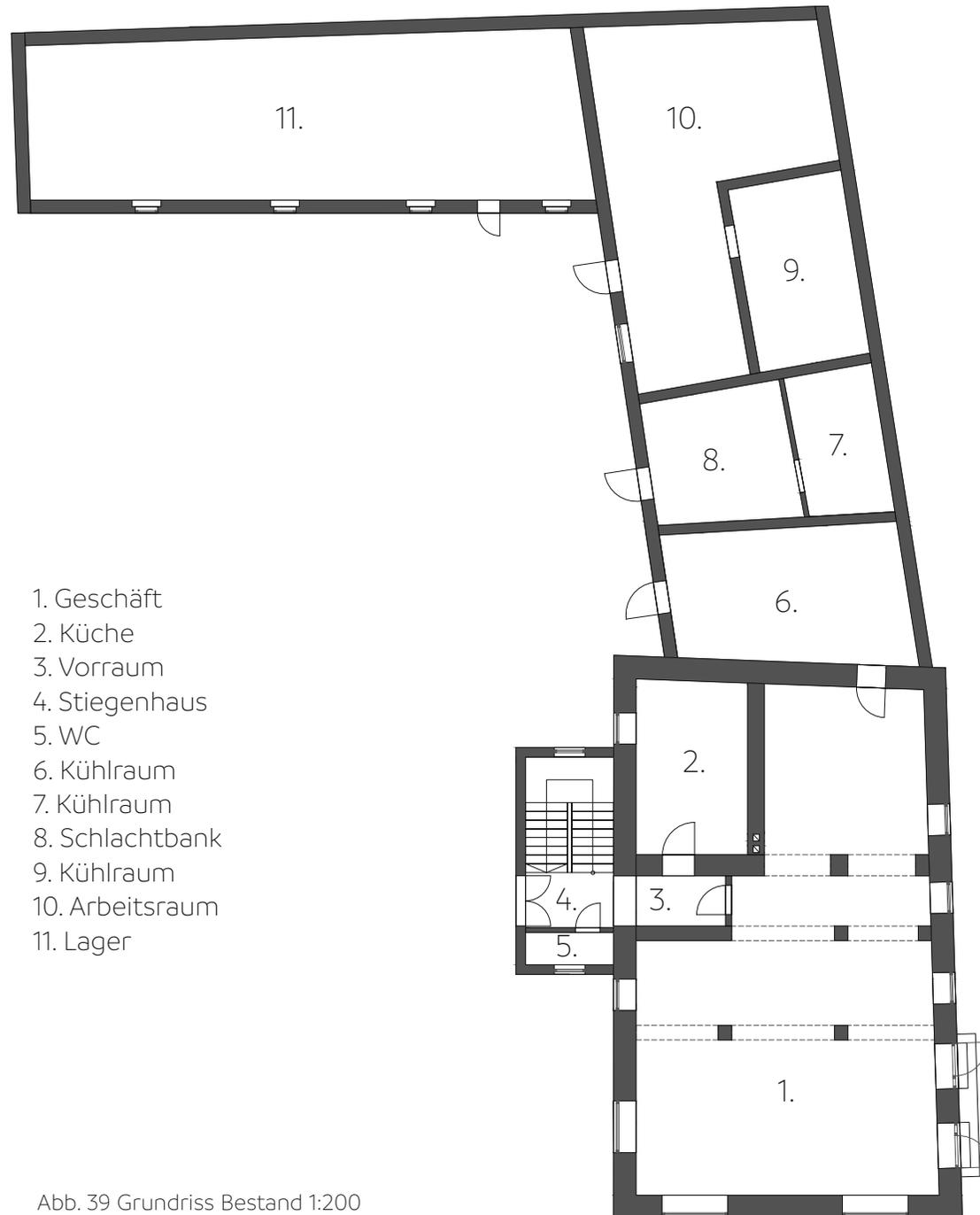
3.2 Bauplatz

Mitten im Ortszentrum neben der Bundesstraße L364 befindet sich ein ehemaliges Wohnhaus mit angeschlossener Greißlerei Flagg. Durch den ca. 50 m weiter befindlichen ADEG Markt, auch „Kaufhaus Loder“ genannt, verlor die Greißlerei mit dazugehörigem Fleischermeister immer mehr Kunden, bis der Standort nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden konnte. Das Geschäft schloss im Jahr 2010, danach wurde das Wohngebäude noch ca. vier bis fünf Jahre benutzt, bis die gesamte Liegenschaft verkauft wurde. Seit dem Jahr 2015 befindet sich das Grundstück mit zwei Gebäuden im Leerstand ohne jegliche Zwischennutzung. Im Laufe der Jahre verlor die Bausubstanz zunehmend an Stabilität, sodass die Feuerwehr mehrmals abgebrochene Dachschindeln und Mauerziegel von der Straße entfernen musste. Das Haus wurde in Folge zumindest straßenseitig abgesichert, damit der Straßen- und Fußgängerverkehr nicht beeinträchtigt wird.

Das Grundstück selbst umfasst ungefähr 1245 m², die bestehende Bausubstanz kann aus baustatischer Sicht nur mit erheblichem Aufwand erhalten werden, was jedoch nicht in einer wirtschaftlichen Relation steht. Der Gemeinde und auch den Anwohnern ist das Haus direkt neben der

Landesstraße optisch schon seit Jahren ein „Dorn im Auge“ und schadet dem Ortsbild.

In der unmittelbaren Umgebung wurde im Jahr 2017 das Gebäude der Raiffeisenbank wegen einer Zusammenlegung von mehreren Regionen verkleinert und für gemeinschaftliche Büronutzungen mit dazugehöriger Praxis umgebaut. Auch das gegenüberliegende ehemalige Postgebäude wurde geschliffen, in diesem Bereich entsteht das „Haus der Vereine“ mit angebundener Musikschule. Vor Jahren schloss der ehemalige Kirchenwirt und baute die Liegenschaft zu Wohnungen um. Generell veränderte sich der Ortskern in den letzten Jahren sehr, das ehemalige Flagg-Kaufhaus soll in näherer Zeit ebenfalls mit einer neuen Nutzung ausgestattet werden.



- 1. Geschäft
- 2. Küche
- 3. Vorraum
- 4. Stiegenhaus
- 5. WC
- 6. Kühlraum
- 7. Kühlraum
- 8. Schlachtbank
- 9. Kühlraum
- 10. Arbeitsraum
- 11. Lager

Abb. 39 Grundriss Bestand 1:200

3.3 Bestandsgebäude



Abb. 40 Straßenansicht (Osten) 1:200



Abb. 41 Hofansicht (Westen) 1:200

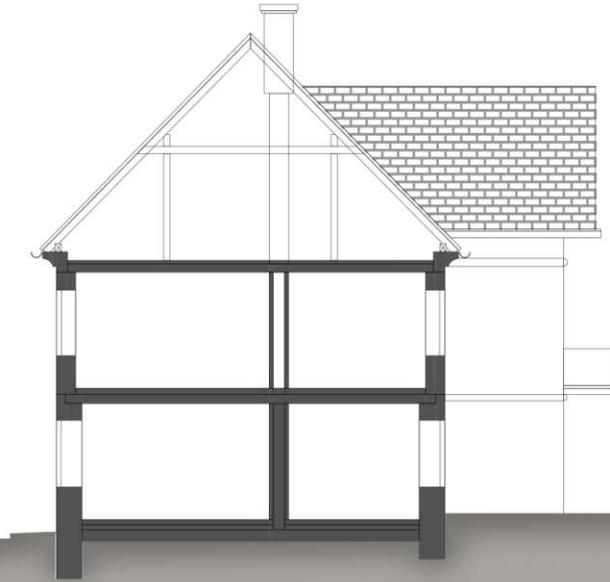


Abb. 42 Schnitt 1:200



Abb. 43 Straßenansicht frontal (Süden) 1:200

4- Entwurfskonzept

- 4.1 Konzeptidee
- 4.2 Baukörperstudien
- 4.3 Raumprogramm
- 4.4 Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- 4.5 Visualisierungen



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

4.1 Konzept

Ausgangslage

Durch die nicht beachteten Baufluchtlinien des Bestandsgebäudes ist eine Umgestaltung bzw. eine neue Funktion für den Bestand nicht möglich, da eine Neueinreichung bei der Gemeinde abgewiesen werden würde. Aus diesem Grund und auch wegen der schwer auffälligen Bausubstanz wird das Bestandsgebäude auf Wunsch der Gemeinde und des Eigentümers geschliffen und von einem brachliegenden Grundstück ausgegangen. Gespräche mit der Gemeinde als auch mit dem Eigentümer haben gezeigt, dass sich beide Parteien eine Beherbergungsstätte mit einem angeschlossenen Café bzw. Restaurant wünschen. Diese Typologie wird in das neue Konzept eingearbeitet. Im allgemeinen gibt es in Eggersdorf bei Graz als auch bei den umliegenden Gemeinden einen großen Bedarf an Fremdenzimmern. Aufgrund der Nähe zu Graz sowie dem Tourismusgebiet (LEADER-Region) Hügel- und Schöcklland bietet sich das Grundstück im Ortszentrum für die Funkti-

on einer Beherbergungsstätte sehr gut an, da die Region immer weiter an Attraktivität gewinnt. Die Größe des Grundstücks mit ca. 1250 m² bietet ebenfalls eine optimale Größe für einen drei-geschoßigen Bau an. Im Zuge der Konzeptfindung wurde zuerst eine Baukörperstudie in einem physischen Massenmodell angefertigt, das nachfolgend in einer 3D Axonometrie digitalisiert worden ist. Über das Massenmodell wurden verschiedenste Baukörperformen überprüft und analysiert. Neben der Baukörperfindung wurden mit dem Eigentümer als auch mit der Gemeinde weitere Wünsche und Anforderungen an das neu entstehende Gebäude erfragt und gemeinsam erarbeitet. Als Konzeptionsvorschlag wurde eine luftige einsichtige Erdgeschoßzone mit erweiterbarem Außenraum vorgeschlagen, welche das Café/Restaurant beinhaltet. In den Obergeschoßen befinden sich die Zimmer, welche sich von der stark befahrenen Straße abwenden.



Baufluchtlinien vom Bestand sind zu gering

Bestand

Der Bauplatz liegt direkt neben der Kreuzung von der viel befahrenen Landesstraße L364 (Hauptstraße) und der Edelsbachstraße. Das Bestandsgebäude ist aufgrund der stark baufälligen Bausubstanz nur mehr mit erheblichem Aufwand haltbar. Der Eigentümer als auch die Gemeinde schlagen einen Abbruch des Bestandsgebäudes vor, da auch die Baufluchtlinien beim damaligen Bau nicht eingehalten wurden. Somit wäre eine Neueinreichung mit Umnutzung des Leerstands nicht

möglich. Für den neuen Entwurf auf diesem Bauplatz wird somit das Bestandsgebäude geschliffen und von einem brachliegenden Grundstück ausgegangen. Die L-förmige Bauform wird jedoch für das neue Gebäude mitaufgenommen, da sich durch diese eine halböffentliche Zone bildet und das Volumina kompakt gehalten werden kann.

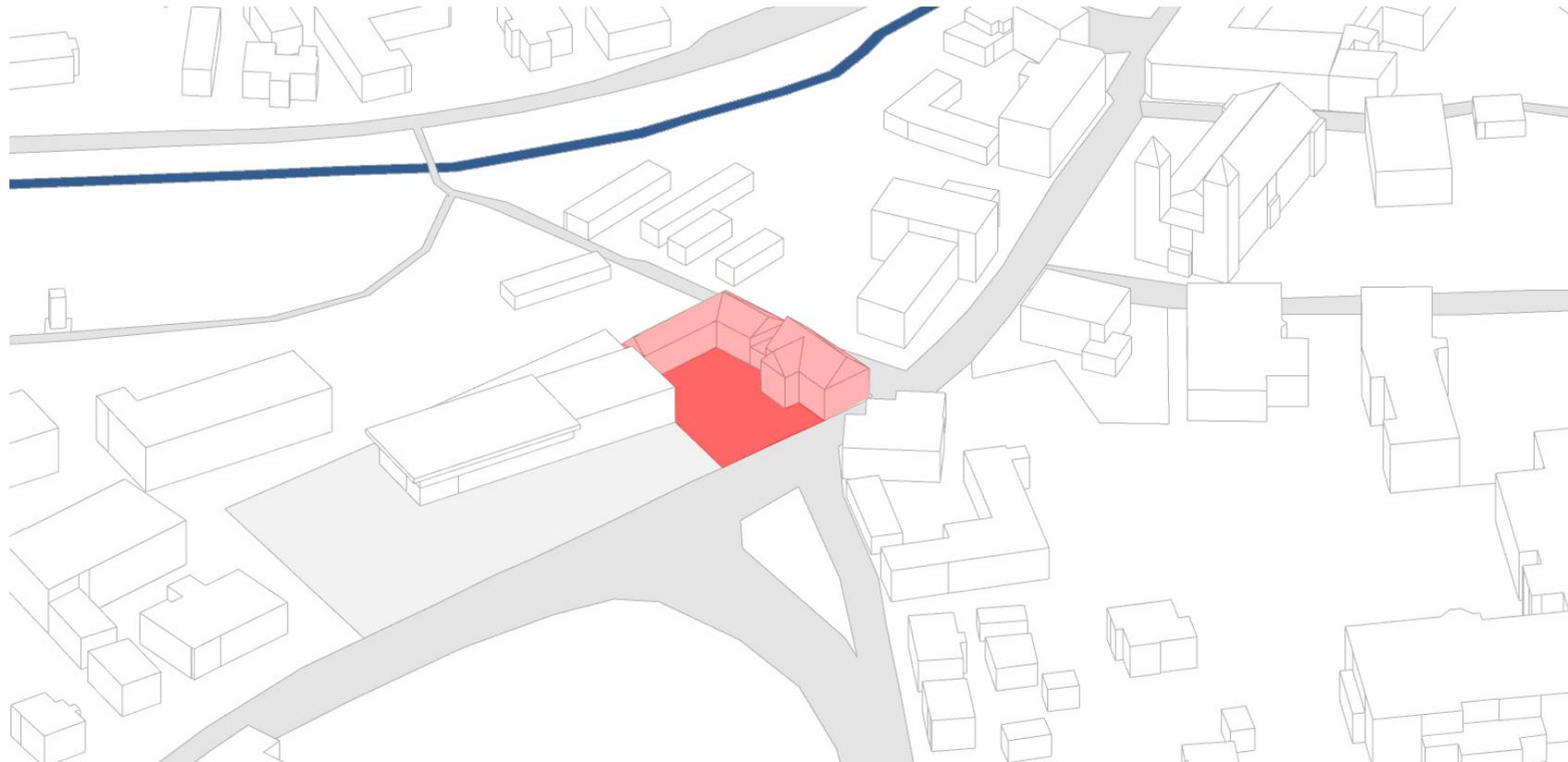


Abb. 46 Axonometrie Bestandsgebäude

Im hellroten Bereich wurde vor Jahren das ehemalige Postgebäude ebenfalls geschliffen. Hier entsteht ein neuer Vorplatz für die Kirche, das Gemeindeamt und das neu errichtete „Haus der Vereine“. Diese Vorplatzsituation wird auf dem Leerstandsbauplatz durch die L-Baukörperform ebenfalls aufgenommen und könnte mit ähnlichen Gestaltungselementen gestaltet werden. Auf dem nun brachliegenden Grundstück müssen, um ein praxisnahes Projekt zu erstellen, die neuen Bauflucht-

linien von mind. drei Meter eingehalten werden. Durch die Einhaltung dieser Grenzen wird die Durchfahrtsbreite der Straße wesentlich größer und es kann auch eine Gehsteigverbreiterung durchgeführt werden. Generell befindet sich der Bauplatz inmitten des Ortszentrums an einer sehr prominenten Stelle und soll auf Wunsch der Gemeinde und des Eigentümers mit einer Beherbergungsfunktion ausgestattet werden.

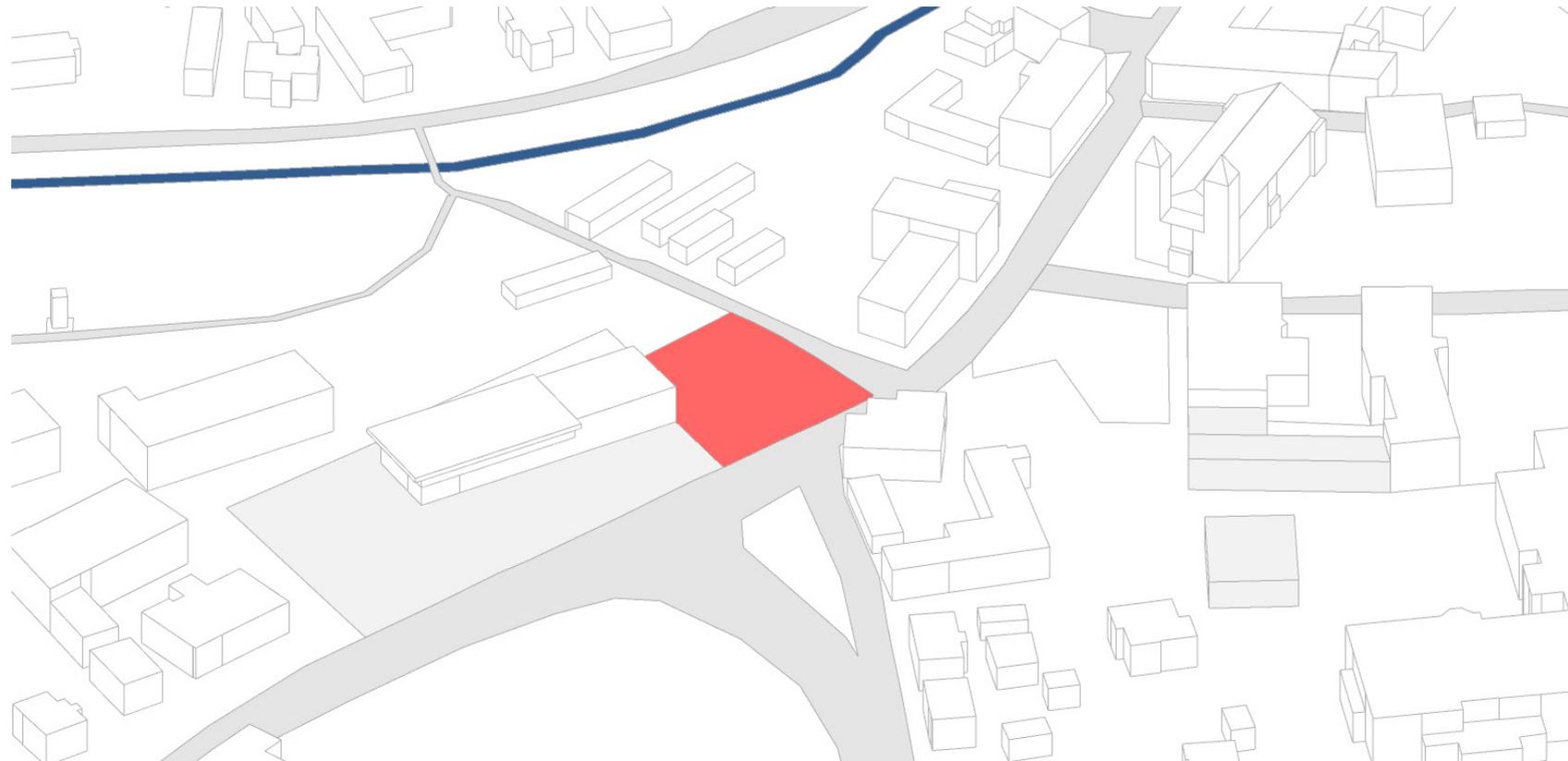
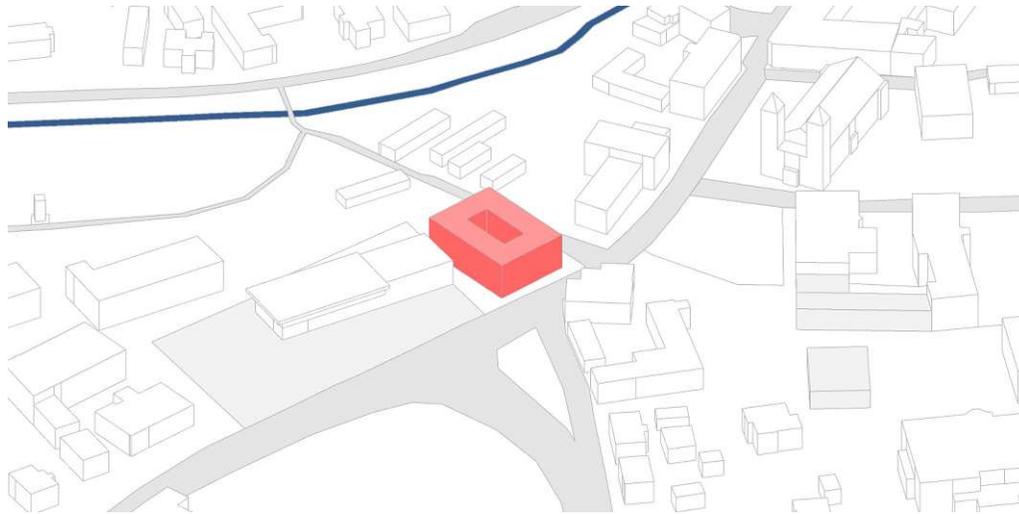


Abb. 47 Axonometrie brachliegendes Grundstück

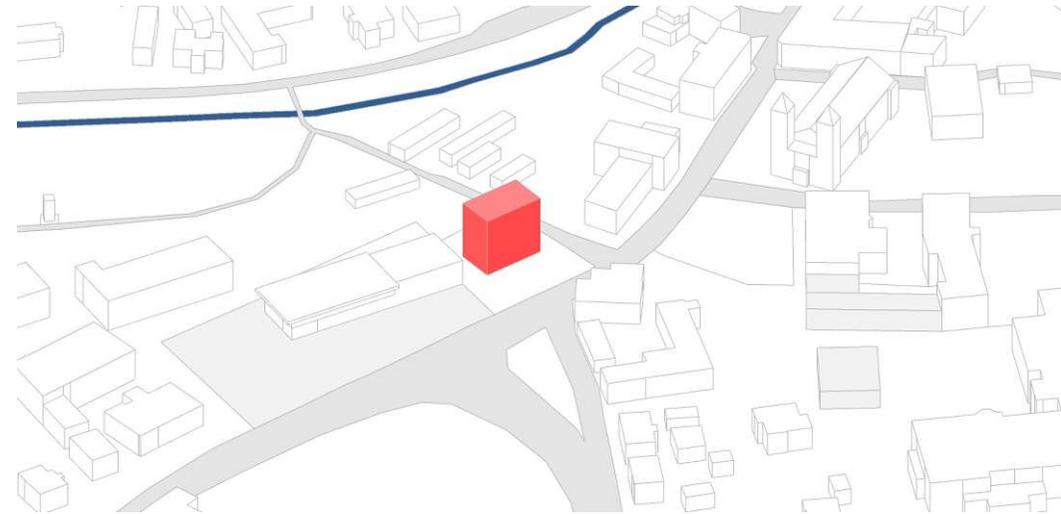
4.2 Baukörperstudie

Abb. 48 geschlossener Baukörper mit Atrium



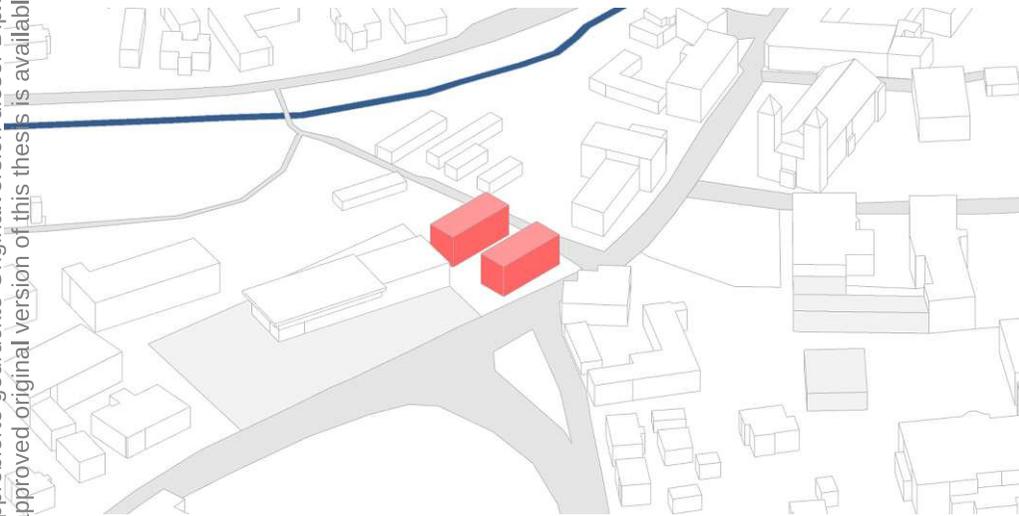
- maximales Volumen des Baukörpers
- monolithische Gebäudeform
- geschlossene Form
- Atrium

Abb. 49 Turm



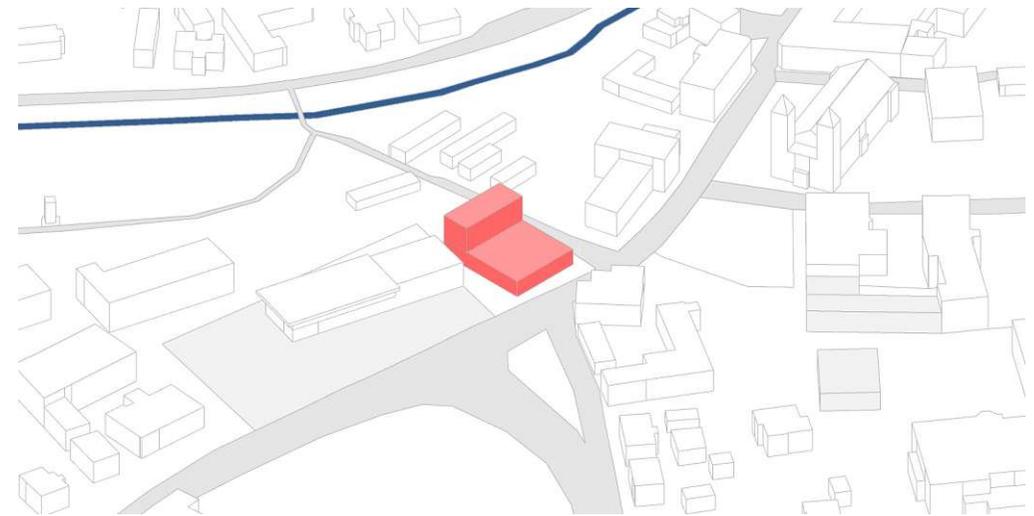
- freistehender Turm
- kompaktes Volumen
- Öffnung zur Straße
- Vorplatz öffentlich

Abb. 50 getrennte Baukörper



- Aufspaltung der Baukörper
- zwei einzelne Baukörper
- erhöhte Erschließungsflächen
- Sichteinschränkung

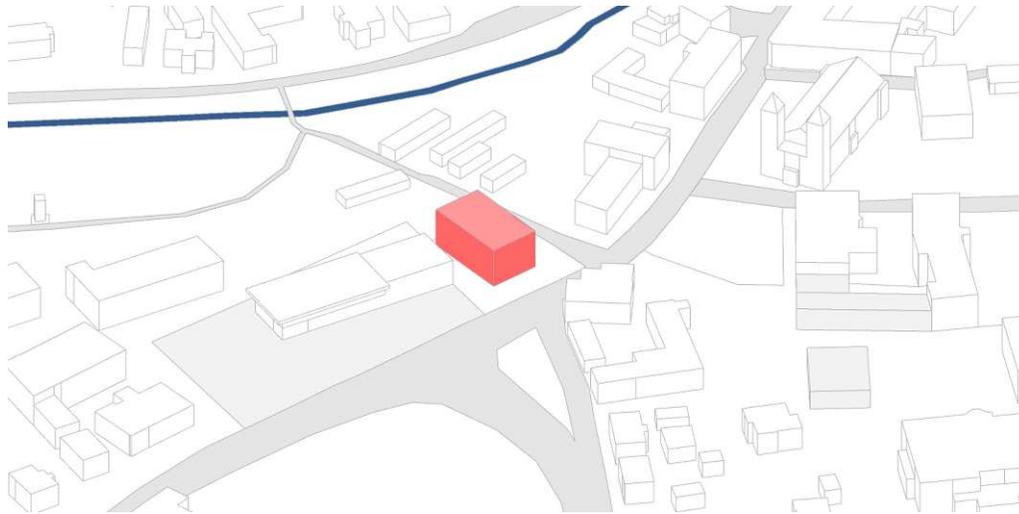
Abb. 51 abgetrepter Baukörper



- L-Form vertikal
- offen zur Straßenseite
- „Wohnturm“
- Dachterrasse

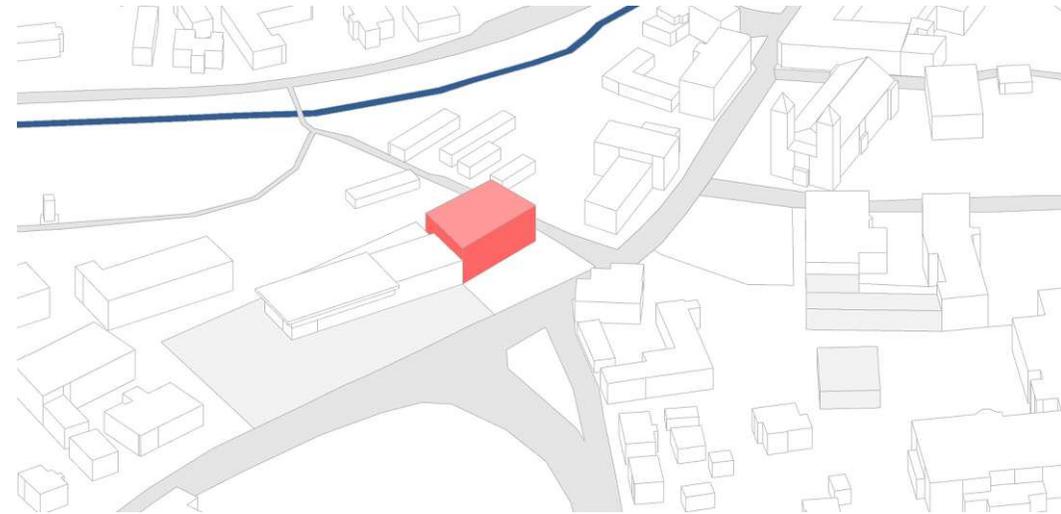
Baukörperstudie

Abb. 52 monolithischer Baukörper



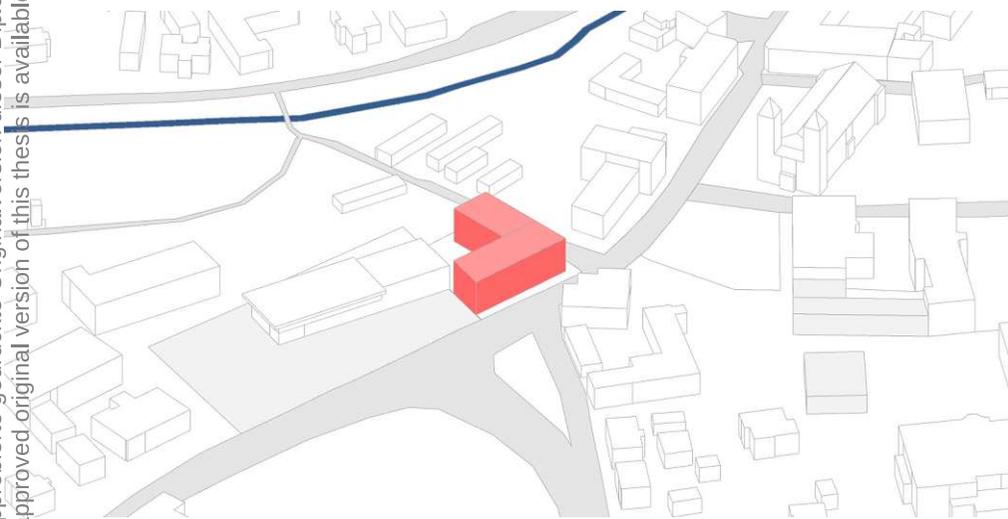
- hohe Ausnutzung der Grundfläche
- monolithische Gebäudeform
- mittige Platzierung am Grundstück
- EG- Zone öffentlich

Abb. 53 gekoppelte Bauweise



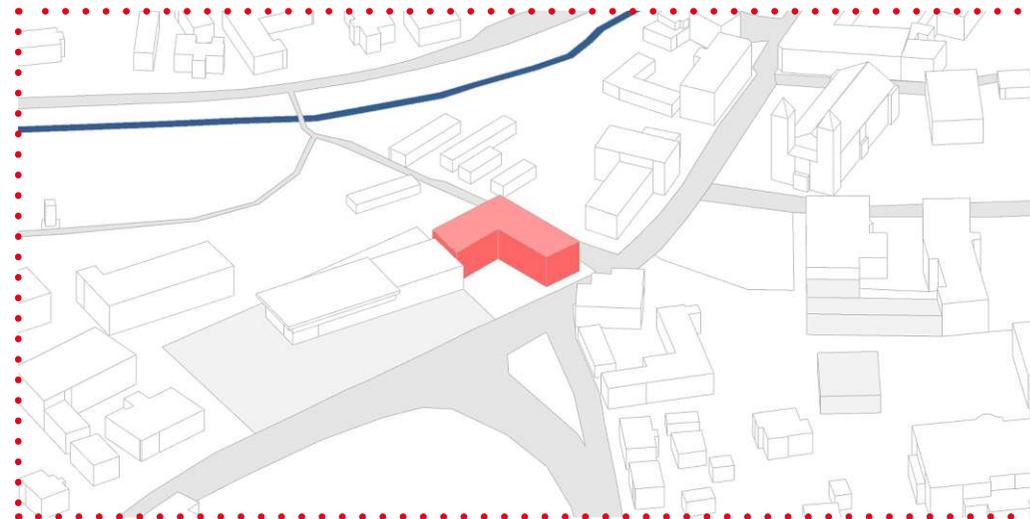
- Monolith in gekoppelter Bauweise
- Anschluss an die Nachbarbebauung
- evtl. Symbiose mit gegenüberliegendem Vorplatz
- Vorplatz öffentlich

Abb. 54 L-Baukörper „Straße“



- L-Form gedreht
- geschlossen zur Straßenseite
- EG- Zone öffentlich
- privater Innenhof

Abb. 55 L-Baukörper „Vorplatz“

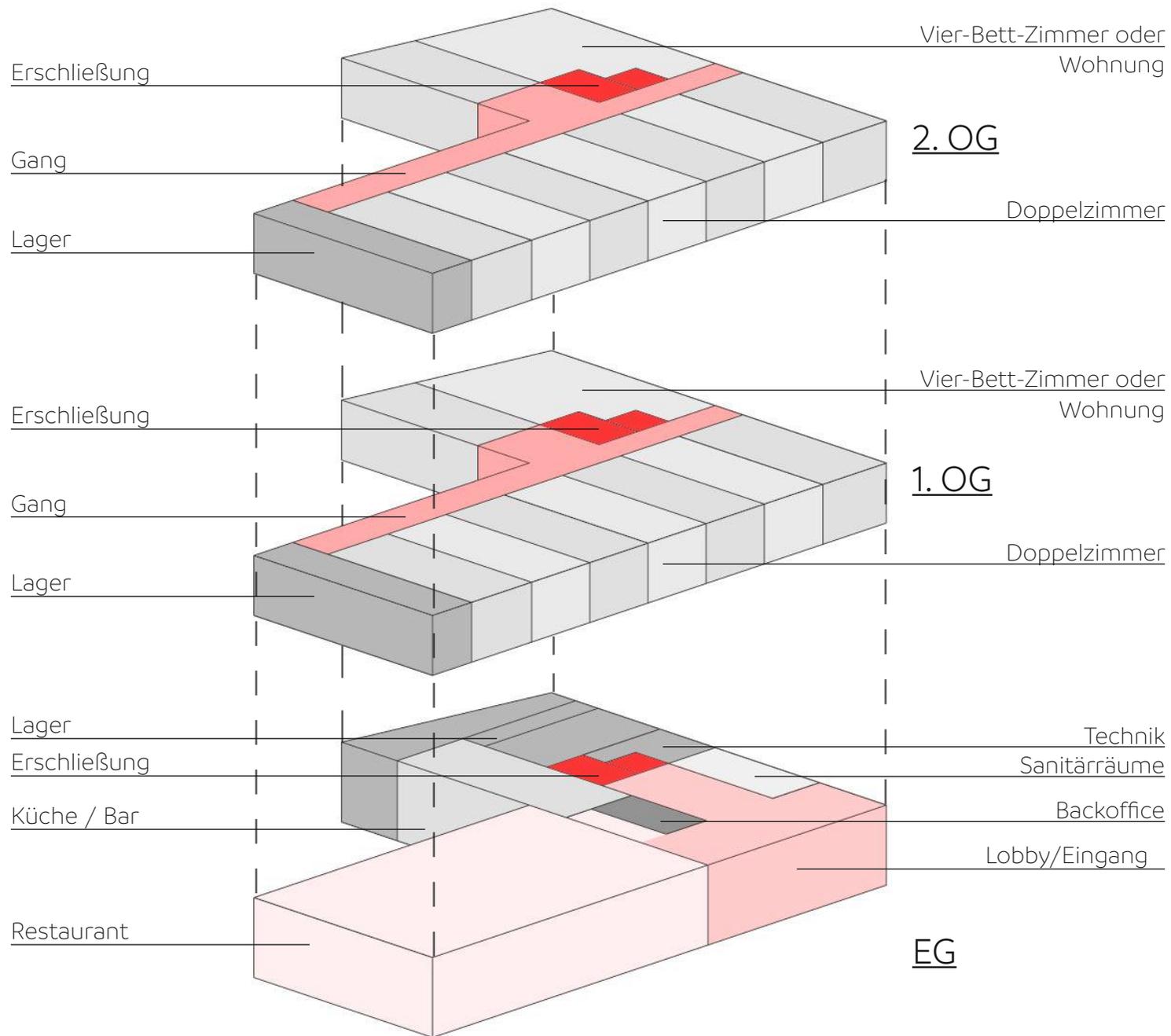


- L-Form
- Anschluss an die Nachbarbebauung
- Öffnung zur Straße
- Vorplatz öffentlich

4.3 Raumprogramm

Ziel des Entwurfes ist ein kompakter Baukörper, welcher die L-Form des Bestands aufnimmt, um einen zusätzlichen öffentlichen Freiraum zu erschaffen. Die Restaurant- und Caféräumlichkeiten wurden in Richtung der Straße platziert, um so vorbeifahrenden Autos durch die Glasfassade im Erdgeschoß einen Einblick in das Innere des Gebäudes zu gewähren. Der Eingang befindet sich im Osten und ist sozusagen der Verteiler zu der großzügigen Lobby mit Empfang und dem Restaurant. Direkt an dem Empfang angeschlossen ist noch ein kleiner Backoffice- Bereich. Im westlichen Bereich des Gebäudes befindet sich die Küche, welche ebenfalls über die Glasfassade Einblicke für die Gäste bietet und somit ein „open kitchen“-Konzept verfolgt. Neben der Küche bilden vier Lagerräumlichkeiten (Tiefkühlager, Lebensmittellager und ein „normales“ Lager + Müllraum) die Grenze der Einsicht. Zentral im Gebäude befindet sich der Erschließungskern mit angeschlossenem Haustechnikraum im Erdgeschoß.

In die beiden Regelgeschoßen gelangt man über den zentralen Erschließungskern entweder über den Lift oder über eine zweiläufige Treppe. Über einen großzügigen Flur, welcher nahezu durch das Gebäude „durchgesteckt“ platziert ist, gelangt man zu den einzelnen Zimmern. Neben dem Erschließungskern öffnet sich der Flur und bildet eine Gemeinschaftszone, welche einen großartigen Ausblick auf die öffentliche Vorplatzsituation bietet. Die Zimmer selbst sind im östlichen Bereich alle symmetrisch und wurden aufgrund der Sanitäreinheiten jeweils gespiegelt. Im westlichen Bereich des Gebäudes befinden sich noch zwei abweichende Zimmer. Das Zimmer im Norden ist als Vier- Bett- Zimmer ausgestattet, um eine größere Zielgruppe an Gästen abzudecken.



Lageplan

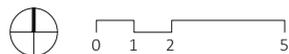
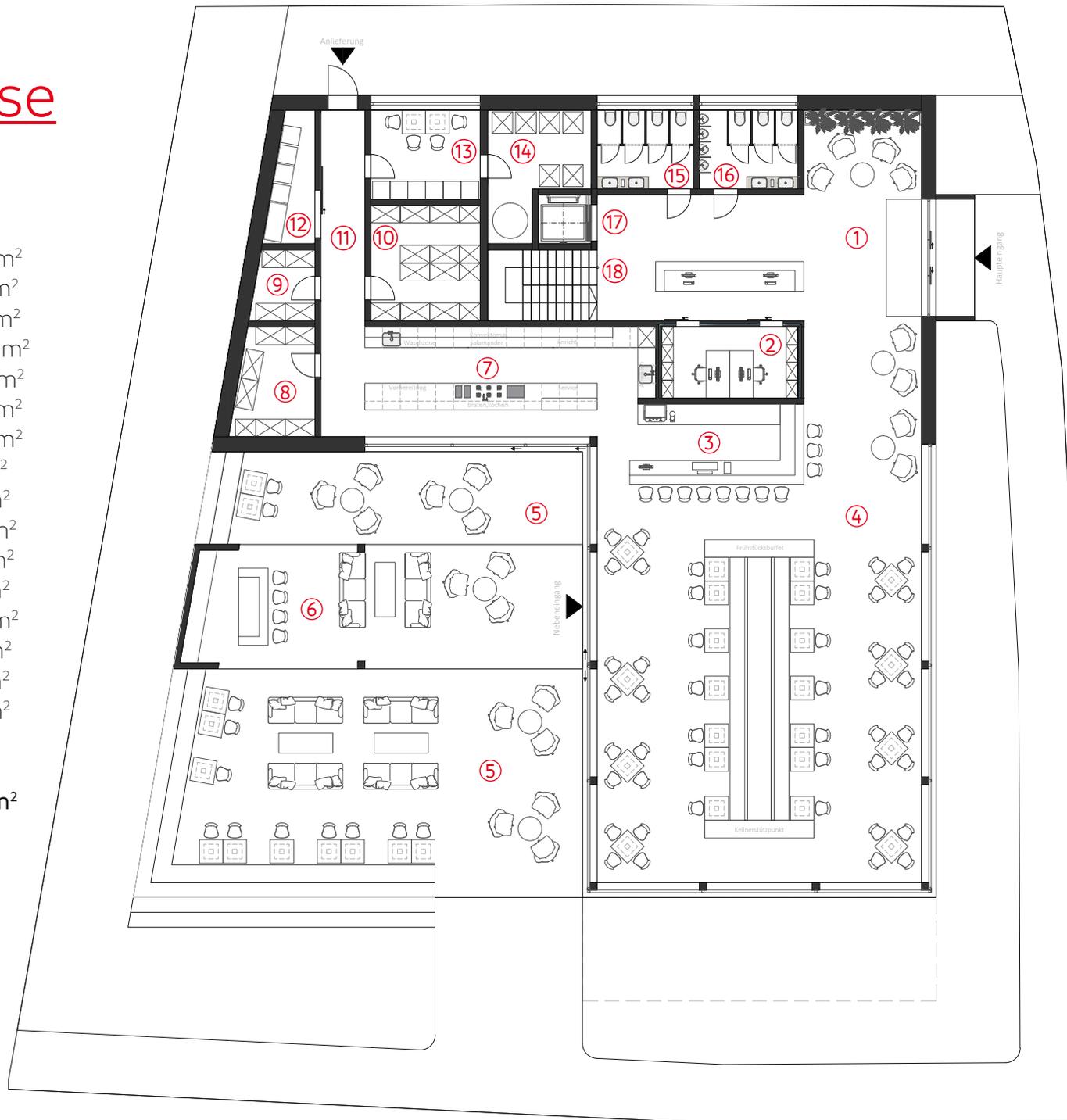


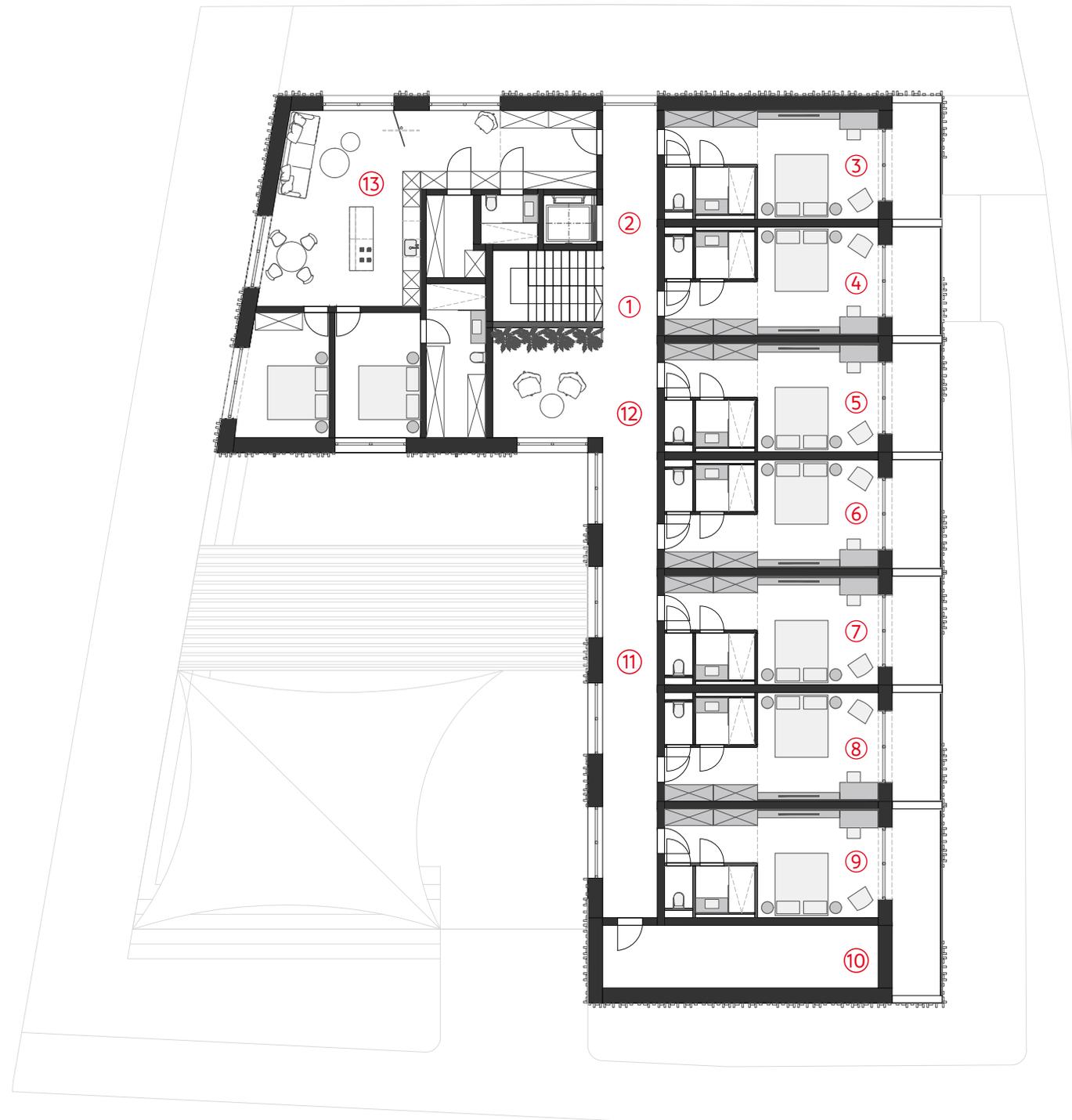


4.4 Grundrisse

Erdgeschoss

1. Lobby/Empfang	36,2 m ²
2. Backoffice/Empfang	12,0 m ²
3. Barbereich	62,4 m ²
4. Restaurant Gastbereich	125,3 m ²
5. Gastgarten outdoor	152,1 m ²
6. Barbereich outdoor	56,6 m ²
7. „Open Kitchen“	40,5 m ²
8. Kühlzelle Lebensmittel	9,7 m ²
9. Lager	5,0 m ²
10. Lebensmittellager	14,5 m ²
11. Schleuse/VR	11,0 m ²
12. Müllraum	6,3 m ²
13. Personalraum	12,0 m ²
14. Haustechnik	12,1 m ²
15. WC Damen	8,6 m ²
16. WC Herren	8,8 m ²
17. Lift	3 m ²
18. Stiegenhaus	9 m ²
Gesamt (inkl. Gastgarten)	585 m²





1. Obergeschoß

1. Lift	3 m ²
2. Stiegenhaus	9 m ²
3. Zimmer (inkl. Balkon)	32 m ²
4. Zimmer (inkl. Balkon)	32 m ²
5. Zimmer (inkl. Balkon)	32 m ²
6. Zimmer (inkl. Balkon)	32 m ²
7. Zimmer (inkl. Balkon)	32 m ²
8. Zimmer (inkl. Balkon)	32 m ²
9. Zimmer (inkl. Balkon)	32 m ²
10. Putzmittellager	19 m ²
11. Gang/Flur	50,5 m ²
12. Wartebereich/Lesen	13,5 m ²
13. Wohnung bzw. Zimmer	96 m ²
Gesamt (inkl. Balkone)	415 m²

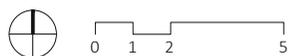
Abb. 59 Grundriss 1. OG M = 1:200

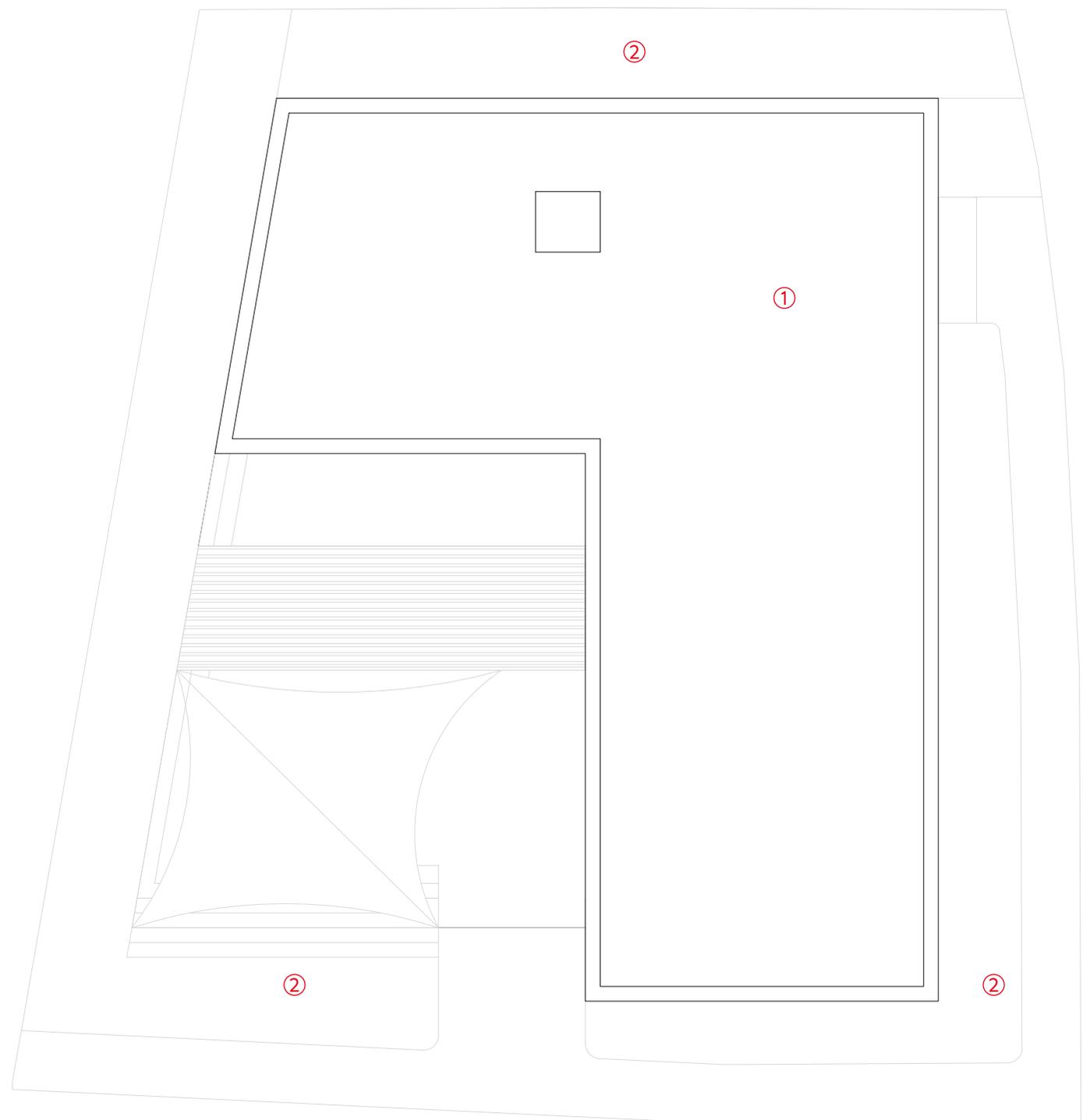


Grundrisse

2. Obergeschoß

1. Lift	3 m ²
2. Stiegenhaus	9 m ²
3. Zimmer (inkl. Balkon)	32 m ²
4. Zimmer (inkl. Balkon)	32 m ²
5. Zimmer (inkl. Balkon)	32 m ²
6. Zimmer (inkl. Balkon)	32 m ²
7. Zimmer (inkl. Balkon)	32 m ²
8. Zimmer (inkl. Balkon)	32 m ²
9. Zimmer (inkl. Balkon)	32 m ²
10. Putzmittellager	19 m ²
11. Gang/Flur	50,5 m ²
12. Wartebereich/Lesen	13,5 m ²
13. Zimmer	32 m ²
14. Suite	64 m ²
Gesamt (inkl. Balkone)	415 m²





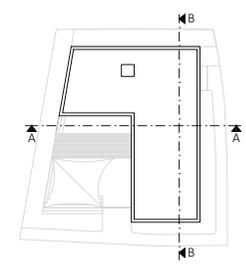
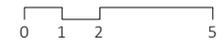
Dachdraufsicht	
1. Dachfläche	504 m ²
2. Außenfläche	713 m ²
Grundstücksfläche	1217 m²

Abb. 61 Dachdraufsicht M = 1:200

Schnitte



Abb. 62 Schnitt A-A M = 1:200



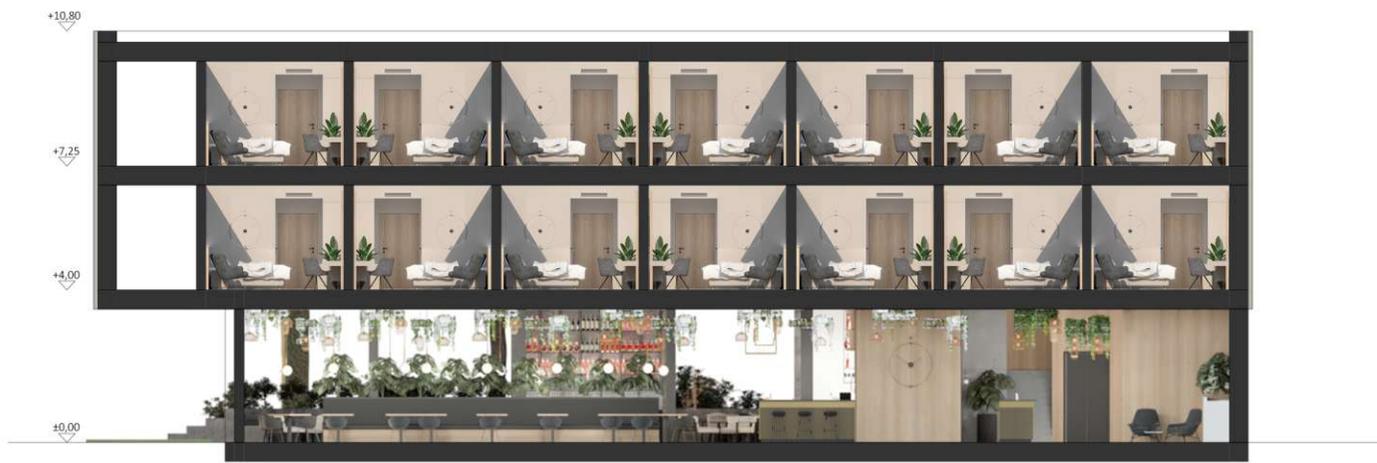
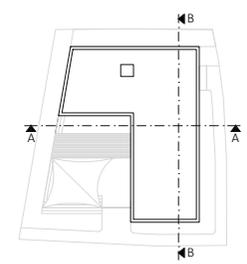
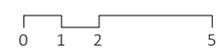


Abb. 63 Schnitt B-B M = 1:200



Ansichten



Abb. 64 Ansicht Osten M = 1:200



Abb. 65 Ansicht Westen M = 1:200

Ansichten



Abb. 66 Ansicht Süden M = 1:200

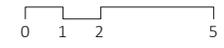




Abb. 67 Ansicht Norden M = 1:200

4.5 Entwurf



Abb. 68 Visualisierung Ortseinfahrt



Abb. 69 Visualisierung straßenseitig

Entwurf



Abb. 70 Visualisierung Blickrichtung Ortseinfahrt



Abb. 72 Visualisierung Vogelperspektive



Abb. 71 Visualisierung Blickrichtung Ortsausfahrt



Abb. 73 Visualisierung Eingang



Abb. 74 Visualisierung Vogelperspektive

Entwurf



Abb. 75 Visualisierung Eingang- Lobby



Abb. 76 Visualisierung Wartebereich

Entwurf



Abb. 77 Visualisierung Restaurant



Abb. 78 Visualisierung Restaurant/Bar

Entwurf



Abb. 79 Visualisierung Restaurant



Abb. 81 Visualisierung Bar - Open Kitchen



Abb. 80 Visualisierung Restaurant



Abb. 82 Visualisierung Gastgarten



Abb. 83 Visualisierung Gastgarten

Entwurf



Abb. 84 Visualisierung Hotelzimmer



Abb. 85 Visualisierung Hotelzimmer

Entwurf



Abb. 86 Visualisierung Hotelzimmer



Abb. 88 Visualisierung Hotelzimmer



Abb. 87 Visualisierung Hotelzimmer



Abb. 89 Visualisierung Hotelzimmer



Abb. 90 Visualisierung Hotelzimmer

5- Ausführung

5.1 Materialität

5.2 Details



5.1 Materialität

Bauweise und Materialität

Der Entwurf wurde vorrangig in einer hybriden Massivbauweise konzipiert, das Erdgeschoß wird mit Stahlbetonwänden und einer Stahlbetondecke ausgeführt, wohingegen die Obergeschoße in einer Holzmassivbauweise mittels KLH-Platten aufgesetzt werden. Die Decken bei den Obergeschoßen werden ebenfalls in KLH ausgeführt. Ziel des Entwurfs war es, die Bauweise mit ortsansässigen Unternehmen anzudeuten, hierfür gibt es einen Holzbaubetrieb, welcher sich auf die Bauweise mit KLH spezialisiert hat. Die Fassade des Gebäudes wird mittels unterschiedlich dimensionierten Holzlamellen in Lärche über die beiden Obergeschoße aufgelockert. Im Innenbereich zieht sich durch die gesamte Erdgeschoßzone ein geschliffener Betonboden, in den Obergeschoßen wird ein Eichenholzparkett verbaut. Generell spiegelt sich die Eiche in den Innenräumen des gesamten Gebäudes in Form von Wandverkleidungen, Türen und Böden wider. In den Bereichen Eingang, Lobby und Restaurant ist eine Herkalith-Decke geplant, um eine optimale Raumakustik zu schaffen.



Abb. 92 Holzlamellenfassade aus Lärche auf verputztem WDVS



Abb. 93 Sichtbeton Erdgeschoß



Abb. 94 Heraklith-Decke Erdgeschoß



Abb. 95 Eichenelemente im ges. Gebäude



Abb. 96 Tapetenelemente, Restaurant, Zimmer

5.2 Details

FB 1 Fußboden Geschoßdecke

Klebeparkett	2 cm
Heizestrich	7 cm
EPS-Trittschalldämmung	6 cm
Schüttung + PE-Folie	3 cm
KLH-Massivdecke	25 cm
abgeh. Decke mit GK-Platten	10 cm

FB 2 Fußboden Loggia

Terrassendielen	2 cm
Splitt	3 cm
Gefälledämmung XPS	10 cm
Schüttung + PE-Folie	3 cm
KLH-Massivdecke	25 cm
WDVS EPS verputzt	10 cm

FB 3 Fußboden Geschoßdecke

Klebeparkett	2 cm
Heizestrich	7 cm
EPS-Trittschalldämmung	6 cm
Schüttung + PE-Folie	3 cm
KLH-Massivdecke	25 cm
abgeh. Decke mit Heraklith	10 cm

FB 4 Fußboden Loggia

Terrassendielen	2 cm
Splitt	3 cm
Gefälledämmung XPS	10 cm
Schüttung + PE-Folie	3 cm
KLH-Massivdecke	25 cm
abgeh. Decke mit Heraklith	10 cm

FB 5 Fußboden Erdgeschoß

Betonboden geschliffen	2 cm
Heizestrich	7 cm
EPS-Trittschalldämmung	6 cm
Schüttung + PE-Folie	3 cm
Stahlbetondecke	25 cm
Perimeterdämmung	20 cm
Schüttung	15 cm
Erdreich	

D1 Dach extensiv begrünt

Substrat Extensivbegrünung	10 cm
Filtervlies	
Drainmatte	2 cm
Abdichtung	
Gefälledämmung >2%	30 cm
Dampfsperre	
KLH-Massivdecke	25 cm
abgeh. Decke mit GK-Platten	10 cm

D2 Dach extensiv begrünt

Substrat Extensivbegrünung	10 cm
Filtervlies	
Drainmatte	2 cm
Abdichtung	
Gefälledämmung >2%	30 cm
Dampfsperre	
KLH-Massivdecke	25 cm
WDVS EPS verputzt	10 cm

W1 Attika

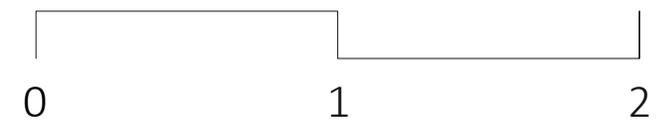
PE-Folie	
KLH-Massivattika	25 cm
WDVS EPS verputzt	10 cm
Luftschicht	
Lärchenlamellen	25 cm
abgeh. Decke mit GK-Platten	12 cm

W2 Wandaufbau Geschoße

Holzfaserverputz	2 cm
Holzfaserdämmung	8 cm
KLH-Massivwand	25 cm
WDVS EPS verputzt	20 cm

W3 Brüstung Glas

ESG-Glas mittels Schwerhalterung montiert



Maßstabsleiste Details

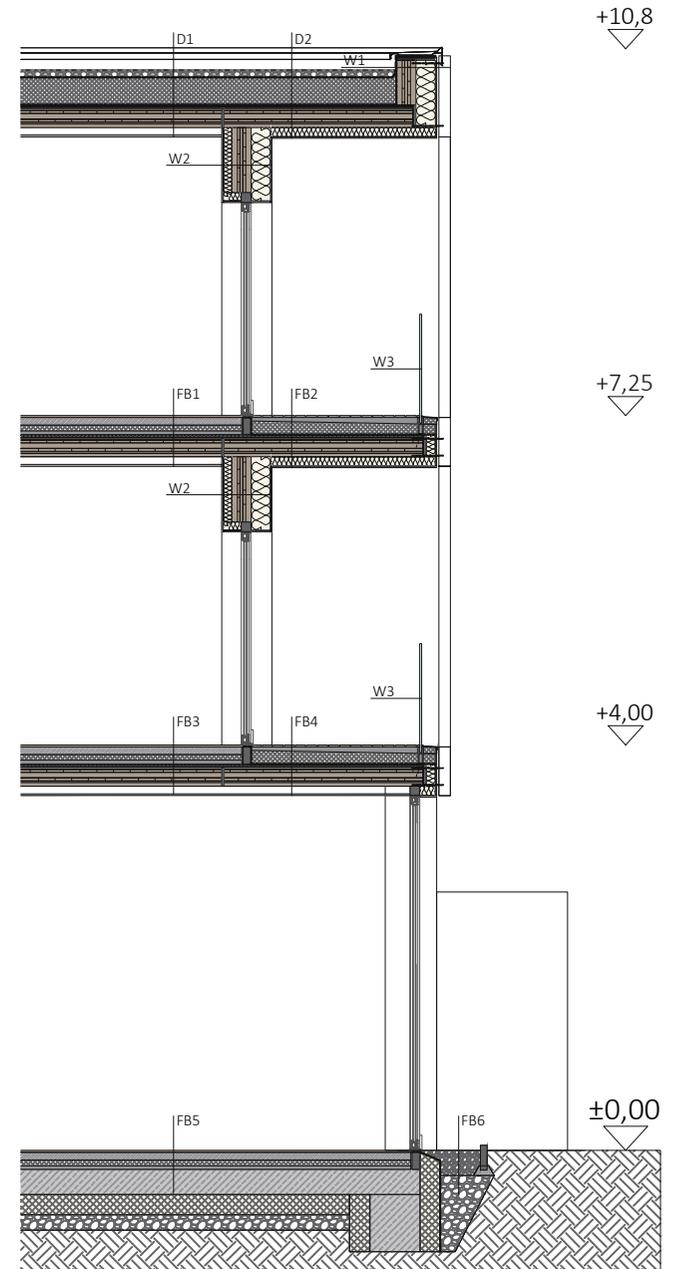
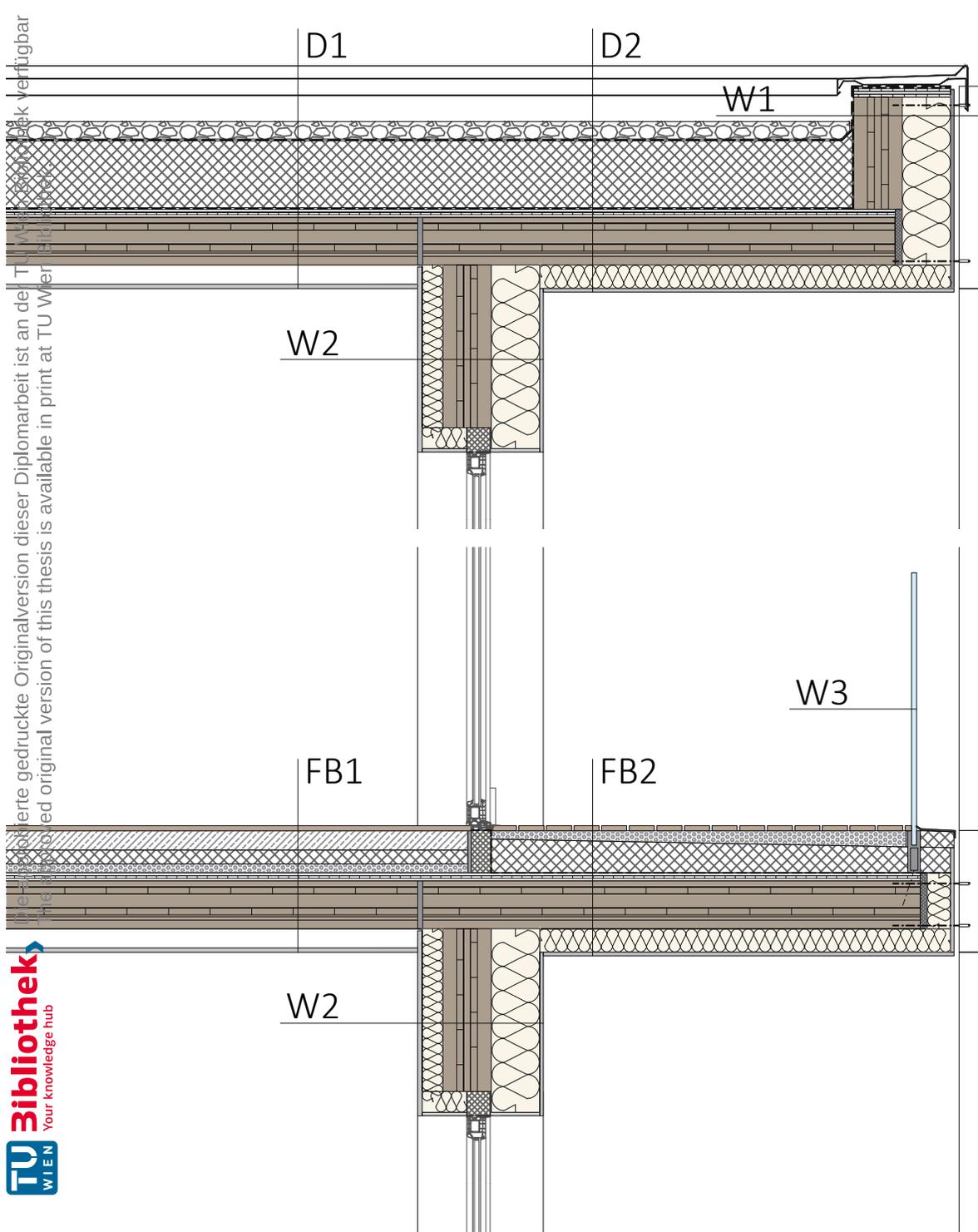


Abb. 97 Dachdetail, Regelgeschoß Maßstab siehe Maßstabsleiste

Details

FB 1 Fußboden Geschoßdecke

Klebeparkett	2 cm
Heizestrich	7 cm
EPS-Trittschalldämmung	6 cm
Schüttung + PE-Folie	3 cm
KLH-Massivdecke	25 cm
abgeh. Decke mit GK-Platten	10 cm

FB 2 Fußboden Loggia

Terrassendielen	2 cm
Splitt	3 cm
Gefälledämmung XPS	10 cm
Schüttung + PE-Folie	3 cm
KLH-Massivdecke	25 cm
WDVS EPS verputzt	10 cm

FB 3 Fußboden Geschoßdecke

Klebeparkett	2 cm
Heizestrich	7 cm
EPS-Trittschalldämmung	6 cm
Schüttung + PE-Folie	3 cm
KLH-Massivdecke	25 cm
abgeh. Decke mit Heraklith	10 cm

FB 4 Fußboden Loggia

Terrassendielen	2 cm
Splitt	3 cm
Gefälledämmung XPS	10 cm
Schüttung + PE-Folie	3 cm
KLH-Massivdecke	25 cm
abgeh. Decke mit Heraklith	10 cm

FB 5 Fußboden Erdgeschoß

Betonboden geschliffen	2 cm
Heizestrich	7 cm
EPS-Trittschalldämmung	6 cm
Schüttung + PE-Folie	3 cm
Stahlbetondecke	25 cm
Perimeterdämmung	20 cm
Schüttung	15 cm
Erdreich	

D1 Dach extensiv begrünt

Substrat Extensivbegrünung	10 cm
Filtervlies	
Drainmatte	2 cm
Abdichtung	
Gefälledämmung >2%	30 cm
Dampfsperre	
KLH-Massivdecke	25 cm
abgeh. Decke mit GK-Platten	10 cm

D2 Dach extensiv begrünt

Substrat Extensivbegrünung	10 cm
Filtervlies	
Drainmatte	2 cm
Abdichtung	
Gefälledämmung >2%	30 cm
Dampfsperre	
KLH-Massivdecke	25 cm
WDVS EPS verputzt	10 cm

W1 Attika

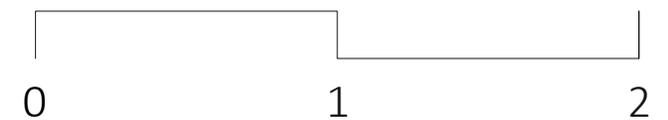
PE-Folie	
KLH-Massivattika	25 cm
WDVS EPS verputzt	10 cm
Luftschicht	
Lärchenlamellen	25 cm
abgeh. Decke mit GK-Platten	12 cm

W2 Wandaufbau Geschoße

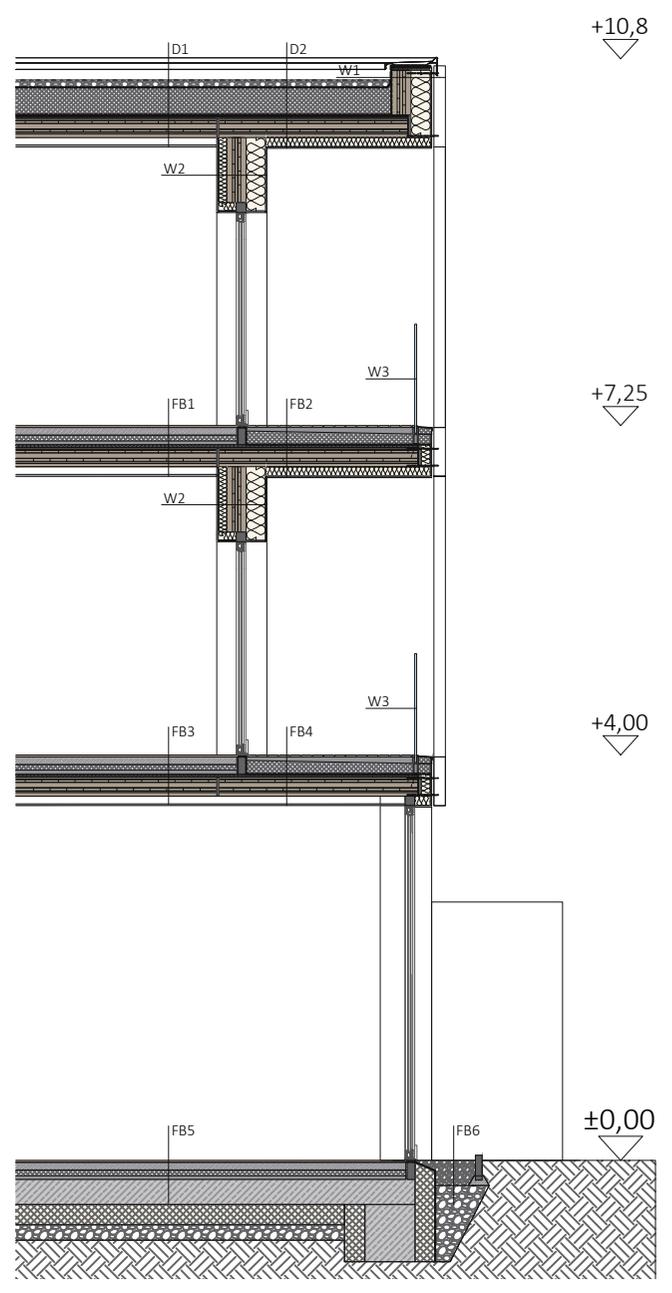
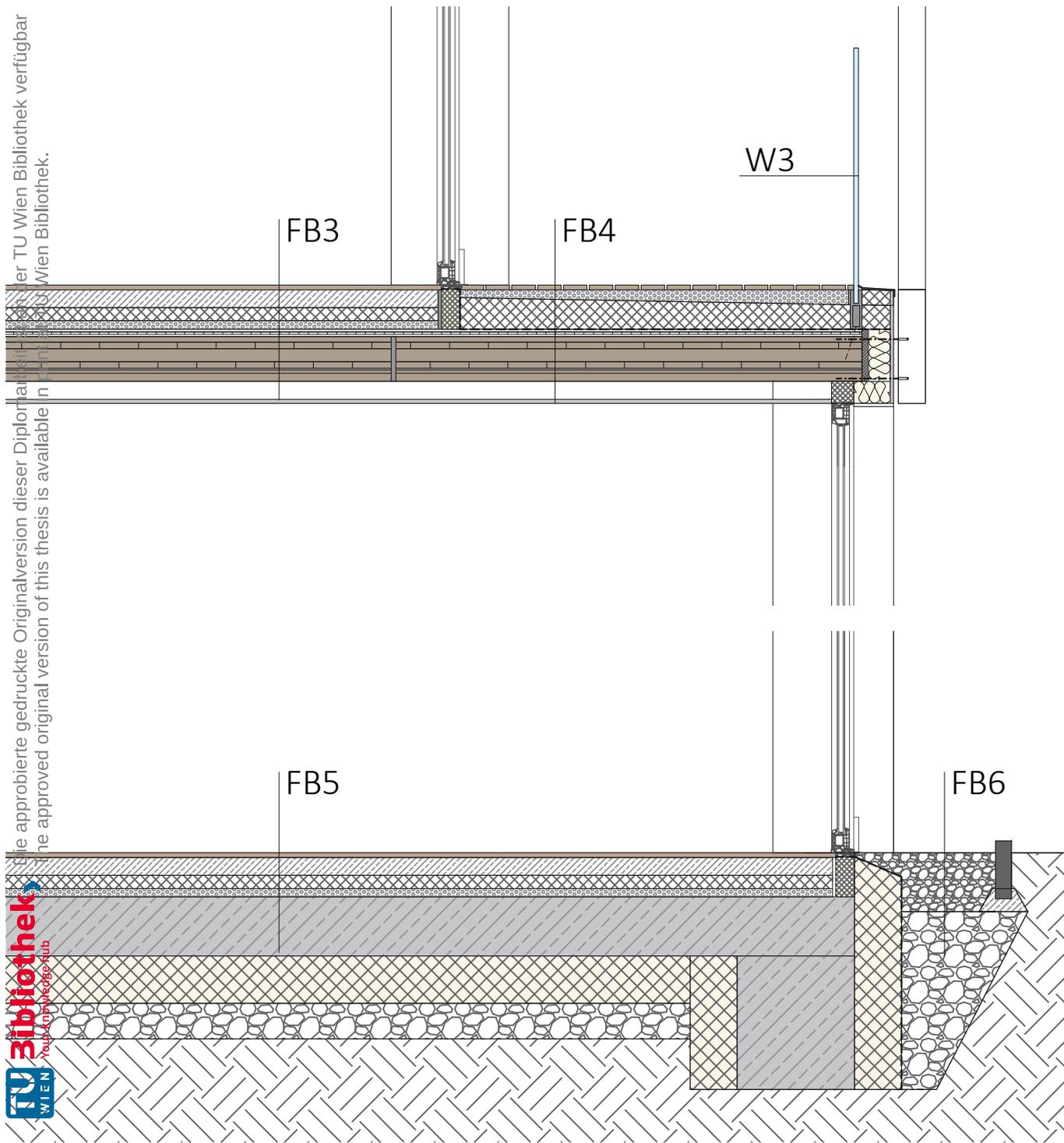
Holzfaserverputz	2 cm
Holzfaserdämmung	8 cm
KLH-Massivwand	25 cm
WDVS EPS verputzt	20 cm

W3 Brüstung Glas

ESG-Glas mittels Schwerhalterung montiert



Maßstabsleiste Details



6- Verzeichnisse

6.1 Quellenverzeichnis

6.2 Abbildungsverzeichnis

Quellenverzeichnis

[1] Maretzke, S. (2017): Der demografische Wandel läuft und läuft.

[2] Gruber, R.: Mit Mütze, Bier und Suppe. Gemeinsam gegen Leerstand
<http://docplayer.org/7668673-Mit-muetze-bier-und-suppe-gemeinsam-gegen-leerstand.html>
abgerufen am 05.12.2022

[3] <https://www.duden.de/rechtschreibung/Leerstand>
abgerufen am 02.01.2023

[4] <https://de.wikipedia.org/wiki/Leerstand>
abgerufen am 02.01.2023

[5] https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/endbericht_wohnungsl Leerstand_final.pdf
abgerufen am 02.01.2023

[6] Hoppenberg/de Witt: Handbuch des öffentlichen Baurechts.

[7] <https://gif-ev.com/>
abgerufen am 03.01.2023

[8] <https://exporo.de/wiki/leerstandsquote/>
abgerufen am 04.01.2023

[9] <https://exporo.de/wiki/leerstandsquote/#:~:text=Struktureller%20Leerstand%3A%20Die%20Nachfrage%20f%C3%BCr,der%20durch%20normalen%20Mieterwechsel%20entsteht.>
abgerufen am 04.01.2023

[10] Berlin Institut (Hrsg.) (2011): Die Zukunft der Dörfer. Zwischen Stabilität und demografischem Niedergang. (abgerufen am 28.12.2022) http://bbssr.bund.de/cln_032/nn_22548/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Abgeschlossen/Berichte/2000__2005/Bd21Raumordnungsbericht2005.html

[12] <https://www.derstandard.at/story/2000140871257/staedte-und-gemeinden-brauchen-noch-mehr-geld-vom-bund>
abgerufen am 15.11.2022

[13] https://agriculture.ec.europa.eu/common-agricultural-policy/cap-overview/cap-glance_de
abgerufen am 08.12.2023

[14] <https://www.regis.or.at/leader/#:~:text=LEADER%20ist%20ein%20EU%2DF%C3%B6rderprogramm,durch%20EU%2C%20Bund%20und%20L%C3%A4nder.>
abgerufen am 07.12.2023

[15] <https://www.statistik.at/blickgem/pr1/g60661.pdf>
abgerufen am 28.01.2023

[16] <https://www.eggisdorf-graz.gv.at/wirtschaft/daten-gemeinde/eggisdorf-in-zahlen/>
abgerufen am 04.01.2023

[17] https://www.citypopulation.de/de/austria/steiermark/graz-umgebung/60661__eggersdorf_bei_graz/
abgerufen am 06.02.2023

[18] <https://istmobil.at/istmobil-regionen/gustmobil/>
abgerufen am 06.02.2023

[19] https://www.katholische-kirche-steiermark.at/goto/instvisitenkarte/1410/Pfarre_Eggersdorf
abgerufen am 05.03.2023

[20] https://www.eggersdorf-graz.gv.at/fileadmin/Website2018/Archiv_Ortsteile/Text_Archiv_Eggersdorf.pdf
abgerufen am 04.03.2023

[21] <https://www.gemeindestrukturreform.steiermark.at/>
abgerufen am 08.03.2023

[22] <https://www.huegelland.at/tourismus/ziele-in-der-region/karte/>
abgerufen am 08.03.2023

[23] <https://www.nussmueller.at/project/ortszentrum-eggersdorf/>
abgerufen am 10.04.2023

Abbildungsverzeichnis

- 01 Leerstandsobjekt
<https://lumbricus.world/2021/01/16/strategien-gegen-den-flaechenverbrauch-leerstand-bekaempfen/>
abgerufen am 08.12.2022
- 02 Leerstandsobjekt
<https://sachsen-anhalt.dgb.de/themen/++co++e8ce08be-4bc3-11e9-af62-52540088cada>
abgerufen am 08.12.2022
- 03 Leerstandsobjekt
https://de.m.wikipedia.org/wiki/Datei:Gut_Buskow.jpg
abgerufen am 08.12.2022
- 04 Hausabriss
<https://www.akkuratbau-muenchen.de/abriss-hausabriss-muenchen/>
abgerufen am 10.12.2022
- 05 Abbruch Zinshaus
<https://www.diepresse.com/6099628/schauplatz-radetzkystras-se-wenn-wien-altstadt-erhaelt>
abgerufen am 15.12.2022
- 06 Eggersdorf Postkarte
Binder N. (2022): Mein Eggersdorf einst und jetzt.
(1. Auflage).
- 07 Landkarte Österreich
eigene Aufnahme/Grafik
- 08 Landkarte Steiermark
eigene Aufnahme/Grafik
- 09 Landkarte Graz Umgebung
eigene Aufnahme/Grafik
- 10 Landkarte Eggersdorf bei Graz
eigene Aufnahme/Grafik
- 11 Gemeinde Eggersdorf bei Graz
Luftbild, Google Earth
- 12 Diagramm Einwohnerzahl
eigene Grafik auf Basis von <https://www.statistik.at/blickgem/pr1/g60661.pdf>
abgerufen am 05.01.2023
- 13 Diagramm Altersverteilung
eigene Grafik auf Basis von https://www.citypopulation.de/austria/steiermark/graz-umgebung/60661__eggersdorf_bei_graz/
abgerufen am 05.01.2023

14	Diagramm Haushaltsverteilung eigene Grafik auf Basis von https://www.citypopulation.de/de/austria/steiermark/graz-umgebung/60661__eggersdorf_bei_graz/ abgerufen am 05.01.2023	21	(1. Auflage). Luftaufnahme heute Binder N. (2022): Mein Eggersdorf einst und jetzt. (1. Auflage).
15	Eggersdorf historische Karte Binder N. (2022): Mein Eggersdorf einst und jetzt. (1. Auflage).	22	Raiffeisenbank Eröffnung Binder N. (2022): Mein Eggersdorf einst und jetzt. (1. Auflage).
16	Planetenwanderweg eigene Grafik auf Basis von https://www.graztourismus.at/de/sightseeing-kultur/sehenswuerdigkeiten/planetenwanderweg_shg_4221 abgerufen am 15.01.2023	23	Raiffeisenbank nach Sanierung Binder N. (2022): Mein Eggersdorf einst und jetzt. (1. Auflage).
17	Freibad Eggersdorf bei Graz eigene Grafik auf Basis von https://www.huegelland.at/tourismus/ziele-in-der-region/sportangebote/baden/ abgerufen am 15.01.2023	24	Kirche Eggersdorf früher Binder N. (2022): Mein Eggersdorf einst und jetzt. (1. Auflage).
18	Bauplatz Bestand Flaggl Haus eigene Aufnahme/ Grafik	25	Kirche Eggersdorf heute Binder N. (2022): Mein Eggersdorf einst und jetzt. (1. Auflage).
19	Schwarzplan M=1:2500 eigene Aufnahme/ Grafik	26	Kirchenwirt früher Binder N. (2022): Mein Eggersdorf einst und jetzt. (1. Auflage).
20	Luftaufnahme früher Binder N. (2022): Mein Eggersdorf einst und jetzt.	27	Kirchenwirt, Umnutzung Wohnungen Binder N. (2022): Mein Eggersdorf einst und jetzt. (1. Auflage).

Abbildungsverzeichnis

28	Schwarzplan ohne Maßstab eigene Aufnahme/Grafik	35	Bauplatz früher Binder N. (2022): Mein Eggersdorf einst und jetzt. (1. Auflage).
29	Kaufhaus Loder vor Renovierung Binder N. (2022): Mein Eggersdorf einst und jetzt. (1. Auflage).	36	Bauplatz aktuell Binder N. (2022): Mein Eggersdorf einst und jetzt. (1. Auflage).
30	Kaufhaus Loder nach Renovierung Binder N. (2022): Mein Eggersdorf einst und jetzt. (1. Auflage).	37	Bauplatz aktuell eigene Aufnahme/Grafik
31	Sägewerk Hirzer-Thosold vor Renovierung Binder N. (2022): Mein Eggersdorf einst und jetzt. (1. Auflage).	38	Bauplatz aktuell eigene Aufnahme/Grafik
32	Sägewerk Hirzer-Thosold aktuell, Umnutzung zu Wohnungen Binder N. (2022): Mein Eggersdorf einst und jetzt. (1. Auflage).	39	Grundriss Bestand M = 1:200 eigene Aufnahme/Grafik
33	Bauplatz früher Binder N. (2022): Mein Eggersdorf einst und jetzt. (1. Auflage).	40	Straßenansicht (Osten) M = 1:200 eigene Aufnahme/Grafik
34	Bauplatz früher Binder N. (2022): Mein Eggersdorf einst und jetzt. (1. Auflage).	41	Hofansicht (Westen) M = 1:200 eigene Aufnahme/Grafik
		42	Schnitt M=1:200 eigene Aufnahme/Grafik
		43	Straßenansicht frontal (Süden) M = 1:200 eigene Aufnahme/Grafik

44	Entwurfsvisualisierung eigene Aufnahme/Grafik	54	L-Baukörper „Straße“ eigene Aufnahme/Grafik
45	Bestandsfoto, Baufluchtlinien eigene Aufnahme/Grafik auf Basis von Google Earth	55	L-Baukörper „Vorplatz“ eigene Aufnahme/Grafik
46	Axonometrie Bestandsgebäude eigene Aufnahme/Grafik	56	Axonometrie Raumprogramm eigene Aufnahme/Grafik
47	Axonometrie brachliegendes Grundstück eigene Aufnahme/Grafik	57	Lageplan M=1:500 eigene Aufnahme/ Grafik auf Basis von: Luftbild, Google Earth
48	geschlossener Baukörper mit Atrium eigene Aufnahme/Grafik	58	Grundriss EG M = 1:200 eigene Aufnahme/Grafik
49	Turm eigene Aufnahme/Grafik	59	Grundriss 1.OG M = 1:200 eigene Aufnahme/Grafik
50	getrennte Baukörper eigene Aufnahme/Grafik	60	Grundriss 2.OG M = 1:200 eigene Aufnahme/Grafik
51	abgetreppter Baukörper eigene Aufnahme/Grafik	61	Dachdraufsicht M = 1:200 eigene Aufnahme/Grafik
52	monolithischer Baukörper eigene Aufnahme/Grafik	62	Schnitt A-A M = 1:200 eigene Aufnahme/Grafik
53	gekoppelte Bauweise eigene Aufnahme/Grafik		

Abbildungsverzeichnis

63	Schnitt B-B M = 1:200 eigene Aufnahme/Grafik	73	Visualisierung Eingang eigene Aufnahme/Grafik
64	Ansicht Osten M = 1:200 eigene Aufnahme/Grafik	74	Visualisierung Vogelperspektive eigene Aufnahme/Grafik
65	Ansicht Westen M = 1:200 eigene Aufnahme/Grafik	75	Visualisierung Eingang/Lobby eigene Aufnahme/Grafik
66	Ansicht Süden M = 1:200 eigene Aufnahme/Grafik	76	Visualisierung Wartebereich eigene Aufnahme/Grafik
67	Ansicht Norden M = 1:200 eigene Aufnahme/Grafik	77	Visualisierung Restaurant eigene Aufnahme/Grafik
68	Visualisierung Ortseinfahrt eigene Aufnahme/Grafik	78	Visualisierung Restaurant/Bar eigene Aufnahme/Grafik
69	Visualisierung straßenseitig eigene Aufnahme/Grafik	79	Visualisierung Restaurant eigene Aufnahme/Grafik
70	Visualisierung Blickrichtung Ortseinfahrt eigene Aufnahme/Grafik	80	Visualisierung Restaurant eigene Aufnahme/Grafik
71	Visualisierung Blickrichtung Ortsausfahrt eigene Aufnahme/Grafik	81	Visualisierung Bar - open kitchen eigene Aufnahme/Grafik
72	Visualisierung Vogelperspektive eigene Aufnahme/Grafik	82	Visualisierung Gastgarten eigene Aufnahme/Grafik

- 83 Visualisierung Gastgarten
eigene Aufnahme/Grafik
- 84 Visualisierung Hotelzimmer
eigene Aufnahme/Grafik
- 85 Visualisierung Hotelzimmer
eigene Aufnahme/Grafik
- 86 Visualisierung Hotelzimmer
eigene Aufnahme/Grafik
- 87 Visualisierung Hotelzimmer
eigene Aufnahme/Grafik
- 88 Visualisierung Hotelzimmer
eigene Aufnahme/Grafik
- 89 Visualisierung Hotelzimmer
eigene Aufnahme/Grafik
- 90 Visualisierung Hotelzimmer
eigene Aufnahme/Grafik
- 91 Ansicht Materialität
eigene Aufnahme/Grafik
- 92 Ansicht Holzlamellenfassade Lärche auf verputztem WDVS
<https://www.pinterest.de/pin/531213718554119237/>
abgerufen am 10.05.2023
- 93 Sichtbeton Erdgeschoß
https://de.freepik.com/fotos-kostenlos/grauer-zeiment-wand-hintergrund_1183249.htm
abgerufen am 10.05.2023
- 94 Heraklith- Decke Erdgeschoß
<https://heraklith.dk/content/new-surface-naming>
abgerufen am 10.05.2023
- 95 Eichenelemente im ges. Gebäude
https://www.fundermax.com/de/Portfolio/Alle%20Produkte/Star-Favorit-B1-E05-0048-Cognac-Oak-NA-Natura_p_58689
abgerufen am 10.05.2023
- 96 Tapetenelemente, Restaurant, Zimmer
<https://www.inkiestrobianco.com/en/collections/#wallpaper>
abgerufen am 10.05.2023
- 97 Dachdetail, Regelgeschoß
eigene Aufnahme/Grafik
- 98 Erdgeschoß, Regelgeschoß
eigene Aufnahme/Grafik
- 99 Bestandsgebäude
eigene Aufnahme/Grafik

