

UMBAUKULTUR

ZWISCHEN ERHALTEN UND ENTWICKLEN
KRITERIEN UND UMSETZUNG IM HISTORISCHEN ZENTRUM VON KREMS



DIPLOMARBEIT

UMBAUKULTUR ZWISCHEN ERHALTEN UND ENTWICKELN KRITERIEN UND UMSETZUNG IM HISTORISCHEN ZENTRUM VON KREMS

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademi-
schen Grades eines Diplom-Ingenieurs / Diplom-
Ingenieurin unter der Leitung

Senior Scientist Arch. Dipl.-Ing. Dr.techn.
Gerhard Schnabl

e 253.6 Institut für Gestaltungslehre und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Alexander Fiby
01425006

Wien, Oktober 2023

ABSTRACT

„New brooms sweep well“ (translated from german)

A phrase that has its origins in a literary work of the 13th century and is still a major guide in society today - especially in architecture, where new construction is still the norm.

The awareness of the quality of previous building periods is high in architect's community today, even though historic city centers are under enormous pressure to develop. This makes it increasingly difficult to protect and preserve valuable buildings, as required by UNESCO in World Heritage areas. The demolition and new building activity in the historical context is promoted from various points of view. In some European cities, property prices are increasing unstopably, especially since more and more individuals are investing in supposingly value-stable „concrete gold“, whereas the economic profitability of the historic buildings is being called into question.

Trends, including increasing centralization, are pointing to the creation of new urban housing offerings even as contemporary modernization increases. Climate change and the climate goals pose further challenges for urban development in dealing with climate change adaptations, affecting the existing buildings and public space.

Clear framework conditions are required that depict the balancing act between the preservation of the traditional cityscape and the development of a contemporary and adapted historical city. The »conversion culture« was introduced in recent years as a term for »construction within existing context«, which expressed the appreciation for historical building qualities and also new architectural accents a justification. Sustainability, the reduction of resources, economic aspects, and a sophisticated modernization of the existing buildings are in the foreground.

In accordance with these goals, a concrete draft in the Wachau World Heritage area is to be developed as part of the work, which will ensure sustainable, World Heritage-compatible and also macroeconomic property development in the area of the old town of Krems.

The thematic focal points of the work are the general reduction of resources, the consideration of the objectives for the World Heritage Site (conservate), the consideration of a future-oriented, location and market-oriented use (development) and the creation of a qualitative design (design). The criteria that must be met to implement the thematic priorities are presented. The design is intended to counter the dispute between »preservation and development« by creating a common structural consensus.

Last but not least, there is also a need for greater awareness in urban planning and management policies, which must make sustainable development a central issue without endangering the cultural and historical values of a place.

KURZFASSUNG

„Neue Besen kehren gut“. Eine Redewendung, die ihren Ursprung bereits in einem literarischen Werk des 13. Jahrhunderts findet und heute noch die Gesellschaft maßgeblich anleitet - insbesondere auch in der Architektur, denn Neubau ist nach wie vor die Norm.

Das Bewusstsein für die Qualität vorangegangener Bauepochen ist in Architekturkreisen heute hoch, wengleich historische Stadtzentren unter einem enormen Entwicklungsdruck stehen. Die Erhaltung der historischen Bausubstanz in Bestand und Wertigkeit, wie die UNESCO in Welterbegebieten fordert, wird dadurch zunehmend erschwert. Das Abbruch- und Neubaugeschehen im historischen Kontext wird unter verschiedenen Gesichtspunkten vorangetrieben. In den europäischen Städten steigen die Grundstückspreise teils unaufhaltsam an, zumal immer mehr Anleger in vermeintlich wertstabiles „Betongold“ investieren und die wirtschaftliche Rentabilität des Altbestandes infrage gestellt wird.

Trends, darunter die zunehmende Zentralisierung, machen die Schaffung von neuen städtischen Wohnraumangeboten auch unter dem Gesichtspunkt der adäquaten Modernisierung deutlich. Der Klimawandel und die auferlegten Klimaziele stellen die Stadtentwicklung vor weitere Herausforderungen im Umgang mit Klimawandelanpassungen, den baulichen Bestand und den öffentlichen Raum betreffend.

Es bedarf eindeutiger Rahmenbedingungen, die den Spagat zwischen der Erhaltung des überlieferten Stadtbildes und der Entwicklung einer zeitgemäßen und angepassten historischen Stadt abbilden. Die »Umbaukultur« wurde dabei in den letzten Jahren als ein Begriff des »Bauens im Bestand« eingeführt, der die Wertschätzung für bestehende Qualitäten äußert und dabei auch neuen Architekturakzenten eine Berechtigung einräumt. Nachhaltigkeit, die Reduktion von Ressourcen, damit auch wirtschaftliche Aspekte, und eine anspruchsvolle Modernisierung des Bestandes stehen dabei im Vordergrund.

Diesen Zielen entsprechend soll im Rahmen der Arbeit ein konkreter Entwurf im Welterbegebiet Wachau erarbeitet werden, der eine nachhaltige, welterbeverträgliche und dabei auch gesamtwirtschaftliche Objektentwicklung im Bereich der Altstadt von Krems sicherstellt.

Die thematischen Schwerpunkte der Arbeit liegen in der generellen Reduktion von Ressourcen, der Berücksichtigung der Zielsetzungen für das Welterbegebiet (Erhalten), der Berücksichtigung einer zukunftsorientierten, standort- und marktgerechten Nutzung (Entwickeln) und der Schaffung einer qualitativen Gestaltung (Gestalten). Die Kriterien, die zur Umsetzung der thematischen Schwerpunkte einzuhalten sind, werden dargestellt. Der Entwurf soll durch die Schaffung eines

gemeinsamen baulichen Konsens dem Disput zwischen »Erhaltung und Entwicklung« begegnen.

Nicht zuletzt bedarf es diesbezüglich auch ein stärkeres Bewusstsein in der Stadtplanungs- und Managementpolitik, die die nachhaltige Weiterentwicklung zu einem zentralen Thema machen muss, ohne dabei die kulturhistorischen Werte eines Ortes zu kompromittieren.



Abb. 1.

Zinneke, Quest Architecture Rotor, 2017.

Transformation und Umbau eines spätklassizistischen Ensembles als Teil der Brüsseler Altstadt. Dabei wurden vorhandene Qualitäten der Gebäude für die Optimierung ihrer Potenziale genutzt.

INHALTSVERZEICHNIS

Abstract	
Kurzfassung	
Vorwort	
Zielsetzung	
ERHALTEN	16
Welterbe	
Baugeschichte	
Ortsbild	
ENTWICKELN	90
Standort	
Wertermittlung	
GESTALTEN	130
Konzept	
Entwurf	
Conclusio	
Verzeichnisse	

VORWORT

Die Immobilienpreise in Österreich sind seit Ende der Finanzkrise 2009 stark im Aufwind, zumal immer mehr Anleger in vermeintlich wertstabiles „Betongold“ investieren¹. Seither ist ein Trend zur Herstellung von Anlageimmobilien erkennbar, der in Zeiten der niedrigen Kapitalzinsen Investoren mit adäquaten Renditen lockt. Wenngleich schon im Roten Wien der 1920er-Jahre mit dem Slogan „Wohnen ist keine Ware“ geworben wurde, so haben die steigenden Grundpreise den Druck unter anderem auf den Wohnimmobilienmarkt als Spekulationsboden in den letzten Jahren erhöht.²

Besonders in der historischen Stadt führt die Vermarktung des zentralen Standortes als Prestigewert zur Gefährdung der Integrität der Kernstadt und der Authentizität des historischen Stadtbildes³. Nicht nur in Großstädten wie Wien, sondern auch in historischen Ortskernen, etwa in Krems, als Teil der Kulturlandschaft Wachau, wird die Erhaltung in Bestand und Wertigkeit, wie es von der UNESCO in Welterbegebieten gefordert wird⁴, zunehmend komplexer.

Dabei wird das Neubau- und Umbaugeschehen im historischen Kontext unter unterschiedlichen Gesichtspunkten vorangetrieben. Während u. a. gesetzliche Regulative zur Deckelung von Mieteinnahmen die wirtschaftliche Rentabilität des kulturhistorisch wertvollen Bestandes aus Investor*innensicht infrage stellen, bescheinigt auch die adäquate Modernisierung des

städtischen Wohnraumes den Altobjekten oftmals die Abbruchreife. Hinzu kommen demografische Entwicklungen: Die Lebenserwartung steigt, die klassische Haushaltsform wandelt sich, und die Stadtbevölkerung nimmt in Ballungsräumen stetig zu. Dadurch resultieren für Städte neue Herausforderungen, die die Weiterentwicklung bestehender Stadtsituationen sowie funktionelle bauliche Eingriffe notwendig machen, um den Bestand an die zeitgemäße Lebensqualität anzupassen.

Eingriffe werden demzufolge in den Bestand notwendig werden, um dessen Qualität und Wertigkeit in die heutige Zeit zu überführen. Wenngleich Baudenkmalern in Österreich nach dem zweiten Artikel des Denkmalschutzgesetzes Schutz vor Zerstörung oder Veränderung zukommt⁵ und die Argumentation des Welterbes alle Akteurinnen und Akteure dazu verpflichtet am Erhaltungsgedanken festzuhalten, können Planungsprozesse im Bereich des Denkmalschutzes und / oder im Welterbegebiet als bestandskonforme und nachhaltige Weiterentwicklungen stattfinden. Denkmalschutz als auch Welterbe bedeuten kein ausschließliches Verbot der Veränderung. und sind im Hinblick auf die Weiterentwicklung von historischen Stadtlanschaften zu relativieren.⁶

Die Bautätigkeit der letzten Jahre hat allerdings vermehrt das Bild einer zeitgenössischen Architektur

1 Vgl. Hrubec, P. (2021, 12. August). Immobilienpreise in Österreich: Entwicklung und Prognose.
URL: <https://www.infin.at/ratgeber/immobilienpreise-in-oesterreich>
[Zugegriffen am 21.08.2021]

2 Vgl. Siebenhofer, A. & Lind, E. (2021, 29. April). Immobilieninvestoren entdecken Wien
URL: <https://orf.at/stories/3211142/>
[Zugegriffen am 21.08.2021]

3 Vgl. ICOMOS. (2018). Report on the joint on the high level UNESCO World Heritage Centre - ICOMOS advisory mission report to the historic centre of Vienna Austria.
URL: <https://whc.unesco.org/en/documents/172335>
[Zugegriffen am 21.08.2021]

4 Vgl. Welterbekonvention (1972).

5 §§ 2-15 DMSG (1923).

- 6 Vgl. Empfehlung zur historischen Stadtlandschaft (2011).
- 7 Welterbekonvention (1972). S. 1.
- 8 Vgl. DerStandard. (2002, 15. Juli).
Besorgnis der Unesco über Wien Mitte.
URL: <https://www.derstandard.at/story/1011844/besorgnis-der-unesco-ueber-wien-mitte>
[Zugegriffen 22.08.2021]
- 9 Vgl. Wiener Memorandum (2005).

geschaffen, die die bauliche Weiterentwicklung der historischen Stadt vielfach aufgrund wirtschaftlicher Aspekte rechtfertigt und das Baugeschehen unter einem weniger ästhetischen und sozialverträglichen Gesichtspunkt vorantreibt. Ambivalente Begleiterscheinungen sind in vielen Fällen sozioökonomischer Natur, die die Integrität des sozialen Gefüges und der Bevölkerungsstruktur gefährden. Dazu nennt das Beschlussdokument der Generalkonferenz des Welterbekomitees vom Oktober 1972 die „zunehmende Zerstörung von nicht nur herkömmlichen Verfallsursachen, sondern auch den Wandel der sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse“ als Bedrohung des kulturellen Erbes.⁷

Der dadurch vielerorts bestehende Zwiespalt zwischen Politik, Wirtschaft, Denkmalpflege und Gesellschaft führt mitunter zu der vom Welterbekomitee der UNESCO geäußerten Kritik, das sich seit der Implementierung der Welterbekonvention gegen die Zerstörung und für den Schutz von Denkmälern, Ensembles und Stätten einsetzt.

Ein fachlicher Diskurs wurde dabei etwa in Wien bereits mit unterschiedlichen Interessensgruppen angestrebt, um großmaßstäblichen Immobilienentwicklungen im vulnerablen Bereich des Welterbes entgegenzuwirken, die wiederkehrend zu Diskussionsbedarf geführt haben.⁸

Trotz anwachsender Versuche, den angestrebten Interessensausgleich auch umzusetzen, ist von einer steigenden Tendenz zu potenziellen baulichen Konflikten in vulnerablen Altstätten in ganz Europa auszugehen. Architekt*innen und Planer*innen sind daher künftig auch weiterhin stark in der Pflicht, sich für den nachhaltigen Umgang mit unserem kulturellen Erbe verantwortlich zu zeigen.

„Die Zukunft unserer historischen Stadtlandschaft erfordert ein gegenseitiges Verständnis zwischen Politikern, Stadtplanern, Stadtentwicklern, Architekten, Umweltschützern, Objekteigentümern, Investoren und den betroffenen Bürgern, die alle zusammenarbeiten, um das städtische Erbe zu erhalten und dabei gleichzeitig die Modernisierung und Entwicklung der Gesellschaft in kulturell und historisch sensibler Art und Weise berücksichtigen.“⁹

ZIELSETZUNG

Im Welterbegebiet »Kulturlandschaft Wachau« soll ein Areal im Zentrum von Krems entwickelt werden.

Objektbeschreibung. Das Areal umfasst zwei Bestandsgebäude: Ein gründerzeitliches Mietzinshaus in der Oberen Landstraße 15, ident mit Sparkassengasse 1 und Spitalgasse 11, sowie baulich anschließend einen nachkriegszeitlichen Rekonstruktionsbau, der anstelle der Oberen Landstraße 13 errichtet wurde. Der Einbau von Geschäftslokalen im Bereich des gemeinsamen Innenhofes stammt ebenso aus der Zeit um 1974. Es besteht eine ausgeprägte Heterogenität hinsichtlich Nutzung, Baualter und Gestaltung.

Die Obere Landstraße besteht als viel frequentierte Fußgängerzone im Norden des Areals. Westlich des Komplexes verläuft die Sparkassengasse, die als Verbindung der Altstadt und der gründerzeitlichen Kremser Ringstraße geplant wurde. An die südliche Bauflucht grenzt die Spitalgasse, die an der Kreuzung mit der Sparkassengasse in den Hafnerplatz übergeht. Dadurch nimmt das Areal auch auf städtebaulicher Ebene eine vielbestimmte Position ein.

Ziel der Arbeit ist eine auf den gegebenen Kontext abgestimmte Konzeption, die eine angemessene Nutzung des Standorts im Entwurf in Aussicht stellt. Angestrebt wird ein kompromissorientierter Entwurf, der als gestalterische Brücke zwischen welterbeverträglichen

und gesamtwirtschaftlich rentablen Bauen agiert.

Methodik. Die Arbeit ist in Kapitel unterteilt, die sich entsprechend der Zielsetzung mit den Themenbereichen »Erhalten«, »Entwickeln« und »Gestalten« befassen.

Das Kapitel »Erhalten« beschäftigt sich mit den Grundlagen zum Welterbe und den zum Schutz des Ortsbildes und der Bausubstanz wesentlichen Kriterien.

Das Kapitel »Entwickeln« befasst sich mit Entwicklungspotenzialen des Standorts sowie der Wertermittlung des Bestandes.

Das Kapitel »Gestalten« fasst sämtliche Aspekte der Analysen in einem Architekturkonzept zusammen. Aus der Konzeption wird ein Entwurf geformt.

Im Conclusio wird die Umsetzung der Ziele bewertend zusammengefasst.

Abb. 2.
Obere Landstraße 15, Krems, Wachau.





Abb. 3.

Obere Landstraße 13, Krems, Wachau.

Abb. 4.
Spitalgasse 10, Krems , Wachau.



I. ERHALTEN

WELTERBE
BAUGESCHICHTE
ORTSBILD

10 § 1 Abs. 1 DMSG (1923).

11 Welterbe Manual (2009). S. 284.

EINLEITUNG

Die Denkmalpflege spricht von Erhaltung eines Denkmals im Sinne von Bewahrung vor Zerstörung oder Veränderung.¹⁰

Es wird der Anschein erweckt, dass Erhalten einem Verbot der Veränderung gleichkommt. Dabei ist die Frage nach den möglichen Veränderungsspielräumen eine ganz Wesentliche.

Im Jahr 2000 wurde die Wachau als Kulturlandschaft in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen. Die Bezeichnung »Kulturlandschaft« umfasst eine Vielzahl von Erscheinungsformen der Wechselwirkung zwischen dem Menschen und seiner natürlichen Umwelt.

¹¹

Eben durch diese Wechselwirkung ist auch Veränderung Teil des Prozesses.

Das Welterbegebiet besitzt zweifellos einen schützens- und erhaltenswerten außergewöhnlichen universellen Wert - wie er von der UNESCO bezeichnet wird. Dieser umfasst jedoch sehr vielfältige Aspekte, darunter städtebauliche, landschaftliche und immaterielle Eigenschaften, die kontinuierlichen Änderungen unterworfen sind. Entscheidend ist daher die Erfassung von Merkmalen und Attributen, die maßgeblich den OUV (engl. Outstanding Universal Value) der Stätte erfassen und auch trotz stetigem Wandel wahrnehmbar bleiben.

Entwicklungen in Welterbestätten sind daher nicht kategorisch auszuschließen, sondern haben die Attribute zu wahren und dürfen das Gesamtbild der Stätte nicht kompromittieren.

Von zentraler Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die von der UNESCO geforderten Managementpläne für Welterbestätten. Sie halten die bedeutenden Attribute fest, die den außergewöhnlichen universellen Wert einer Welterbestätte zum Ausdruck bringen, bilden den geforderten Erhaltungsmaßstab ab und definieren anhand von Empfehlungen und Zielsetzungen Rahmenbedingungen für Entwicklungen im Welterbegebiet. Managementpläne sind laufend zu evaluieren, damit sie den fortschreitenden Wandel von Welterbestätten mitgehen können.

Das Kapitel Erhaltung befasst sich daher mit den Attributen der Welterbestätte, den Instrumenten, Strategien, Konzepten und Leitbildern des Welterbes, die auf die Bewahrung des außergewöhnlichen universellen Wertes abzielen.

Die Baugeschichte der Entwicklungsobjekte wird hinterleuchtet. Das Ortsbild wird analysiert und relevante Sichtbeziehungen werden identifiziert, um zu veranschaulichen, welche charakteristischen Merkmale zu erhalten sind.



WELTERBE

Die Wachau ist ein 36 km langes Durchbruchstal entlang der Donau und umfasst dabei 15 Gemeinden von Melk im Westen und Krems im Osten des Gebiets.

Im Jahr 2000 wurde eine Kernzone über eine Fläche von 18.461 ha und eine Pufferzone von 2,837 ha als Kulturlandschaft Wachau in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen. „Das gewundene Flusstal, schroffe Felsen, die charakteristischen Weinterrassen, die weitläufigen Obstgärten, die imposanten Stifte, Burgen und Ruinen zeichnen auf eindrucksvolle Weise die Geschichte der Wachau, die eng mit der Geschichte des Landes verwoben ist.“¹²

Abb. 5.
Dürnstein, Wachau.

- 12 UNESCO. Welterbe Wachau.
URL: <https://www.unesco.at/kultur/welterbe/unesco-welterbe-in-oesterreich/wachau>
[Zugegriffen 05.05.2023]
- 13 Vgl. Welterbekonvention (1972).
- 14 Vgl. Operational Guidelines (2019).
- 15 UNESCO Austria. Welterbekonvention.
URL: <https://www.unesco.at/kultur/welterbe/die-konvention>
[Zugegriffen 27.12.2021]
- 16 Perthold-Stoitzner (2011), S. 19, 111–120.
- 17 Vgl. Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt (1993).

WELTERBEKONVENTION

Die Welterbekonvention ist ein völkerrechtliches Vertragsdokument, das als Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Menschheit von der Generalkonferenz der Organisation der Vereinten Nationen für Erziehung, Wissenschaft und Kultur 1972 in Paris beschlossen wurde. Sie beschreibt in 38 Artikeln, darunter in Artikel I und II »Kulturerbe« sowie »Naturerbe«, die unter dem Welterbe-Begriff zusammengefasst sind.¹³

Welterbe ist somit eine Bezeichnung für Denkmäler, Ensembles und Stätten, die als Kulturerbe nach Artikel I bezeichnet werden, sowie Naturgebilde, geologische und physiogeografische Erscheinungsformen und Naturstätten, die nach Artikel II der Welterbekonvention als Naturerbe gelten. Es obliegt dem Vertragsstaats, die in seinem Hoheitsgebiet befindlichen Güter, die von außergewöhnlichem universellen Wert sind, zu erfassen und nach Artikel I und II zu bestimmen. Der außergewöhnliche universelle Wert beschreibt dabei die kulturelle oder natürliche Bedeutung einer Welterbestätte, die nationale Grenzen überschreitet. Die Feststellung der Bedeutung des außergewöhnlichen universellen Wertes ergibt sich aus der Beschreibung einer Welterbestätte und der Begründung zur Aufnahme in die Welterbeliste gemäß den in der Welterbekonvention und den Operativen Richtlinien zur Durchführung der Welterbekonvention festgehaltenen Kriterien.¹⁴

Die Welterbekonvention beschreibt darüber hinaus die Aufgaben und Verpflichtungen, die den Vertragsstaaten erwachsen, um den Schutz und die Erhaltung ihrer Stätten zu gewährleisten.¹⁵

„Mit der Unterzeichnung des Übereinkommens verpflichtet sich der Vertragsstaat, nicht nur die auf seinem Territorium befindlichen Welterbestätten zu erhalten, sondern auch sein nationales Erbe zu schützen. Die Vertragsstaaten werden aufgefordert, den Schutz des kulturellen und natürlichen Erbes in Regionalplanungsprogramme einzubeziehen und vor dem Welterbekomitee regelmäßig über den Stand der Erhaltung ihrer Welterbestätten Bericht zu erstatten.“¹⁶

1993 ratifiziert Österreich die Konvention und verpflichtet sich, die innerhalb seiner Grenzen gelegenen bzw. in die Welterbeliste eingetragenen Stätten zu schützen und zu bewahren. Die Angelegenheiten des Welterbes sind in der österreichischen Gesetzgebung durch das »Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt samt österreichischer Erklärung« geregelt.¹⁷

CHARTAS

Die Verantwortung für das Kulturerbe und seiner Verwaltung obliegt insbesondere den Vertragsstaaten, die Ihrerseits internationale Chartas und Übereinkommen unterzeichnet haben, die zur Erhaltung des Kulturerbes verpflichtet. Die sich aus diesem Zugeständnis ergebenden Grundsätze und Verantwortlichkeiten gilt es zu berücksichtigen.¹⁸

Charta von Venedig. Das 1964 verabschiedete Dokument bildet die einzig verbindliche Grundlage für den Umgang mit historischer Bausubstanz auf internationaler Ebene und ist auch in der Einzelaussage noch aktuell. Sie beschreibt in 16 Artikeln die Grundsätze, die für die Konservierung und Restaurierung der Denkmäler maßgebend sein sollen und die Verpflichtung der Staaten sowie der gesamten Menschheit, ihre Denkmäler im ganzen Reichtum ihrer Authentizität weiterzugeben. Der II. Internationale Kongress der Architekten und Techniker der Denkmalpflege, welcher vom 25. bis zum 31. Mai 1964 in Venedig tagte, hat der Charta zugestimmt.¹⁹

Charta von Washington. Die 1987 verabschiedete Charta betrifft historische Stadtbereiche, große wie kleine Städte, Stadtkerne oder Stadtteile samt ihrer natürlichen und der vom Menschen geschaffenen Umwelt. Sie stellt eine Ergänzung zur Charta von Venedig dar, nachdem die Notwendigkeit zur Abfassung

zum Schutz historischer Städte von ICOMOS angeraten wurde. In den Grundsätzen und Zielen wird darauf verwiesen, dass die Denkmalpflege in historischen Städten und städtischen Bereichen wirksam in eine kohärente Politik der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung integriert sein und in der städtischen und regionalen Planung auf allen Ebenen berücksichtigt werden muss.²⁰

18 Operational Guidelines (2019). S. 90.

19 Vgl. Charta von Venedig (1964).

20 Vgl. Charta von Washington (1987).

21 Welterbe Manual (2009). S. 215, § 49.

22 Richtlinien für die Durchführung des Welterbe - Übereinkommens (2015). S. 25 f, § 77.

23 Richtlinien für die Durchführung des Welterbe - Übereinkommens (2015). S. 26, § 78.

OUTSTANDING UNIVERSAL VALUE

Der »Außergewöhnlich Universelle Wert« (engl. Outstanding Universal Value (OUV)) ist ein zentraler Begriff der Welterbe-Konvention. Ein »OUV« liegt vor, „wenn ein kulturelles und/oder natürliches Gut eine Bedeutung hat, die so außergewöhnlich ist, dass es über die nationalen Grenzen durchdringt und sowohl für gegenwärtige als auch für künftige Generationen der gesamten Menschheit von Bedeutung ist.“²¹

„Das Komitee betrachtet ein Gut als von außergewöhnlichem universellem Wert, wenn das Gut einem oder mehreren Kriterien entspricht.“²²

In den Richtlinien zur Durchführung der Welterbekonvention werden u. a. Güter genannt, die nach:

Kriterium (ii). „für einen Zeitraum oder in einem Kulturgebiet der Erde einen bedeutenden Schnittpunkt menschlicher Werte in Bezug auf die Entwicklung der Architektur oder Technik, der Monumentalkunst, des Städtebaus oder der Landschaftsgestaltung aufzeigen;“

Kriterium (iv). „ein hervorragendes Beispiel eines Typus von Gebäuden, architektonischen oder technologischen Ensembles oder Landschaften darstellen, die einen oder mehrere bedeutsame Abschnitte der Geschichte der Menschheit versinnbildlichen;“

Des Weiteren setzen die Richtlinien auch die Bedingungen der Unversehrtheit und/oder Echtheit voraus, um als Gut von außergewöhnlichem universellem Wert zu gelten.²³

OUV Welterbe Wachau. „Die Wachau ist ein Donauabschnitt zwischen Melk und Krems mit hohen visuellen und substanziellen landschaftlichen Qualitäten. Es gibt dort viele intakte und sichtbare Spuren ihrer kontinuierlichen organischen Entwicklung, in der Architektur (Klöster, Burgen, Ruinen), im Städtebau (Städte und Dörfer) und in der Landwirtschaft (vor allem zur Kultivierung von Wein und Marillen).

Bereits in der Jungsteinzeit begannen die Menschen mit der Rodung von Waldflächen. Radikale Veränderungen der Landschaft erfolgten erst um das Jahr 800, als Klöster aus Bayern und Salzburg die Hänge der Wachau erstmals kultivierten, wodurch das heutige Landschaftsbild mit Weinterrassen entstand.

In den darauffolgenden Jahrhunderten schwankte das Ausmaß der Anbauflächen aufgrund von Veränderungen im Klima und auf dem Weinmarkt und auch durch akuten Arbeitskräftemangel und daraus resultierende steigende Löhne im 17. Jahrhundert. Im 18. Jahrhundert wurde die Kultivierung von Weinhängen in Gegenden mit günstigen Umweltbedingungen gefördert. Die dadurch frei gewordenen Flächen wurden zu Weide-

land, was sich entsprechend auf die Wirtschaft auswirkte: Während manche Betriebe stillgelegt werden mussten, expandierten andere. In dieser Zeit wurde der Weinbau in der oberen Wachau endgültig aufgegeben.

Die Entwicklung der Landschaft im 19. Jahrhundert hatte besonders folgenreiche Auswirkungen auf die Wachau. Der Anteil der Anbaufläche für den Wein bzw. Obstbau unterliegt nach wie vor den immer wiederkehrenden Schwankungen auf den Märkten für diese Produkte, was das Landschaftsbild der Wachau prägt.

In ihren Grundzügen gehen die Ortsbilder der Städte und Dörfer der Wachau auf das 11. und 12. Jahrhundert zurück. Die Entwicklung der Siedlungen mit ihrem homogenen Charakter spiegelt sich in ihren Strukturen wider, und zwar sowohl in der Bausubstanz und der Anordnung der Häuser auf Grundstücken mit zumeist unregelmäßiger Geometrie als auch in der Straßenanordnung, die seit dem späten Mittelalter nahezu unverändert geblieben ist. In manchen Städten und Dörfern wurde der Ortskern hauptsächlich ab 1950 durch die Errichtung von kleinen Wohnhäusern am Rande erweitert.

Die Gebäude in den Ortschaften der Wachau sind später entstanden als die Straßenanordnung. Im 15. und 16. Jahrhundert wurden die Holzhäuser der Bauern und Bürger allmählich durch Steinbauten abgelöst. Die

Weinhöfe, die entweder aus rechteckigen, L-förmigen, U-förmigen oder zwei parallelen Gebäuden bestehen, gehen auf das späte Mittelalter bzw. das 16. und 17. Jahrhundert zurück. Die meisten sind mit seitlichen Tormauern oder eingebauten Gewölbegängen und Wirtschaftsgebäuden versehen und weisen glatte Fassaden auf, die großteils ab dem 18. bzw. 19. Jahrhundert umgebaut wurden. Die Straßenfronten sind häufig akzentuiert durch spätmittelalterliche bzw. frühneuzeitliche Erker auf mächtigen Konsolen oder Säulen, Statuen in Gebäudenischen, Mauerfresken und Sgraffitoarbeiten, oder auch durch die Reste von Malereiarbeiten oder prunkvolle Barockfassaden. Das steile Walmdach kommt so häufig vor, dass es als architektonische Besonderheit des Wachauer Hauses gelten kann.

Die Bauten aus dem 18. Jahrhundert, die immer noch gewerblich genutzt werden und zum Teil in die Ortsstruktur integriert sind, gehen häufig bereits auf das 15. oder 16. Jahrhundert zurück. Beispiele dafür sind Gasthäuser oder Buschenschanken, Wechselstationen für Zugpferde, Schiffer- und Zollhäuser, Mühlen, Schmieden oder Salzlager.

Die Ortschaften der Wachau und das Donautal werden von einer Reihe von Burgen dominiert, und zahlreiche architektonisch und künstlerisch wertvolle Kirchenbauten prägen das Orts- und Landschaftsbild.“²⁴

Welterbe Wachau Kriterium (ii). „Die Wachau ist ein herausragendes Beispiel für eine in einem Durchbruchstal gelegene Flusslandschaft, wo die materiellen Zeugen ihrer langen geschichtlichen Entwicklung in einem bemerkenswerten Ausmaß erhalten geblieben sind.“²⁴

Welterbe Wachau Kriterium (iv). „Die Architektur, die menschlichen Siedlungen und die Landwirtschaft in der Wachau illustrieren lebendig eine im Grunde mittelalterliche Landschaftsform und ihre organische und harmonische Entwicklung über die Jahrhunderte.“²⁴

AUTHENTIZITÄT (ECHTHEIT)

Die Kriterien der Authentizität, die auch im Nara-Dokument zur Echtheit bezogen auf die UNESCO Welterbe-Konvention angeführt sind, gründen auf der Kenntnis und dem Verständnis von glaubwürdigen Informationsquellen in Bezug auf die außergewöhnlichen und universellen Merkmale des Kulturerbes. Die Authentizität des kulturellen Erbes und seinem kulturellen Kontext wird dadurch bezeugt, dass eine Vielzahl dieser Merkmale überzeugend und unverfälscht ausgedrückt werden.²⁵

Welterbe Wachau Authentizität. „Die Wachau zeichnet sich durch ein hohes Maß an Authentizität aus. Sie bewahrt die grundlegenden Elemente einer fortbestehenden Kulturlandschaft: Nach wie vor spielt sie eine aktive Rolle in der heutigen von der traditionellen Lebensweise geprägten Gesellschaft, in der dieser Entwicklungsprozess weiterhin andauert.

Gleichzeitig sind in der Wachau bedeutende materielle Spuren ihrer langen Entwicklung erhalten geblieben. Diese Vorzüge zeigen sich in der landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Landschaft, in der Anlage der Städte und Dörfer und in der Konservierung und in der Authentizität von Einzeldenkmälern. Gleichermaßen werden von den Menschen der Wachau die grundlegenden Elemente einer fortbestehenden Kulturlandschaft bewahrt und sorgsam weiterentwickelt.“²⁶

25 Welterbe Manual (2009). S. 222ff, § 79 - 86.

26 Managementplan Wachau (2017). S. 29.

Abb. 6.
Aggstein - Schloss Ruine, Aggstein, Wachau.



INTEGRITÄT (UNVERSEHRTHEIT)

Die Integrität beschreibt im Wesentlichen die Unversehrtheit und die gesamtheitliche Erhaltung des kulturellen Erbes und seiner Attribute. Die Integrität stellt im Gegensatz zur historischen Echtheit (Authentizität) den Anspruch an die materielle und substanzielle Erhaltung aller bedeutenden Merkmale, die erforderlich sind, um den herausragenden universellen Wert auszudrücken.²⁷

Welterbe Wachau Integrität. „Die eingetragene Stätte hat eine Fläche von 18.387 Hektar und eine Pufferzone von 2.942 Hektar.

Die Wachau ist eine Kulturlandschaft mit einer harmonischen Verbindung zwischen Wasser, natürlichen und naturnahen Bereichen, Weinterrassen, Wäldern und menschlichen Siedlungen, die von der frei fließenden Donau verbunden werden.

Die Stifte von Melk und Göttweig mit herausragenden Denkmaleigenschaften wie auch eine Reihe von historischen Städten und Dörfern sind bedeutende materielle Zeugen ihrer Geschichte und Entwicklung über die Jahrhunderte.

Die Kulturlandschaft Wachau hat die materiellen Zeugnisse ihrer mehr als zwei Jahrtausende andauernden geschichtlichen Entwicklung in bemerkenswertem Ausmaß bewahrt. Über mehrere Jahrtausende hat sich

die Landschaft an gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklungen angepasst, wobei jede Phase dieser Entwicklung die Landschaft nachhaltig geprägt hat, was noch am heutigen Landschaftsbild deutlich erkennbar ist.

Aus verschiedenen wirtschaftlichen, politischen und ökologischen Gründen gab es im Laufe dieser Zeit, sogar bis in die letzten Jahrzehnte des 20. Jahrhunderts, kaum radikale Eingriffe, wenn überhaupt, welche die Spuren des organischen Wachstums der Wachau verwischt oder verzerrt hätten.

In den letzten 50 Jahren wurden schrittweise Schutzmaßnahmen ergriffen, deren nachhaltige Umsetzung die Bewahrung und den Schutz dieser Stätte für die Zukunft sicherstellen soll.“²⁸

27 Welterbe Manual (2009). S. 224ff, § 87 - 95.

28 Managementplan Wachau (2017). S. 28f.

Abb. 7.

St. Sigmund, Schwallenbach/Spitz, Wachau.



ATTRIBUTE

Die Attribute sind jene bedeutenden Merkmale, die den außergewöhnlichen, universellen Wert der Welterbestätte zum Ausdruck bringen und ihre Authentizität sowie Integrität festigen.

Die Definition von Attributen erfolgt unter der Beteiligung von unterschiedlichen Interessensgruppen und der Einbeziehung von fachlichen Forschungsberichten und Studien. Unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Durchführung des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt (engl.: Operational Guidelines) der UNESCO erfolgt eine Klassifikation der Merkmale nach § 82 in physische und immaterielle Kulturgüter, in Form und Gestaltung, Material und Substanz, Gebrauch und Funktion, Traditionen, Techniken und Verwaltungssysteme, Lage und Umfeld, Sprache und andere Formen des immateriellen Erbes.²⁹

Die Attribute bilden die Grundsteine eines Managementplans und sind für die Gestaltung von Welterbestätten von fundamentaler Bedeutung. Sie geben den allgemeinen Erhaltungswert vor, den zukünftige Entwicklungen jedenfalls zu berücksichtigen haben.

Kulturlandschaften besitzen sehr vielfältige Attribute, die ihren Outstanding Universal Value (OUV) zum Ausdruck bringen - darunter städtische Merkmale, landschaftliche, naturnahe Elemente sowie immaterielle Werte. Auch die UNESCO - Welterbestätte Kultur-

landschaft Wachau wird durch viele Facetten geprägt, die sich aus der Begründung der Kriterien (ii) und (iv) ergeben.

Die Erhebung der Attribute wurde im Rahmen des Leitbildes: Bauen in der Wachau durchgeführt.³⁰

Die für diese Arbeit relevanten Attribute wurden in der folgenden Darstellung hervorgehoben.

Bei den Schlüsselattributen handelt es sich um übergeordnete Attribute des Welterbes, die die Kernaussage des außergewöhnlichen universellen Wert untermauern. Im Zusammenhang mit der gegenständlichen Arbeit kann beispielsweise die »Mittelalterlich geprägte Kulturlandschaft« als ein Schlüsselattribut geltend werden.

Die Attribute des Kriterium (ii) und (iv) sind entsprechend spezifischer gefasst.

29 Richtlinien für die Durchführung des Welterbe - Übereinkommens (2015). S. 27, § 82.

30 Vgl. Leitbild Wachau (2022).

Schlüsselmerkmale der Kulturlandschaft Wachau

- 1 **Großräumliches Relief der Flusslandschaft in einem Durchbruchstal:** Frei fließende Donau, Talebenen, Hanglagen, Gräben.
- 2 **Variierte Landschaftsstruktur:** Unbebaute Grünflächen, Siedlungen, lineare Elemente (Donau, Wachaubahn, Straßen) ergeben abwechslungsreiches Landschaftsbild.
- 3 **Dominanten und Merkzeichen:** Stifte (insb. Göttweig und Melk), Burgen, Schlösser, Ruinen, kirchliche Bauten, charakteristische Landschaftselemente (z. B. Tausendeimerberg) sind weiträumig sichtbar.
- 4 **Mittelalterlich geprägte Kulturlandschaft:** Kleingliedrig und unregelmäßig parzellierte Weinterrassen und Baustrukturen sowie unveränderte Straßenverläufe illustrieren im Zusammenspiel von Architektur, Siedlungen und Landwirtschaft bis heute eine im Grunde mittelalterliche Landschaftsform mit hoher substanzieller und visueller Qualität.

Attribute des Kriteriums (ii) - Welterbe Wachau

- A1 **Malerische Qualität:** Harmonische Verbindung zwischen der frei fließenden Donau, natürlichen oder naturnahen Bereichen (z. B. Auenlandschaften), Weinterrassen, Wäldern und kompakten Siedlungen, kann von vielen Sichtpunkten in einem Zusammenhang wahrgenommen werden. „Typische“ Motive wie z. B. das Traunerhaus mit dem Dürnsteiner Kirchturm im Hintergrund verfestigten sich durch künstlerische Darstellungen im kulturellen Gedächtnis.
- A2 **Kaum radikale Eingriffe mit verzerrender Wirkung:** auf organisches Wachstum, Bewahrung und sorgsame Weiterentwicklung durch behutsame Einpassung neuer Elemente.

Attribute des Kriteriums (iv) - Welterbe Wachau

- A3 **Orts- und Landschaftsbild prägende Gebäude:** Schlösser, Kirchen, Wein-, Lese-, Bauern- und Hau-erhöfe, Gewerbebauten (Gasthäuser und Heurige, Wechselstationen für Zugpferde, Schiffer- und Zollhäuser, Mühlen, Schmieden oder Salzstadl) sind innerorts oft weiträumig sichtbar, prägen das innerörtliche Bild und wirken identitätsstiftend.
- A4 **Urban geprägte Siedlungsstruktur an den Taleingängen:** Melk im Westen und die seit dem Mittelalter entstandene Doppelstadt Krems-Stein am östlichen Zugang zur Wachau.
- A5 **Kompakte Ortslagen im Talinnenbereich:** Direkter Übergang der Ortsrandlagen in die Weingärten, Wahrung ortsspezifischer Maßstäblichkeit in den Orts(rand)lagen, geschlossene Bebauung, sowie Häuseranordnung auf Grundstücken mit unregelmäßiger Geometrie.
- A6 **Einheitliche Dachlandschaft:** Walm- und Satteldächer generieren aufgrund ihrer einheitlichen Materialität und der sparsamen Verwendung sekundärer Elemente wie z. B. Gaupen eine einheitliche Dachlandschaft.
- A7 **Baustruktur Straßen- und Platzräume:** Akzentuierte Straßenfronten mit spätmittelalterlichen der frühneuzeitlichen Erkern auf Konsolen oder Säulen, Statuen in Gebäudenischen, Mauerfresken, Malerarbeiten und prunkvolle Barockfassaden, i. d. R. Pastellfarbtöne und dunkel abgesetzte Sockel.
- A8 **Landwirtschaft und Schutzgebiete:** Landwirtschaftliche Produktionsweisen sind auch in den Siedlungsgebieten baulich wirksam (z. B. Gebäude mit Wohnseite zur Straße und „Hintaus“ mit Wirtschaftsgebäuden an der Rückseite). Schutzgebiete prägen die Biodiversität der Kulturlandschaft.

Abb. 8.

Hoher Markt, Krems an der Donau, Wachau.



HISTORISCHE STADTLANDSCHAFT ²¹

Die UNESCO »Recommendation on the Historic Urban Landscape« z. Dt. »Empfehlung zur historischen Stadtlandschaft« wurde 2011 im Rahmen der 36. Generalkonferenz von der UNESCO angenommen und publiziert.

Das Dokument befasst sich mit der Integration kulturellen Erbes und historischer Werte in Prozesse der Stadtentwicklung. Thematisiert wird ein Zugeständnis zur nachhaltigen Weiterentwicklung von historischen Bereichen, da die Verstädterung und der damit einhergehende sozioökonomische Wandel und das Wachstum auf lokaler, nationaler, regionaler und internationaler Ebene stetig voranschreitet. Die Dynamik von lebendigen Städten beschreibt dabei oft unvorhergesehene, schnelle, häufig unkontrollierte Entwicklungen, die zu Veränderungen führen können, die insbesondere für das städtische Erbe sowie für das soziale Gefüge einer historischen Stätte eine Herausforderung darstellen.

Die Empfehlung zur historischen Stadtlandschaft spricht sich daher für nachhaltige Entwicklungen aus, die die Erhaltung vorhandener Ressourcen einschließen. Nachhaltige Entwicklung bedeutet auch jenen Planungen gegenzusteuern, die Qualitätsminderung der städtischen Umwelt bedeuten. Die UNESCO-Empfehlung nennt hier insbesondere übermäßige Bebauungsdichte und wirft die Frage des verträglichen Maßstabes

im Stadtgefüge auf. Ebenso wird die standardisierte und monotone Architektur von Neubauten kritisch gesehen, die nicht selten mit dem Verlust von öffentlichen Räumen und Einrichtungen in Verbindung steht.

Herausforderungen und Chancen. Die Empfehlung zur historischen Stadtlandschaft benennt dahingehend die generelle »Verstädterung und Globalisierung« als zentrale Herausforderung, die allerdings auch Chancen birgt. Der Anstieg an Wirtschaftsleistungen am Standort kann beispielsweise städtische Armut mindern und soziale und menschliche Weiterentwicklung fördern.

Dabei stehen innovative Entwicklungsmodelle im Vordergrund, die vor allem durch kooperative und interaktive Formen Stadtlandschaft gestalten. Der Tourismussektor als wichtige wirtschaftliche Initiative wird dabei nicht ausgeschlossen. Er unterliegt jedoch den Bedingungen, die zur Erhaltung von historischen städtischen Bereichen und ihres kulturellen Erbes beitragen.

Als Herausforderung wird auch der Klimawandel erkannt. Notwendige Klimawandelanpassungen sind besonders zur Aufrechterhaltung der städtischen Lebensqualität von Nöten.

Strategien. Gegenwärtige und zukünftige Herausforderungen erfordern demzufolge Erhaltungsstrategien, die für kurz- und langfristige Zeiträume die Vereinbarkeit

31 Vgl. Empfehlung zur historischen Stadtlandschaft (2011).

von Erhaltung und Weiterentwicklung nachhaltig gewährleisten können. Dabei sollten Strategien auf den städtischen Gesamtkontext abzielen, um ressourcenintensive Einzelmaßnahmen zu dezimieren.

Managementpläne von Welterbestätten können entsprechende Handlungsstrategien für die Stadtplanung und -entwicklung verbindlich festlegen.

MANAGEMENTPLAN WACHAU ³²

Die zentrale Aufgabe eines Managementplanes besteht in der Dokumentation von Schutzmaßnahmen etwa durch Gesetze, Vorschriften und Strategiepapiere. Darüber hinaus sind Pufferzonen für einen wirksamen Schutz des WKE festzusetzen, Verwaltungssysteme und nachhaltige Nutzungskonzepte zu erarbeiten. Innerhalb dieser Aufgabenbereiche sind Konkretisierungen zu Erhaltungszustand, Gefährdungspotenzial, finanziellen Ressourcen, Bewusstseinsbildung etc. abzubilden. ³³

Der Managementplan Wachau, der im Auftrag des Vereins Welterbegemeinden Wachau und unter Mitarbeit der zugehörigen Gemeinden, Expert*innen und dem Amt der Niederösterreichischen Landesregierung sowie dem Bundeskanzleramt 2017 veröffentlicht wurde, versteht sich als ein „integriertes Handlungskonzept, das auf Grundlage bestehender Gesetze, rechtsverbindlicher Erlässe von Bund, Land und Gemeinden sowie örtlicher und überörtlicher Planungen die erforderlichen Instrumente und Maßnahmen benennt, die zum Schutz und zur Entwicklung des Welterbes Wachau beitragen.“

Eine Zusammenfassung der Inhalte wird auf relevante Themenfelder beschränkt, die das Erhalten und Entwickeln im historischen Siedlungsraum betreffen oder tangieren. Die Ziele des Managementplans und die zugehörigen Handlungsfelder wurden auf die 5 „C“s

(Credibility, Conservation, Capacity building, Communication, Communities) der UNESCO abgestimmt.

Handlungsfelder, die sich mit ihren Forderungen verstärkt an Bautätigkeiten im WE richten, integrieren zum Teil bereits Ziele und Maßnahmen, die in bestehenden Leitbildern und Planungsdokumenten des Landes Niederösterreich und der Gemeinden zu finden sind und „als abgesichert und aktuell gelten“. Siehe auch weiterführende Verweise. ³⁴

Handlungsfelder

- Ortsbild, Baukultur, nachhaltiges Siedlungswesen
- Tourismus im Welterbe
- Kunst & Kultur, Handwerk, Wissenschaft & Forschung
- Zusammenleben, Identität, Bewusstsein, Kommunikation

Ortsbild, Baukultur, nachhaltiges Siedlungswesen.

„Ein wesentlicher Faktor für die Erhebung zum UNESCO Weltkulturerbe ist das charakteristische Orts- und Landschaftsbild“, dessen Integrität und Authentizität lediglich durch einzelne bauliche Entwicklungen beeinträchtigt erscheint. Zur Diskussion werden daher vorrangig zukünftige Projekte stehen, die im Hinblick auf eine Beeinträchtigung der Baukultur in der Wachau zu prüfen sind. Der Begriff der Baukultur umfasst dabei

32 Vgl. Managementplan Wachau (2017)

33 Vgl. B. Ringbeck (2008). *Managementpläne für Welterbestätten*

34 Weiterführend siehe u. a.:

Vgl. „The World Heritage“, Dokumentation für die Nominierung der Kulturlandschaft Wachau, 1999

Vgl. Leitbild Arbeitskreis Wachau, aktuelle Fassung 2014

Vgl. Generelle Untersuchung der landschaftlichen Verträglichkeit von Siedlungserweiterungen in der Wachau, 2006

Vgl. LEADER (2014-20). Lokale Entwicklungsstrategie.

Vgl. Informationen zum Natura 2000-Management für die Europaschutzgebiete „Wachau-Jauerling“ (Vogelschutzgebiet) und „Wachau“ (FFH-Gebiet) sowie Natura 2000-Managementpläne, 2009

Vgl. VITOUR LANDSCAPE (2007). Bericht zu den Technischen Seminaren im Rahmen des Interreg IVc-Projekts Tourismus zum UNESCO Managementplan und regionalen Entwicklungsstrategie, Analyseteil.

Vgl. Tourismusstrategie Niederösterreich (2020). Grundprinzipien der Donau Niederösterreich Tourismus GmbH

Vgl. Rahmenstudie Weltgarten Wachau (2003).

Vgl. Erklärung von Davos der europäischen Kulturminister zur Baukultur sowie die hiermit verknüpfte Qualitätssystem für Baukultur (2018).

Vgl. Leitlinien zur Baukultur der Bundesrepublik Österreich.

Vgl. NÖ Baukulturdeklaration (2012).

nicht ausschließlich architektonische Aspekte, sondern integriert auch sämtliche stadträumliche Gestaltungselemente der gebauten Umwelt, die die Belegung von Ortskernen begünstigen. Hierzu zählt auch außerhalb der Schutzzonen etwa die hochwertige Gestaltung von Straßenräumen, Plätzen und Grünflächen, aber auch der Erhalt von wertvollen Ortsbildern.

Eine wichtige Rolle bei der Erhaltung von Ortsbildern spielt die Festlegung und Berücksichtigung von bedeutenden Blickbeziehungen innerhalb des historischen Gefüges und von prominenten Punkten außerhalb. Dadurch soll der architektonische Ausdruck der typischen Orts- und Stadtensembles sichergestellt werden, aber auch deren Funktion als attraktive Stadträume für Wohnen, Wirtschaft, Kultur und öffentliches Leben.

Nachhaltige und neue Nutzungen für historische Gebäude der Region insbesondere in den Ortszentren, sollen die bestehende Attraktivität stärken. Zur Unterstützung der Ortskernbelegung sollen u. a. "ungenutzte Immobilien an junge Menschen aus der Region verkauft bzw. vermietet werden".

Bevölkerungsentwicklung. Für Krems wird lediglich ein leichtes Bevölkerungswachstum erwartet. Eine Bevölkerungsabnahme ist für das Umland prognostiziert. Das bedeutet vor allem im Hinblick auf die Abwanderung von im Speziellen jungen, arbeitenden Menschen,

dass der Fortbestand von regionalen Betrieben und Wirtschaftszweigen zu gewährleisten ist.

Es wird daher als notwendig erachtet, Maßnahmen umzusetzen, die jungen Menschen mehr Perspektiven bieten, das Leben und Arbeiten in der Region attraktiver gestalten, die Qualität des Standortes heben, die Leistbarkeit und die Verfügbarkeit von adäquaten Freizeit- und Wohnangeboten sicherstellen.

Entwicklungs- und Nutzungsdruck. Die Wachauer Ortschaften zeichnen sich durch ihre Lage im Tal der Donau aus, wodurch die Möglichkeit zur Siedlungsentwicklung durch naturräumliche Gegebenheiten vielerorts stark eingeschränkt erscheint. Die historischen Ortskerne kommen dadurch vermehrt unter Druck, steigende Grundstückspreise sind die Folge.

Die Notwendigkeit zur Sicherstellung von leistbarem und qualitativem Wohnraum ist dabei nicht außer Acht zu lassen. Ein gewisser Qualitätsanspruch sollte im selben Ausmaß als Voraussetzung für bauliche Entwicklungen in vulnerablen Kernbereichen gelten. Beratungsangebote für bauwerbende Personen und Initiativen zur Bewusstseinsbildung sollen dazu beitragen, dass steigender Nutzungsdruck nicht negativ auf die bauliche Qualität des Neubaus reflektiert.

Tourismus. Die Wachau verfügt über den höchsten Bekanntheitsgrad aller Tourismusregionen in Niederösterreich. Als Urlaubsdestination und Ausflugsziel besitzt die Region ein dementsprechendes Gästeaufkommen. Dabei bestehen vorrangig thematische Urlaubsangebote u. a. Rad- und Kulturtourismus, die einsaisonal zwischen April bis Oktober gesehen werden. Die Attraktivierung der Wintermonate wird als Chance gesehen, die Saison vor allem an deren Ende bis in den Advent zu verlängern.

Dem nachhaltigen Tourismuskonzept der UNESCO und der Strategie der Destination Donau Niederösterreich folgend, sind künftige Tourismusangebote noch stärker vom Qualitätsbegriff bestimmt. Ziel ist die Schaffung von verträglichen Angeboten, d. h. Bewerbung und Umsetzung von durch die Jahreszeit und die Kulturlandschaft typischerweise bestimmten Angeboten auch in den Wintermonaten.³⁵

Dadurch soll gezielt der »gewünschte Gast« beworben werden, der der Kulturlandschaft verantwortungsvoll begegnet. Um letzteres sicherzustellen, wird vor allem der „Errichtung großvolumiger touristischer Infrastrukturen durch Ziele und Maßnahmen des Ortsbildschutzes, durch baukulturelle Prozesse und nachhaltiges, Landschaft und Ressourcen schonendes Bauen begegnet werden.“

35 Vgl. Tourismusstrategie

Donau Niederösterreich 2025 (2021).

URL: <http://land-noe.at/noe/Tourismus2025.html>

[Zugegriffen 17.09.2023]

Abb. 9.

Donauverlauf, Stein/Krems nördliches Ufer, Mautern.



LEITBILD WACHAU ³⁶

Das Leitbild Wachau knüpft an den Managementplan an und definiert die von der UNESCO geforderten Attribute für Welterbestätten, die im Managementplan nicht implementiert wurden.

Korrespondierend zum Managementplan wird die Integration und Abstimmung der Einzelmaßnahmen in der Region angestrebt. Der im Leitbild Wachau veranschaulichte Umgang mit dem baukulturellen Erbe soll von allen Bauwerbenden gemeinsam verfolgt werden. Alltägliche Fragen des Planens und Bauens werden konkret erläutert.

Die Ausarbeitung des Leitbildes wurden in Abstimmung mit den von ICOMOS Austria veröffentlichten Leitlinien sowie mit den im Managementplan formulierten Handlungsfeldern und Maßnahmen durchgeführt.

Das Leitbild Wachau integriert auch die rechtlichen Verbindlichkeiten zum Thema »Bauen im Welterbe Wachau«, denn zusätzlich zum § 56 (Ortsbildgestaltung) der NÖ Bauordnung ³⁷ arbeiten einige Gemeinden bereits mit sogenannten Sachverständigengutachten zur Steuerung der baulichen Entwicklung in den Wachauer Ortskernen. Die Gutachten bildeten die Basis für ergänzende Flächenwidmungs- und Bebauungspläne einiger Wachauer Gemeinden. ³⁸

Empfehlungen. Die Anforderungen und Empfehlungen des Leitbildes betreffen der Eintragung als Kulturlandschaft entsprechend auch die Wahrung der großmaßstäblichen kulturellen Zusammenhänge und natürlichen Gegebenheiten der gesamten Region. Dabei spielt, wie auch im Managementplan angeführt, die Definition relevanter Sichtbeziehungen eine wesentliche Rolle. Die Umsetzung von Gestaltungsleitlinien, ferner die Ziele des Städtebaus und der Architektur, können durch die festgelegten Sichtbeziehungen bewertet werden.

Für den Städtebau, insbesondere für die Ortsmitte werden etwa die Weiterführung des Prinzips der geschlossenen Bebauung, ortstypischer Maßstab von Bebauungen, Aufgreifen bzw. Neuinterpretieren charakteristischer Bautypologien etc. gefordert.

In gleicher Weise gilt für die Architektur und das zeitgenössische Bauen im Welterbe Wachau das Verständnis dafür, ortstypische Maßstäbe weiterzubauen, typische Gestaltungsprinzipien weiterzuführen bzw. neu zu interpretieren u. a. im Hinblick auf Zonierung, Gliederung, Farbigkeit und Materialität der Gebäude.

Fassadenöffnungen sind unter Beachtung typischer Gestaltungsprinzipien für Fenster, Türen und Tore im ländlichen und urbanen Kontext zu gestalten.

³⁶ Vgl. Leitbild Wachau (2022).

³⁷ § 56 Abs. 1 NÖ BO (2014).

„Bauwerke, Abänderungen an Bauwerken oder Veränderungen der Höhenlage des Geländes, die einer Bewilligung nach § 14 oder einer Anzeige nach § 15 bedürfen, sind – unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten – so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden.“

Bauwerke dürfen hinsichtlich Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs nicht offenkundig abweichen oder diese im Falle einer feststellbaren Abweichung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Veränderungen der Höhenlage des Geländes haben in Angleichung an die örtlich bestehenden prägenden Neigungsverhältnisse und das örtlich bestehende Geländere Relief zu erfolgen.“

³⁸ Der Flächenwidmungsplan ist verpflichtender Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadt Krems und wird vom Gemeinderat als Verordnung erlassen.

Ebenso wird die Aufrechterhaltung der homogenen Dachlandschaft in Materialität und Erscheinung wird gefordert, der auch als Attribut der Welterbestätte Bedeutung zukommt.

Die aussagekräftig bebilderte Konkretisierung dieser Gestaltungsleitlinien für Städtebau und Architektur wurde in einem zweiten Teil des Leitbildes publiziert. Im Rahmen dieser Arbeit werden Gestaltungsleitlinien in einer Ortsbildanalyse erarbeitet und dargestellt.

SICHTBEZIEHUNGEN

Sichtbeziehungen werden zur Bestimmung und Wahrung der »visuellen Integrität bzw. Unversehrtheit« einer Welterbestätte herangezogen.

Die Analyse und Dokumentation der Sichtbeziehungen und Sichtachsen innerhalb eines Ortsbildes können somit zu einer wichtigen Voraussetzung für den dessen Erhalt werden.

Im Leitfaden für Managementpläne heißt es dazu: „Dieser hohen Bedeutung städtischer Sichtbeziehungen für die Identität von (historischen) Stadtlandschaften wurde auch 2005 in der Erklärung zur Erhaltung der historischen Stadtlandschaft Rechnung getragen“³⁹

Kulturhistorische Stadtansichten. Stadtveduten repräsentieren Ansichten von kulturhistorisch aufgeladenen Orten, insbesondere von Städten und Landschaften mit besonderer kulturgeschichtlicher Bedeutung, die in unterschiedlichen künstlerischen Darstellungen ihren Ausdruck finden. Kulturhistorisch relevante Stadtansichten der Altstadt von Krems wurden häufig in gemalten Darstellungen oder historischen Fotografien wiedergegeben. Der Kremser Kreuzberg ermöglicht ein nahes Stadtpanorama und somit vielfältige Sichtbeziehungen von erhöhten Blickpunkten, die die Ortssilhouette in den Fokus rücken.

Die meisten Ansichten stammen aus dem 19. bzw. 20.

Jh. und wurden von unterschiedlichen Standorten entlang des Kreuz-, bzw. Wachtberges aufgenommen.

Die dokumentierte historische Silhouette wird dabei von jenen Bauwerken und Strukturen geprägt, die sich vor dem Horizont abzeichnen. Die Dachlandschaft hat daher einen hohen Wiedererkennungswert.

Alltags- und Straßenansichten. Die Alltags- und Straßenansichten bilden jene Sichtbeziehungen mit einer erhöhten Relevanz im alltäglichen Erleben des Ortsbildes. Sie stehen in engem Zusammenspiel mit der Erlebarkeit des städtischen Gefüges. Sie übernehmen eine Dokumentierungsfunktion bei Veränderungen der Stadtgestalt und geben für die Menschen wichtige Ensemblebilder wieder. Es handelt sich um Sichtbeziehungen, die für die Menschen von immerwährender Relevanz sind, da sie einen starken Wiedererkennungs- und Identifikationswert hervorrufen.

Das gegenständliche Sparkassengebäude wurden über die Zeit in zahlreichen Darstellungen und Abbildungen wiedergegeben. Dabei haben sich zwei signifikante und wiederkehrende Motive dargestellt.

Blickpunkte in der Oberen Landstraße stadteinwärts und der zentralperspektivisch gerichtete Blick vom Hafnerplatz auf das von Utz jun. geschaffene Portal sind hervorzuheben.

39 Ringbeck (2008), S. 31.

- 01 Wachtberg
- 02 Obere Landstraße
- 03 Hafnerplatz

Abb. 10.

Blickpunkte mit Sichtbeziehungen zum Objekt.





Abb. 11.

Sichtbeziehung Wachtberg, kolorierte Ansicht, 1916.

Abb. 12.
Wachtberg, Fotoaufnahme, 1931.





Abb. 13.
Obere Landstraße, Postkartenansicht, 1900.

Abb. 14.

Obere Landstraße, kolorierte Ansicht, nach 1912.



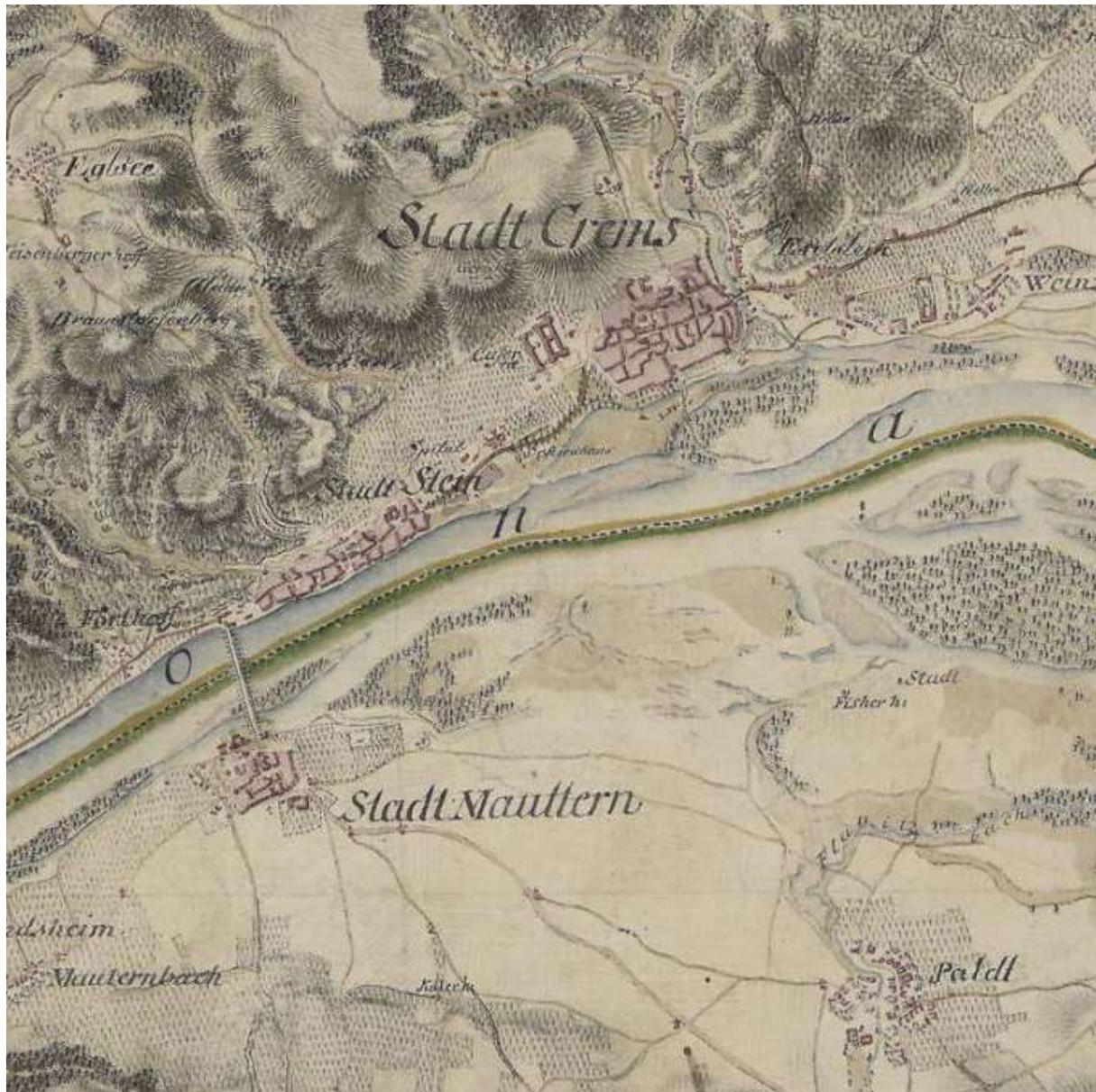


Abb. 15.
Hafnerplatz, Fotoaufnahme, um 1900.

Abb. 16.

Hafnerplatz, kolorierte Ansicht, nach 1912.





BAUGESCHICHTE

Die Erörterung der Bau- und Entwicklungsgeschichte der Oberen Landstraße 13 und 15 soll die geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung der gegenständlichen Einzelobjekte näher erörtern.

Abb. 17.
Krems und Umgebung im 18. Jahrhundert.

40 Kalt (1987). S. 48.

41 Kalt (1987). S. 50.

42 Kalt (1995). S. 133 - 135.

43 Vgl. Gattermann (1975).

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Die innerörtliche Landstraße verläuft in west-östlicher Richtung vom Steinertor bis zur Wienerbrücke. Sie wird bereits 1054 in einer Schenkungsurkunde des Widengerichtes als »lant straze« erwähnt.

Die Obere Landstraße liegt im städtebaulich etwas jüngeren Teil der Altstadt. Erst als die Stadt vom Berg herabstieg, konnte sie sich hier gegen Süden und Westen ausbreiten. Im oberen Siedlungsbereich lagen sodann auch die großen Handelshäuser und Einkehrghasthöfe zu beiden Seiten der Straße. Der alte Posthof, der Fellnerhof nördlich; gegen Süden der Wengrafhof, der Kleeweinhof und das Gögl'sche Haus. Dazu kamen Bürgerspital und -Kirche, ab 1453 das Rathaus und im 19. Jahrhundert das Sparkassen- und Postgebäude sowie das Hotel »Zum Erzherzog Ferdinand«. ⁴⁰

Der Stadtregulierungsplan von 1895, der großflächige Neustrukturierungen in der Altstadt vorsah, wurde sehr zum Vorteil des Ortsbildes nicht ausgeführt. Einzelne Neubauten im ausgehenden 19. Jahrhundert wurden im historisierenden Baustil gestaltet. Sie nahmen dadurch weitestgehend Bezug auf Fassadengestaltungen des Barocks und Klassizismus. Bedeutend in diesem Zusammenhang das gegenständliche Haus Nr. 15 (ehemaliges Postamt) und das Eckhaus Nr. 34 zur Schmidgasse. ⁴¹

Im beginnenden 20. Jahrhundert führten modernistische Ansätze zum Wandel der Architekturgestaltung. Überschwänglicher Dekor an Fenstern und Fassade wurde weitestgehend abgelehnt. In der Zwischenkriegszeit wurden die Entdekorierung von Fassaden fortgeführt. Entdekoriert wurde auch das Haus Nr. 15. Die nüchterne Erscheinung der Fassade geht auf die Zeit der 1930er-Jahre zurück, als die NSDAP die Führung der Sparkasse maßgeblich bestimmte.

Eine städtebauliche Lösung für die in den Kriegsjahren in Mitleidenschaft gezogene Altstadtbebauung gab es erstmals nach 1945. Seit den späten Fünfzigerjahren wurden in Krems mit Unterstützung der Behörden und dem Denkmalschutz Maßnahmen in die Wege geleitet, um das bedeutende historische Stadtbild zu erhalten. Bei der Sanierung der teilweise schon recht desolaten Gebäude war man bemüht, unter Bewahrung der kunsthistorisch wertvollen Substanz Wohnungen und Geschäftslokale zu schaffen, die den zeitgenössischen Bedürfnissen entsprechen. Für diese Bemühungen wurde Krems im Europäischen Jahr der Denkmalpflege 1975 zur österreichischen Modellstadt erklärt. ^{42 43}

OBJEKTGESCHICHTE

Die Sparkasse Krems wurde 1856 gegründet.^{44 45} Der damalige Bürgermeister Dr. Ferdinand Dinstl sen. stellte der Anstalt im städtischen Rathaus Räumlichkeiten zur Verfügung. Nachdem diese Räume später wieder von der Stadtgemeinde benötigt wurden, verlegte man die Sparkassen-Büros in das Haus Althangasse 2, doch wurden diese Räumlichkeiten bald zu klein.^{46 47}

Der endgültige Plan zum Bau eines neuen Sparkassengebäudes wurde in einer Ratssitzung im Mai 1867 erstmals vorgestellt.

Der Bau des heutigen Sparkassengebäudes wurde daraufhin in insgesamt drei Abschnitten innerhalb von knapp über 30 Jahren errichtet.

Im Juni 1867 wurde der vordere Teil der sogenannten Quasi- oder Wasserkaserne in der Oberen Landstraße (Conskriptionsnummer 11) um den Betrag von 9000 Gulden erworben. Der Gebäudekomplex wurde zuvor von der Kommandantur der Kremser Garnison, später als Militärerziehungsanstalt und Landwehrkaserne genutzt. Im Hinterhaus war der Vorgängerbau des Krankenhauses und eine Teppichweberei untergebracht.

Mit der Demolierung wurde noch im selben Jahr begonnen. Dabei wurde die Sparkassengasse in halber jetziger Breite geschaffen. Erst 1912 wurden die westlich an die halbe Straße angrenzenden Gebäude

abgetragen und durch Neubauten ersetzt, um die Sparkassengasse plangerecht auf das bestehende Maß zu verbreitern.

Mit der Demolierung der Quasikaserne und der Planung des Sparkassengebäudes wurde der Stadtbaumeister und Architekt Josef Utz sen. beauftragt, der als Bauleiter beim Bau der Kremstalstraße Bekanntheit erlangte.^{48 49}

Der erste Entwurf von Josef Utz sen. sah noch eine schmale Gebäudefront vor, die lediglich mit fünf Fensterachsen und einer gewölbten Durchfahrt in die neue Gasse gegliedert wurde. Nachdem deutlich wurde, dass das östlich anschließende Haus (Conskriptionsnummer 12) zu einem späteren Zeitpunkt baulich angeschlossen werden sollte, wurde im Herbst 1867 ein Plan genehmigt, der bereits den Zubau eines weiteren Teiles an Stelle des sogenannten Klemm'schen Hauses vorsah. Auch eine Erweiterung in der Spitalgasse wurde im Plan vorgesehen. Diese Erweiterung sollte als dritte Bauphase den Gebäudekomplex komplementieren. 1869 war die erste Bauphase abgeschlossen und der als Eckhaus ausgebildete Neubau fertiggestellt.

1872 erwarb man schließlich um 20.000 Gulden das Klemm'sche Haus (C.-Nr. 12) und errichtete vier Jahre später an dieser Stelle den zuvor konzipierten Ergänzungsbau. Damit wurde die prunkvolle Fassade an der

44 Frühwirth (2006). S. 13.

45 Kalt (1995). S. 130.

46 Frühwirth (2006). S. 39.

47 Kalt (1987). S. 65.

48 Kalt (1995). S. 126-128.

49 Vgl. Eggert (1980.)

Abb. 18.

Die ehemalige Quasikasernen vor ihrem Abbruch ab 1867.



Oberen Landstraße fertiggestellt.^{50 51}

Architekt Josef Utz sen. berücksichtigte in seiner Planung den Ausbau anstelle des Klemm'schen Hauses, indem er die Fassade entlang der Gesamtbreite der Straßenfront gleichmäßig in drei Abschnitte unterteilte. Dadurch konnte der erste Bauabschnitt, bestehend aus zwei Teilstücken durch einen spiegelgleichen dritten Abschnitt komplementiert werden. Die Fassadengliederung entsprach sodann auch der Kleingliederigkeit, die das historische Ortsbild typischerweise auszeichnet. Die leichte Krümmung der Fassade folgt den Gesetzen der Scheinperspektive, wie sie schon beim griechischen Tempelbau Anwendung fanden und berücksichtigt gekonnt die geschwungenen Baufluchten der Altstadt.

1902 wurde auch das alte Einquartierhaus, das Hinterhaus zur Quasikaserne in der Sparkassengasse erworben. Architekt Josef Utz jun., Sohn von Vater Josef Utz sen., führte einen Neubau aus, der den Gebäudekomplex bis zum Hafnerplatz erweiterte.^{52 53}

Der Baukörper schloss sodann an den Hafnerplatz und die Spitalgasse an. Wenngleich die Fassade in der Sparkassengasse als eine Fortführung des Eckhauses in der Oberene Landstraße gedeutet werden kann, schuf Josef Utz jun. eine eigenständige Architektur, die insbesondere durch die abgerundete Formensprache

an der entgegengesetzten Straßenecke einen Akzent setzt, der die geometrische Strenge der hoch-gründerzeitlichen Bebauung aufzulockern scheint und gestalterisch am Übergang zum Judenstil einzuordnen ist.

1934 ließ die Bankanstalt die bereits schadhafte Fassade ihres Hauptgebäudes neu herstellen, musste allerdings einige Jahre darauf in die Filiale in der Unteren Landstraße umsiedeln, nachdem die Büroräume ab 1938 der Kreisleitung der NSDAP zur Verfügung gestellt wurden. Die neue Gestaltung der Fassade schwor der historisierenden Gestaltung ab. Lediglich die Fenster wurden durch angeputzte Bänderungen optisch und gestalterisch zusammenfasst.

Nachdem die Kremser Sparkasse ihre Räume in der Oberen Landstraße nach dem zweiten Weltkrieg wieder zurückerhalten hatte, dachte man bereits 1957 an einen Umbau und eine Erweiterung. Wurde zuerst der Ankauf des Nachbarhauses Nr. 13 erwogen, um dort neu zu bauen, errichtete man nach dem Ankauf des »Wohlschlägergartens« an der Kremser Ringstraße einen Neubau.^{54 55}

Pläne aus der Zeit um 1960 sahen den Abbruch der Oberen Landstraße Nr. 13 sowie einen Teilabbruch des gegenständlichen Gebäudes vor. Zur Errichtung des dreigeschossigen Straßentraktes mitsamt eingeschossiger Kassenhalle im Hofbereich kam es nicht.⁵⁶

50 Kalt (1987). S. 65.

51 Frühwirth (2006). S. 40 - 43.

52 Kalt (1987). S. 66.

53 Frühwirth (2006). S. 52.

54 Kalt (1987). S. 68.

55 Frühwirth (2006). S. 97.

56 Stadtgemeinde Krems. Bauakt

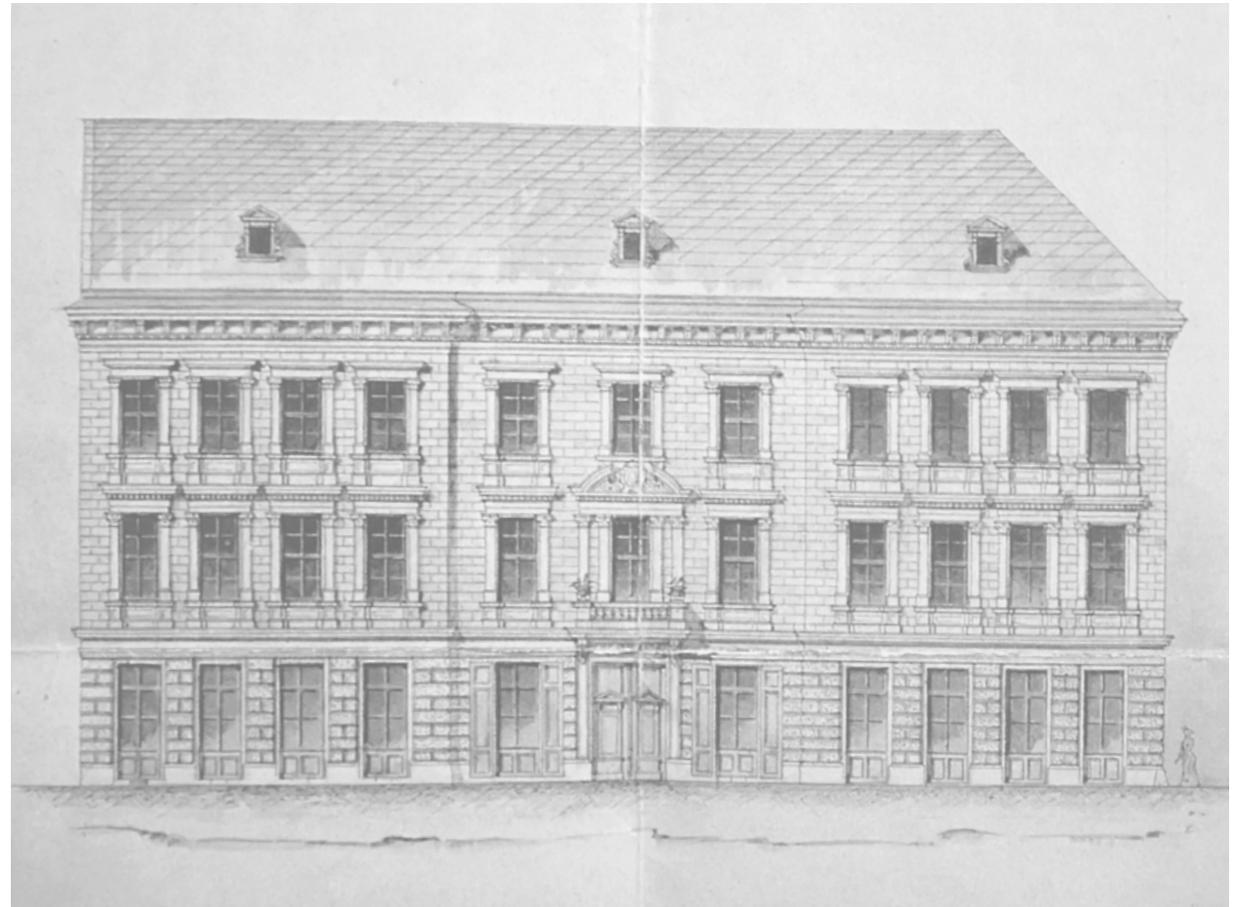


Abb. 19.

1. und 2. Bauabschnitt. Einreichplan Josef Utz. sen., 1867.

1974 übersiedelte schließlich auch das Postamt in sein neues Gebäude an der Ringstraße. Daraufhin wurden bauliche Änderungen im Bereich des Erdgeschosses der OL Nr. 15 vorgenommen, die auch einen Hofeinbau umfassten. In den neuen Räumlichkeiten wurden Geschäftsflächen untergebracht.⁵⁷

Die Unterbringung von neuen Geschäftsflächen führte auch zum Erwerb des Nachbargebäudes OL Nr. 13, das wie bereits um 1960 angedacht abgetragen wurde. Am 7.1.1975 wurde mit dem Abbruch und Umbau begonnen. Der Abbruch wurde in der Verhandlungsschrift vom 18. November 1974 damit gerechtfertigt, dass es sich um ein „völlig überaltertes, in seiner Bausubstanz abbruchreifes Objekt handelt, dessen Standsicherheit offensichtlich nicht mehr gegeben ist.“ Im Amtsgutachten wird angeführt, dass das Bauvorhaben zur Aufwertung des Kerngebietes begrüßt wird, der Durchführung daher keine Bedenken entgegenstehen.⁵⁸

Mit der Neuplanung wurde der Architekt Albert Gattermann beauftragt, der auch wesentlich an der Ausarbeitung der Entwürfe zur Erneuerung der Altstadtgebiete von Krems und Stein (1975) mitwirkte. Bereits im August 1973 wandte sich Gattermann mit einem Schreiben an den Baudirektor, in dem er einen Demolierungsbescheid für das Haus Obere Landstraße Nr. 13 forderte. In selbigen Schreiben wird auch berichtet, dass der damalige Archivdirektor Dr. Kühnel dem

Gebäude keinen historischen Wert beimesse. Die Fassade des Neubaus wurde schließlich historisierend gestaltet.

Zeitgleich mit der Neuerrichtung versuchte man auch die schlichte Fassade der OL Nr. 15 mittels aufgemalter Fensterrahmen wieder an das alte Erscheinungsbild anzunähern. Eine weitere Nachverdichtung des mit Geschäftseinbauten versiegelten Innenhofes erfolgte 1986 durch die Aufstockung der bestehenden Räumlichkeiten.

Den letzten großen baulichen Eingriff stellt der Dachausbau im Jahr 1995 dar. Die Erschließung der insgesamt 12 zur Errichtung gelangten Dachgeschosswohnungen wurde durch die bestehenden Stiegenhäuser bewerkstelligt. Die Wohneinheiten wurden dabei so in Dachstuhl integriert, dass die Konturen der Dachflächen sowie die Holzkonstruktion des Dachstuhls größtenteils erhalten werden konnten. Auch wurden mit der Dachhaut flächenbündige Dachflächenfenster zur Belichtung eingesetzt. Die gestalterische Zurückhaltung des Projektes fand generelle Zustimmung beim Gestaltungsbeirat.⁵⁹

57 Kalt (1987), S. 68.

58 Stadtgemeinde Krems. Bauakt.

59 Stadtgemeinde Krems. Bauakt.

Abb. 20.
Postkartenansicht, um 1900.





Abb. 21.

Entdekoriertes Erscheinungsbild. Umbauarbeiten und
Abbruch der OL 13,1974.



Abb. 23.

Neugestaltung der Fassade OL 13 durch
Albert Gattermann, 1974.

BEDEUTUNG

Am Ende lässt sich aus der Betrachtung der Baugeschichte eine geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung des ehm. Postsparkassengebäudes bestimmen.

Der geschichtliche Wert liegt insbesondere in der Gestaltung durch die bekannte Kremser Stadtbaumeisterfamilie Utz, die das Kremser Stadtbild Ende des 19. Jh. und Anfang des 20. Jh. maßgeblich mitbestimmte und ihren eigenen Stil an vielen repräsentativen Fassaden entlang der Ringstraße zum Ausdruck brachte.

Das Sparkassengebäude dokumentiert im Hinblick auf seine drei zeitlich versetzten und dennoch gestalterisch zusammengehörigen Errichtungsabschnitte (1867, 1876 und 1902) eine künstlerische Bedeutung. Der hochgründerzeitliche Baukörper an der Oberen Landstraße folgt dabei einem streng geometrischen Entwurf. Der mittige Rücksprung in der Fassade mag eine Reaktion auf die Kleingliedrigkeit der umgebenden Bebauung gewesen sein, womit Utz sen. in einer für die Gründerzeit in vielerlei Hinsicht untypisch sensiblen Art und Weise seinen Entwurf an den umgebenden Bestand anlehnte. Noch heute ist der dadurch gegebene charakteristische Bezug zum städtischen Kontext wesentlich geblieben. Das Sparkassengebäude verkörpert dadurch ein einzigartiges Vorbild für künftige Entwicklungen, die versuchen, sich mit der historischen Stadtgestalt zu identifizieren. Mit dem Baukörper in

der Spitalgasse schuf Josef Utz jun. eine eigenständige Architektur, die insbesondere durch die abgerundete Eckakzentuierung der geometrischen Strenge der Hochgründerzeit gestalterisch entgegentritt. Ungeachtet dessen ist ein stimmiges Gesamtkonzept über eine Zeitspanne von über 30 Jahren eindrucksvoll umgesetzt worden.

Der kulturelle Wert liegt vor allem im hier baulich manifestierten gründerzeitlichen Streben nach großmaßstäblichen Transformationen im Bereich der Altstadt, nachdem sich der historische Gebäudebestand seit mehreren Jahrhunderten nicht wesentlich weiterentwickeln konnte. Der Stadtregulierungsplan von 1895, der großflächige Neustrukturierungen im Kernbereich vorsah, wurde allerdings sehr zum Vorteil des Ortsbildes nicht ausgeführt. Die Neubauten im ausgehenden 19. Jahrhundert wurden vorrangig entlang der neu errichteten Ringstraße und im baulichen Kontext zwischen Stein und Kreams errichtet. Dadurch repräsentiert der Gebäudekomplex in der Oberen Landstraße den einzigen großmaßstäblichen Eingriff dieser Art. Der gründerzeitliche Neubau festigte insofern den Stellenwert der barocken Altstadt als beständiges Zentrum des kulturellen Lebens, trotz der Verlegung von maßgebenden Stadtfunktionen an die neue Kremser Ringstraße.

Veränderungen. Die Fassadenentwicklung hat gezeigt, dass bereits in den 1930er-Jahren eine Umgestaltung

vorgenommen wurde, die die Entdekorierung der Fassade bedingte. Der um 1975 umgesetzte Versuch, die Fassade erneut historisierend zu attraktiveren, zeigt schon früh nach dem 2. WK den Willen zur Wiederbelebung der ursprünglich reich gegliederten Erscheinung in der Altstadt.

Wenngleich durch äußere und innere Umbauten wesentliche baukünstlerische Werte bereits verloren gingen, bietet die Symmetrie, die Proportion und Gliederung der Fassade hinreichende Überlieferungen des ursprünglichen Erscheinungsbildes.



ORTSBILD

Die Ortsbildanalyse hat das Ziel, die erhaltens- und schützenswerten Merkmale der umgebenden Stadtgestalt zu erfassen, d. h. städtebauliche, proportionale als auch gestalterische Zusammenhänge.

Abb. 24.
Obere Landstraße, Krems, Wachau.

60 Vgl. NÖ - Atlas.

URL: <https://www.noel.gv.at/noe/Karten-Geoinformationen/Karten-Geoinformationen.html>
[Zugegriffen 05.05.2023]

FASSADENPROPORTION

Proportionale Zusammenhänge im Stadtbild entstehen durch wiederkehrende Fassadenbreiten und -höhen. Der für Krems typische Bebauungsmaßstab lässt sich aus den mittelalterlich geprägten kleinteiligen Parzellengrößen ableiten.

Die schmalsten Parzellen und ihre zugehörigen Gebäude sind kaum 10 m breit. Üblich sind Fassadenbreiten von etwa 10-15 m. Breite Parzellen messen hingegen zwischen 15-25 m. Sie dürften durch Zusammenlegungen entstanden sein.⁶⁰

Die Fassadenhöhe steht nicht zwangsläufig in Abhängigkeit zur Geschossanzahl, sondern wird vielfach durch die repräsentativen Räumlichkeiten des Hauses und ihrer Raumhöhe bestimmt. Grundsätzlich lässt sich jedoch aussagen, dass Fassaden von Gebäuden mit zwei Geschossen bis zum Kranzgesims durchschnittlich über 10 m ansichtige Höhe messen, Fassaden von Gebäude mit drei Geschossen oder einem Halbgeschoss im Dachbereich etwa über 15 m. Vereinzelt bestehen auch an das Gesimse anschließende Blendgiebel, die die Fassade optisch strecken.

Aus den Fassadenbreiten und -höhen lassen sich ortstypische Maßstäblichkeiten herleiten. Annähernd quadratische Fassadenproportionen sind bei den meisten Gebäuden zu erkennen. Bei schmalen Parzellen, die dreigeschossig bebaut sind, sind vertikal gestreckte

Fassadenbilder typisch. Unüblich sind hingegen Fassaden, deren Breite die Höhe deutlich übersteigt.

Im Fall der Oberen Landstraße Nr. 15 wurde die knapp 33 m lange Schauffassade gestalterisch in gleichmäßige Verhältnisse geteilt, um dem ortstypischen Maßstab zu entsprechen.

Eine allgemeine Erhöhung der Erdgeschosszone ist allen Objekten im Bereich der Oberen und Unteren Landstraße gemein. Die Funktion als eine in die Stadt führende Handelsstraße mit Arbeits- und Verkaufsstätten ist deutlich spürbar. Die Erdgeschosszone ist auch gestalterisch von den restlichen Fassadenflächen differenziert und durch Gesimse von den Obergeschossen eindeutig abgegrenzt. Die Gestaltung ist dabei vielfältig in Materialität und Farbe.

Typisch sind Gebäude mit zwei bis drei Obergeschossen, die abwechselnd aneinander stehen und dadurch eine markante auf- und absteigende Stadtlandschaft bilden. Eine einheitliche Traufhöhe über mehrere Parzellen hinweg ist im vorgründerzeitlichen Stadtbereich somit nicht maßgeblich.

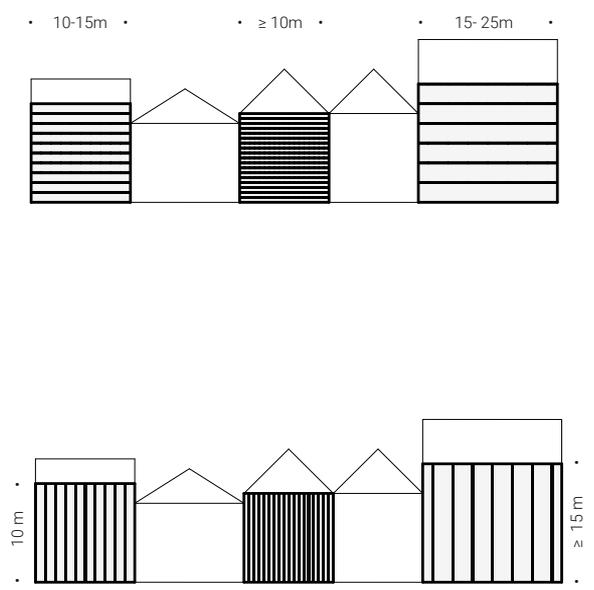


Abb. 25.
V. o. n. u.
Typische Fassadenbreiten,
Fassadenhöhen.

Abb. 26.
V. o. n. u.

Erdgeschosszone,
Obergeschosse mit auf- und absteigender Traufkante.

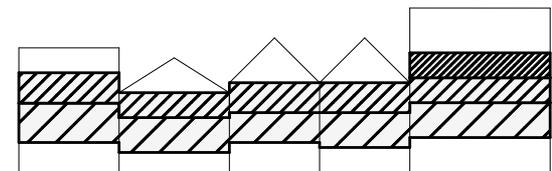
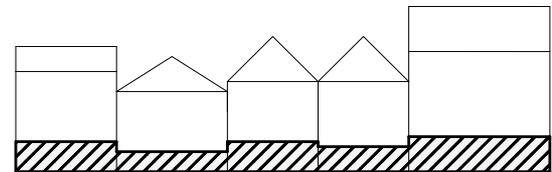




Abb. 27.
Fassadenproportion, Sockelzone,
Hierarchie der Geschosse.

Abb. 28.
Fassadenproportion, Sockelzone,
Hierarchie der Geschosse.



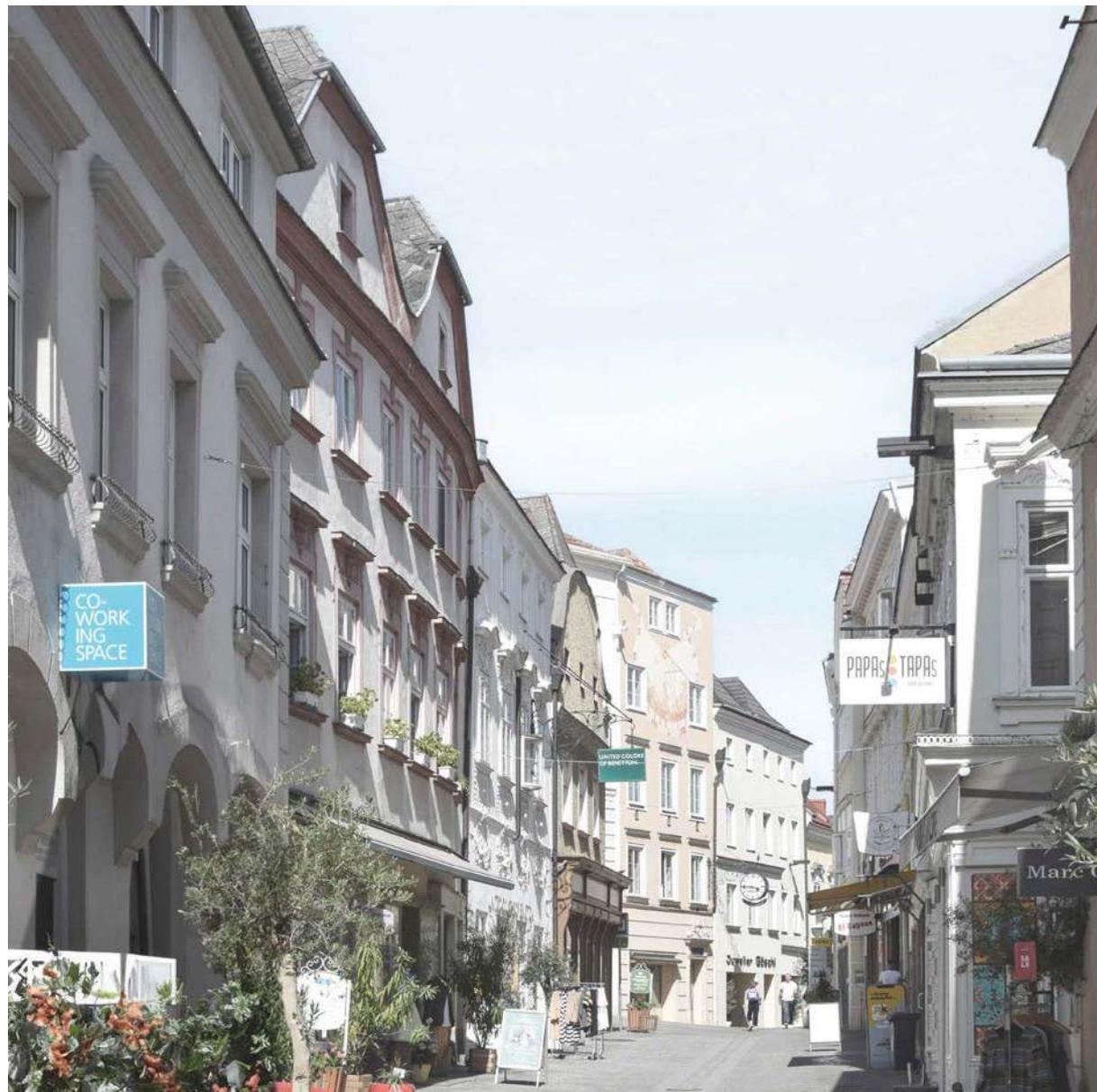


Abb. 29.

Fassadenbilder in der Oberen Landstraße.

Abb. 30.

Fassadenbilder in der Unteren Landstraße.



MATERIALITÄT UND FARBE

Die Materialität der Fassaden ist grundsätzlich einheitlich. Sämtliche Fassaden der Obergeschosse sind verputzt (historischer Kalkputz/Lehmputz, moderne Zementputze etc.). Gleichzeitig bestehen Variationen an Verarbeitungstechniken, die das Erscheinungsbild des Ensembles mitunter vielfältig gestalten.

Glatt gestrichene Fassaden stehen Kratzputz und Rauputz gegenüber. Putzschnittfelder gliedern die Fassade horizontal oder bilden Bossenwerke aus. Teilweise besitzen diese eine gestockte Anmutung. Als architektonisches Ausdrucksmittel werden an einigen Fassaden auch Fresken eingesetzt.

Im Erdgeschossbereich finden auch hölzerne und gläserne Verkleidungen Verwendung. In gleicher Weise sind steinerne Sockelbereiche anzutreffen.

Eine Besonderheit ist die Farbgebung im Stadtbild. Neben dominierenden Weiß- und Grautönen sind insbesondere auch erdig-gebrochen Farben (Gelb, Braun, Ocker sowie Rot) geläufig. Pastellige Grün- und Blautöne ergänzen die Palette. Gefärbte Fassaden werden durch weiße oder graue Akzentuierungen in ihrer Flächigkeit unterbrochen.

Abb. 31.
Materialität und Oberflächengestaltung v.o.n.u. und v.l.n.r.
Feinputz
Strukturputz
Putzschnitt
Spritzputz
Scrafitto
Gestockter Putz





Abb. 32.

Ein Auszug der Farbgebung entlang der Oberen Landstraße
- v.o.n.u. und v.l.n.r.

Pastellgrün

Flieder

Senfgelb

Pastellblau

pastelliges Korallrot

pastelliges Orangebraun

FENSTER

Fenster sind der exponierten Lage in der Gebäudehülle entsprechend meist jüngerer Bauzeit als das Gebäude selbst. Der historische Fensterbestand reicht demnach nur bis ins 19. Jh. zurück.

Historische Einfachfenster aus der Zeit des Barocks und Klassizismus sind in Krems nur mehr vereinzelt anzutreffen. Für sie charakteristisch ist das einfache Kreuz als Teil des Rahmens, dessen äußere Partien hinter dem Steingewände unsichtbar blieben. Die Flügel schlugen nach innen auf.

Deutlich prominenter im Ortsbild sind Kastenfenster ab dem Anfang des 19. Jh., dessen Außenflügel zu Beginn noch außenbündig, später in der Fensterlaibung angebracht wurden. Dadurch ergibt sich im Bestand ein Wechselspiel unterschiedlicher Anschlagtiefen und Öffnungsarten.

Kastenfenster der Spätgründerzeit und des Jugendstils zeichnen sich außerdem durch fein und dekorativ gearbeitete Rahmen aus.⁶¹

Ortstypisch sind grundsätzlich stehende, doppelflügelige Fensterformate mit geteiltem Oberlicht und Sprossen. Die Fensterbreiten und -höhen stehen zumeist in einem proportionalen Verhältnis von zwei zu drei. Oberhalb des Kordongesimses sind allerdings auch quadratische Formate üb-

lich. Neben den dominierenden Rechteckfenstern sind bei einigen spätgründerzeitlichen Fassaden auch Bogenfenster erkennbar.

Bei rascher Betrachtung ist die vorfindbare Variation hinsichtlich Anschlag, Profilierung und auch Farbe nicht unbedingt wahrnehmbar, denn die einheitliche Erscheinung im Ortsbild ergibt sich für die betrachtende Person stark aus den Verhältnissen und Größen der Fenster zueinander. In den meisten Fällen nehmen Fenster rund 1/4 der Fassadenfläche ein. Großflächige Verglasungen oder horizontale Fensterbänder sind nicht üblich.

61 Vgl. Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung (2014). Wiener Fenster : Gestaltung und Erhaltung.

URL: <https://www.digital.wienbibliothek.at/urn/urn:nbn:at:AT-WBR-627291>

[Zugegriffen 05.05.2023]

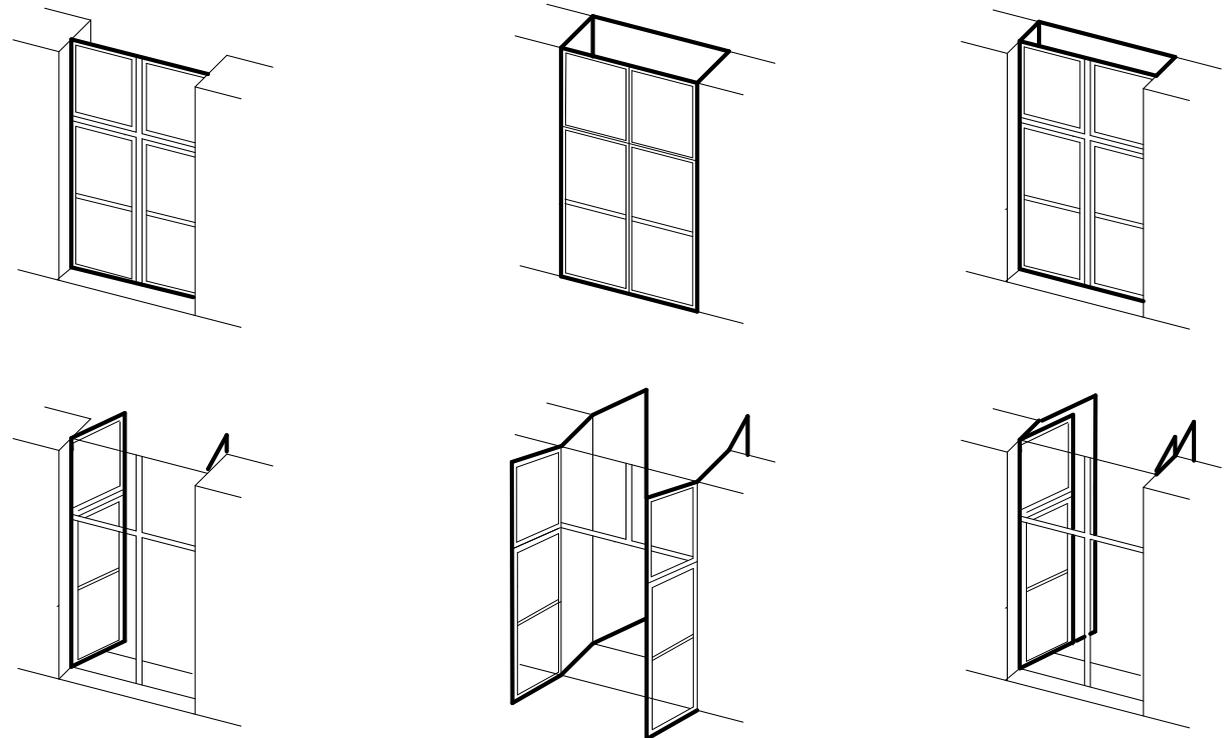


Abb. 33.

Typische Fensterarten - v.l.n.r.

Historisches Einfachfenster, nach innen aufschlagend,
teilweise flächenbündig außen, Ende 18. Jh.

Frühes Kastenfenster, Außenflügel nach außen und Innen-
flügel nach innen aufschlagend, flächenbündig außen, ab
Anfang bis Mitte 19. Jh.

Gründerzeitliches Kastenfenster, Außenflügel nach innen
und Innenflügel nach innen aufschlagend, in die Laibung
versetzt, ab Mitte 19. Jh.



Abb. 34.

Links. Kastenfenster nach außen aufschlagend.

Abb. 35.

Rechts. Kastenfenster nach außen aufschlagend.

Abb. 36.

Links. Kastenfenster nach innen aufschlagend.



Abb. 37.

Rechts. Kastenfenster nach innen aufschlagend.



FENSTERDEKOR

Bedeutend sind allen voran jene gestalterischen Merkmale historischer Fassaden, die Rückschlüsse auf deren Bauperiode zulassen.

Geradlinige Elemente u.a. Fensterverdachungen lassen sich u.a. der Renaissance, dem Klassizismus und der Frühgründerzeit zuzuordnen. Barocke und neobarocke Fensterverdachungen folgen zumeist der Bogenform bzw. einer geschwungenen Form. Vereinzelt finden sich auch gesprengte Fenstergiebel und sonstige eklektizistische Ausbildungen der Spätgründerzeit.

Die Wertigkeit des Fassadendekors steht dabei grundsätzlich in Abhängigkeit zur Hierarchie der Geschosse, was bedeutet, dass eine dekorative Gestaltung zum obersten Geschoss hin abnimmt. Eine klare Gliederung in drei Gestaltungsebenen ist erkennbar.

Ebene 1. Die Flächen innerhalb oder unterhalb des Fenstergiebels / der Verdachung werden als Verdachungsspiegel bezeichnet und bilden den oberen Abschluss der Fensterlaibung. Fenster im 2. OG bzw. im DG besitzen nicht immer einen Giebel / eine Verdachung.

Ebene 2. Das darunterliegende Fenster selbst ist gefasst oder mit einer gemalten Rahmung versehen. Die Fensterrahmung ist bei allen Fenstern und über alle Geschosse hinweg typisch. Die weiße Akzentuie-

rung setzt sich plastisch und farblich von der farbigen Fassadengestaltung ab.

Ebene 3. Der untere Abschluss der Fensterlaibung wird durch die Sohlbank und das darunter befindliche Sohlbankfeld gebildet. Die begrenzenden Felder sind aufwendig gestaltet. Flächige, florale, geschwungene Formen, detailreiche Rosetten sowie Balustraden dokumentieren rund vier Jahrhunderte Stadtentwicklung. Sohlbankfelder sind typischerweise bei Fenstergestaltungen im 1. und 2. OG vorzufinden, wenngleich auch ihre Wertigkeit nach oben hin abnimmt.

Abb. 38.
 Fensterdekor und seine Zonierung
 in gestalterischen Ebenen.

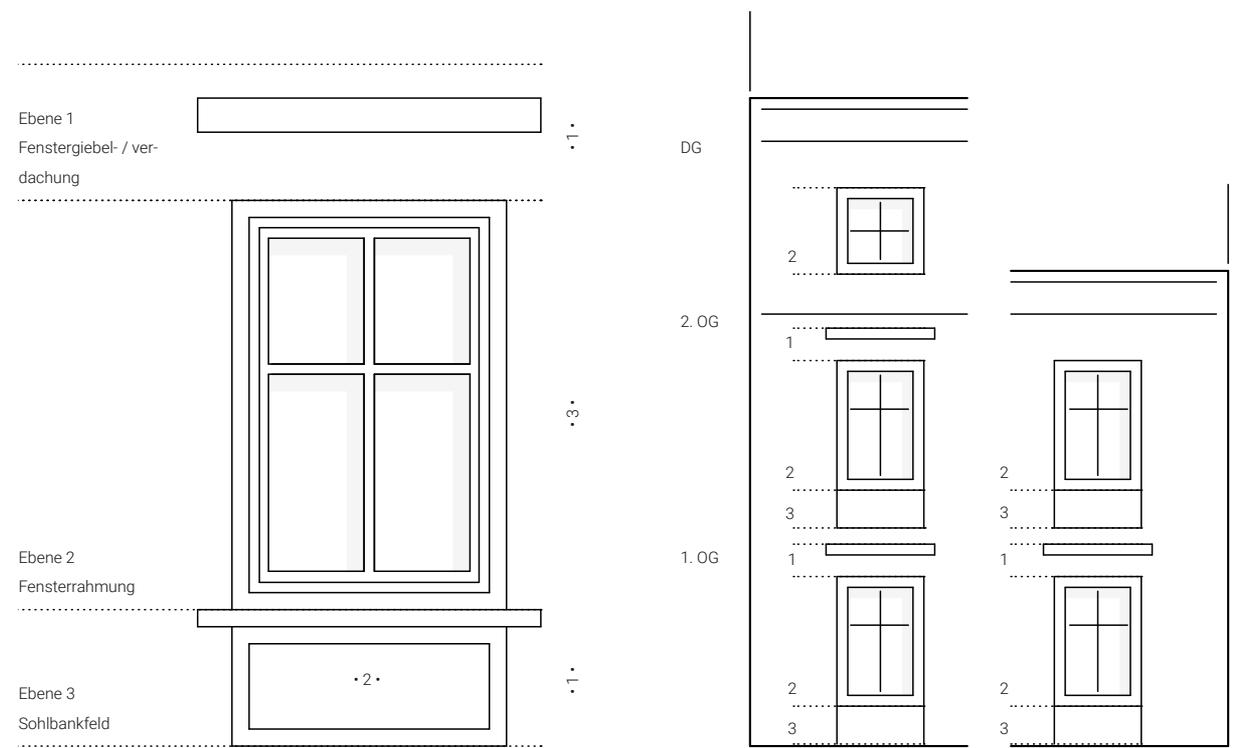




Abb. 39.

Links. Ebenen Fensterdekor, Fassade 3-geschossig.

Abb. 40.

Rechts. Ebenen Fensterdekor, Fassade 3-geschossig.

Abb. 41.

Links. Ebenen Fensterdekor, Fassade 2-geschossig.



Abb. 42.

Rechts. Ebenen Fensterdekor, Fassade 2-geschossig.



FASSADENDEKOR

Die Geschosse werden durch horizontalisierende Gesimse gegliedert, die nicht selten durch repetitive Friesbänder geziert sind (Eierstab, geometrische Formen oder florale Ornamente).

Pilaster mit dekorativen Kapitellen gliedern die Fassaden vertikal. Dabei ist eine Vielfalt an Kapitellen vorzufinden. Typischerweise ist die prunkvollste antike Gestaltungsform die korinthische Ordnung.

Der seitliche Fassadenabschluss ist meist durch eine angedeutete Eckquaderung vertikalisierend betont.

Freiplastik bezeichnet eine besonders aufwendige figurale Gestaltung. Menschen oder Vasen finden vereinzelt etwa als Abschluss von Portalen oder des Daches Verwendung.

Abb. 43.
Links. Eierstab.



Abb. 44.
Rechts. Geometrisches Fries.





Abb. 45.

Links. Korinthisches Pilasterkapitell.

Abb. 46.

Rechts. Korinthisches Pilasterkapitell.

Abb. 47.

Links. Figurale Freiplastik.

Abb. 48.

Rechts. Figurale Freiplastik.



DACHFORMEN

Die historischen Dachformen sind unverkennbarer Bestandteil der Altstadt und ihre Silhouette. Dabei besitzen die dicht aneinander gereihten Dächer eine altertümliche Erscheinung. Die sogenannten Grabendächer werden aus einer Abfolge an steilgeneigten gebildet, wobei die Last der Dächer jeweils auf der Mittelmauer zwischen zwei Häusern ruht. Diese Art der Dachform hat ihren Ursprung Sie sind mit der Schmalseite zur Straße orientiert. Die Giebel sind in der Regel abgewalmt. Sichtbare Giebelflächen unterhalb der Walmtraufe oder rechteckige Blendgiebel sind dekorativ gestaltet, teils befenstert.

Taufständige Satteldächer sind meist um einen Innenhof zusammengeschlossen. Als Teil der Dachlandschaft können auch solitäre Krüppelwalmdächer, Fußwalmdächer und Mansarddächer bezeichnet werden.

Dachaufsätze oder Einschnitte sind innerhalb der einheitlichen Dachlandschaft nicht vordergründig wahrnehmbar. Bei den erkennbaren Dachgauben handelt es sich zumeist um neuere Aufbauten - sie sind nur in Ausnahmefällen an die Obere Landstraße orientiert.

DACHMATERIALITÄT

Der Hauptanteil der Dacheindeckungen wird durch Flachziegel und Falzziegel gebildet. Glänzende oder glasierte Dachziegel sind dabei nicht üblich. Die Farbpalette umfasst sowohl Rottöne als auch dunkle Braun- und Schwarztöne. Die Durchmischung der Form und Farbe des Dachmaterials sollte vermieden werden, um den homogenen und intakten Ausdruck einer Dachfläche nicht zu beeinträchtigen. Deckungen in Blech oder sonstigen kunststoffbasierten Werkstoffen sind untypisch.

Abb. 49.
Dachformen - v.l.n.r. und v. o. n. u.

- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Satteldach traufständig
- Satteldach mit Blendgiebel
- Grabendach
- Satteldachverband

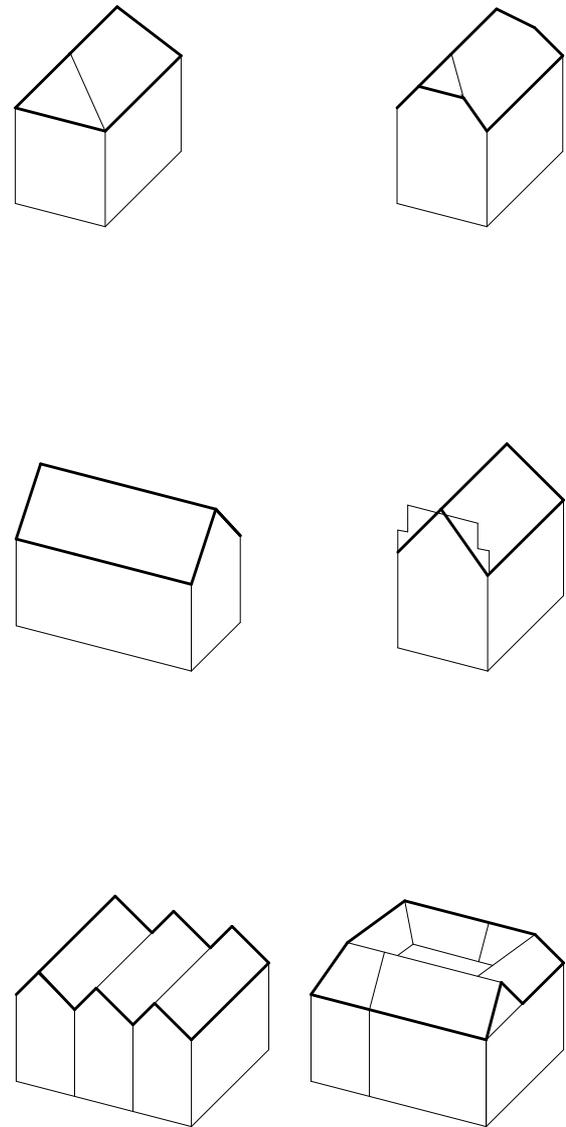




Abb. 50.
Dachlandschaft Krems - Stein.

Abb. 51.
Ortstypische Dachmaterialität.



II. ENTWICKELN

STANDORT
WERTERMITTLUNG

62 Alda und Hirscher (2016). S. 22.

EINLEITUNG

Das Entwicklungspotenzial wird aufgrund der bestehenden Wirtschaftlichkeit des Objektes und des Standortes bestimmt.

Die Wertermittlung erfolgt daher einerseits unter Berücksichtigung der Nutzungspotenziale des Standortes und andererseits unter Einbezug des Ertragswertes des Bestandes.

In Summe sollten ermittelte Faktoren innerhalb der Projektentwicklung insofern kombiniert und abgestimmt werden, dass schließlich „einzelwirtschaftlich wettbewerbsfähige, arbeitsplatzschaffende und sichernde sowie gesamtwirtschaftlich, sozial- und umweltverträgliche Immobilienobjekte geschaffen werden können.“⁶²



STANDORT

Die Entwicklung einer Immobilie erfordert die Auseinandersetzung mit ihrem Standort und den damit einhergehenden räumlichen sowie marktseitigen Rahmenbedingungen.

Abb. 52.

Bezirk Krems an der Donau (Stadt).

STANDORT- UND MARKTANALYSE

Bei der Standortanalyse werden sogenannte »harte« und »weiche« Faktoren der Lage unterschieden. Als harte Faktoren werden grundlegende u. a. geografische und verkehrstechnische Aspekte bezeichnet. Weiche Faktoren erfassen weniger augenscheinliche Sachverhalte zur Wirtschaftsstruktur, soziodemografischen Struktur, Image des Standortes etc.. Die Faktoren lassen sich in eine übergeordnete Untersuchungsebene (Makroebene) und eine spezifischere untergeordnete Basis (Mikroebene) gliedern. Makro- und Mikroebene werden in der nachfolgenden Analyse nicht voneinander getrennt erörtert.

Die »Marktanalyse« bildet Preise und Angebote ab, die die potenzielle Nachfrage am Standort verdeutlicht. Dabei ist die Bestimmung der räumlichen Distanz zu konkurrierenden oder marktähnlichen Angeboten relevant. Während die Standortanalyse die räumlichen Rahmenbedingungen beschreibt, fasst die Marktanalyse die räumlich marktwirksamen Komponenten des Angebotes zusammen.

Die Marktanalyse bildet für mögliche Nutzungen voraussichtliche Marktchancen und die generelle Wettbewerbsposition des Standortes ab.⁶³

Die angeführten Statistiken der Standort- und Marktanalyse, wenn nicht anders gekennzeichnet, wurden aus Angaben der Statistik Austria übernommen. Sie

beziehen sich auf den politischen Bezirk Krems an der Donau (Stadt). Sollten Werte andere politische Bezirke einschließen, so sind sie gekennzeichnet. Die Analyse von Kennzahlen und Fakten wurde Ende 2022 abgeschlossen.

Folgende potenzielle Nutzungen und entsprechende Wettbewerbsfelder wurden dabei untersucht: Wohnmarkt, Handel, Gastro und Gewerbe sowie der Hotelmarkt.

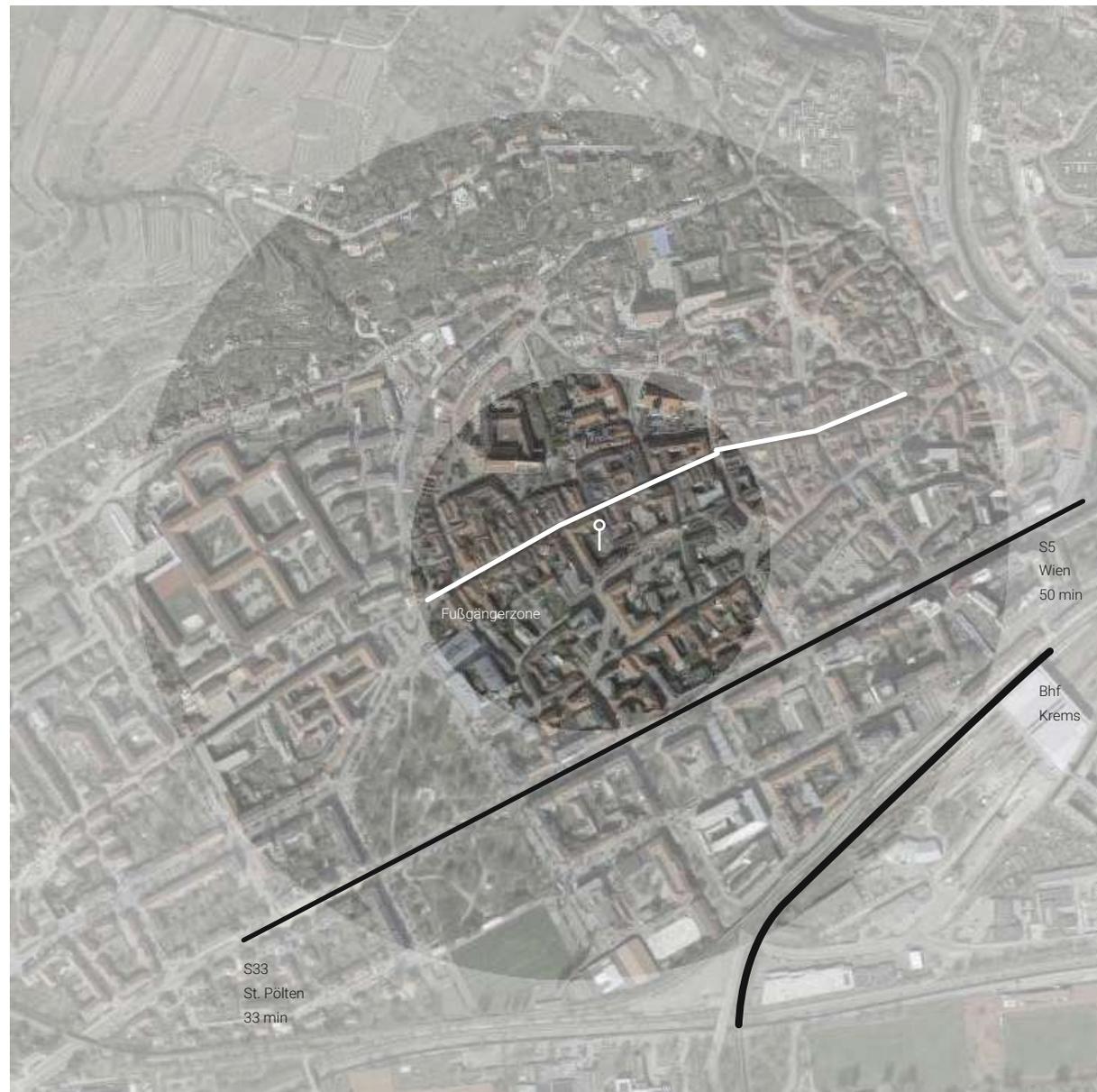
LAGE UND VERKEHRSSTRUKTUR

In vielerlei Hinsicht von Bedeutung ist die Anbindung der Liegenschaft an stark frequentierte Nutzer- bzw. Verkehrsströme. Die Zentralörtlichkeit kommt der Liegenschaft unverkennbar zugute.

Die Fußgängerzone Obere Landstraße, als Image- und Wirtschaftsfaktor von Krems, ist an das gegenständliche Objekt direkt angebunden. Zahlreiche Angebote im Bereich der Altstadt sind demzufolge fußläufig erreichbar. Auf der Lagekarte wurden Radien eingetragen, die fußläufige Entfernungen abbilden. Innerhalb der 200 m gelegene Kernstadtbereiche sind Örtlichkeiten zu Fuß in weniger als 5 min erreichbar. Der 500 m Radius markiert den Randbereich, der zu Fuß innerhalb von 10 min erreichbar ist. Darüber hinaus besteht jener Nahbereich, der mit dem unmittelbar angeschlossenen Stadtteil von Krems/Stein gleichzusetzen ist.

Schnellstraßen in das Umland sind über die Bundesstraße Nr. 35 (Ringstraße) unmittelbar angebunden. Wien ist über die Schnellstraße S5 in etwa 50 min erreichbar. Die Bahnstation Krems Hauptbahnhof ist fußläufig gelegen.

Abb. 53.
Untersuchungsradii
200 m 5'
500 m 10'
außerhalb



HADEL, GASTRO UND GEWERBE

Die entsprechend stark frequentierte Altstadtlage bietet in ihrem Hauptgeschäftsbereich eine Verkaufsfläche von etwa 22.300 m² und über 200 Geschäfte (Leerstand einbezogen). Zwei Retailgruppen sind dabei vorherrschend: Boutiquegeschäfte großer Marken, und Imbiss bzw. Barbetriebe, wobei regionale und lokale Seller trends. Bekleidungs- und Schuhgeschäfte liegen mit ca. 27,8% anteiliger Geschäftsfläche an der Spitze, gefolgt von 12,8% Gastroflächen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, sprich Geschäftsflächen mit Kurzfristbedarf, liegen flächenmäßig mit nur 11,8% im Ranking an dritter Stelle. Das City Shopping Center Steiner Tor ist innerhalb von wenigen Minuten zu erreichen und ergänzt das Stadt Angebot um weitere 5.300 m² Verkaufsfläche.⁶⁴

Der Hauptgeschäftsbereich der Altstadt verläuft dabei in Seitenstraßen der Oberen und Unteren Landstraße u. a. nördliche Verbindungsachsen zu Körnermarkt und Pfarrplatz sowie Südverbindungen zum Dreifaltigkeitsplatz und der Göglstraße.

Die Vermittlung von Geschäftsflächen wird durch das Stadtmarketing Krems unterstützt. Die zur Anmietung stehenden Verkaufslokale im Bereich der Altstadt variieren hinsichtlich Größe und Fläche stark, ein durchschnittlicher Mietpreis kann mit 10 € / m² angegeben werden, wobei Großverkaufsflächen (>500 m²) tendenziell darunter angeboten werden. In Abhängigkeit

von Lage, Ausstattung und Zustand sind Preise bis zu 15 € / m² realistisch.⁶⁵

Das derzeitige Angebot an mietbare Gewerbeflächen in Krems an der Donau (Stadt) umfasst neben Büroräumlichkeiten auch Gewerbeflächen und Lagerräume. Die Analyse von 10 Büroangeboten in unterschiedlichen Lagen, darunter auch Altstadtlage (Stand 16.12.2021), hat einen durchschnittlichen Mietpreis von 9,39 € / m² ergeben. Große Mietflächen werden tendenziell zu einem günstigeren Preis vermietet. Hohe Mieten erreichen bis zu 14 € / m², wobei für Neubaubürolichkeiten kaum ein Markt vorhanden scheint.⁶⁶

64 Krems Stadtmarketing. Wirtschaftsstandort Krems.
URL: https://www.stadtmarketing-krems.at/fileadmin/Subseiten/Stadtmarketing_Krems/Dateien/Storyboard_Krems_City_2021.pdf
[Zugegriffen 11.12.2022]

65 Krems Stadtmarketing. Immobilien in Krems.
URL: <https://www.stadtmarketing-krems.at/wirtschaft/immobilien>
[Zugegriffen 11.12.2022]

66 Willhaben. Gewerbeimmobilien in Krems.
URL: <https://www.willhaben.at/iad/immobilien/gewerbeimmobilien-mieten/niederosterreich/krems-an-der-donau>
[Zugegriffen 11.12.2022]

Abb. 54.
 Untersuchungsradien
 200 m 5'
 500 m 10'
 außerhalb



WOHNMARKT

Eigentumswohnungen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohnungen in Krems an der Donau (Stadt) beläuft sich 2022 laut Statistik auf 3.232 €. ⁶⁷

Eine eigenständige Analyse des örtlichen Eigentumswohnungsmarktes wurde im Dezember 2021 und im Dezember 2022 durchgeführt. Insgesamt wurden dabei 226 Wohnungen, darunter Altbau und Neubau am standortnahen Markt bewertet. ⁶⁸

Trends hinsichtlich durchschnittlicher Wohnfläche, Zimmeranzahl und Kaufpreisen wurden ermittelt. Während die durchschnittliche Wohnungsgröße am Markt innerhalb eines Jahres um etwa 12 % abnahm, zogen die Preise pro m² im Schnitt um 27 % an. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt daher deutlich höher als in der Statistik angenommen bei knapp 4.760€. Neubauwohnungen und Wohnungen in guter Lage erzielen dabei Preise über 6.500 € / m². Wohnungen in Nachkriegsbauten (1960-1980) oder Randgebieten werden deutlich günstiger gehandelt. Tendenziell werden kleinere Wohnungen teurer vermarktet.

Die durchschnittliche Größe der zum Zeitpunkt Dezember 2022 angebotenen Eigentumswohnungen beträgt etwa 73,6 m² bei 2,75 Zimmern.

Im Umkreis von 200 m wurde zum Zeitpunkt lediglich eine, im Umkreis von 500 m nur vereinzelte Eigentums-

wohnungen angeboten. Der Mietmarkt ist typischerweise deutlich stärker vertreten im Bereich der Altstadt.

Mietwohnungen. Nach Mietpreisschwankungen in den Vorjahren liegt der durchschnittliche Mietpreis im Dezember 2022 in Krems an der Donau (Stadt) laut Statistik bei 13,07 € / m². ⁶⁹

Der Durchschnitt setzt sich dabei aus freien Mieten, geförderten Mieten und aus festgesetzten Mieten laut MRG zusammen. Eine eigenständige Analyse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wurde im Dezember 2021 und im Dezember 2022 durchgeführt. ⁷⁰

Insgesamt wurden dabei 300 Wohnungen, darunter Altbau und Neubau am standortnahen Markt bewertet. Der durchschnittliche Mietpreis pro m² ist in innerhalb eines Jahres um 7% auf rund 11 € / m² gestiegen. Die Zunahme ist inflationär bzw. durch die zweijährliche Anpassung der Richtwertzinsbemessung im Jahr 2022 auf 6,31 € / m² (2019: 5,96 € / m², entspricht + 5,9 %) begründet. ⁷¹

Zum Untersuchungszeitpunkt wurden kaum Neubauwohnungen zu freien Miete angeboten. Der Großteil des Marktes wurde durch Altbau, Nachkriegsbau und geförderten Wohnbau repräsentiert. Schätzungsgemäß dürften sich freie Mieten zum aktuellen Zeitpunkt Ende 2022 zwischen 12-15 € / m² je nach Lage festset-

67 Finanz.at. Immobilienpreise.
URL: <https://www.finanz.at/immobilien/immobilienpreise/niederoesterreich/>
[Zugegriffen 12.12.2022]

68 Willhaben. Eigentumswohnungen in Krems.
URL: <https://www.willhaben.at/iad/immobilien/eigentumswohnung/niederoesterreich/krems-an-der-donau?sort=4>
[Zugegriffen 11.12.2021 und 13.12.2022]

69 Immopreise.at. Preisentwicklung in Niederösterreich.
URL: <https://immopreise.at/Preisentwicklung/Niederoesterreich/Krems-an-der-Donau/Wohnung>
[Zugegriffen 12.12.2021]

70 Willhaben. Mietwohnungen in Krems.
URL: <https://www.willhaben.at/iad/immobilien/mietwohnungen/niederoesterreich/krems-an-der-donau/>
[Zugegriffen 14.12.2021 und 13.12.2022]

71 Mietervereinigung.at. Richtwertmietzins.
URL: <https://mietervereinigung.at/4894/Richtwertmiete>
[Zugegriffen 12.12.2022]

- 72 ÖJAB Europazentrum Kreams.
URL: <https://www.oejab.at/studierende-jugend/studierendenwohnheime/krems>
[Zugegriffen 13.12.2022]
- 73 Kolping Campus Kreams.
URL: <https://krems.kolping.at/>
[Zugegriffen 13.12.2022]
- 74 STUWO Kreams.
URL: <https://www.stuwo.at/studentenheime/krems/>
[Zugegriffen 13.12.2022]
- 75 Wohnen und leben in Kreams.
URL: <https://www.fh-krems.ac.at/fachhochschule/krems/#wohnen-in-krems>
[Zugegriffen 14.12.2021]
- 76 STUWO Kreams.
URL: <https://www.stuwo.at/studentenheime/krems/#preise>
[Zugegriffen 13.12.2022]
- 77 Willhaben. Mietwohnungen in Kreams.
URL: <https://www.willhaben.at/iad/immobilien/mietwohnungen/niederoesterreich/krems-an-der-donau/>
[Zugegriffen 14.12.2021 und 13.12.2022]

zen lassen. Neuerliche Mieterhöhung sind zu erwarten. Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Ende 2022 angebotenen Mietwohnungen beträgt etwa 76 m² bei 2.5 Zimmern. Eine Abweichung zu 2021 ist dabei nicht zu erkennen.

Wohnheime. Aufgrund der im Vergleich zur Einwohnerzahl sehr hohen Anzahl an Studierenden am Standort liegt die Erhebung von Wettbewerbern im Bereich des studentischen Wohnens nahe. Das Studenten-Wohnheim ÖJAB-Europazentrum Kreams ist innerhalb der Altstadt situiert und bietet zum Zeitpunkt der Analyse über 85 Zimmer zur Vermietung an.⁷²

Das Studenten-Wohnheim Kolping Campus Kreams ist unmittelbar am Campus Kreams gelegen und verfügt über 208 Zimmer.⁷³

Das Studenten-Wohnheim STUWO Kreams bietet 185 Zimmer und ist in der Rechten Kreamszeile außerhalb der Altstadt verortet.⁷⁴

In Summe ergibt das ein Angebot von 478 Zimmern, private und sonstige Unterkünfte ausgenommen. Preise belaufen sich für ein Einzelzimmer im Studierendenwohnheim auf 380 – 430 EUR pro Monat. Im Doppelzimmer 280 – 350 EUR pro Monat. Günstiger sind Einzelzimmer und Doppelzimmer in einer Wohngemeinschaft mit durchschnittlich zwischen 280 –

400 Euro pro Monat.⁷⁵

Klassische Zimmergrößen etwa im STUWO Kreams sind mit 10 - 12 m² / Einzelzimmer und mit 34 m² / Doppelzimmer angegeben. Der durchschnittliche Mietpreis lt. Webseite des Anbieters beläuft sich auf 18,7 € / m².⁷⁶

Damit ist temporär vermietete Wohnfläche um etwa 41 % höher angesetzt als die durchschnittliche Miete im klassischen Wohnbau mit 11 € / m².

Hohe Preise erzielt auch die Privatvermietung von Studentenzimmer. Die Analyse von 15 privaten Zimmerangeboten ergab bereits 2021 einen Mietpreis von etwa 20.6 € / m² bei einer durchschnittlichen Zimmergröße von 18.9 m².⁷⁷

WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

2020 kam es aufgrund der Corona-Pandemie zu einem deutlichen Anstieg (9,9 %) der Arbeitslosenquote auf nationaler Ebene. 2021 konnte die Zahl der arbeitslosen Menschen in Krems von krisenbedingten 8,2 % bereits stark zurückgefahren werden. Sie lag im Durchschnitt bei nur mehr 6,3 Prozent. Zum Vergleich betrug die Arbeitslosenquote 2021 für Niederösterreich durchschnittlich 7,5 % – insgesamt bundesweit lag sie noch höher bei 8 %.⁷⁸

Dieser positive Trend zeigt sich auch in den Bereichen Leerstand, Kaufkraft vor Ort und der Passantenfrequenz innerhalb der Kremser Altstadt.

Die Leerstandsfläche hatte sich laut „Standort + Markt“ seit 2018 (7,3 %) mehr als verdoppelt. Der sprunghafte Anstieg der Leerstandsrate ist auch darauf zurückzuführen, dass es 2019 zur Schließung von drei großen Einzelhandelsgewerben kam u. a. Geschäftsflächen der Drogerie Müller im gegenständlichen Objekt.⁷⁹

„Lag die Leerstandsrate in der Innenstadt 2021 noch bei 19,6 Prozent und damit mehr als zweieinhalbmal so hoch wie der Österreich-Durchschnitt, ist sie seither auf 7,9 Prozent zurückgegangen.“⁸⁰

Ein starker Rückgang war ebenso bei der Passantenfrequenz im Zeitraum zwischen 2016 (rund 61.300 Passanten pro Woche) und 2019 zu beobachten (rund

30.000 Passanten pro Woche).⁸¹

Seit Beginn der digitalen Frequenzaufzeichnung Mitte Mai 2021 konnte sich erneut ein positiver Trend einstellen, nachdem die Zahlen pandemiebedingt stärker als erwartet zurückgingen. Der Vergleich der Jahre 2021 und 2022 zeigt dabei eine stark positive Entwicklung, sodass bereits Werte von 2016 übertroffen wurden. Die Messungen ergaben dabei teilweise über 70.000 Passanten pro Woche.⁸²

Im Zusammenhang dazu ist eine Studie des GfK Institutes zur Kaufkraft in Österreich anzuführen, in der das Land Niederösterreich mit der höchsten Kaufkraft im Bundesländervergleich hervorsticht. Die Kaufkraft liegt dabei um 5,7 % über dem Österreich-Schnitt. Auch die Kaufkraft in Krems an der Donau liegt im Jahr 2021 etwa positiv über dem Bundesschnitt (+4 %).⁸³

78 Arbeitsservice. Arbeitsmarktprofil 2021.
URL: <http://www.arbeitsmarktprofil.at/>
[Zugegriffen am 14.12.2022]

79 Aschauer, F. (2020, 10. März). Leerfläche in Kremser Innenstadt seit 2018 verdoppelt.
URL: <https://www.noen.at/krems/laut-erhebung-leer-flaeche-in-kremser-innenstadt-seit-2018-verdoppelt-krems-leerstand-leerflaechen-innenstadt-krems-195961219>
[Zugegriffen 15. Oktober 2022]

80 Necker, D. (2022, 28. März). Stadt Krems: Krems reduziert Altstadt-Leerstand - Krems.
URL: https://www.meinbezirk.at/krems/c-lokales/krems-reduziert-altstadt-leerstand_a5240554
[Zugegriffen 15. Oktober 2022]

81 Necker, D. (2021, 11. Juni). Stadt Krems: Die Kremser Innenstadt lebt nach Corona auf - Krems.
URL: https://www.meinbezirk.at/krems/c-lokales/die-kremser-innenstadt-lebt-nach-corona-auf_a4698863
[Zugegriffen 16. Oktober 2022]

82 Hystreet. Obere Landstraße Passantenfrequenz.
URL: <https://hystreet.com/locations/323>
[Zugegriffen 16. Oktober 2022]

83 Strohmayr, C. (2021, 8. April). GfK veröffentlicht Kaufkraft 2021 für Österreich und die Schweiz.
URL: <https://www.wohnkultur.co.at/gfk-veroeffentlicht-kaufkraft-2021-fuer-oesterreich-und-die-schweiz/>
[Zugegriffen 16. Oktober 2022]

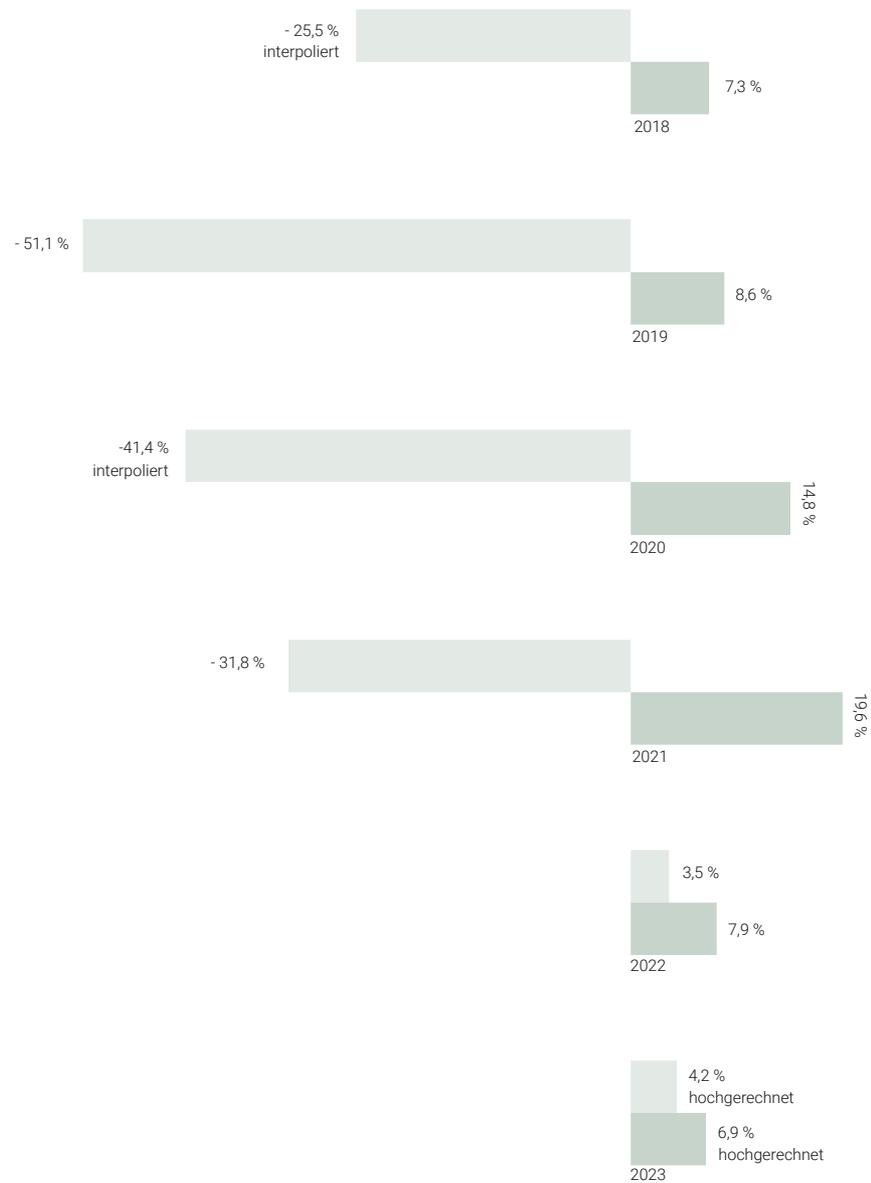


Abb. 55.

Passantenfrequenz der Obere Landstraße.
Veränderung in Prozent relativ zu Stand 2016 (hellgrün).

Leerstandquote in Prozent der Gesamtgeschäftsfläche
der Kremser Altstadt (grün).

TOURISMUSSTRUKTUR

Die Aufstellung der durchschnittlichen Bettenauslastung auf Gemeindeebene im Zeitraum 2021/2022 hebt eine besucherstarke Sommersaison (34,4 %) gegenüber einer wenig ausgelasteten Wintersaison (14,3 %) hervor. Trotz pandemiebedingter Einschränkungen im Tourismussektor stieg die Anzahl an Beherbergungsbetrieben in der Sommersaison zwischen 2019 und 2022 von 69 auf 82 Unterkünfte an. Im Jahr 2022 kamen entsprechend auf 1000 Einwohner 71,3 Betten in Beherbergungsbetrieben. Das entspricht etwa dem doppelten Wert des bundeslandweiten Durchschnitts (2022, 38,9).

Das Superior Segment stellt dabei zum Untersuchungszeitpunkt die meisten Gästebetten in der Hochsaison zur Verfügung und ist für den generellen Anstieg der Beherbergungsbetriebe am Standort treibende Kraft. Mit etwa 622 Zimmern in der 4- und 5-Sterne Kategorie ist für Krems Stadt ein überdurchschnittlicher Wert auf Bundesebene erreicht.

Mittel- und Kleinhotelbetriebe bewegen sich mit ihrem Zimmerangebot im österreichweiten Durchschnitt. Ein Anstieg gegenüber den Zahlen von 2019 ist in diesem Kategorie-Segment auch pandemiebedingt nicht deutlich gewesen.

Deutlich ist hingegen ein Rückgang der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von Krems-Gästen, die zum

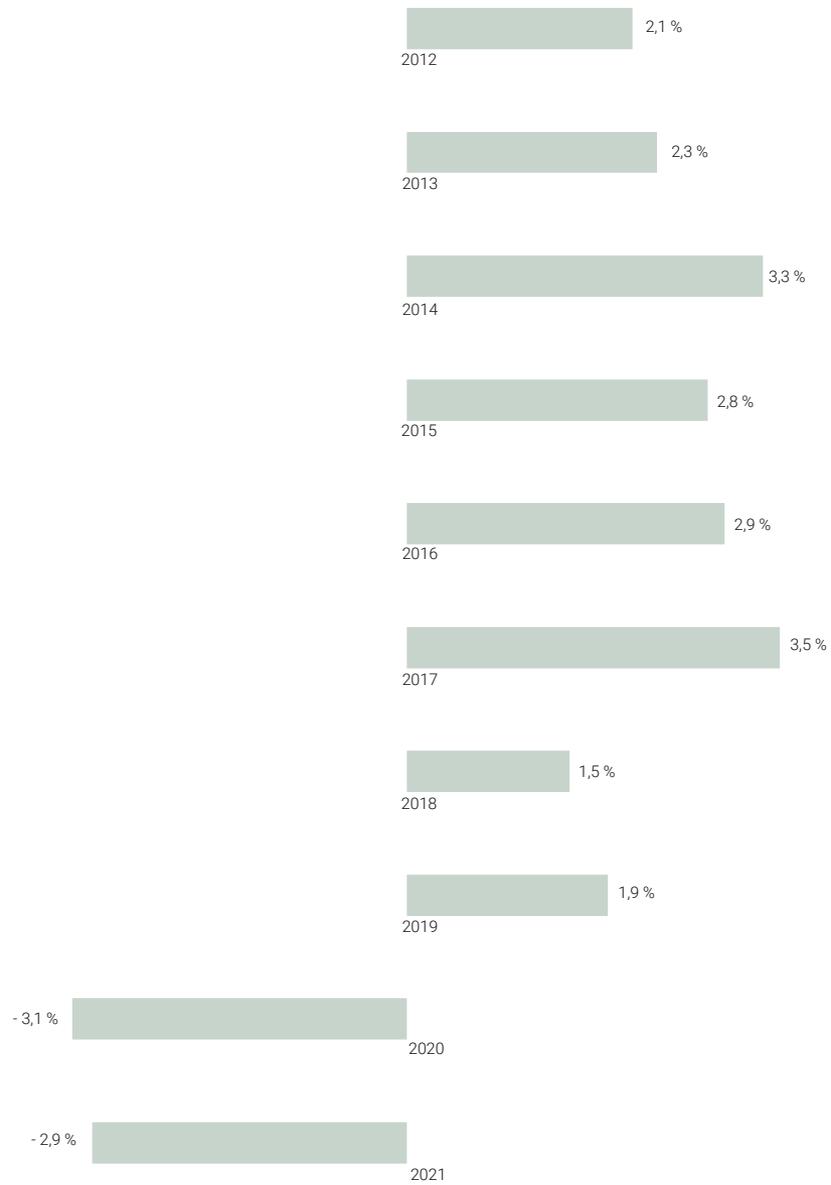
Untersuchungszeitpunkt lediglich 1,9 Tage beträgt und in Korrelation zum Anstieg bei Kurzurlaube steht. Im bundesweiten Vergleich liegt man jedoch hinter dem Durchschnitt von 2,5 Aufenthaltstagen zurück.⁸⁴

Das Tourismusgeschäft mit Kurzbesucher*innen führte während der Pandemie und insbesondere durch den Wegfall des Wirtschaftstourismus in Form von Kongressen und Seminaren dazu, dass die Stadt stärker betroffen war als etwa ländliche Gemeinden. Wohlge-merkt waren die Nächtigungen bereits vor 2019 leicht rückläufig. Das Stadtmarketing kündigt daher verstärkte Werbemaßnahmen in den Bereichen Gruppenreisen, Seminar- und Veranstaltungstourismus an, um die angeschlagene Tourismussparte wieder auf Kurs zu bringen.⁸⁵

84 Statistik Austria. Tourismusstatistik. G8.1 Beherbergungsbetriebe und Gästebetten in der Sommersaison. G8.2 Beherbergungsbetriebe und Gästebetten in der Wintersaison.

85 Stadt Krems (2022, 27. Januar).
Krems Tourismus 2021 im Zeichen der Pandemie.
URL: <https://www.krems.at/news/news-detail/krems-tourismus-2021-im-zeichen-der-pandemie>
[Zugegriffen 14.12.2022]

Abb. 56.
Nächtigungen Krems an der Donau (Stadt)
Veränderung in Prozent relativ zu 2011.



BILDUNGSSTRUKTUR

Am Standort befinden sich aktuell 5 Hochschulen und Universitäten mit rund 14.500 Studierenden. Nachdem 1995 die Donau-Universität Krems und bis 2009 weitere Universitäten und Fachhochschule eröffneten, stieg die Studierendenzahl stetig. Innerhalb der letzten acht Jahre um 27 Prozent.⁸⁶

Pandemiebedingt ging die Zahl der Studierenden am Standort 2021 zurück, dennoch zählt Krems zu den größten Studienstandorten im Land.

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Niederösterreich ist nach Wien das Bundesland, das in den kommenden Jahrzehnten am stärksten an Bevölkerung gewinnen wird. Das bedeutet auch, dass niederösterreichische Städte im Zuge des fortschreitenden Trends der Zentralisierung weiter an Bevölkerung zunehmen werden. Das Bevölkerungswachstum beschränkt sich dabei primär auf den Großraum Wien, während in ländlicheren Regionen Niederösterreichs eine Abwanderung von u. a. jungen, arbeitssuchenden Menschen bis 2050 prognostiziert wird. Für Krems an der Donau, das in einem stark ländlich geprägten Umfeld von Gemeinden gelegen ist, lässt sich entsprechend nur ein Zuwachs von knapp 3,1 Prozent prognostizieren.⁸⁷

Das ist im Landesvergleich kein Spitzenwert. Trotz verkehrstechnisch günstiger Anbindung ins Umland und an Landeshauptstädte wird für Krems an der Donau kein bedeutender Bevölkerungszuwachs erwartet.

Die Prognose wird etwa durch den stagnierenden Zuwachs gemeldeter Hauptwohnsitze seit 2015 gestützt.

⁸⁶

⁸⁶ Stadtmarketing Krems.

Krems in Zahlen 2022 - Zahlen, Daten, Fakten.

URL: https://www.krems.at/fileadmin/Dateien/Publikationen/KIZ_2022.pdf

[Zugegriffen 14.12.2022]

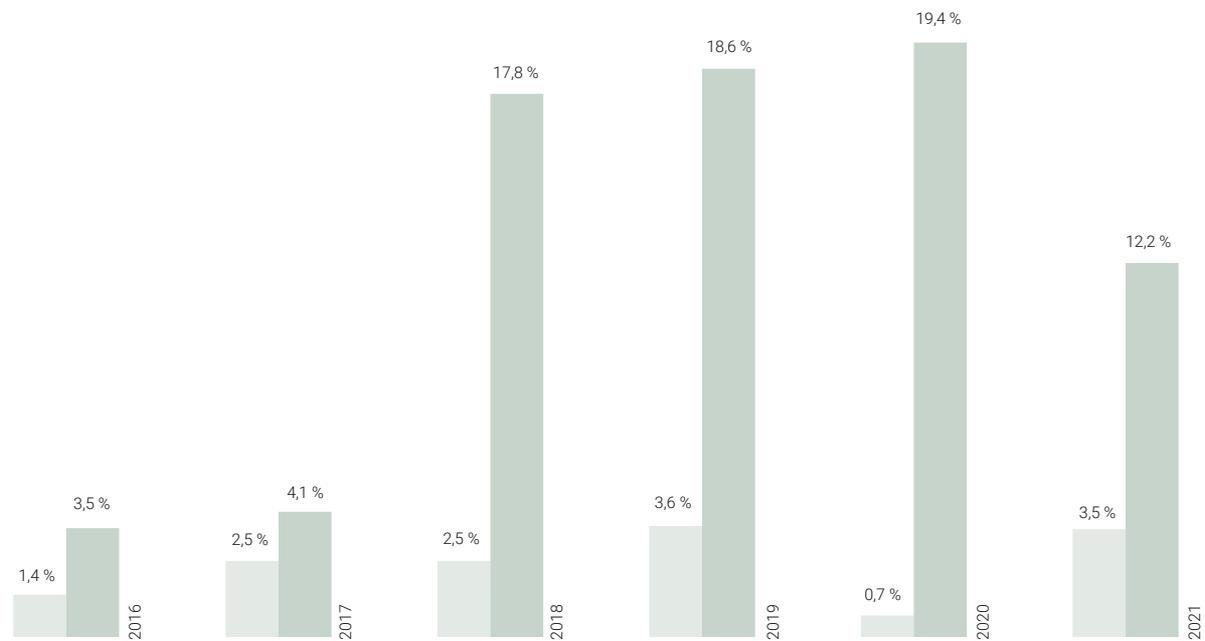
⁸⁷ ÖROK-Regionalprognose. Bevölkerungsveränderung

1.1.2021 bis 1.1.2050: Gesamtbevölkerung.

URL: <https://www.oerok-atlas.at/#indicator/65>

[Zugegriffen 14.12.2022]

Abb. 57.
Hauptwohnsitze Krems an der Donau (Stadt)
Veränderung relativ zu 2015 (hellgrün)
Studierende Krems an der Donau (Stadt)
Veränderung in relativ zu 2015 (grün)



BEBAUUNGSSTRUKTUR

Krems besitzt rund 5165 ha Katasterflächen, wovon 207 ha als Baufläche ausgewiesen sind. Das entspricht rund 4 %.⁸⁸

Die Bebauungsstruktur bildet u. a. auch den historischen Baubestand ab. 2011 ließen sich 20,4 Prozent des Gesamtbaubestandes noch auf vor 1919 datieren. Das entspricht dem zweitgrößte Wert nach Gebäuden aus der Bauperiode 1961-80, die rund 25,5 % ausmachen⁸⁹

Die prozentualen Werte aus 2011 dürften allerdings nicht mehr den gegenwärtigen Gesamtbaubestand abbilden, denn insbesondere durch diverse Neubauten nach 2011 ist eine Zunahme an Bauwerken von 25 % im Vergleich zu 2011 deutlich.⁹⁰

Im Zeitraum zwischen 2001 und 2011 wurde bereits ein Zuwachs an Wohnbau (18,1 %), Beherbergungsstätten (38,3 %) sowie Gebäude des Kultur-, Freizeit-, Bildungs- und Gesundheitssektors (81,5 %) verzeichnet, während die Zahlen für den Groß- und Einzelhandel (-3,3 %) rückläufig waren.⁹¹

Der stetige Zuwachs an Wohn- und Tourismusprojekte im Zeitraum zwischen 2011 und 2022 ist weiters hervorzuheben. Im Zeitraum zwischen 2011 und 2019 wurden rund 1500 Wohnungen fertiggestellt - 403 im Jahr 2019.⁹²

88 Statistik Austria. RZ2011 GWZ2001 Gebietsstand 1.1.2021. G1.1 Fläche und Flächennutzung

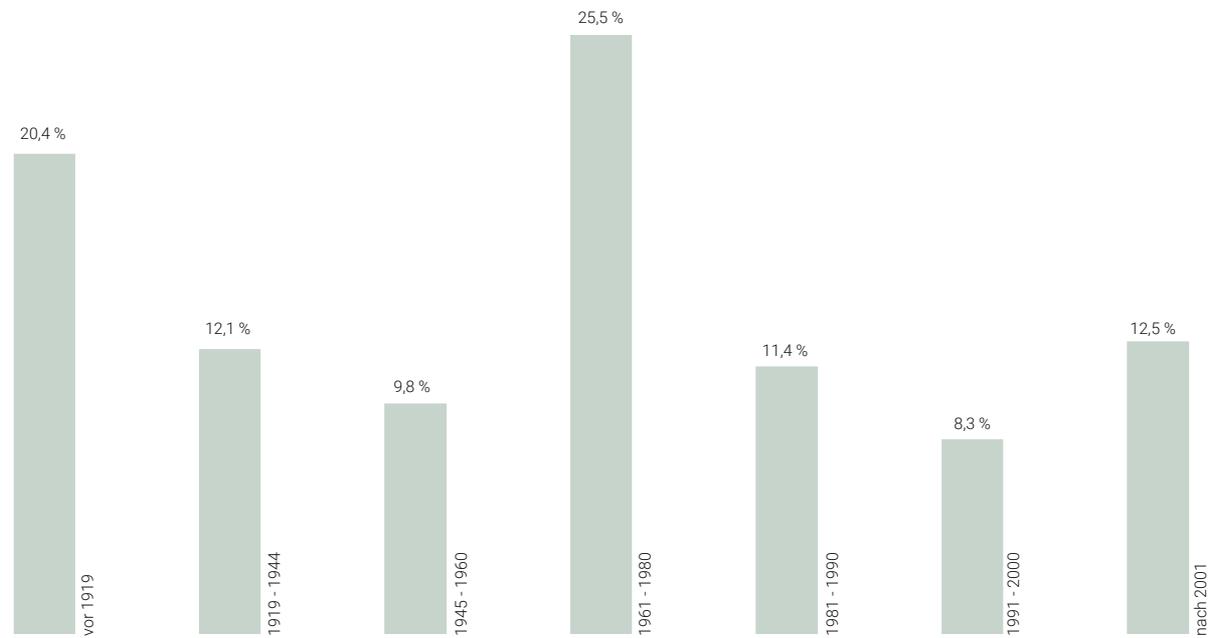
89 Statistik Austria. RZ2011 GWZ2001 Gebietsstand 1.1.2022. G4.8 Gebäude nach Bauperiode

90 Statistik Austria. GWR RZ2011 GWZ2001 HWZ71-91. G4.4 Veränderung des Gebäudebestandes 1971 - 2022

91 Statistik Austria. RZ2011 GWZ2001 Gebietsstand 1.1.2022. G4.2 Gebäude nach Gebäudenutzung

92 Statistik Austria. G4.13 Fertiggestellte Wohnungen. Gebietsstand 1.1.2022.

Abb. 58.
Bebauungsstruktur nach Baualter



93 Vgl. UVP-G (2000).

94 Managementplan Wachau (2017), S. 51.

95 § 1 DMSG (1923).

96 § 4 Abs. 1 DMSG (1923).

BUNDESGESETZE

Umweltverträglichkeit. Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz ist für Vorhaben ab einer bestimmten Größe (Schwellenwert) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, die unter Beteiligung der Öffentlichkeit auf fachlicher Grundlage die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen u. a. auf Kultur- und Sachgüter festzustellen, zu beschreiben und zu bewerten hat. Das UVP-G ist die einzige Gesetzesmaterie in Österreich, in der das Welterbe als Schutzgut explizit genannt wird.⁹³

Es kommt bei Projekten, die dem Umfang der hier dargestellten baulichen Entwicklung entsprechen, jedoch nicht zur Anwendung.

Denkmalschutz. Auch der Denkmalschutz ist in Österreich Aufgabe des Bundes. Für jedes Bundesland ist eine eigene Abteilung eingerichtet, die die operative Umsetzung des DMSG durchführt.

„Die Abteilung für Niederösterreich hat ihren Sitz im Stadtpalais Gozzoburg in der Altstadt von Krems.“⁹⁴

Nach § 1 DMSG sind jene von Menschen geschaffenen Gegenstände im öffentlichen Interesse gelegen und zu erhalten, die von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung sind.⁹⁵

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Managementplanes im Juni 2016 befanden sich rund 10,5 % der nieder-

österreichischen Denkmäler (1.096 Objekte) im Welterbe Wachau.

Die Zerstörung oder Veränderung von Denkmälern, die die überlieferte (gewachsene) Erscheinung beeinträchtigen, sind ohne Bewilligung gemäß § 5 Abs. 1 zu untersagen.⁹⁶

Die Gebäude Obere Landstraße 13 - 15 stehen nicht unter Denkmalschutz. Dennoch können aufgrund des bestehenden Umgebungsschutzes von unbeweglichen Denkmälern zur Vermeidung der Gefährdung und Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Bestandes Verbote der Veränderung der direkten Nachbarschaft erlassen werden. Das Ensemble der Kremser Altstadt befindet sich auf der Kulturgüterschutzliste.

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das NÖ ROG legt Ziele, Verfahren und Instrumente der überörtlichen und örtlichen Raumplanung fest. Die überörtliche und örtliche Raumordnung (§ 1 Abs. 2) unterstützt dabei die Ziele des Welterbes, indem die Sicherung regionaler Siedlungsstrukturen und Landschaftselemente (Z 2c) sowie die Notwendigkeit zur Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte angestrebt wird (Z 3k).⁹⁷

Das NÖ ROG ordnet den Gemeinden dahingehend die Aufstellung von örtlichen Raumordnungsprogrammen an. „Dabei ist auf Planungen und Maßnahmen des Bundes, des Landes und benachbarter Gemeinden Bedacht zu nehmen, soweit sie für die Raumordnung relevant sind.“⁹⁸

„Auf Ebene der Örtlichen Raumplanung steuern örtliche Raumordnungsprogramme (ÖRP) sowie Flächenwidmungspläne (FWP) die räumliche Entwicklung. Örtliche Raumordnungsprogramme und Flächenwidmungspläne liegen für alle Gemeinden des Welterbes vor.“⁹⁹

Das örtliche Entwicklungskonzept für Krems an der Donau verfolgt zum Stand 2023 17 sogenannte Oberziele und zugehörige Zielsetzungen.¹⁰⁰

Die für die Stadtbereiche der Region grundsätzlich festgelegten Oberziele schließen u. a. die folgenden Entschlüsse ein:

Oberziele	Ziele aus Projektgruppen
Hohe Siedlungsqualität in allen Stadtteilen weiter ausbauen.	für grünes und leistungsfähiges Wohnen sorgen, das möglichst wenig Fläche verbraucht.
Die unverwechselbare Identität der Stadt erhalten und weiterentwickeln.	Für Funktionsmischung sorgen, um lebendige Orte zu erhalten und Mobilität einzusparen.

Die Einhaltung der Oberziele erfordert dabei etwa die Sicherstellung der Nahversorgung in Stadtteilen mit Versorgungsfunktion, die Förderung der Nutzungsvielfalt in Krems, Rahmenbedingungen für kostengünstiges Wohnen, Ausschöpfung von Nutzungspotenzialen des bestehenden Gebäudebestandes, die Verbesserung der städtebaulichen Qualität in sensiblen Siedlungsbereichen durch qualitätssichernde Verfahren sowie die angemessene Weiterentwicklung des Stadtbildes.

In diesem Zusammenhang sind ebenso Klimawandelanpassung definiert. Ziele, die die Erhaltung und Schaffung von Freiräumen forcieren. Ziele, die die Umsetzung von multifunktionalen Veranstaltungsstandorten in zentraler Lage unterstützen, um die Sicherstel-

97 Managementplan Wachau (2017). S. 52.

98 § 13 NÖ ROG (2014).

99 Managementplan Wachau (2017). S. 54.

100 Örtliches Entwicklungskonzept Krems an der Donau. Zielkatalog - Stand: 13.03.2023. URL: https://www.krems2030.at/wp-content/uploads/2023/04/OeEK_Ziele.pdf
[Zugegriffen am 06.05.2023]

- 101 Örtliches Entwicklungskonzept Krems an der Donau.
Maßnahmen - Stand: 13.03.2023. URL: https://www.krems2030.at/wp-content/uploads/2023/04/OeEK_Massnahmen.pdf
[Zugegriffen am 06.05.2023]
- 102 Örtliches Entwicklungskonzept Krems an der Donau.
URL: <https://www.krems2030.at/entwicklungskonzept/>
[Zugegriffen am 06.05.2023]

lung des Kultur- und Eventstandortes zu gewährleisten.

Die zur Umsetzung der Oberziele und Ziele formulierten 82 Maßnahmen verstehen sich als umfassende Empfehlungen für die Region.¹⁰¹

Empfehlungen mit besonderer Relevanz für die gegenständliche Arbeit sind etwa die Integration von Ideen zur Vermeidung von Leerstand durch die Entwicklung innovativer Ansätze zur anderweitigen Verwertung von Flächen in A - Lage und die Integration von Nahversorgung sowie sozialer und technischer Infrastruktur im Wohnungsbau.

Das Örtliche Entwicklungskonzept ist am Ende nicht nur eine Entscheidungshilfe für aktuelle Raumordnungsfragen in der Gemeinde, sondern auch Wegweiser für langfristige Vorhaben auf Gemeindeebene. Die Ansätze sind auf einen Zeitrahmen von mindestens 10 Jahren ausgelegt.¹⁰²

FLÄCHENWIDMUNG

„Der Flächenwidmungsplan ist verpflichtender Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadt Krems und wird vom Gemeinderat als Verordnung erlassen.“¹⁰³

„Bei der Festlegung von Widmungsarten ist auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere in historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen Bedacht zu nehmen. Ebenso muss die Raumverträglichkeit der Widmung sichergestellt werden (Raumverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Grundlagenerhebung).“¹⁰⁴

„Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen und es sind unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangslage Strategien für eine möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur zu entwickeln und zu verankern. Die Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung ist zu berücksichtigen.“¹⁰⁵

Der für Krems erlassene Flächenwidmungsplan ordnet die Widmung BK - H (Bauland - Kerngebiet - Handelseinrichtung) am gegenständlichen Standort an. Das bedeutet, dass für die Errichtung von Handelsbetrieben keine Beschränkungen hinsichtlich der Verkaufsfläche bestehen. Andere Nutzungsmöglichkeiten gemäß § 16 Abs. 1 Z 2 und 9 bleiben zulässig. Eine Umnutzung der

Flächen ist daher grundsätzlich möglich.¹⁰⁶

Große Bereiche der Altstadt sind als Bodendenkmal gekennzeichnet. Als Bodendenkmal bezeichnet die Denkmalpflege alle Arten von Fundobjekten, aber auch Siedlungsreste, Gräberfelder oder Befestigungsanlagen aus allen Epochen der Menschheitsgeschichte.¹⁰⁷

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, zusätzlich zum FLWP, Bebauungspläne für den gesamten Gemeindebereich, einzelne Ortschaften oder abgrenzbare Teilbereiche zu erlassen.¹⁰⁸

„In der Stadt Krems ist der Bebauungsplan nicht für das gesamte Stadtgebiet, sondern für abgrenzbare Teilbereiche als sogenannte Teilbebauungspläne verordnet.“¹⁰⁹

Das Altstadtgebiet verfügt über keinen Bebauungsplan. Entwicklungen haben sind daher jedenfalls an die Bestimmungen der NÖ Bauordnung zu halten.

103 Stadt Krems. Flächenwidmungsplan.
URL: <https://www.krems.at/wirtschaft/stadtentwicklung/flaechenwidmungsplan>
[Zugegriffen am 06.05.2023]

104 Managementplan Wachau (2017). S. 54.

105 § 14 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG (2014).

106 § 18 Abs. 1 NÖ ROG (2014).

107 Bundesdenkmalamt. Archäologie.
URL: <https://www.bda.gv.at/service/haeufige-fragen/archaeologie.html>
[Zugegriffen am 06.05.2023]

108 § 29 Abs. 1 und 2 NÖ ROG (2014).

109 Stadt Krems. Bebauungsplan.
URL: <https://www.krems.at/wirtschaft/stadtentwicklung/bebauungsplan>
[Zugegriffen am 06.05.2023]

110 § 54 Abs 1 NÖ BO (2014).

111 Vgl. NÖ - Atlas.
URL: <https://www.noel.gv.at/noel/Karten-Geoinformationen/Karten-Geoinformationen.html>
[Zugegriffen 05.05.2023]

112 § 56 Abs 1 NÖ BO (2014).

113 § 31 Abs. 3 NÖ ROG (2014).

NÖ BAUORDNUNG

Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan, etwa ein Neu- oder Zubau eines Hauptgebäudes sind auf einem als Bauland gewidmeten Grundstück nur zulässig, wenn es in seiner Anordnung auf dem Grundstück (Bebauungsweise) oder in seiner Höhe (Bauklasse) von den in seiner Umgebung bewilligten Hauptgebäuden nicht abweicht.

Die Umgebung umfasst einschließlich des Baugrundstücks alle Grundstücke im Bauland, die vom Baugrundstück aus innerhalb einer Entfernung von 100 m baubehördlich bewilligte Hauptgebäude oder -teile aufweisen.¹¹⁰

Ausgehend vom gegenständlichen Standort sind in vorgeschriebener Entfernung Gebäudehöhen der Bauklasse IV bis V, dementsprechend zwischen 11 und 17 m, identifiziert. Insbesondere die Bebauung in der Oberen Landstraße berücksichtigt diese Höhenentwicklung. Die Traufhöhe der OL 15 beträgt 13,7 m. Die Traufhöhe der OL 13 übersteigt dieses Maß um etwa einen Meter.¹¹¹

Die NÖ BO legt auch zum Zweck des Ortsbildschutzes fest, dass neue Bauwerke hinsichtlich Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs nicht offenkundig abweichen oder diese im Falle einer feststellbaren

Abweichung nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.
¹¹²

Für den Entwurf ergibt sich daher die Festlegung, dass die Abweichung zur Bestandshöhe im Falle eines Neubaus maximal einem Meter betragen darf. Die Charakteristik des Ortsbildes ist bei der Gestaltung von neuen Fassaden aufzunehmen.

Für Hauptgebäude, die nicht an oder gegen Straßenfluchtlinien errichtet werden, kann nach NÖ BO eine andere Bebauungshöhe und Bebauungsweise als an der Straßenfront festgelegt werden.¹¹³

LIEGENSCHAFT

Die Bebauung ist zu den östlichen Nachbargrundstücken geschlossen errichtet. Nördlich, südlich und westlich grenzt die Bebauung an öffentliche Flächen. Der Bestand gliedert sich in Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss. Die Hofbebauung ist zweigeschossig ausgeführt und verfügt über ein gewerblich genutztes Untergeschoss. Das Grundstück ist durch die bestehende Innenverdichtung beinahe vollständig bebaut.

Im Erdgeschossbereich entlang der OL 15 und der Sparkassengasse 1 sowie auf mehreren Ebenen im Gebäude OL 13 bestehen Geschäftseinbauten. Insgesamt bietet der Bestand 4045 m² vermietbare Retailfläche.¹¹⁴

Im Bereich der Spitalgasse besteht ein Souterraingeschoss aufgrund des Niveauunterschieds zwischen Oberer Landstraße und Spitalgasse. Dieses beträgt laut durchgeführter Vermessung etwa 1,20 m.¹¹⁴

Im Souterrainbereich der Spitalgasse sind vier Wohnungen verortet. Mit Ausnahme dieser Wohnungen befinden sich sämtliche Wohneinheiten des Komplexes im Bereich der Obergeschosse und des Dachgeschosses. Die Wohneinheiten sind nach Angaben der Eigentümer*in teilweise gewerblich genutzt. Insgesamt sind 29 Wohnungen mit Wohnnutzung bestehend. Die

durchschnittliche Wohnungsgröße beläuft sich auf etwa 82,70 m².

Grundstücksfläche	2811 m ²
Bebaute Fläche	2512 m ²
BGF oberirdisch	7770 m ²
BGF unterirdisch	2287 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,89
Geschossflächenzahl (GFZ)	2,76

114 Angabe lt. KREMSER BANK und Sparkassen AG (Stand: 2020)

Abb. 59.
Grundstück, Obere Landstraße 13 - 15





WERTERMITTLUNG

Der durch Wertermittlungsverfahren bestimmte Verkehrswert bildet jenen Preis ab, der bei Veräußerung der Immobilie im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.¹¹⁵

Abb. 60.

Obere Landstraße, Krems, Wachau.

FAKTOREN

Standort, Projektidee und Kapital - diese drei wertbestimmenden Faktoren liegen einer Projektentwicklung zugrunde. Die Faktoren müssen entsprechend kombiniert werden, denn eine Projektidee benötigt das richtige Kapital und Kapital benötigt einen geeigneten Investitionsstandort.¹¹⁶

Beim Entwickeln im historischen Bestand ist die Abstimmung der drei genannten Faktoren - Standort, Projektidee, Kapital umso wichtiger, denn:

- der Standort ist vorgegeben, standortspezifische Qualitäten müssen erarbeitet werden,
- die Projektidee muss technisch und konzeptionell für den Bestand umsetzbar sein
- und das benötigte Kapital ist auf die individuelle Immobilie abzustimmen.

Ein historischer Bestand nimmt daher insbesondere auf die Projektidee und das Kapital Einfluss, denn:

- eine Sanierung, etwa die energetische Sanierung der Gebäudehülle, ist im Einklang mit dem historischen Erscheinungsbild herzustellen. Der Planungsaufwand kann für einzelne Objekte höher sein.
- versteckte Mehrkosten sind nicht auszuschließen. Es kann zu erhöhten Instandhaltungskosten und Energiekosten kommen.

- aus ökonomischer Sicht kann sich etwa eine langfristige Beschränkung der Kapitalerträge aufgrund der gegebenen Grundrissgestaltung des Altbestandes (vor 1945) und infolge der aufrechten Gültigkeit des MRG ergeben.

- steht der Bestand zusätzlich unter Denkmalschutz, ist auch von einer Einschränkung der freien Verfügungsbefugnis bei Umbauten und Sanierungen auszugehen.¹¹⁷

Demgegenüber stehen auch positive Assets, die dem Projektentwickler durch die Erhaltung des historischen Bestandes erwachsen, denn:

- der besondere Prestigewert des Bestandes kann die Vermarktung begünstigen, sich teils werterhöhend auswirken.
- bei Gebäuden, die aus Gründen des Denkmalschutzes im öffentlichen Interesse liegen und zu dessen Erhaltung erhebliche Eigenmittel aufgewendet wurden, kann der Vermieter anstatt des Richtwerts einen für ihn vorteilhaften „angemessenen“ Hauptmietzins nach zudem § 16 MRG ansetzen.¹¹⁸
- befindet sich die Substanz in einem angemessenen Erhaltungszustand, kann davon ausgegangen

115 Vgl. H. Kranewitter (2010)

116 C. J. Dietrich (2006). S. 7.

117 A. Jardin (2018). S. 24.

118 Lenoble, C. (2013). Denkmalschutz - eine Denkaufgabe. Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung. ZLB 2013/19. S. 26.

werden, dass bauliche Herstellungen teilweise günstiger realisiert werden können, da bautechnische Vorschriften u. a. für Barrierefreiheit und Brandschutz nicht vollumfänglich notwendig werden. In Niederösterreich ist der Abweichungsfall - „Denkmalgeschützte und erhaltungswürdige Bauwerke“ im § 8 der Niederösterreichischen Bau-technikverordnung 2014 (NÖ BTV 2014) geregelt. Andere Bundesländer haben teilweise ähnliche Abweichungsfälle und Ausnahmebestimmungen festgelegt (u. a. Wien - § 68 BO Wien; § 53 OÖ BauTG 2013; § 97 Stmk.BauG) ¹¹⁹

- darüber hinaus besteht in einigen Bundesländern die Möglichkeit, Landesförderungen, günstige Darlehen oder Subventionen in Anspruch zu nehmen, insofern die Erhaltung der Substanz im öffentlichen Interesse gelegen ist (u. a. Salzburger Altstadterhaltungsfonds).
- neben möglichen Förderungsansprüchen besteht laut § 28 EStG auch eine beschleunigte Absetzmöglichkeit für Herstellungsaufwendungen bei Denkmälern, was sich rascherer Steuer-mindernd auswirkt. ¹²⁰

Die Projektentwicklung hat am Ende aus den wertmindernden und werterhöhenden Faktoren die Risiken abzuschätzen und die Potenziale auszuschöpfen.

119 M. Fürtler (o. D.), Zielkonflikt Denkmalschutz - bautechnische Anforderungen. OIB aktuell - Das Fachmagazin für Baurecht und Technik. 03/15. S. 26f.

120 EStG (1988). BGBl. Nr. 400/1988 idF. BGBl. I Nr. 108/2022. § 28.

121 § 1 Abs. 2 LBG (1992).

122 Jardin, A. (2018). S. 8.

123 Kranewitter (2010). S. 55.

VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert bezeichnet den Preis, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.¹²¹

Grundsätzlich kann sich die Erhaltung des Bestandes auf den Verkehrswert eines Grundstücks wertmindernd, werterhöhend, aber auch wertneutral auswirken.¹²²

Das Prinzip des »gedämpften« oder auch »gebundenen« Bodenwertes berücksichtigt je nach Zustand, Form, Größe sowie Bebauungsgrad der Liegenschaft auch eine mögliche Wertminderung, die besonders dann zu tragen kommt, wenn die bestehende Bebauung die effektive Nutzbarkeit für eine Projektentwicklung wesentlich einschränkt.¹²³

Die Erhaltung von Bausubstanz kann die Minderausnutzung des Grundstückes bedingen. Bereits beim Erwerb der Immobilie sollte daher ein angemessener Abschlag verhandelt werden, sofern eine Minderausnutzung des Grundstückes und folglich eingeschränkte Objekterträge befürchtet werden. Zu hohe Erwerbskosten erzeugen in vielen Fällen unnötigen Entwicklungsdruck.

WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Wertermittlungsverfahren dienen der Ermittlung des Verkehrswertes. Es wird zwischen kodifizierten (rechtlich und normativ geregelt) und nicht kodifizierten Verfahren unterschieden. Die gesetzliche Grundlage der kodifizierten Verfahren bildet dabei das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG StF: BGBl. Nr. 150/1992).

Da das LBG nur in gerichtlichen Verfahren und Verwaltungsverfahren zur Enteignung anzuwenden ist, gilt die ÖNORM B 1802 im Bereich der Privatwirtschaft als normative Grundlage.

Die Erhebung des Verkehrswertes basiert bei den gängigsten Verfahren u. a. dem Vergleichswertverfahren, dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren auf realen und faktischen Erhebungen zur Liegenschaft. Ideelle Wertzumessungen werden beim Verkehrswert nicht berücksichtigt.¹²⁴

Insbesondere der ideelle Erhaltungswert von Liegenschaften lässt sich folglich schwer preisgebend bestimmen. Nachstehend wird errötet, inwiefern sich die Wertermittlungsverfahren nach LBG und ÖNORM B 1802 zur Wertbestimmung von Liegenschaften mit Erhaltungswert eignen und welche Besonderheiten dabei zu berücksichtigen sind.

Vergleichswertverfahren. Für die Wertbestimmung im Vergleichswertverfahren werden Vergleichsobjekte mit weitgehender Übereinstimmung herangezogen, die einen zeitnahen Abgleich von Wertbestimmungsmerkmalen ermöglichen. Das Verfahren eignet sich daher im Besonderen für die Ermittlung des Bodenwertes, der mittels vergleichbarer Grundstückspreise zu definieren ist.¹²⁵

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften setzt das Vergleichswertverfahren eine Gleichsetzbarkeit von Immobilien voraus. Homogen bebaute Immobilien können etwa typisierte Wohnungen, Reihenhäuser, Betriebs- und Garagenbauten darstellen, die eine funktionale Gleichartigkeit besitzen und damit eine vergleichbare Bewertungsbasis besitzen.¹²⁶

Sonstige Gebäude sind zumeist sehr individuell ausgebildet und daher zueinander kaum vergleichbar. Sie sind als heterogen zu bezeichnen. Die Schaffung einer vergleichenden Bewertungsgrundlage anhand des Vergleichswertverfahrens ist für Liegenschaften mit einem historischen Bestand auch dahingehend komplex, da sich diese Immobilien hinsichtlich ihrer Eigenschaften und Nutzungsmöglichkeiten oftmals fern eines vergleichbaren und aktuellen Standards bewegen.

124 § 1 Abs. 3 LBG (1992).

125 § 6 Abs. 2 LBG (1992).

126 Kranewitter (2010). S. 59.

127 § 6 Abs. 3 LBG (1992).

128 ÖNORM B 1802 - 1:2022. 6.4.3.

129 Kranewitter (2010), S. 78f

130 § 5 Abs 1 - 4 LGB (1992).

131 ÖNORM B 1802 -1:2022. 6.5.2.

Sachwertverfahren. Im Sachwertverfahren ist der Wert der Immobilie durch die Summe aus Bodenwert und Bauwert zu ermitteln.

Der Bauwert stellt den eigentlichen Sachwert dar und wird durch die Summe der Werte der baulichen Anlagen gebildet. Er geht vom Herstellungswert bzw. dem Neubauwert der Immobilie aus. Der Bauwert errechnet sich aus der Annahme marktüblicher Herstellungskosten und berücksichtigt eine technische und wirtschaftliche Wertminderung infolge Alters, Mängel, Schäden oder Reparaturbedarfs.^{127 128}

Die Bewertung von historischen Gebäuden im Sachwertverfahren ist insofern problematisch, da dessen Bauwert (Herstellungswert oder Naubauwert) faktisch mit keinen marktüblichen Herstellungskosten in Relation zu setzen ist. Historische Objekte und deren baulicher Zustand entsprechen in der Regel nicht dem heutigen Stand der Bautechnik.

Die wirtschaftliche Wertminderung bei Gebäuden wird im Sachwertverfahren durch ein Verhältnis zwischen dem Alter des Gebäudes in Jahren und der üblichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage errechnet. Der daraus abgeleitete Prozentsatz ergibt die Wertminderung.¹²⁹

Da für Altgebäude in den meisten Fällen Angaben zur üblichen Gesamtnutzungsdauer nicht zutreffen, beträ-

ge die wirtschaftliche Wertminderung nach gängigen Berechnungsmethoden deutlich über 100 Prozent und wäre demnach nicht anwendbar.

Ertragswertverfahren. Der Ertragswert wird bei Liegenschaften ermittelt, die primär Ertragszwecken dienen oder dienen können und somit ihre Erträge aus vermietbaren Flächen erwirtschaften.¹³⁰

Im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren und zum Sachwertverfahren wird kein direkter Vergleich zu marktähnlichen Situationen hergestellt. Der Ertragswert ist daher relativ unabhängig von Baugesamtstand und Bauzustand. Die Anwendung des Verfahrens setzt allerdings voraus, dass die gegenständliche Immobilie für Ertragszwecke genutzt wird oder genutzt werden kann.

Der Wert der Immobilie definiert sich dahingehend vorrangig durch den zu erwartenden Reinertrag und entsprechend der zu erwartenden Restnutzungsdauer. Abzüge werden anhand von Bewirtschaftungskosten und der Bodenwertverzinsung angegeben.¹³¹

Kernkomponente stellt die Restnutzungsdauer dar, die bei Denkmälern und Liegenschaften mit Erhaltungswert entsprechend als unendlich festzusetzen wäre. Diese Problematik ist bekannt, weshalb in der einschlägigen Literatur für Denkmalobjekte eine endliche Nut-

zungsdauer modellhaft unterstellt wird, die etwa durch getätigte oder nicht getätigte Sanierungstätigkeiten bestimmt wird.

Andere Verfahren. Das ertragsorientierte »Discounted - Cashflow - Verfahren« nach ÖNORM 1802 - 2 macht sich zur Ermittlung des Verkehrswertes die Kapitalisierung auf Basis eines repräsentativen Jahres oder die indirekte Diskontierung der in Zukunft zu erwartenden Zahlungsströmen zunutze.¹³²

Das DCF-Verfahren hat gegenüber dem Ertragswertverfahren den Vorteil, dass es auch bei erwartbaren ungleichförmigen Entwicklungen von Zahlungsströmen anzuwenden ist. Besonders bei Altobjekten können diskontinuierliche Entwicklungen etwa durch strukturelle Leerstände, Modernisierungen und Instandsetzungsarbeiten, variierende Mietzinse, schwankende Bewirtschaftungskosten etc. verursacht werden.

Das DCF-Verfahren eignet sich daher für die Bewertung von bestehenden Ertragsobjekten, die in den folgenden Jahren noch Kapital erwirtschaften sollen.

Ist zukünftig allerdings von einer gröberen strukturellen Umnutzung der Immobilie auszugehen, eignet sich das »Residualverfahren« an dieser Stelle zur Ermittlung des Verkehrswertes. Dabei setzt das Residualverfahren eine Machbarkeitsstudie voraus, die einen fiktiven Pro-

jektertrag oder -erlös den möglichen baulichen Herstellungskosten gegenüberstellt. Der fiktive Projektertrag oder -erlös wird mittels eines kodifizierten Verfahrens, etwa dem Ertragswertverfahren bestimmt.

Das Residualverfahren nach ÖNORM 1802 - 3 verfügt ähnlich zum DCF-Verfahren über kein standardisiertes Modell, es gilt jedoch als weithin akzeptiert und als übliches Verfahren zur Marktwertermittlung und zur Erstellung von Wirtschaftlichkeitsanalysen bei Immobilienprojekten.¹³³

Schlussendlich ist ein Wertermittlungsverfahren zu wählen, das den Verkehrswert der bestehenden Immobilie sachgerecht bestimmen kann. Das Ertragswertverfahren und jenes des Discounted Cash Flows haben sich dahingehend zur Ermittlung des Verkehrswertes als am geeignetsten dargestellt, denn:

- der Verkehrswert wird anhand zu erwartender Erträge ermittelt, er ist daher großteils unabhängig vom gegenständlichen Baualter und dem Zustand,
- die Bewertung von anderen Objekten, etwa im Vergleichsverfahren, kann keinen geeigneten Vergleich abbilden, da historische Gebäude als zu heterogen anzusehen sind,
- die Ermittlung von fiktiven Herstellungskosten,

132 Vgl. ÖNORM B 1802 - 2:2008.

133 Vgl. ÖNORM B 1802 - 3:2014.

134 Neubauer, B. (2013). Denkmalschutz - eine Denkaufgabe. Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, ZLB 2013/19. S. 27.

etwa im Sachwertverfahren, stellt sich im Zusammenhang mit Altbauten als nicht sinnvoll dar, da diese in der Regel nicht dem heutigen Stand der Bautechnik entsprechen und auch versteckte Kosten nur schwer kalkulierbar sind,

- das Residualwertverfahren eignet sich zur Ermittlung von fiktiven Erträgen aus geänderten Nutzungsbedingungen und unter der Annahme von Investitionskosten. Es wird in Ergänzung zum Ertragswert- bzw. DCF-Verfahren angewendet.

In allen Fällen ist der ideelle bzw. der immaterielle Wert einer Immobilie schwer zu konkretisieren. Die Möglichkeit, einen monetären Gegenwert für Charakter, Einzigartigkeit, Flair und Image zu bestimmen, fehlt. „Mein Wunsch wäre, dass der immaterielle Wert eines denkmalgeschützten Gebäudes stärker in die Bewertung mit einfließt. Dafür braucht es allerdings auch einen Bewusstseinswandel, der klar macht, dass kulturelles Erbe im wahrsten Sinne des Wortes etwas Wertvolles ist“¹³⁴

ERTRAGSWERT - OBERE LANDSTRASSE 15

Für die Ermittlung des Verkehrswertes des gegenständlichen Bestandes in der Oberen Landstraße 15 wurde das Ertragswertverfahren nach ÖNORM B 1802 - 1 gewählt. Begründet wird dies dadurch, dass der Ist-Zustand zu bewerten ist und mögliche diskontinuierliche Erträge im Rahmen der Arbeit nicht angenommen wurden, die die Anwendung DCF-Verfahrens rechtfertigen würden.

Die der Ermittlung des Ertragswerts zu Grunde liegenden Daten wurden von der Kremser Bank und Sparkassen AG als Eigentümerin zur Verfügung gestellt und sind in diesem Sinne nicht zur zweckfremden Verwendung bestimmt. Alle ermittelten Werte beziehen sich auf den Stand 2020.

Das abgebildete Verfahren folgt dabei dem in der ÖNORM B 1802 - 1 veranschaulichten Beispiel und gliedert sich wie folgt:

Erlöse. Die Erlöse, in weiterer Folge auch als die Roherträge bezeichnet, setzen sich aus bestehenden Retail- und Wohnungsmieten zusammen. Der Hauptmietzins der Wohnungen ist durchschnittlich mit 5,04 Eur / m² relativ gering. Der Wert liegt unter dem für 2019 in Niederösterreich festgesetzten Richtwertmietzins von 5,96 €. ¹³⁵

Einzelne Wohnungen sind mit einem Mietzins von

max. 2,50 € / m² angegeben. Die Wohnungen im Dachgeschoss wurden um 1995 errichtet, sie unterliegen insofern auch den Mietregelungen des MRG. Die monatlichen Erträge aus der vermieteten Wohnnutzfläche belaufen sich insgesamt auf etwa 12 710 €. Stand 2020 sind zwei Wohnungen als Leerstand angeführt.

29.266 € pro Monat, der Hauptanteil der Erlöse wird durch gewerbliche Mieter erzielt. Von den knapp 4045 m² vermietbarer Nutzfläche sind im Jahr 2020 etwa 2509 m² Leerstand. Sonstige Erlöse aus Mieteinnahme des Objektes Obere Landstraße 13 wurden in der Ermittlung des Ertragswertes pauschalisiert angenommen.

Kosten. Die Kosten werden durch den Bewirtschaftungsaufwand repräsentiert. Dieser beinhaltet Kosten für »Instandhaltung« und »Verwaltung«. Die Kosten für umfangreiche Instandsetzungen sind dabei nicht berücksichtigt. Hinsichtlich der Instandhaltungskosten des Altbestandes liegen leider kaum gesicherte Daten vor.

Die Literatur liefert für die Annahme von Kosten unterschiedliche Ansätze. Es werden u. a. Prozentsätze der Herstellungskosten herangezogen (vgl. H. Kranewitter, 2010), pauschalisierte Abschläge von den Roherträgen ermittelt (vgl. A. Jardin, 2018), teilweise konkrete Preisen pro m² Nutzfläche angesetzt (vgl. ImmoWertV)

135 Mietervereinigung.at. Richtwertmietzins.
URL: <https://mietervereinigung.at/4894/Richtwert->
[letzter Zugriff 01.05.2021]

136 Wegerer & Steppan (2012). S.133.

137 Kranewitter (2010). S. 91.

138 Wegerer & Steppan (2012). S. 134.

Ebenso werden für nicht umlegbare Verwaltungskosten durchaus unterschiedliche Abschläge in der Literatur angeben. Besonders im Bereich von Mietimmobilien sind die Verwaltungskosten bedingt durch laufende Ausmietungen, fehlende Abgeberprovisionen durch längere Leerstände, Schlichtungsverfahren etc. durchaus höher anzusetzen als die Quellen vermuten lassen.

Wegerer und Steppan haben in ihrer Studie aus dem Jahr 2011 empirische Daten zu Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten erhoben. Dabei wurden die tatsächlichen Kosten für mehrere gründerzeitliche Wiener Zinshäuser über einen Zeitraum von 3 Jahren ausgewertet.¹³⁶

Das Ergebnis, wenn auch mit aktuellen Kosten nicht direkt vergleichbar, verdeutlicht, dass Kosten teilweise zu gering angesetzt werden.

Im Rahmen der Arbeit wurde auf die in der Studie erhobenen Werte Bezug genommen, da der gegenständliche gründerzeitliche Bestand hinsichtlich Errichtungsjahr, durchschnittlicher Nutzfläche und Lage mit den Vergleichsobjekten korreliert. Die hierfür angesetzten Bewirtschaftungskosten sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Ein »Mietausfallwagnis« ist ebenso bei den Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen. Nach Wegerer

und Steppan wird es üblicherweise entweder in einer Pauschale mitberücksichtigt oder mit „1 % des Hauptmietzinses + Betriebskosten“ angesetzt. Da dieser Wert stark von der Mieterstruktur abhängig ist, sind auch in diesem Fall variierende Prozentsätze in der Literatur zu finden. In der Liegenschaftsbewertung von Kranewitter werden 3-5 % des Jahresrohertrags bei Mietwohnobjekten und 5-10 % bei gewerblichen Mietobjekten als Mietausfallwagnis einkalkuliert.¹³⁷

Um auch hier Schätzungen faktisch zu stützen, wurden in der für Wiener Zinshäuser durchgeführten Studie mehr als 400 Objekte mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von rund 2.100 m² erfasst. Der Anteil der im Zeitraum von 3 Jahren ausgebuchten Hauptmieten lag bei rund 0,35 % der Vorschreibungen. Dabei wichen gewerbliche Mieten und Wohnungsmieten nicht gravierend voneinander ab. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Verschlechterung für viele Haushalte ist dieser Wert statistisch anzupassen.¹³⁸

Ein »Leerstandsrisiko« kann im Mietausfallwagnis berücksichtigt (u. a. vgl. Kranewitter, 2010 und LBG, 1992) werden. In der von Wegerer und Steppan durchgeführten Studie wurden Leerstandskosten für Wohnungen mit rund 4 %, für Gewerbeobjekte mit rund 6 % der Roherträge erhoben. Sie variieren je nach Lage, Höhe der Miete und Zustand der Mietobjekte. Mietobjekte mit günstigen Mieten sind generell risikoärmer.

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft (Wohnen und Retail) wird das Leerstandsrisiko mit 3 % angesetzt, da aktuelle Leerstände bereits in den Erträgen aus den Hauptmieten berücksichtigt sind und die Mieten mit durchschnittlich 5 Euro pro m² eine generelle Leistbarkeit voraussetzen.

Die letztendlich für das Ertragswertverfahren angesetzten Bewirtschaftungskosten wurden an die Studie von 2011 angelehnt und an die Angaben zu Erträgen der Kremser Bank aus dem Jahr 2020 inflationär angeglichen.¹³⁹

	2011	2020	in %
Instandhaltung	1,20 € je m ²	1,44 € je m ²	19,7
Verwaltung	0,18 € je m ²	0,22 € je m ²	19,7
Mietausfallwagnis	0,35 %	0,70 %	100

C. Jahresreinertrag. Die Differenz der Erlöse und der Kosten ergibt auf das Jahr hochgerechnet den »Reinertrag« p. A.

D. Ertragswert. Dem Reinertrag abgerechnet wird die »Bodenwertverzinsung«, die sich aus dem »Bodenwert« und dem »Liegenschaftszins« ergibt.

Der Liegenschaftszins wurde entsprechend der Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegen-

schaftsbewertungen 2020 mit 2-4 % bei Wohnimmobilien/ 4,5 – 6,5 % bei Geschäftsimmobilen in sehr guter Lage angenommen.¹⁴⁰

Für die Vergleichswertermittlung des Bodenwertes wurde ein Grundstückswertrechner herangezogen.¹⁴¹

Der durchschnittliche Bodenwert wurde dabei aufgrund unterschiedlicher Quellen zu Bodenpreisen mit 250 pro m² für die Liegenschaft angenommen. Der Grundstückswert wird im gegenständlichen Fall als gebundener Bodenwert mit einem Abschlag für eine Minderausnutzung von 2/3 (66 %) durch den Erhalt von angenommen mindestens demselben Ausmaß des Bestandes errechnet. Die Wertkorrektur bei angeführter Minderausnutzung des Grundstückes gegenüber den Erträgen aus einem Neubau wird errechnet durch: Ertragsminderung (%) x Restnutzungsdauer (J) / 100.¹⁴²

Die »Restnutzungsdauer« gibt die Zeitspanne an, in der ein Gebäude wirtschaftlich nutzbar ist. Gebäude, die über diese Lebensdauer hinaus zu erhalten sind, da im öffentlichen Interesse gelegen, kann dabei keine längere Nutzungsdauer unterstellt werden.

In diesem Fall wird von einer üblichen Restnutzungsdauer ausgegangen, wobei nach Ablauf dieser Nutzungszeit höherer Investitionsbedarf besteht, der

139 Finanzrechner. Inflation in Österreich.
 URL: <https://finanzrechner.at/>
 [Zugegriffen am 05.05.2023]

140 Vgl. Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. Sachverständige. Heft 02/2020.

141 Grundstückswert-Berechnung des Bundesministerium für Finanzen.
 URL: <https://service.bmf.gv.at/service/allg/gwb/>
 [Zugegriffen am 05.05.2023]

142 H. Kranewitter (2010). S. 57.

143 Jardin, A. (2018). S. 25.

144 H. Kranewitter (2010). S. 76.

145 H. Kranewitter (2010), S. 93.

146 ÖNORM B 1802 - 1:2022. 5.2.5.

die Nutzbarkeit entsprechend verlängert. Dieses Modell entspricht dem eines Ersatzneubaus bei einem „Nicht-Baudenkmal“ nach Ablauf der wirtschaftlichen Nutzungsdauer.¹⁴³

Die Restnutzungsdauer für die gegenständliche Liegenschaft wird anhand von Angaben zum Sanierungsgeschehen der letzten Jahrzehnte folglich berechnet:

Eine Errichtungszeit um 1900 wird festgelegt, da das Objekt in mehreren Bauabschnitten über eine Zeitspanne von mehreren Jahrzehnten errichtet wurden (vgl. Baugeschichte).

Die übliche Nutzungsdauer für Mehrwohnhäuser ist mit 80 Jahren (± 10 Jahren) angeben. Das Objekt wurde 1995 im Zuge eines Dachausbaus wesentlich saniert, wodurch ein Zuschlag von 50 Jahren zu berechnen ist.

Das fiktive Alter beträgt dadurch im Bewertungsjahr (2020) nicht 120 Jahre, sondern lediglich 70 Jahre. Eine Restnutzungsdauer von zumindest 10 Jahren wird dem Gebäude daher in Aussicht gestellt, ehe wieder mit Investitionen zu rechnen ist, die die Restnutzungsdauer heben.¹⁴⁴

E. Vervielfältiger. Der Vervielfältiger errechnet sich aus einer Formel, in die Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer eingesetzt werden.¹⁴⁵

F. Wertminderung. Eine Wertminderung infolge von Mängeln, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarf ist dann anzusetzen, wenn am Gebäude zum Bewertungstag bereits gewisse Instandsetzungsarbeiten notwendig werden, die jedenfalls vor dem Ende der Nutzungsdauer Einfluss auf die Kapitalisierung nehmen. Im gegenständlichen Falle wird eine pauschalierte Wertminderung im Ausmaß von 5 % des Reinertrages zum Zweck der Wohnraumsanierung in den kommenden 10 Jahren angesetzt. Sanierungen, die die Hebung des Wohnstandards bedingen, sowie den Tausch des Gebäudeheizsystemes bis 2030 ermöglichen, sind in dieser Pauschale nicht berücksichtigt.

Eine Wertminderung aufgrund von u. a. im Grundbuch eingetragenen Rechten und Lasten ist in der ÖNORM B 1802-1 vorgesehen, wurde allerdings im Rahmen der Arbeit außer Acht gelassen.¹⁴⁶

BODENWERT

	Grundstücksfläche in m ²	Euro/m ²	Euro
	2811,00		€ 8 433 000,00 *
Abschlag für Minderausnutzung		6,6%	€ 556 578,00
gebundener Bodenwert		=	€ 7 876 422,00

A. ERLÖSE

Rohertrag p. M.	Nettonutzfläche in m ²	Euro/m ²	Euro
vermietbare Wohnflächen	2398,28 **		€ 12 170,32 **
vermietbare Retailnutzfläche OL 15	4045,15 **		€ 29 266,39 **
vermietbare Retailnutzfläche OL 13	820,00 ***	€ 8,50 ***	€ 6 970,00
		=	€ 48 406,71

B. KOSTEN

Bewirtschaftungsaufwand p. M.	Euro/m ²	Nettonutzfläche in m ²	% von Roherlösen	Euro
Instandhaltungskosten (ausgenommen Instandsetzungsarbeiten)	€ 1,44	2398,28 **		€ 3 453,52
nicht umlegbare Verwaltungskosten	€ 0,22	2398,28 **		€ 527,62
Mietausfallwagnis Wohnflächen			0,7%	€ 85,19
Leerstandsrisiko Wohnflächen			3,0%	€ 365,11
Leerstandsrisiko Retailnutzfläche			3,0%	€ 1 087,09
			=	€ 5 518,54

C. JAHRESERLÖSE

	Euro	Liegenschaftszins in %	Faktor	Euro
A. Erlöse				€ 48 406,71
B. Kosten			-	€ 5 518,54
			p.a x12	€ 514 658,06
gebundener Bodenwert	€ 7 876 422,00	4,0%	abzüglich Bodenwertverzinsung	€ 315 056,88
			Jahresreinertrag	= € 199 601,18

D. ERTRAGSWERT

	Restnutzungsdauer	Liegenschaftszins in %	Vervielfältiger	Euro
	10 Jahre	4,0%	8,11	€ 1 618 765,57
gebundener Bodenwert			+	€ 7 876 422,00
				€ 9 495 187,57
			Wertminderung infolge von Mängeln, Schäden, Erhaltungsbedarfes	€ 474 759,38
			5,0%	
			=	€ 9 020 428,19
			Jahresreinertrag / Ertragswert	= 2,21%

* Grundstückswert-Berechnung des Bundesministerium für Finanzen.

** Angaben KREMSER BANK und Sparkassen AG

*** Eigene Annahme

III. GESTALTEN

KONZEPT
ENTWURF
CONCLUSIO

147 Vgl. Wiener Memorandum (2005).

EINLEITUNG

Das Kapitel Gestaltung führt entsprechend die gewonnenen Erkenntnisse aus den vorangegangenen Kapiteln »Erhalten« und »Entwickeln« zusammen. Die Ausarbeitung eines für den Standort geeigneten Konzeptes sowie ein darauf aufbauender architektonischer Entwurf ist Ziel dieses Kapitels.

Das Konzeptes muss dabei Potenziale und Risiken beider Thematiken inkludierend berücksichtigen, denn:

- aus Sicht des Welterbes ist es von Bedeutung, dass das Konzept in keinen Konflikten zu den im Managementplan und den UNESCO-Grundsatzdokumenten definierten Zielen und den zu schützenden Attributen der Welterbestätte steht.
- aus Sicht der Projektentwicklung ist der Grundstein für eine erfolgreiche Projektentwicklung ein für den Standort angemessenes Nutzungskonzept, das eine wirtschaftliche Rentabilität sicherstellt.

Die Einbringung einer neuen Gestaltung bzw. Nutzung muss gewährleisten, dass die charakteristischen Merkmale des Bestandes erhalten bleiben. Dementsprechend hat sich der architektonische Entwurf als Endergebnis ortsbildverträglich darzustellen. Er hat sich gestalterisch einzufügen, ohne das bestehende Ensemble zu kompromittieren.

„Die zentrale Herausforderung der zeitgenössischen Architektur in der historischen Stadtlandschaft besteht darin, auf die Entwicklungsdynamik zu reagieren, um einerseits sozioökonomische Veränderungen und Wachstum zu ermöglichen und andererseits gleichzeitig das überlieferte Stadtbild und sein Umfeld zu respektieren.“¹⁴⁷



KONZEPT

Das Konzept berücksichtigt sowohl Aspekte der Erhaltung als auch der Entwicklung. Potenziale und Risiken beider Thematiken können bewertend herangezogen werden.

Abb. 61.

Quartier du Grand Parc, Lacaton & Vassal Architects, Bordeaux, Frankreich, 2017.

Transformation und Umbau von drei Wohnhäusern als Teil eines staatlichen Renovierungsprogramms.

ERHALTUNGSWERT

Der Erhaltungswert fasst am Ende sämtliche Merkmale zusammen, die im Kapitel »Erhalten« als erhaltungswürdig identifiziert wurden und dadurch in der Konzeptentwicklung zu erwägen und zu integrieren sind.

Welterbe. Entwicklungspotenziale sind mit den zentralen Zielen des Managementplanes abzustimmen.

Das architektonische Konzept folgt demnach den Leitlinien des Managementplanes und bindet wesentliche Forderungen in den Entwurf ein. Es soll Raum gestaltet werden, der die Möglichkeit zum zwischenmenschlichen Austausch gibt und ein Zusammenleben sicherstellt. Der Entwurf wird zu diesem Zweck öffentliche und halböffentliche Interaktionsflächen mit Aufenthaltsqualität integrieren, etwa Freiräume für die Wohngemeinschaft, die die soziale Kommunikation stärken können. Ein zentrales Ziel des MP ist auch die Sicherung von leistbarem Wohnraum in der Region, um der Abwanderung von jungen Menschen und Familien entgegenzuwirken. Die Erhaltung des mietzinsgeschützten Altbaus kommt der Forderung nach Leistbarkeit in zentraler Lage nach. Die Schaffung von teils kompakten, teils vielfältigen, barrierefreien und familienfreundlichen Grundrisslösungen soll den Immobilienmarkt in der Altstadt um ein adäquates und zeitgemäßes Wohnungsangebot ergänzen, damit die Zielsetzung langfristig unterstützen.

Der Managementplan, aber auch die UNESCO-Empfehlungen thematisieren darüber hinaus Handlungsfelder, die sich auf Bereiche abseits der Baukultur beziehen.

Insbesondere der Tourismussektor als treibende Wirtschaftskraft der Region wird in der Pflicht gesehen, den Ortsbildschutz nicht durch ambivalente Entwicklungen zu gefährden. Randbereiche sollen weiter aufgewertet werden, um zentralen Standorte zu entlasten. Eine touristische Über- und Unternutzung ist auszugleichen. Das Konzept sieht daher keine Hotelnutzung in Zentrumslage vor, wenngleich die Möglichkeit zur Integration von Kultur- und Eventflächen bedacht wird. Nutzungsneutralität und gestalterische Qualität sollen diese Wandlungsfähigkeit im Grundriss gewährleisten.

Touristische Angebote müssen jedenfalls den nachhaltigen Zielen der UNESCO entsprechen, indem sie allen voran die Qualitäten des Standortes nutzen.

Baugeschichte. Aus der Betrachtung der Baugeschichte lässt sich eine geschichtliche, künstlerische, teils kulturelle Bedeutung des Gebäudes deuten. Wertbeurteilungen gelten dabei ausschließlich dem Objekt Obere Landstraße Nr. 15, da es sich bei der Oberen Landstraße Nr. 13 um eine historisierende Rekonstruktion der 1970er - Jahre handelt. Der Rekonstruktion wird im Rahmen dieser Arbeit keine geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung zugeschrieben,

wenngleich diese Annahme keine allgemeine Gültigkeit besitzt. Ein Neubau ist im Austausch vorgesehen.

Der geschichtliche Wert der Oberen Landstraße 15 liegt vor allem im baulich manifestierten gründerzeitlichen Streben nach einer der Zeit entsprechenden Stadtentwicklung. Der Stadtregulierungsplan von 1895, der großflächige Neustrukturierungen in der Altstadt vorsah, wurde sehr zum Vorteil des Ortsbildes nicht ausgeführt. Dabei repräsentiert das gegenständliche Gebäude Nr. 15 den einzigen großmaßstäblichen Eingriff dieser Zeit, der für den Bereich der Kernstadt umgesetzt wurde. Dem Gebäude kommt dadurch eine wesentliche Dokumentierungsfunktion zu. Der Erhalt des Gebäudes ist im Rahmen dieser Arbeit vorgesehen, um das Attribut »Ortsbildprägende Gebäude« nicht zu beeinträchtigen.

Wenngleich durch äußere und innere Umbauten wesentliche Merkmale über die letzten Jahrzehnte verloren gingen, besteht die grundsätzliche Symmetrie, die Proportion und Gliederung der Fassade im Zusammenspiel mit den Raumstrukturen bis heute und bietet hinreichend Kontext für Entwicklungen.

Der Entwurf soll entsprechend die gründerzeitliche Axialität aufgreifen und neu interpretieren. Eine klare Gliederung der Baustruktur soll erhalten bleiben.

Eigenheiten der straßenseitigen Fassadengestaltung sollen ebenfalls bewahrt bleiben. U. a. ist das abgerundete Portal an der Ecke zum Hafnerplatz ein unscheinbares Hauptgestaltungsmerkmal. Dem Eingangsbereich soll im Rahmen des Entwurfes mehr Bedeutung zukommen.

Ortsbild. Die Ortsbildanalyse hat dargelegt, dass eine kleinteilige Bebauung für den Bereich der Altstadt typisch ist. Gebäude entlang der Oberen Landstraße besitzen keine breitgelagerten Fassaden, sondern gliedern sich entsprechend ihren Parzellen schmal aneinander. Das Konzept sieht anstelle der OL 13 einen Neubau vor, der die Maßstäblichkeiten im Ortsbild berücksichtigt. Historische Maßstäblichkeiten sind des Weiteren hinsichtlich der Größe und Anordnung von Fenstern zu beachten. Ein historisches Verhältnis von Fensterfläche zu Wandfläche ist prägend. Stehende Fensterformate dominieren das Ortsbild.

Die Charakteristik der überlieferten Fassaden ist zu erhalten bzw. fortzuführen. Diese wird durch den Fenster- und Fassadendekor bestimmt. Eine Neuinterpretation der ortstypischen Gestaltung ist vorgesehen, um die Einbettung in das Ortsbild zu gewährleisten. Prägend ist in diesem Zusammenhang auch die Materialität. Vorherrschend sind Putzfassaden, die sich durch unterschiedliche Oberflächen und Farben voneinander absetzen. Pastelltöne sind vorherrschend.

Prägend für die Stadtstruktur ist auch eine auf- und absteigende Traufhöhe, die durch zwei bis drei Obergeschosse gebildet wird. Die Erdgeschosszone ist einheitlich von den Obergeschossen differenziert.

Die Dachlandschaft hat einen hohen Wiedererkennungswert. Als Attribut der Welterbestätte gilt ihr besonderes Augenmerk. Der unverwechselbare Charakter der Altstadtdächer ist zu erhalten. Der Neubau ist entsprechend an den umliegenden geeigneten Dachformen anzupassen.

Sichtbeziehungen. Auch anhand der Sichtbeziehungen wird eine kulturhistorische Bedeutung der Oberen Landstraße Nr. 15 deutlich, die in unterschiedlichen Darstellungen und Motiven u. a. Ansichtskarten, Stadtveduten und Fotografien abgebildet wurde. Die Sichtbeziehungen spielen außerdem bei der Bewertung der Welterbeverträglichkeit eine entscheidende Rolle.

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Das Entwicklungspotenzial erfasst konkludierend Chancen für die Projektentwicklung am Standort, die im Kapitel »Entwickeln« als gesamtwirtschaftlich vielversprechend erschienen und die wirtschaftliche Rentabilität der Umsetzung sicherstellen sollen.

Standort und Markt. Der Standort ist durch die zentrale Lage und gute verkehrstechnische Anbindung für unterschiedliche Nutzungsszenarien prädestiniert. Vergleichsdaten zu Wohn-, Hotel- sowie Handel- und Gewerbeangeboten wurden ermittelt, um einen bedarfsorientierten Nutzungsmix aus einer zu erwartenden Nachfrage ableiten zu können.

Der Kremser Wohnungsmarkt ist stark dominiert von Altbau und Richtwertmieten. Die Analyse von standortnahen Richtwertmieten hat ergeben, dass diese bedingt durch Lage-Zuschläge bereits oft mit freien Mieten korrelieren. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass der freifinanzierte Neubaumarkt erwartungsgemäß nur die Randbereiche der Stadt bedient. Der starke Zuwachs an zeitgenössischen Wohnungen ist erst im Zeitraum zwischen 2011 und 2021 insbesondere durch den 2017 ausgelösten Bauboom in der Region zu erkennen. Die anschließende Preissteigerung im Eigentumssegment überflügelte jene des Mietmarktes. Chancen werden daher in einer sanften innerstädtischen Nachverdichtung gesehen, die das knappe Angebot an zeitgemäßen Wohnflächen im

Bereich der Altstadt verbessern soll. Mietwohnungen werden bevorzugt angenommen, da der Eigentumsmarkt bereits weitgehend gesättigt erscheint und vor allem junge Menschen von attraktiven Mietangeboten im Bereich der Altstadt profitieren.

Unter dem Gesichtspunkt junges Wohnen wurde ebenso der Markt für temporäre Unterkünfte hinterleuchtet. Studentische Wohnheime erzielen deutlich höhere Quadratmeterpreise im Vergleich zu klassischen Mietwohnungen bei gleichzeitig kleinerer Nutzfläche. Gründe dafür liegen in den nicht umlegbaren Mehrkosten für Betrieb, Verwaltung etc., die seitens des Betreibers aufgewendet werden müssen. Der komplexe Verwaltungsaufwands, identifizierte und wachsende Konkurrenz am Standort sowie schwer kalkulierbares Leerstandsrisiko während der Ferienmonate stehen dieser Umnutzung entgegen. Die realisierbare Zimmeranzahl am Standort läge zudem deutlich hinter der Konkurrenz zurück.

Besser einzuschätzen, auch aufgrund der langfristigen Beobachtungen des Kremser Stadtmarketings, ist das Leerstandsrisiko bei Geschäfts- und Gewerbeflächen im Bereich der Fußgängerzone. Nachdem sich ein starker pandemiebedingter Rückgang der Passantenfrequenz abgezeichnet hatte, ist dieser in gleicher Weise wie die Kaufkraft in Krems wieder im Steigen begriffen,

148 Stadtmarketing Krems.

URL: <https://www.stadtmarketing-krems.at/>
[Zugegriffen 14.12.2022]

sodass dabei Werte von vor der Pandemie bereits erreicht wurden. Der Leerstand, der als Problematik der letzten Jahre bekannt wurde, konnte sehr zum Vorteil der Kremser Altstadt reduziert werden. Das Stadtmarketing betreibt hierfür ein umfangreiches Programm zur Reaktivierung und Attraktivierung des lokalen bzw. stationären Handels.

Entsprechend der Flächenwidmung wird der Entwurf Geschäftsflächen integrieren. Auf möglichen Leerstand soll rasch reagiert werden können. Eine Nutzungsneutralität im Grundriss muss gegeben sein, um alternative Vermietungsszenarien auch hinsichtlich einer Minimierung des Risikos für den Entwickler zu gewährleisten.

Das Konzept sieht daher eine wechselbare Erdgeschosszone vor, die sowohl Geschäfte des täglichen Bedarfs als auch Gastronomie oder andere Geschäftsformen in sich organisieren kann. Die Geschäftszone soll als innenräumliche Verbindungsachse zur Spitalgasse wirksam werden, um südlich der Fußgängerzone gelegene Umgebungsbereiche besser in das System der Geschäftsstraße einzubinden.

Der Entwurf soll des Weiteren durch die räumliche Flexibilität auch auf die potenziell steigende Nachfrage nach innerstädtischen Arbeitsplätzen, co-working spaces etc. reagieren können.

Erneut gestiegen ist seit der Pandemie auch der Städte- und Kulturtourismus, der durch Einschränkungen besonders betroffen war. In den letzten Jahren konnte statistisch gesehen insbesondere die Luxusklasse ihr Bettenangebot weiter ausbauen, sodass dieses dem doppelten Wert des bundeslandweiten Durchschnitts entspricht. Wettbewerb am Standort ist dadurch konkurrenzstark gegeben. Die Erhaltung des Bestandes und die dadurch gegebene Minderausnutzung des Grundstückes stehen der Schaffung einer rentablen Zimmeranzahl entgegen. Eine Spezialisierung als Design oder Boutique Hotel wäre diesbezüglich denkbar, um sich von großen Mitbewerbern hinreichend abzugrenzen. Die damit verbundenen Mehrkosten, der Trend zum spontanen Kurtourismus und die generell sehr vielfältigen Zimmerangebote in der Region lassen eine Hotelnutzung im Rahmen der Arbeit nur wenig attraktiv erscheinen.

Die von der UNESCO für Welterbestätten geforderte Umsetzung von nachhaltigen Tourismusangeboten würde dabei auch grundsätzlich die Bezugnahme auf thematische Schwerpunkte in der Region fordern.

Da das Stadtmarketing bereits verstärkte Werbemaßnahmen in den Bereichen Gruppenreisen, Seminar- und Veranstaltungstourismus ankündigte, sieht das Konzept auch die nachträgliche Integration von Eventflächen vor.¹⁴⁸

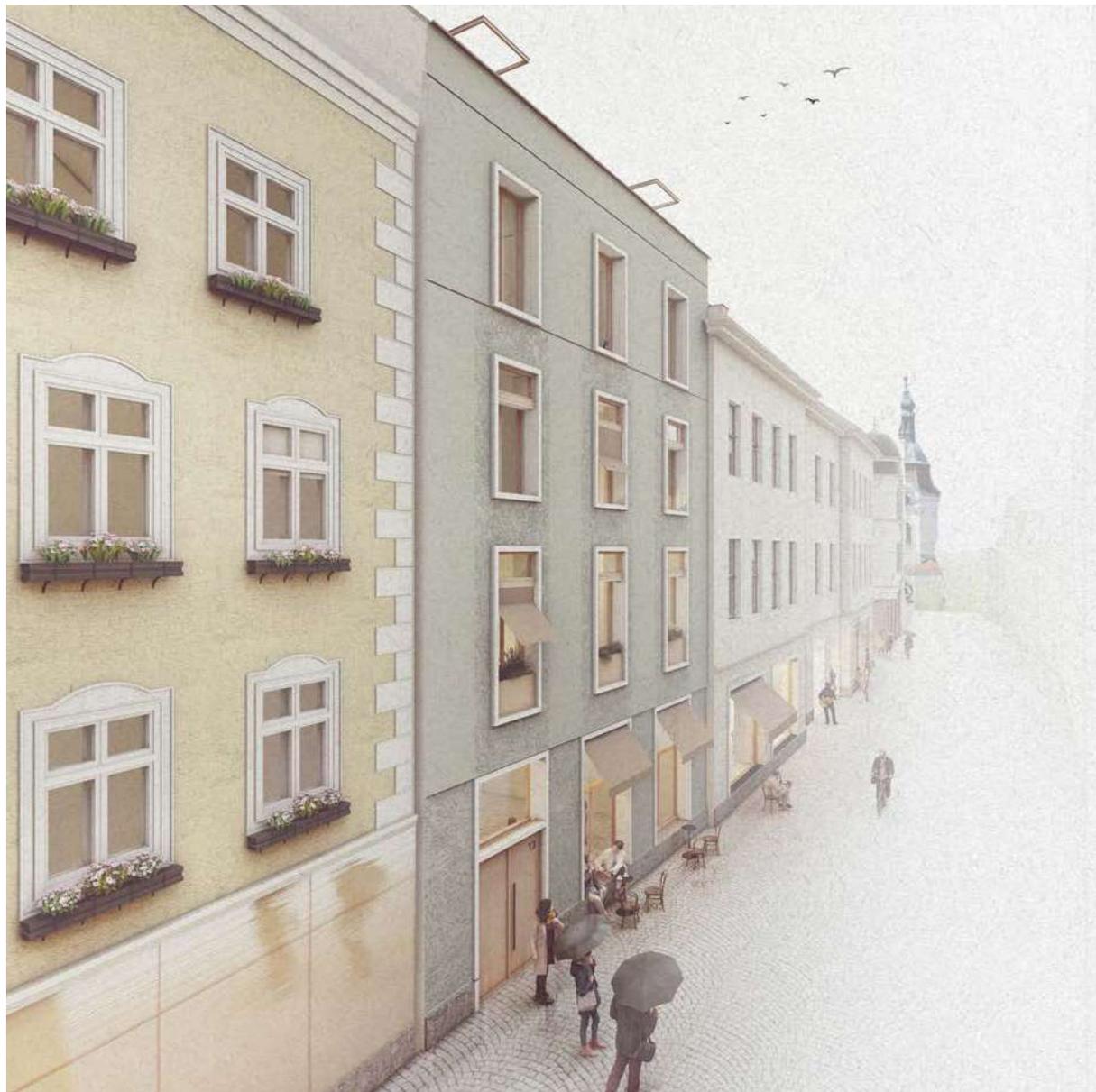
Gesetze und Konzepte. Die rechtlich verbindlichen Rahmenbedingungen, insbesondere das Entwicklungskonzept von Krems und der Flächenwidmungsplan, werden hinsichtlich ihrer Zielsetzungen in das Konzept eingebunden. Genannte Schwerpunkte, etwa leistbares Wohnen, qualitative (Bestands-)Weiterentwicklung etc. sollen umgesetzt werden, da sich die Ziele in vielen Fällen als deckungsgleich mit den Forderungen des Managementplans Wachau verstehen.

Wertermittlung. Eine Standardhebung des Bestandes ist zwingend, um eine Gewinnkapitalisierung zu gewährleisten. Die Bestandswohnungen sind durch Abschläge vom Richtwertmietzins oder durch die Festlegung von Kategoriemieten gegenüber dem bestehenden Mietwohnungsmarkt als nicht mehr entsprechend wettbewerbsfähig anzusehen. Das Konzept sieht daher eine Bestandserneuerung und - Aufwertung vor.

Aus Sicht der Projektentwicklung entsprechen auch die bestehenden Retailflächen keiner zeitgemäßen Verkaufsfläche. Neue Geschäftsflächen müssen eine Attraktivität mitbringen, die Groß-, und Kleinmieter gleichermaßen anspricht.

Insgesamt ist die Restnutzungsdauer des Bestandes durch ein umfassendes Sanierungskonzept deutlich zu verlängern. Eine Sanierung dürfte im Hinblick auf die gegebene Substanz teilweise günstiger durchführbar

sein als Abbruch und Neubau. Kosten für die Umrüstung des Heizsystemes sind in Abstimmung mit dem Neubau zu treffen. Eine Modernisierung der Allgemeinflächen soll nicht umlegbare Betriebskosten und Instandhaltungskosten dezimieren, den Hauptmietsatz der Wohneinheiten dabei erhöhen.



ENTWURF

Die neue Architektur tritt in einen Dialog mit der bestehenden Bebauung. Der Neubau schließt am Bestand an und fügt sich in seine bauliche Umgebung ein. Eine von historischen Vorbildern inspirierte Fassadengestaltung stellt den Bezug zu Merkmalen des Ortbildes her.

»Gestalterische Dominanz« wird dabei bewusst unterlassen. Bestehende Qualitäten des Objektes und des Standortes sollen durch das Zusammenwirken zwischen Alt & Neu aufgewertet werden. Die Qualitätsstärkung zieht sich als Leitgedanke durch den gesamten Entwurf.

Abb. 62.

Fassadenentwurf in der Oberen Landstraße.

ENTWURFSSCHRITTE

Historischer Bestand. Der gründerzeitliche Baukörper bildet die kontextuelle Basis des Entwurfes. Die im ausgehenden 19. Jh., bzw. beginnenden 20. Jh. gestaltete Symmetrie und Gliederung des Baukörpers ist auch nach rezenten Bau- und Sanierungsgeschehen an Straßen- und Hoffassaden ablesbar geblieben. Insbesondere die Fassade in der Sparkassengasse folgt einem strengen Fensterraster mit nur wenigen Ausnahmen. Die Achsabstände von 2,65 m erzeugen ein klares konstruktives System.

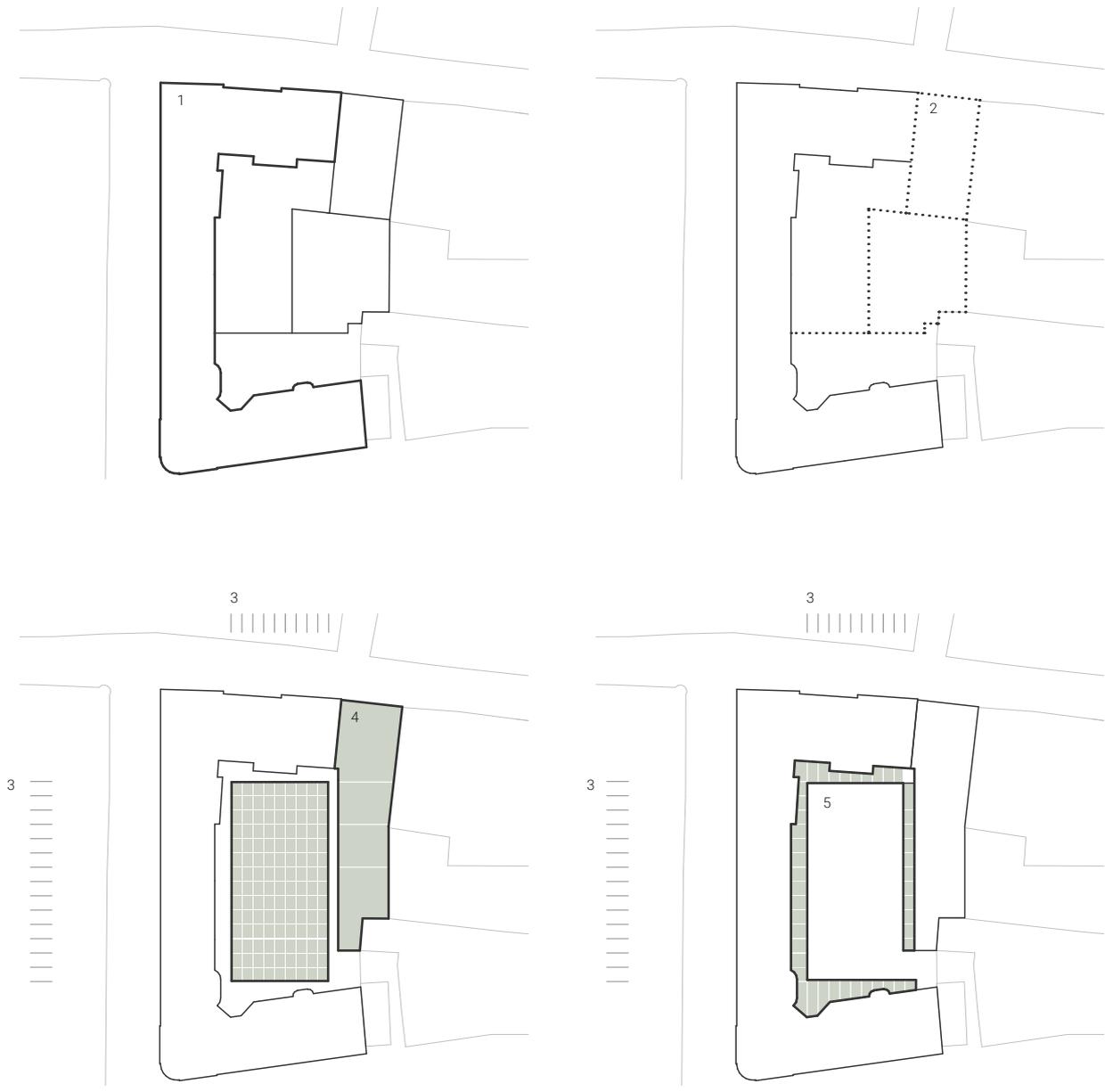
Abbruch. Die Einbringung eines zentralen Innenhofes macht den Abbruch der nachkriegszeitlichen Hofeinfbauten notwendig. Die Parzelle ist zu dicht bebaut, die Belichtung nicht vorteilhaft, die nach heutigem Verständnis dringend benötigten Freiflächen für Stadtgrün und Erholung fehlen, die Bestandserschließung erfolgt nicht barrierefrei, ein alternatives Erschließungskonzept wird benötigt. Der generelle Mangel an Wohnqualität stellt den Neu- und Umbau vor zahlreiche Herausforderungen.

Neubau. Der Entwurf wird in ein konstruktives Raster, 2,65 m x 2 m, eingeschrieben. Das Raster ist in seinen Ausmaßen am bestehenden Abstand der streng gegliederten Fensterachsen angelehnt. Die Symmetrie im Entwurf wird in allen Geschossen eingehalten. Im Zentrum des Entwurfes wird eine kommerziell nutzbare Markthalle angelegt, die die Tektonik der

Obergeschosse auch im Erdgeschoss fortführt. Ein allseits umschlossener Innenhof knüpft an den Zentrumsgedanken an. Sowohl die Markthalle als auch der Innenhof sind als großzügig entworfen. Die offene Gestaltung versinnbildlicht den Gegensatz zur ansonsten hohen Bebauungsdichte und soll zur Aneignung durch die Nutzer*innen einladen.

Der Neubau erstreckt sich als Längstrakt im Bereich der Oberen Landstraße 13. Der Baukörper fügt sich in den Stadtgrundriss ein, indem er Fluchten von benachbarten Bebauungen aufnimmt. Gleichzeitig nimmt er Bezug zum Grundraster und schließt den Innenhof nord-östlich ab.

Galerie. Zentrales Ziel des Entwurfes ist das Zusammenwirken von Alt & Neu. Durch eine in das Grundraster eingesetzte, mehrgeschossige Galerie werden Freiräume für Bestands- und Neubauwohnungen angelegt. Die Galerie ist als gestalterischer Zusammenschluss sämtlicher Baukörper entworfen und ebenso starker Ausdruck der Konstruktion bzw. Tektonik des Entwurfes.



- 1 Historischer Bestand
- 2 Abbruch
- 3 Grundraster
- 4 Neubau
- 5 Galerie

Abb. 63.
Baukörperentwicklung.

- Galerie 1
- Oberlichten 2
- Innenhof 3
- Passage 4
- Markthalle 5

Abb. 64.

Schnittperspektive durch Entwurf.





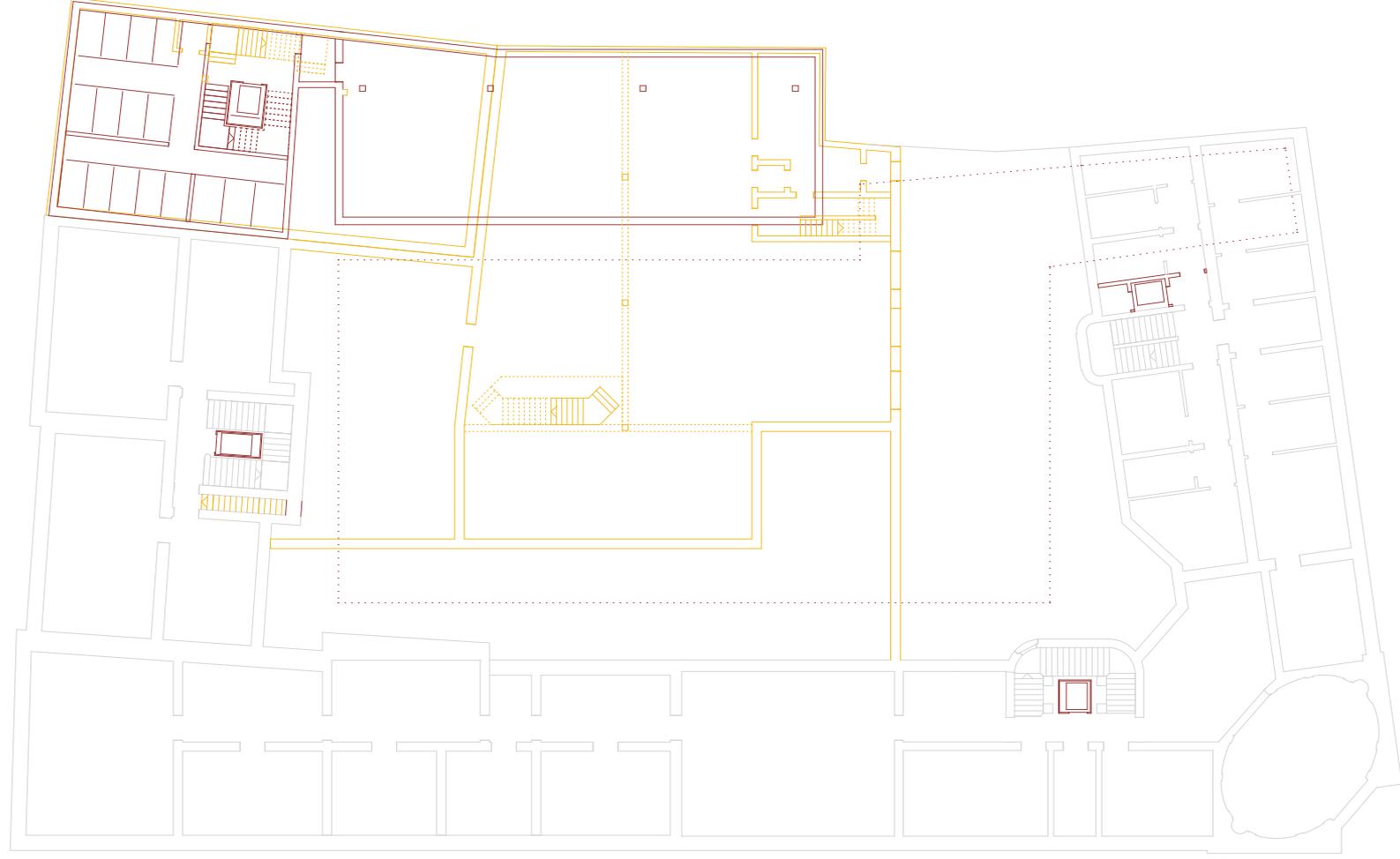
- 1 Pfarrplatz
- 2 Körnermarkt
- 3 Hafnerplatz
- 4 Steinertor

Abb. 65.
Schwarzplan M 1:2000.

GRUNDRISSE

Die Grundrisse stellen den Bestand, den Umbau und den Entwurf dar.

Die Bestandspläne wurden im Rahmen der Arbeit erstellt. Als Grundlage wurden Planunterlagen des Kremser Stadtbauamtes und des Hausarchives der Kremser Bank und Sparkassen AG herangezogen. Angaben zu Gebäudehöhen und Fluchten wurden dem von der Kremser Bank und Sparkassen AG zur Verfügung gestellten Vermesserplan entnommen.



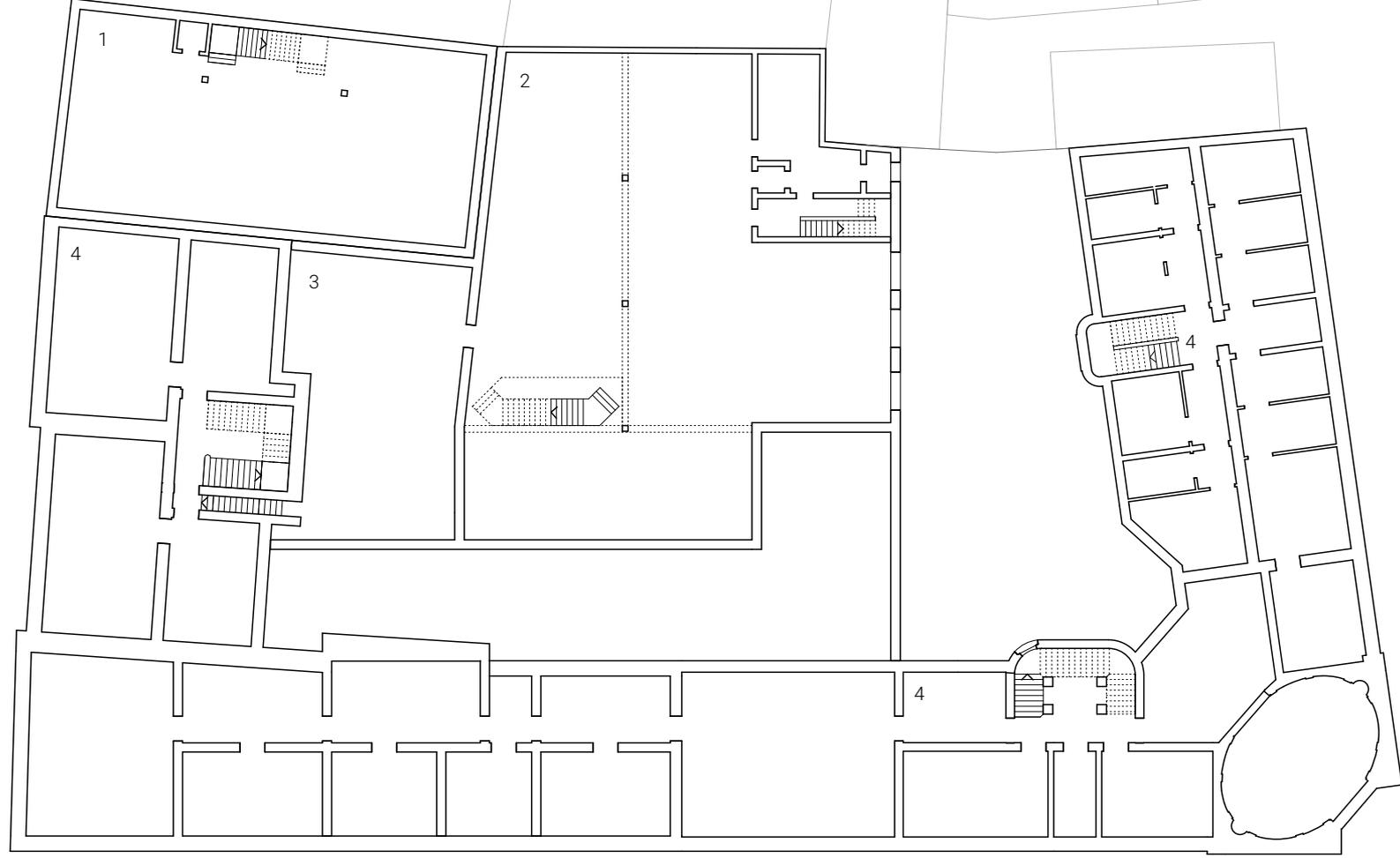
- Neubau
- Abbruch

- 1 Verkaufsraum OL 13
- 2 Verkaufsraum
- 3 Technik
- 4 Einlagerung / Technik

Untergeschoss Bestand, Umbau

M 1:350

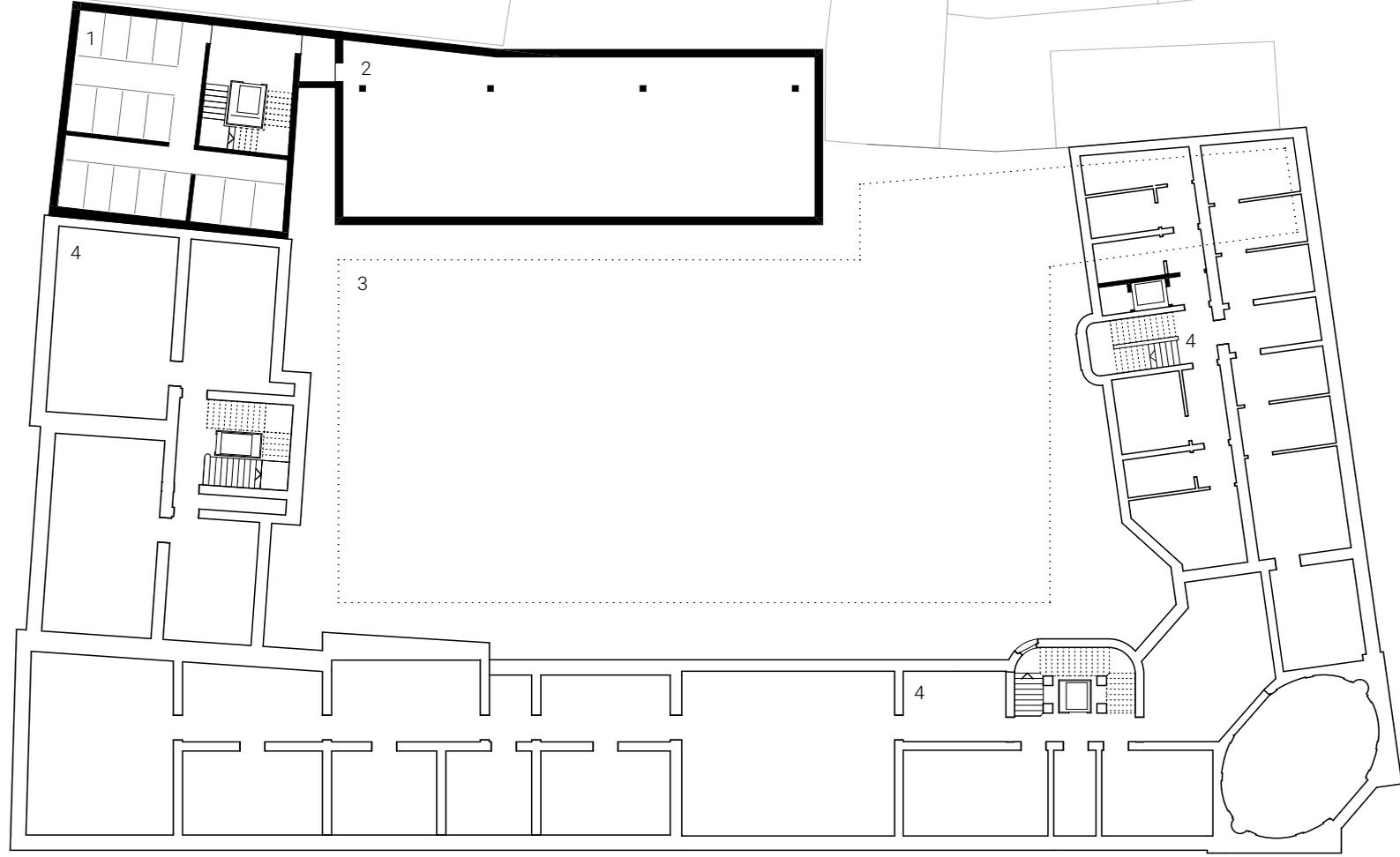


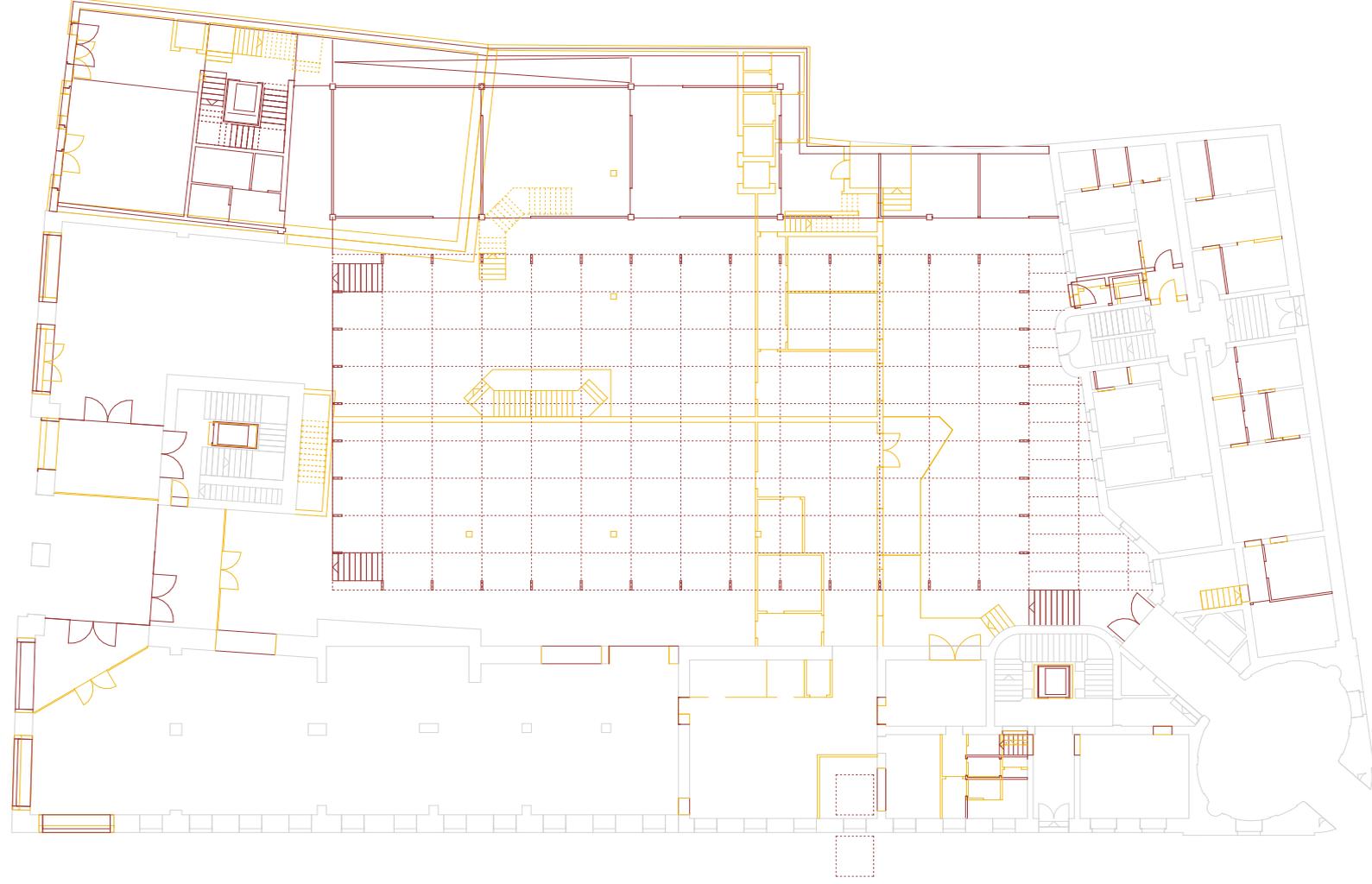


- 1 Einlagerung
- 2 Technik
- 3 Garage optional
- 4 Einlagerung / Technik

Untergeschoss Entwurf
M 1:350





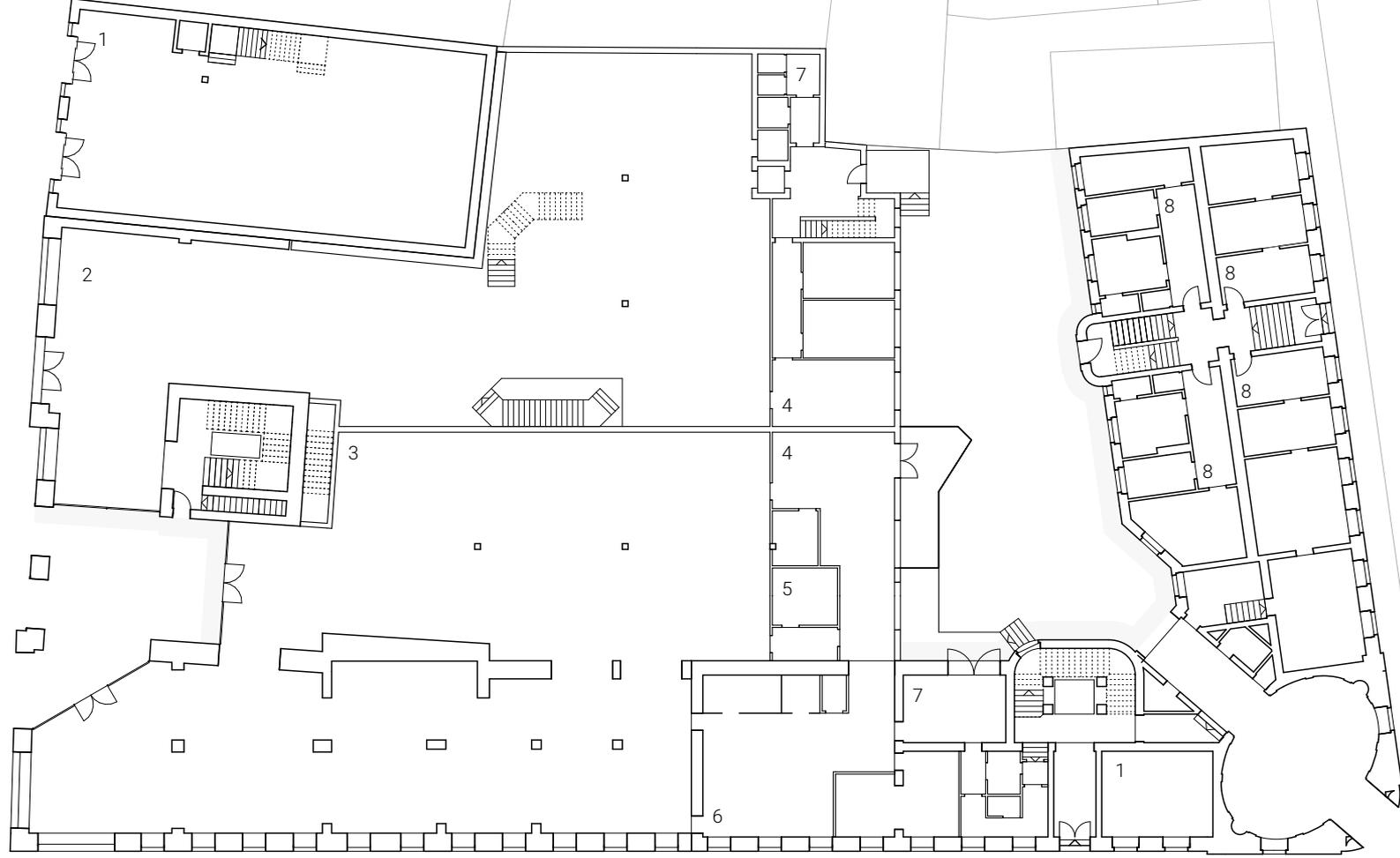


- Neubau
- Abbruch

- 1 Verkaufsraum OL 13
- 2 Verkaufsraum
- 3 Verkaufsraum
- 4 Manipulation
- 5 Kühlräume
- 6 Anlieferung
- 7 Personal
- 8 Bestandswohnungen

Erdgeschoss Bestand, Umbau
M 1:350

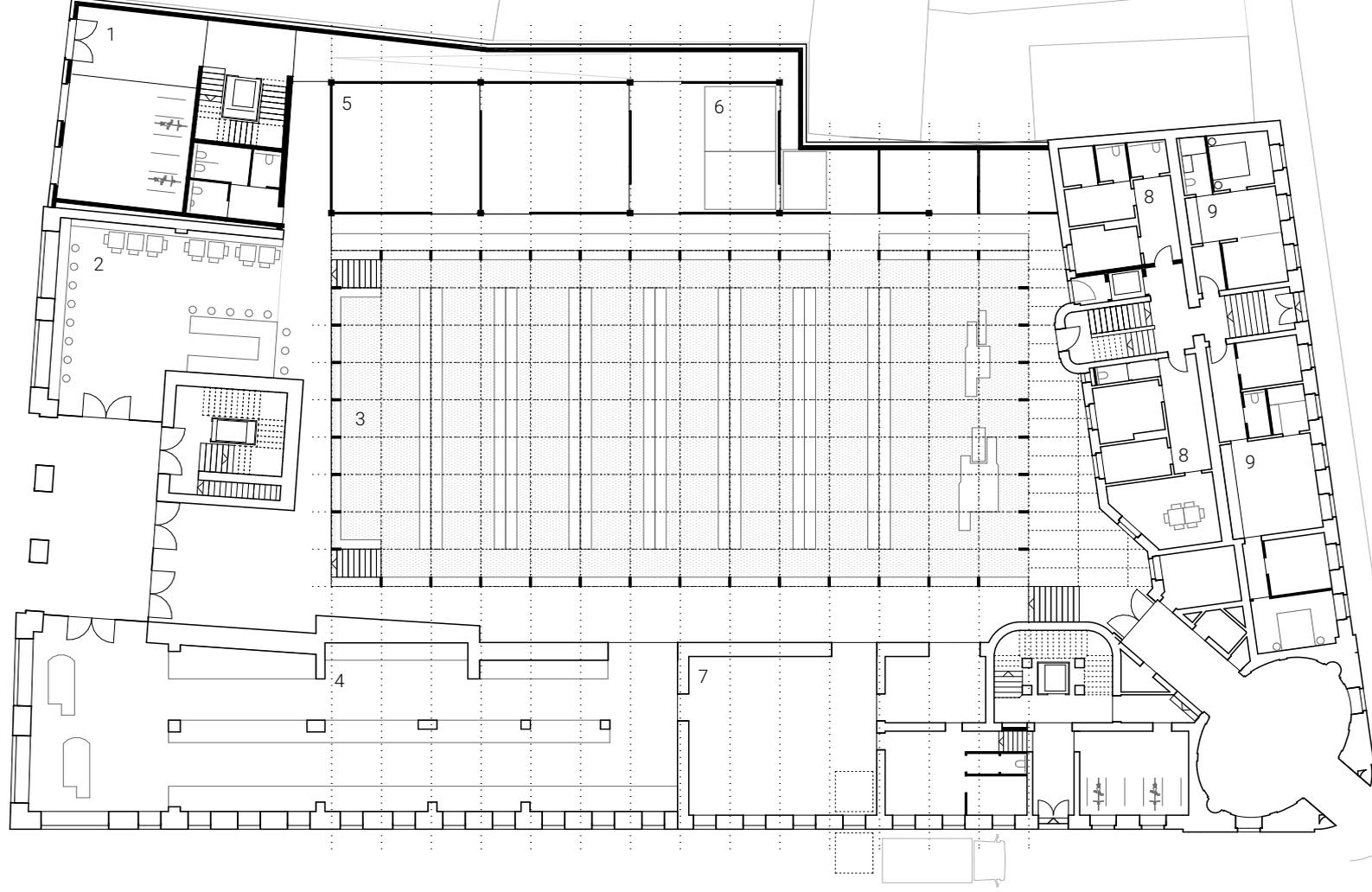


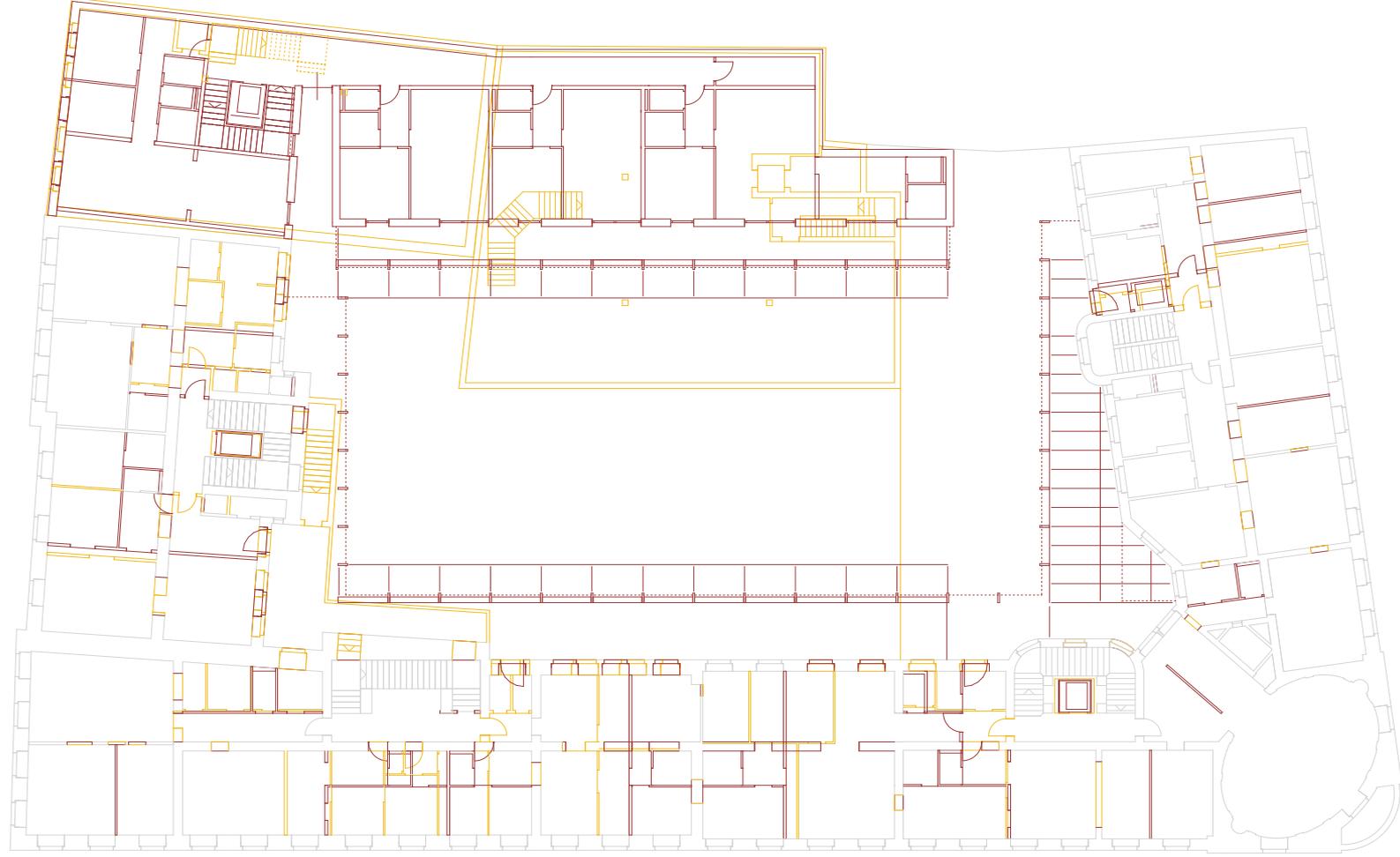


- 1 Eingang Neubau OL 13
- 2 Gastronomie
- 3 Markthalle
- 4 Verkaufsraum
- 5 Manipulation
- 6 Kühlräume
- 7 Anlieferung
- 8 Personal
- 9 Adaptierte Bestandswohnungen

Erdgeschoss Entwurf
M 1:350





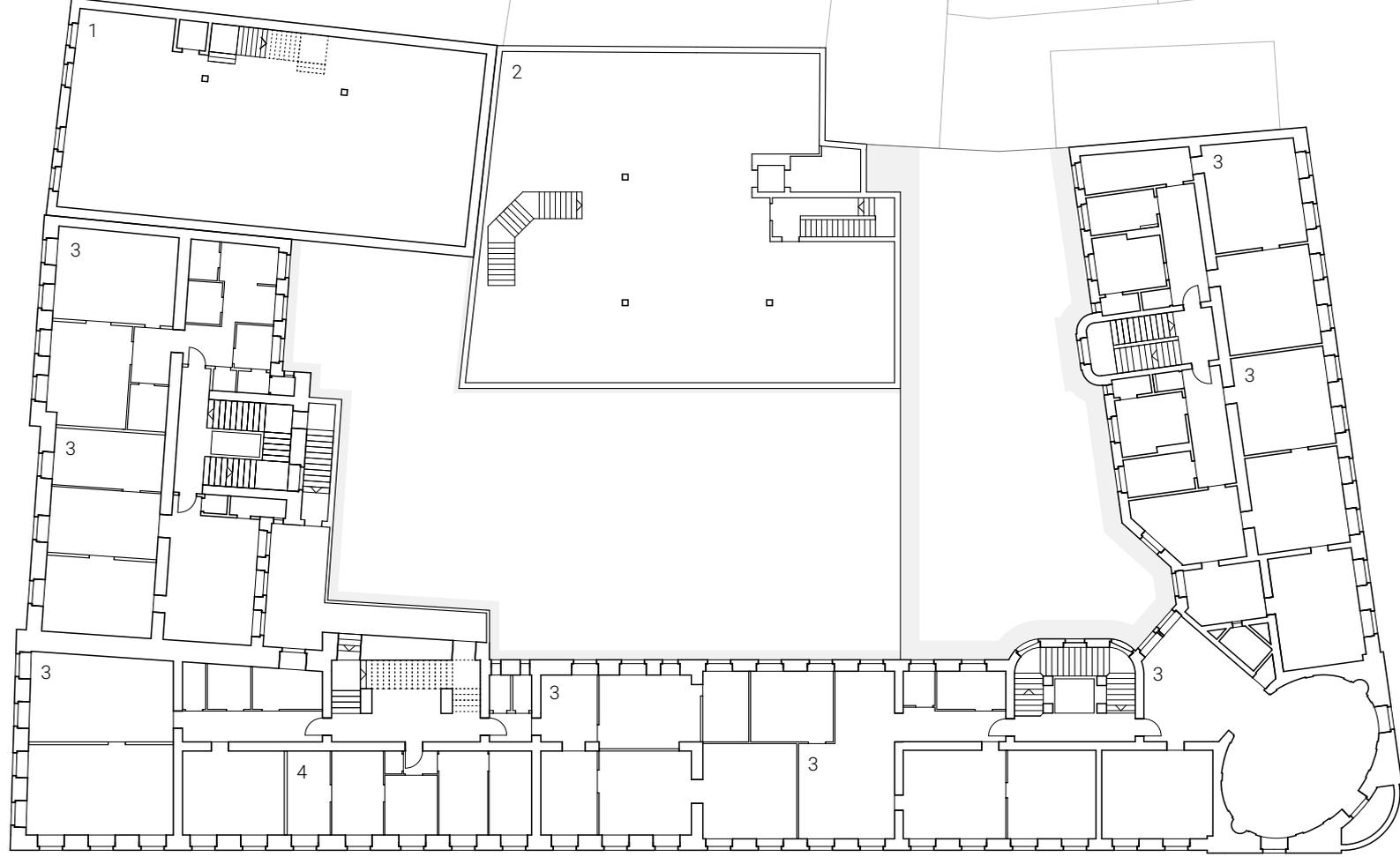


- Neubau
- Abbruch

- 1 Verkaufsraum OL 13
- 2 Verkaufsraum
- 3 Bestandswohnungen
- 4 Gewerbe

1. Obergeschoss Bestand, Umbau
M 1:350

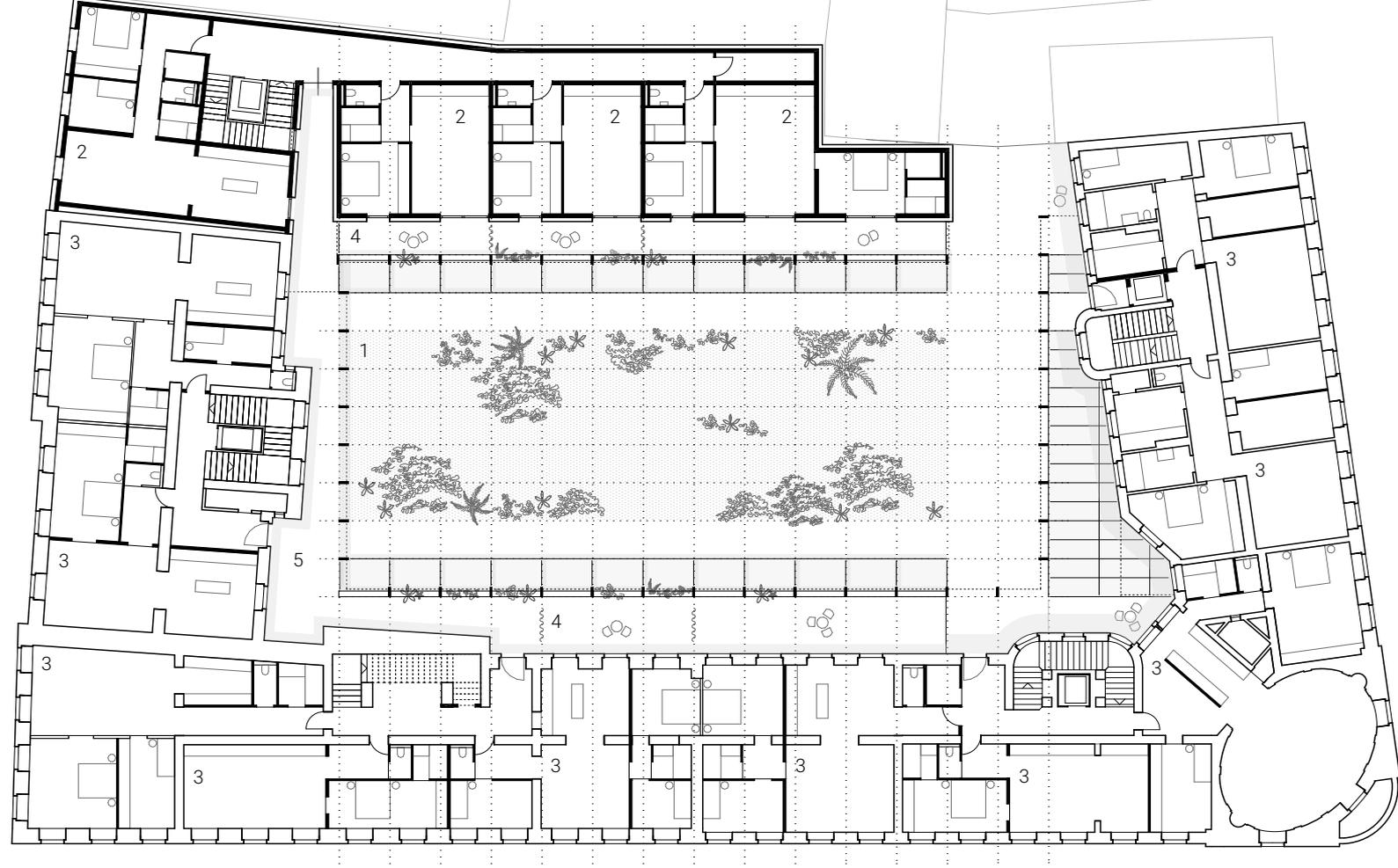


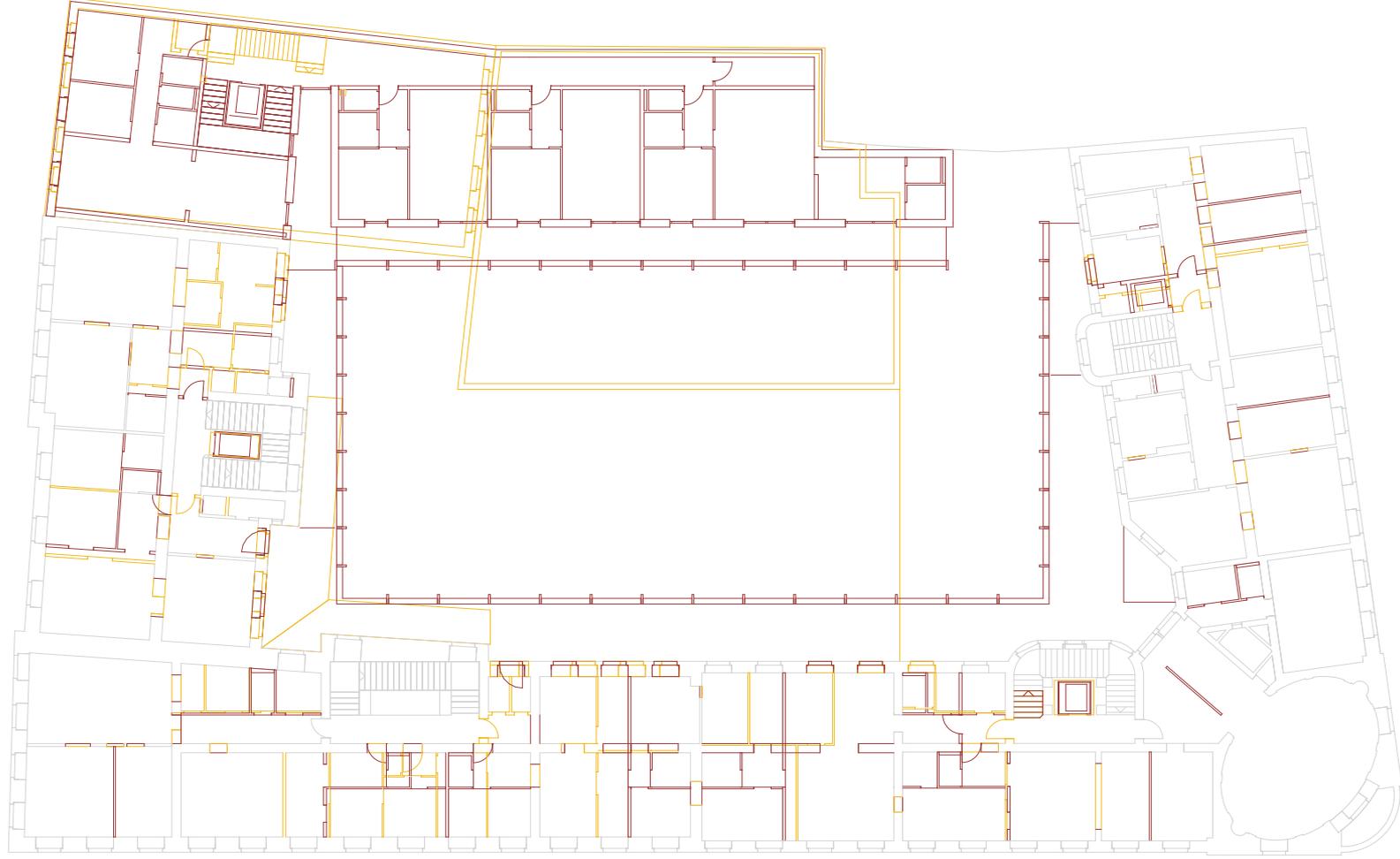


- 1 Innenhof
- 2 Neubauwohnungen
- 3 Adaptierte Bestandswohnungen
- 4 Galerie - Balkone
- 5 Galerie - Laubengang

1. Obergeschoss Entwurf
M 1:350







- Neubau
- Abbruch

- 1 Verkaufsraum OL 13
- 2 Bestandswohnungen
- 3 Gewerbe

2. Obergeschoss Bestand, Umbau
M 1:350

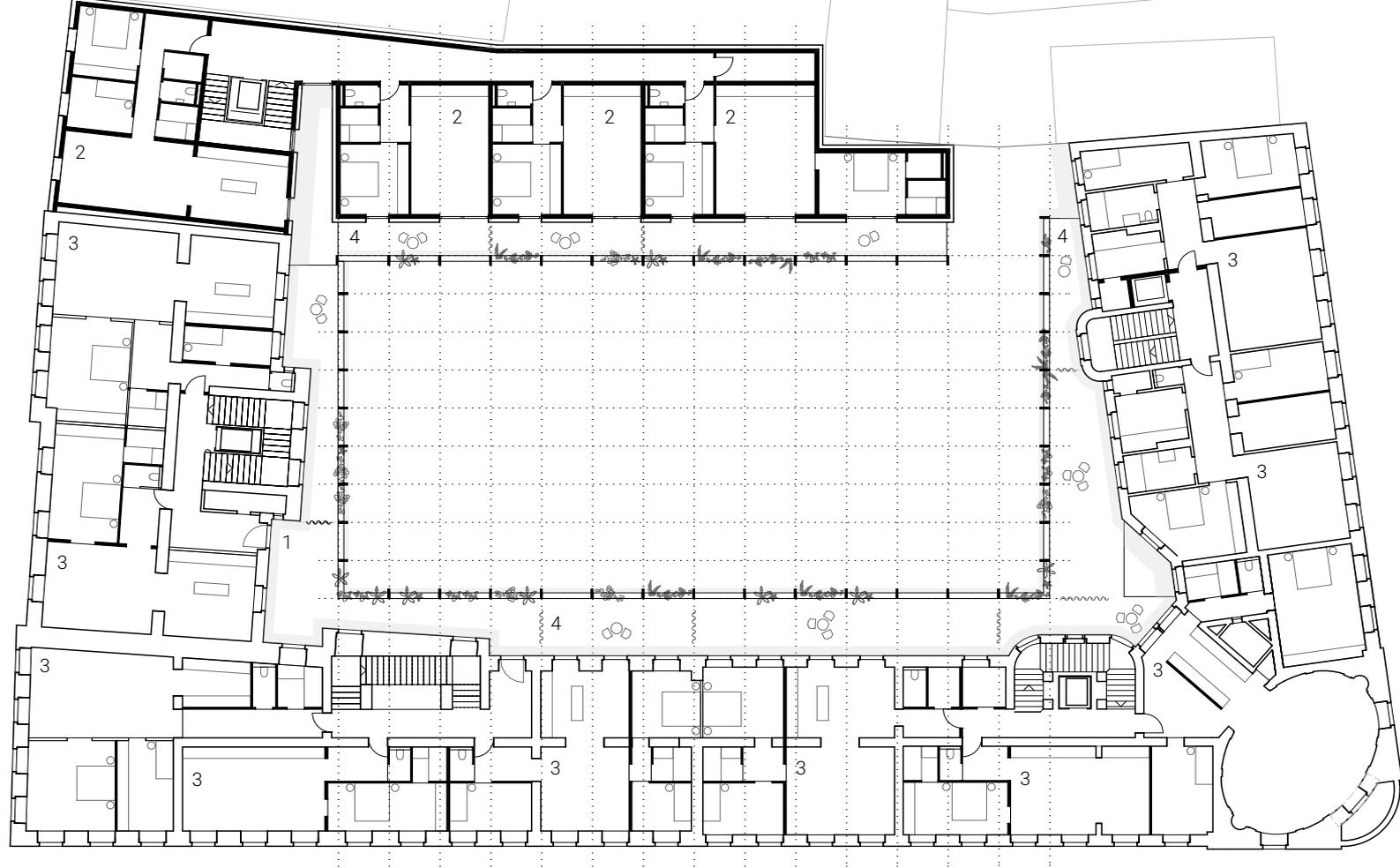


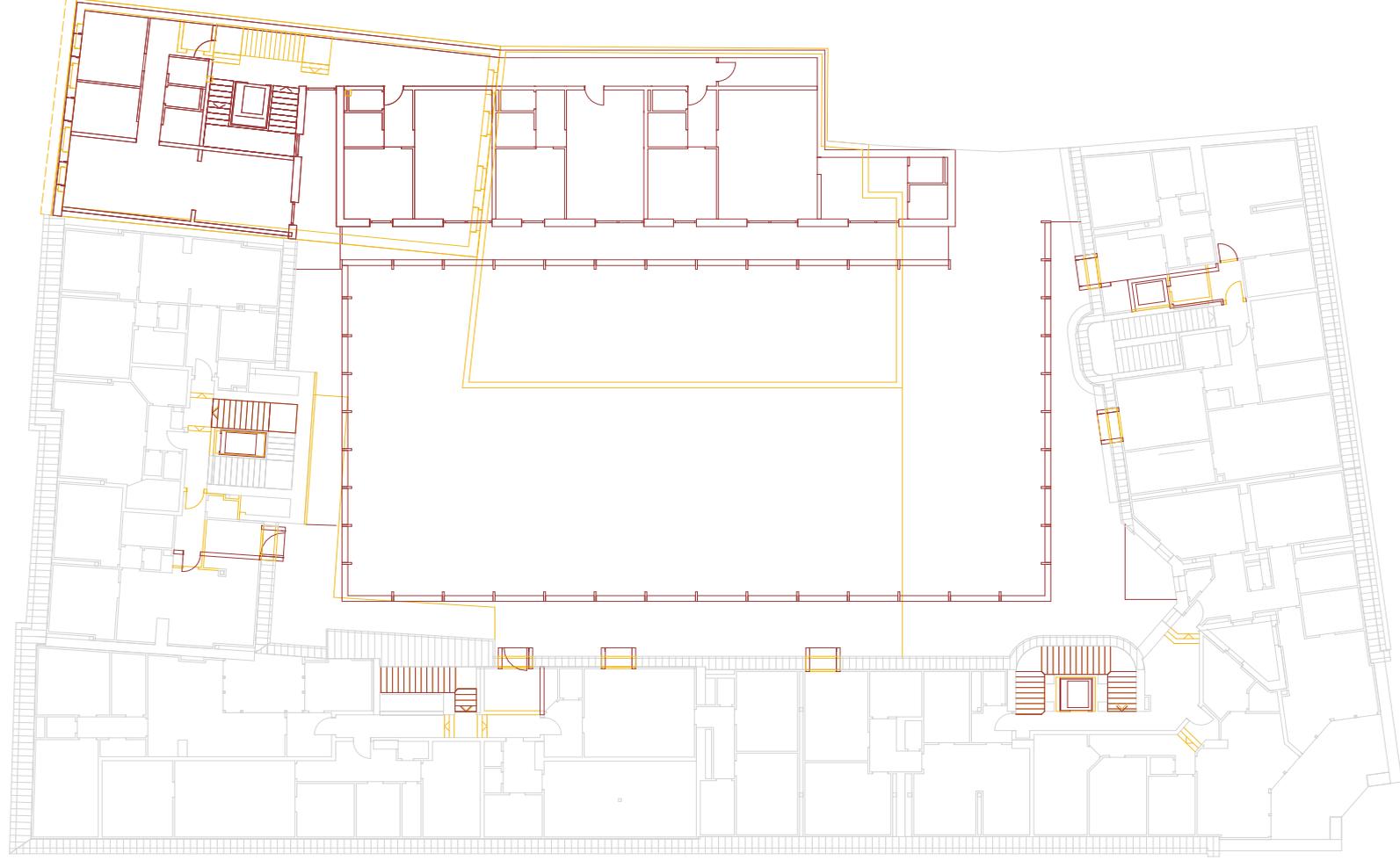


- 1 Galerie - Laubengang
- 2 Neubauwohnungen
- 3 Adaptierte Bestandswohnungen
- 4 Galerie - Balkone

2. Obergeschoss Entwurf
M 1:350





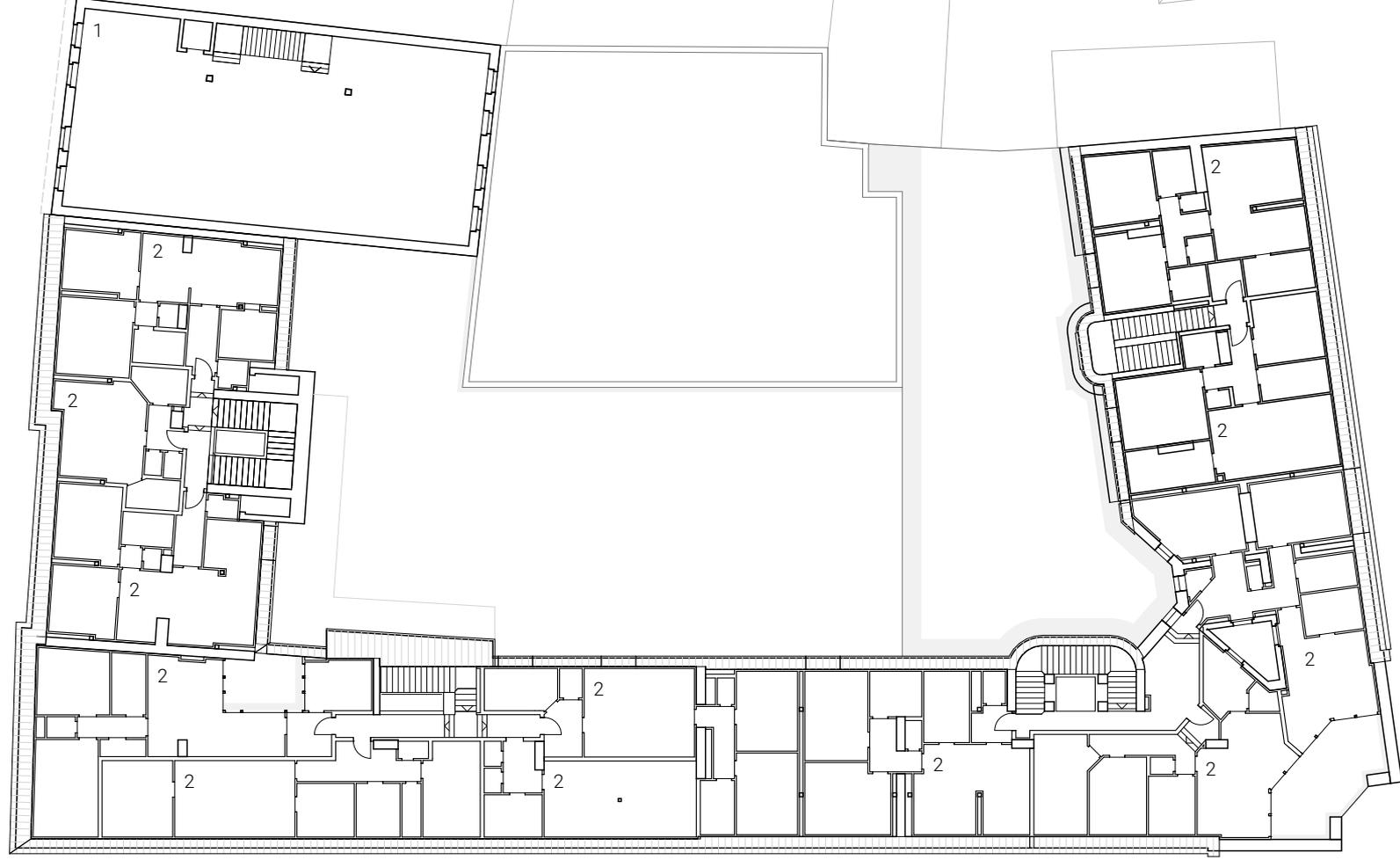


- Neubau
- Abbruch

- 1 Verkaufsraum OL 13
- 2 Bestandswohnungen

1. Dachgeschoss Bestand, Umbau
M 1:350

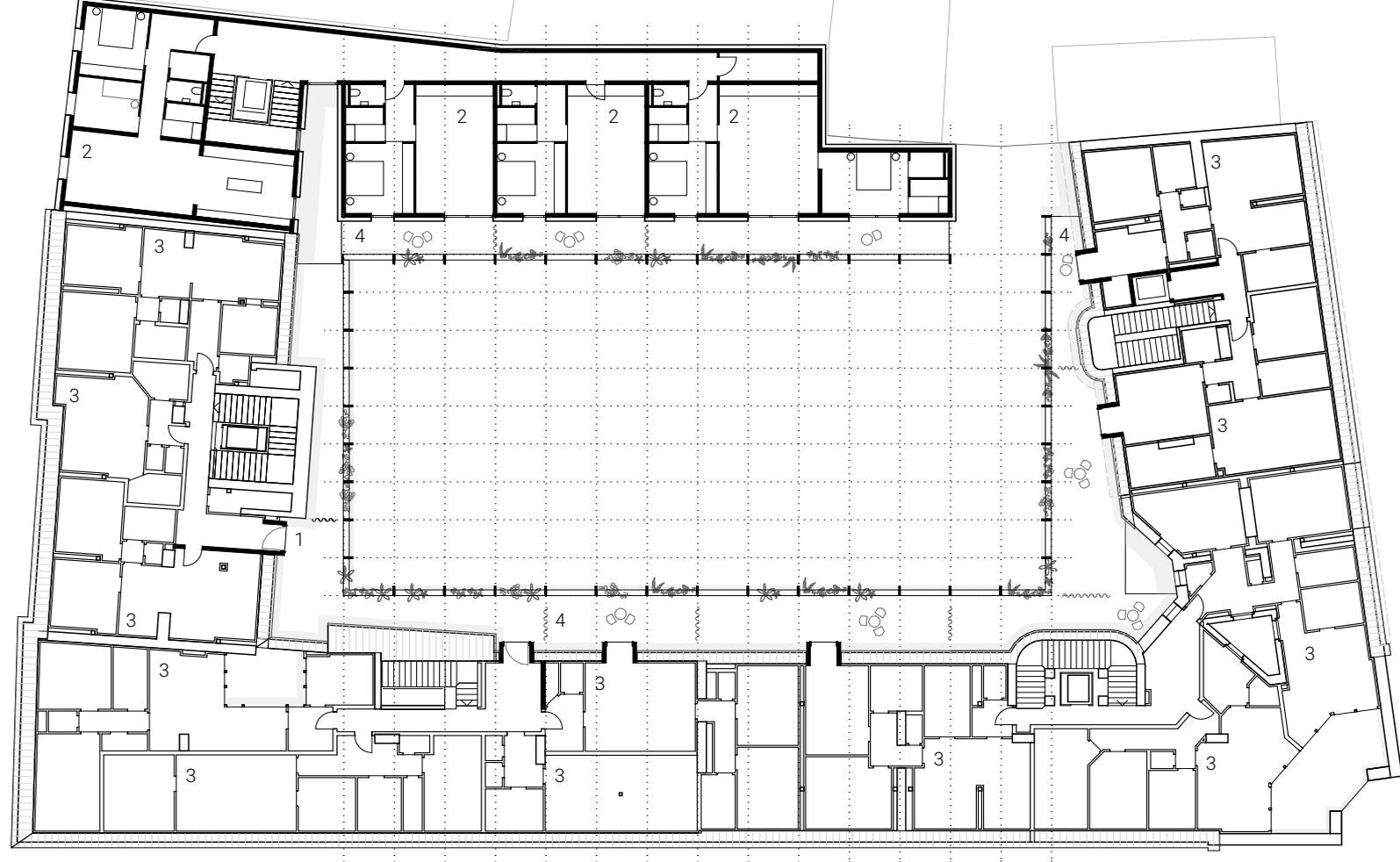




- 1 Galerie - Laubengang
- 2 Neubauwohnungen
- 3 Adaptierte Bestandswohnungen
- 4 Galerie - Balkone

1. Dachgeschoss Entwurf
M 1:350

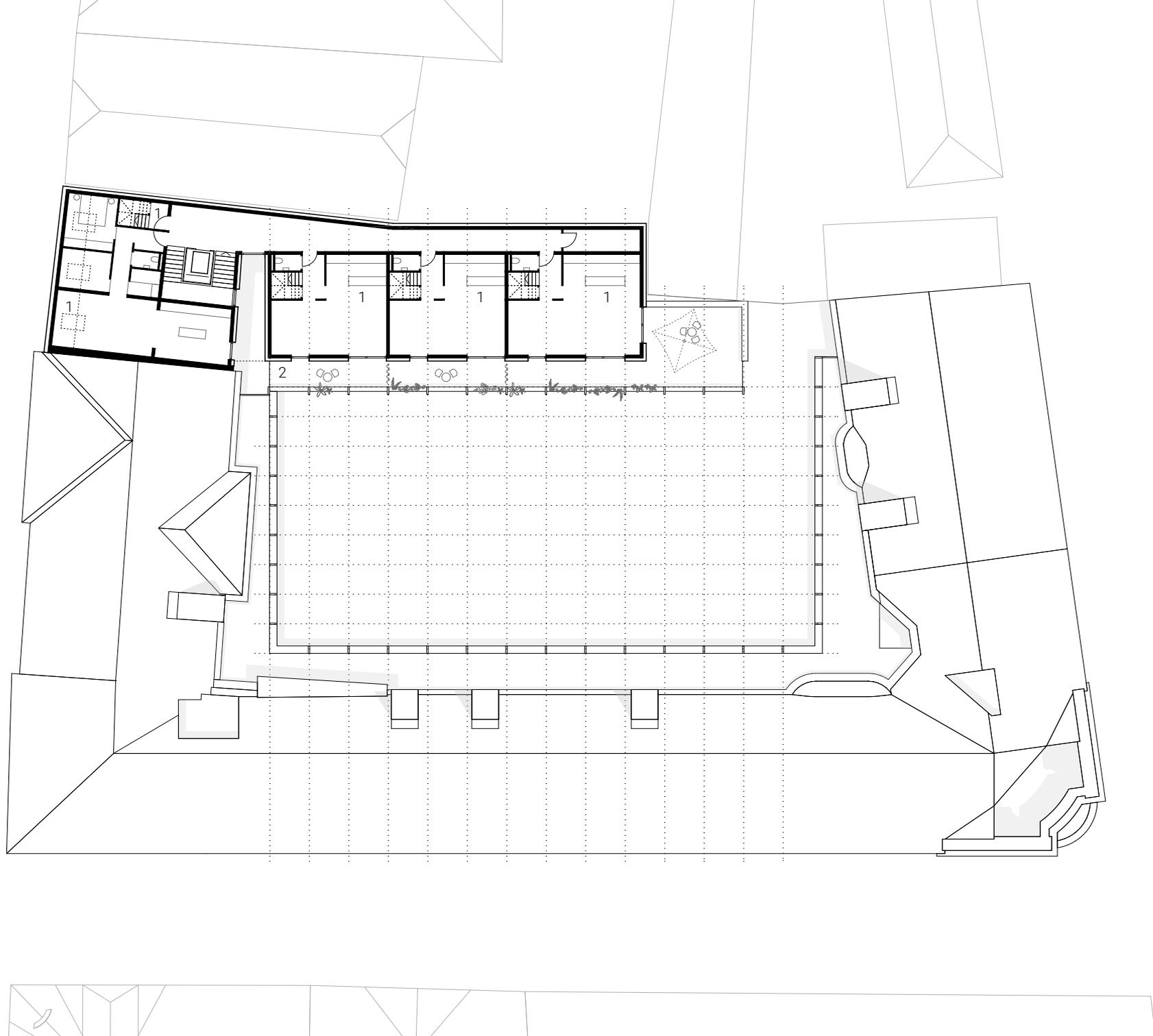




- 1 Neubawohnungen
- 2 Galerie - Balkone

2. Dachgeschoss Entwurf
M 1:350

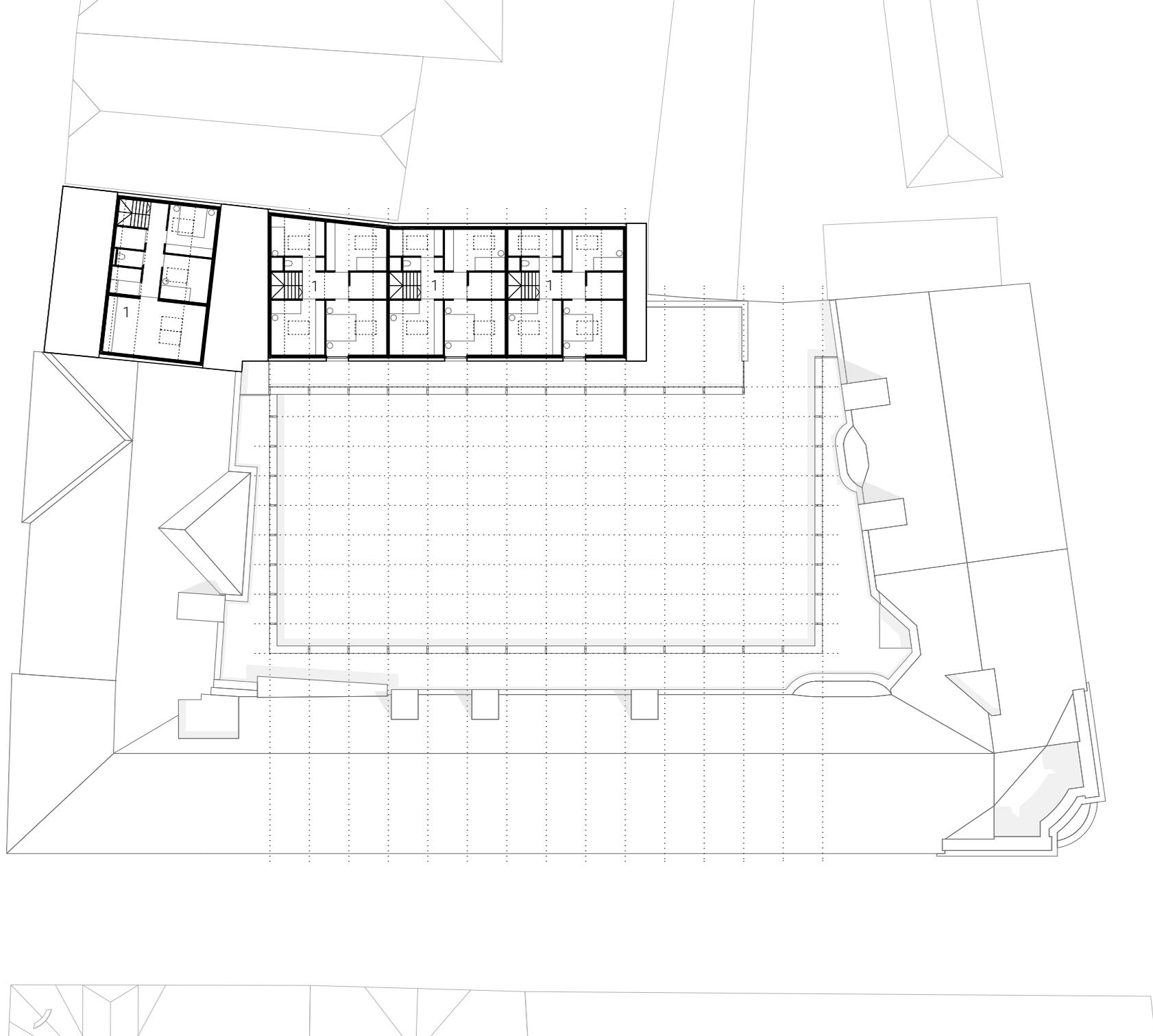




1 Nebauwohnungen

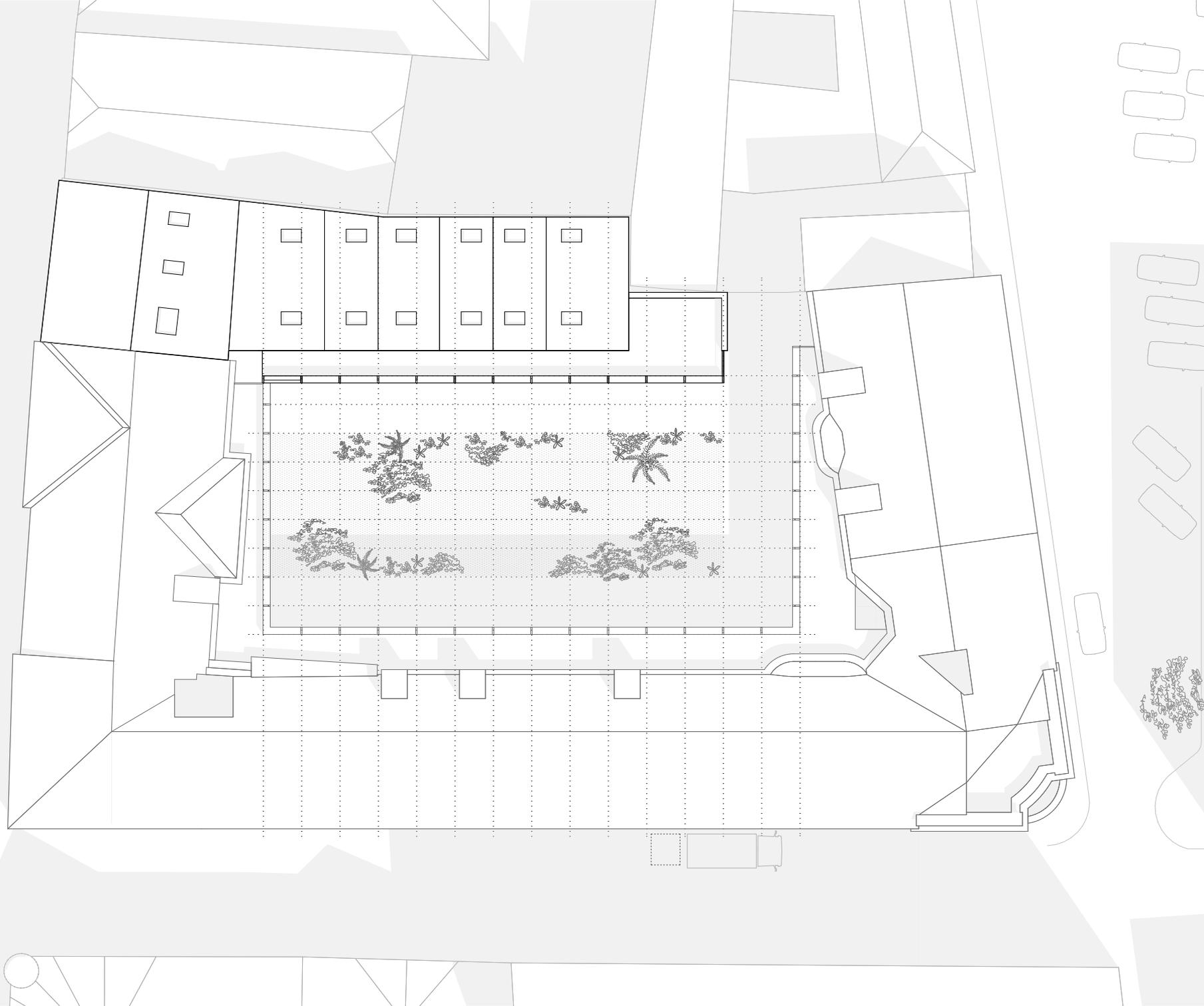
3. Dachgeschoss Entwurf
M 1:350





Dachdraufsicht
M 1:350



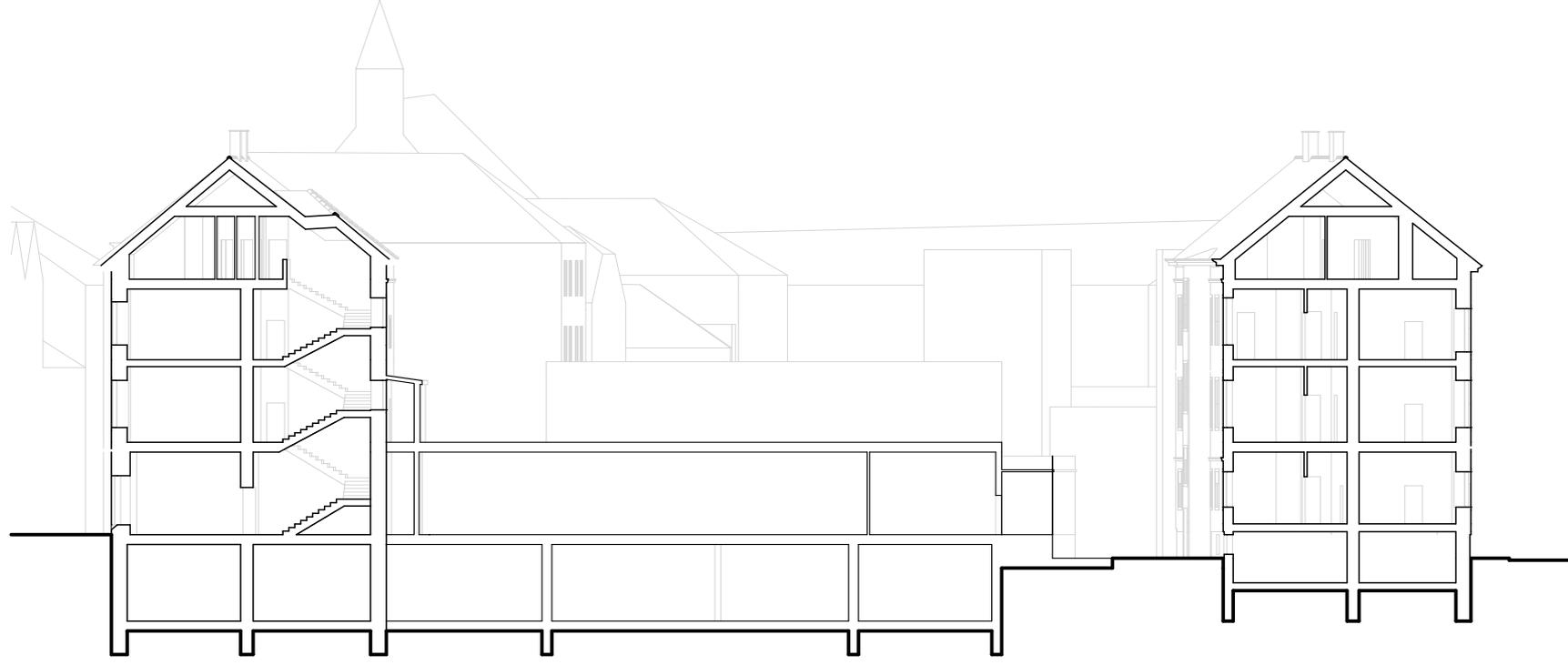




- Neubau
- Abbruch

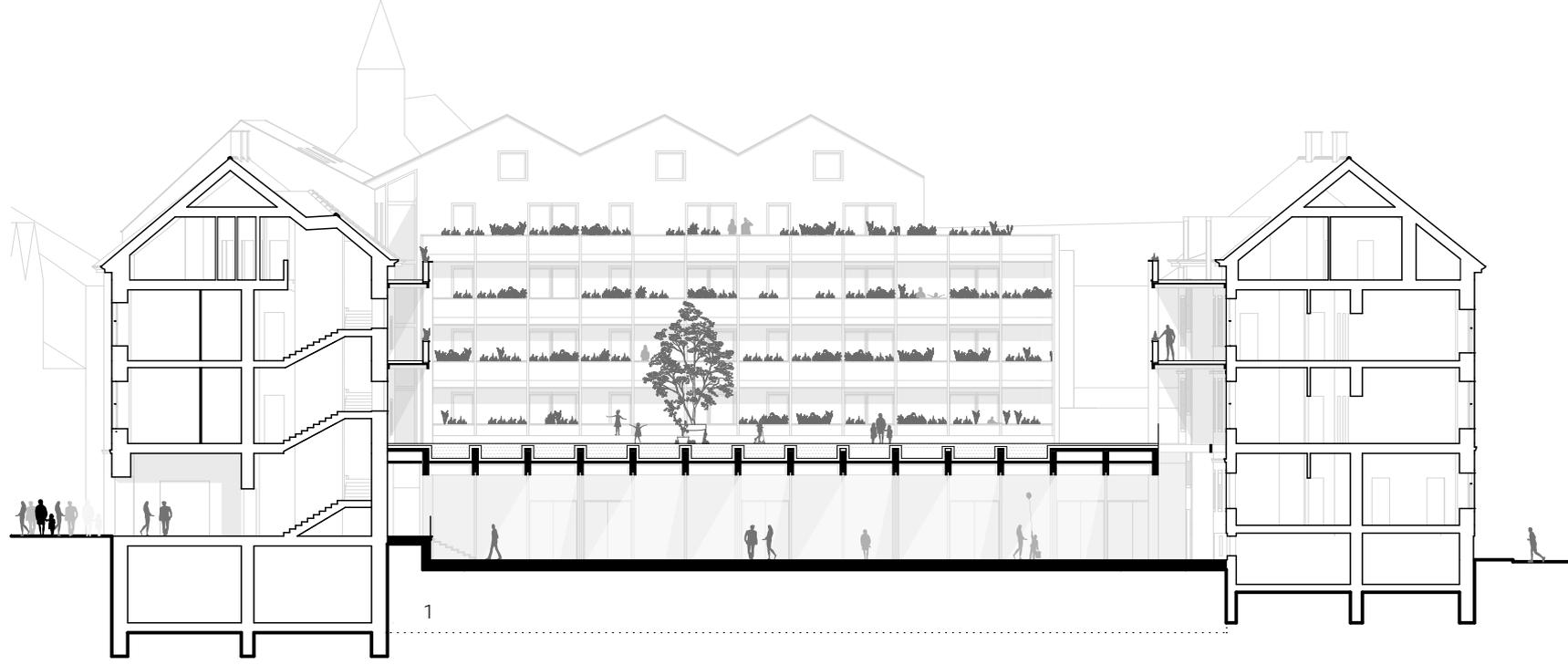
Längsschnitt Bestand, Umbau
M 1:350





Längsschnitt Entwurf
M 1:350

| | | | 5 | 10 | 15

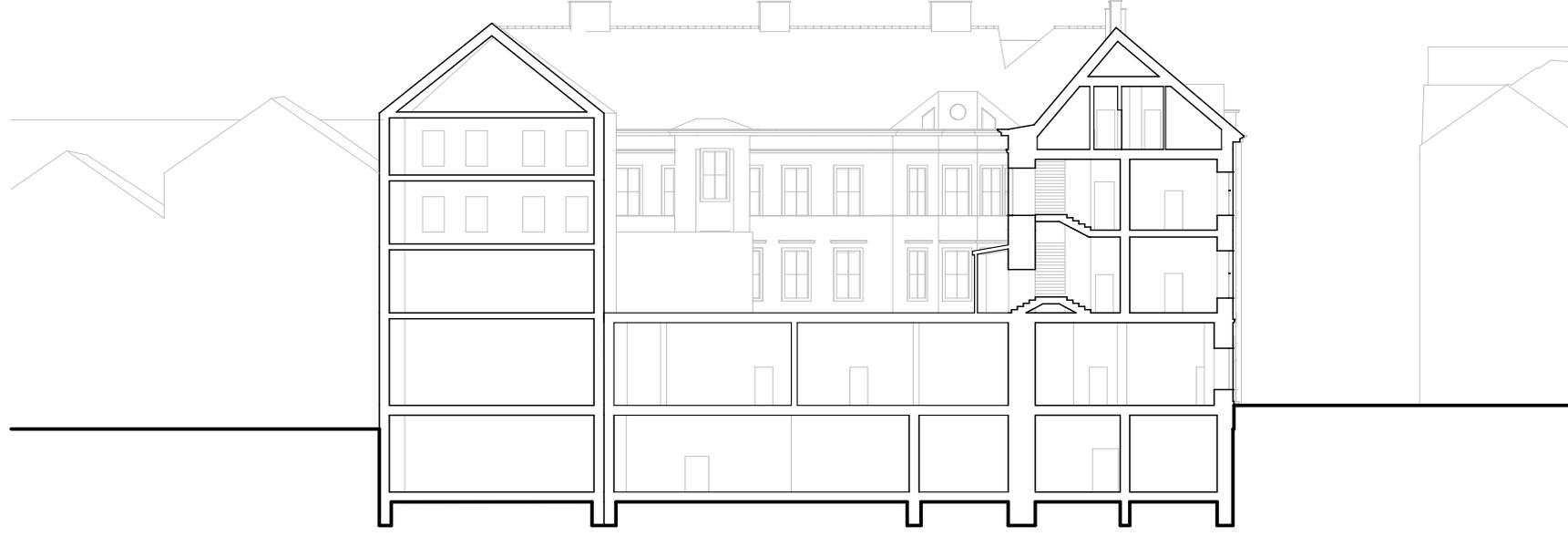




- Neubau
- Abbruch

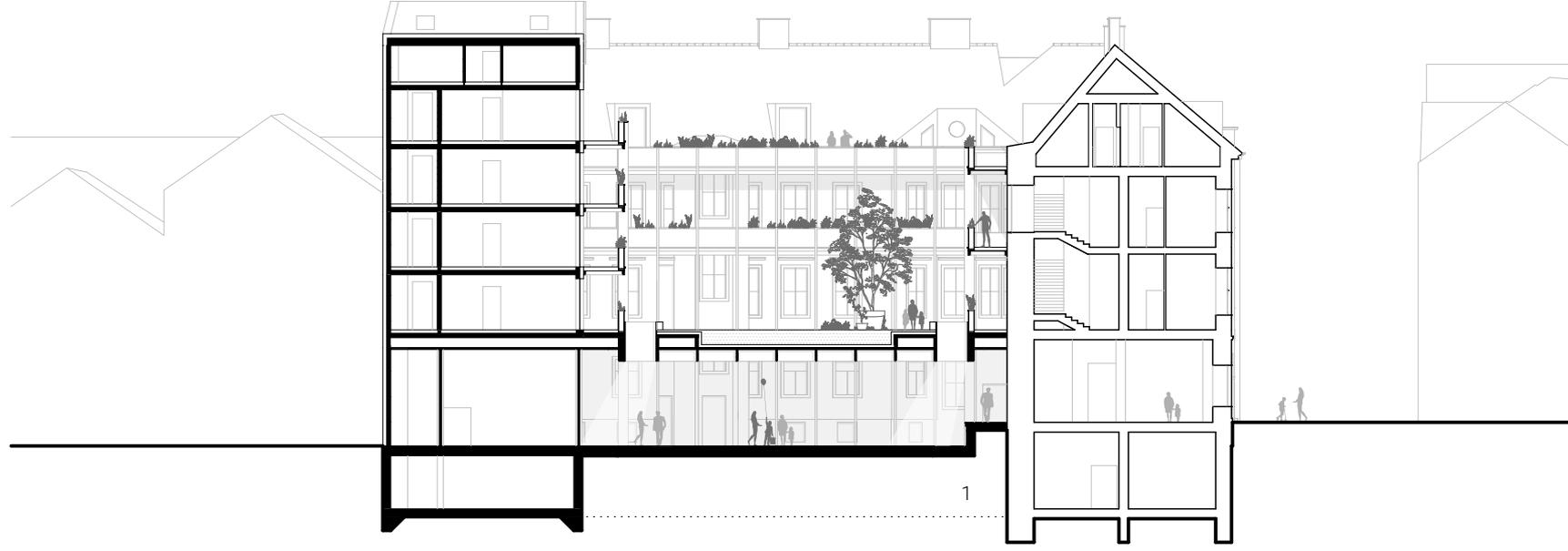
Querschnitt Bestand, Umbau
M 1:350





Querschnitt Entwurf
M 1:350

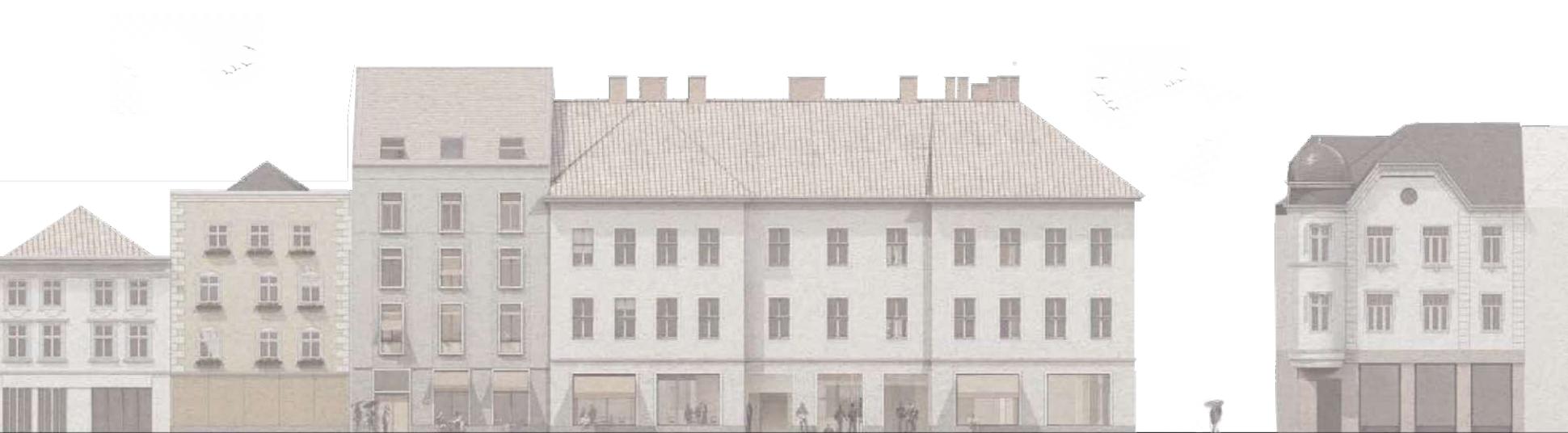
| | | | 5 | 10 | 15



Nordwest Bestand
M 1:350

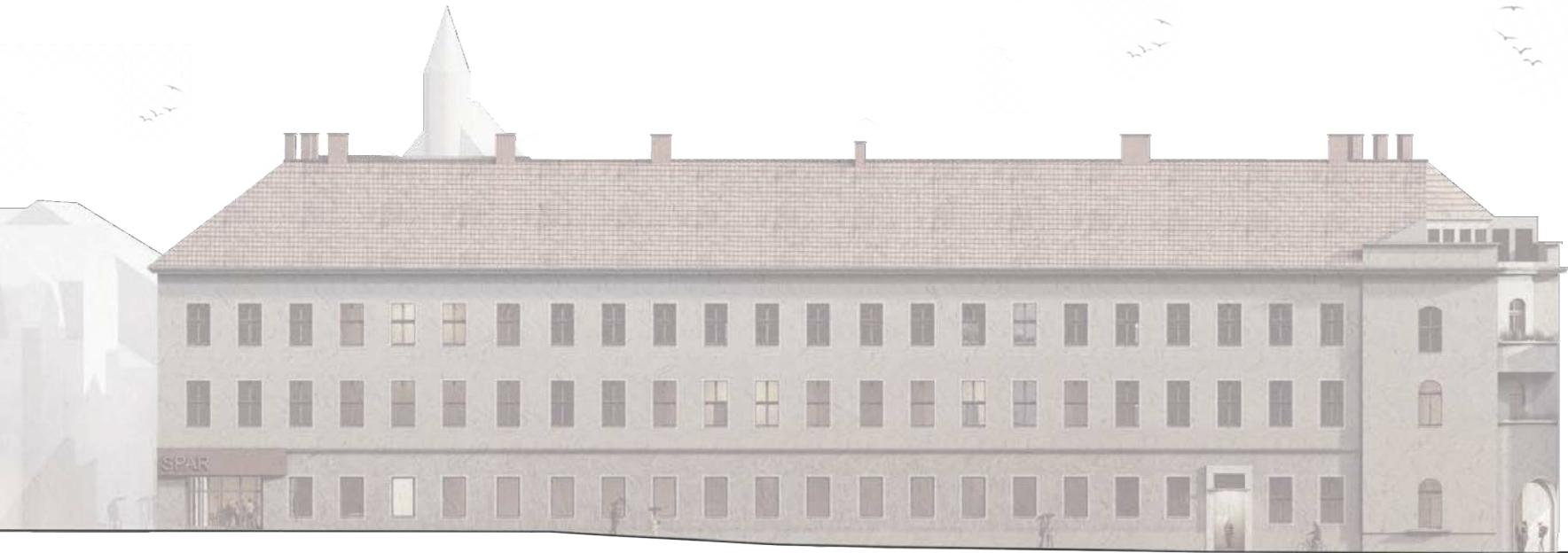
| | | | 5 | 10 | 15

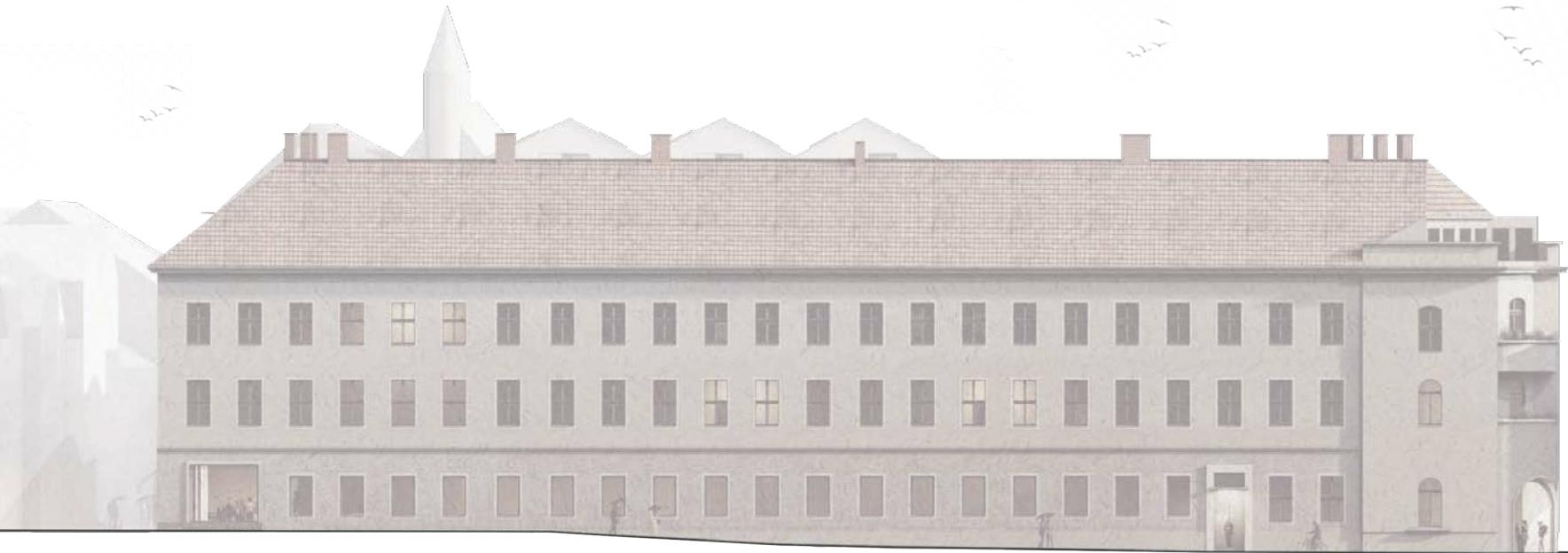




Südwest Bestand
M 1:350

| | | | 5 | 10 | 15





WOHNEN

Im Bestand werden Wohneinheiten mehrheitlich erhalten, teilweise werden Grundrisse adaptiert, um Wohnungsgrößen zeitgemäßer zu gestalten. Gewerblich genutzte Wohneinheiten werden erneut einer Wohnnutzung zugeführt. Insgesamt können 34 Wohneinheiten im Bestand umgesetzt bzw. erhalten werden. Eine einheitliche Raumabfolge wird zum Zweck einer verbesserten Wirtschaftlichkeit und Raumqualität umgesetzt.

Nasszellen sind aus planungstechnischen Gründen identisch gestaltet, Wohnküchen so angelegt, dass sie von zwei Belichtungsseiten profitieren, Freiräume barrierefrei an die Wohnküchen angeschlossen und Gangflächen auf ein Minimum reduziert.

Der Neubau greift die Aspekte Wirtschaftlichkeit und Raumqualität in gleicher Weise auf. Aus dem Grundraster resultieren Wohnungsgrundrisse mit 2-3 Zimmern. Der Entwurf sieht insgesamt 16 Wohnungen in drei Obergeschossen und zwei Dachgeschossen vor.

Sämtliche Wohnungen, sowohl im Bestand als auch im Neubau sind zum zentralen Innenhof orientiert. Die gemeinsame Mitte wird durch eine einheitliche Gestaltung der umlaufenden Innenhof - Galerie forciert.

Erschließung. Eine zeitgemäße Erschließung bedeutet, dass der Zugang zu den Wohnungen barrierefrei er-

folgt, erforderliche Fluchtwege gewährleistet werden und ein angemessener Raum zum gemeinschaftlichen Austausch der Bewohner*innen zur Verfügung steht. Die bestehende Erschließungssituation wurde dementsprechend aufgewertet und Aufzüge eingeplant. Das nord-westliche Stiegenhaus oberhalb des Sparzuganges kann aufgrund der Geschäftsfläche darunter nicht barrierefrei bis ins Erdgeschoss geführt werden. Das Stiegenhaus wird über die angebaute Galerie in allen Geschossen des Gebäudes an die Hausstiege der Oberen Landstraße angebunden, um den erforderlichen barrierefreien Zugang und Fluchtweg sicherzustellen.

Die Erschließung des Neubaus erfolgt über einen Zugang in der Oberen Landstraße. An die zentrale Stiege sind Innengänge angebunden, die jeweils 4 Wohnungen pro Geschoss erschließen.

Der Innenhof als Schnittstelle der Wohngemeinschaft bindet sämtliche Hausstiegen an. Das begrünte Bindeglied soll die rasche Querung des Areals und einen Zugang von allen umgebenden Straßen ermöglichen.

Abb. 66.

Ausblick Bestandswohnung auf Galerie - Balkon.





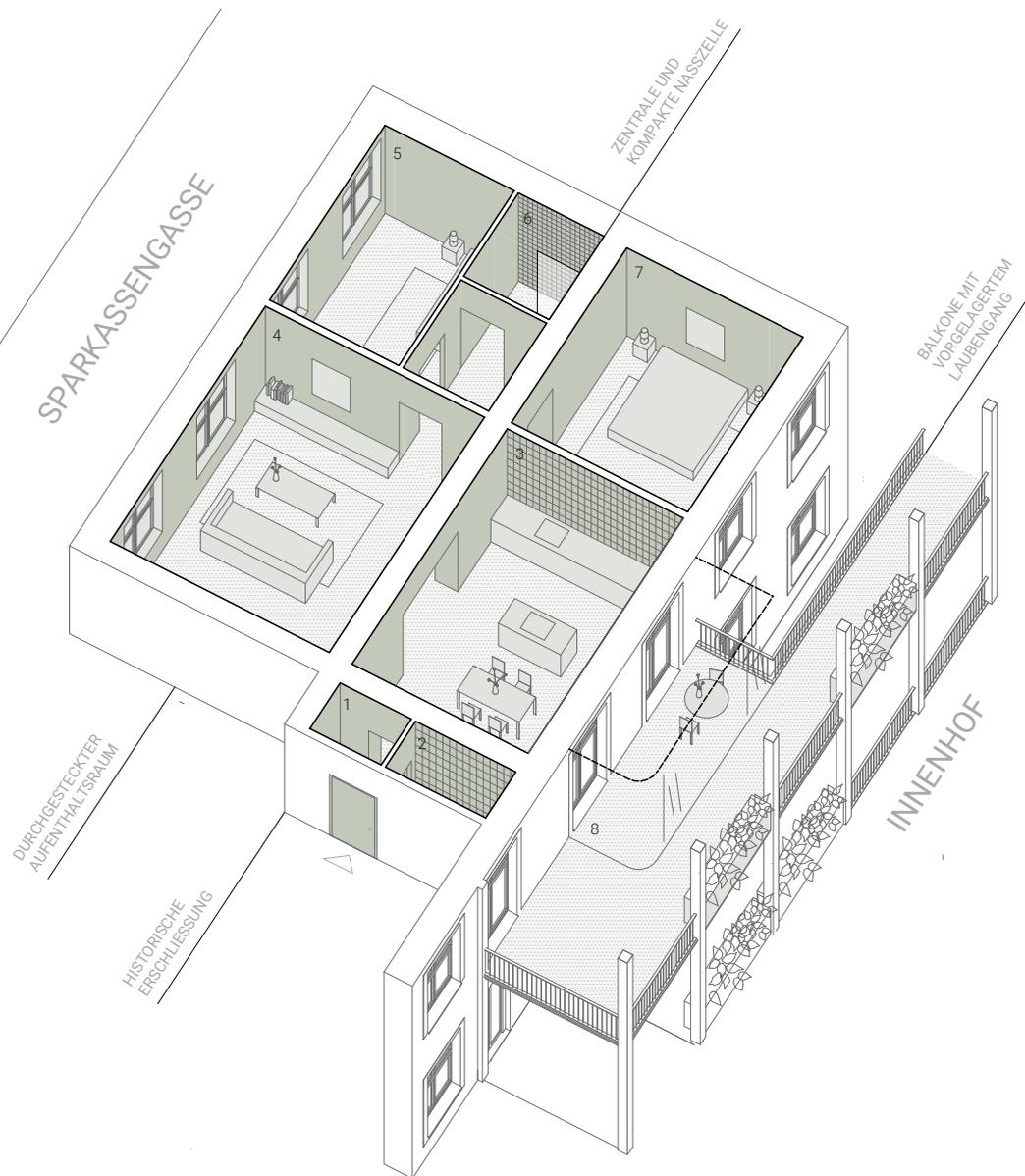
Abb. 67.

Galerie - Balkone für Bestandswohnungen.

Abb. 68.

Galerie - Balkone für Neubauwohnungen.





- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Essen / Kochen
- 4 Wohnen
- 5 Zimmer
- 6 Bad
- 7 Zimmer
- 8 Galerie - Balkon

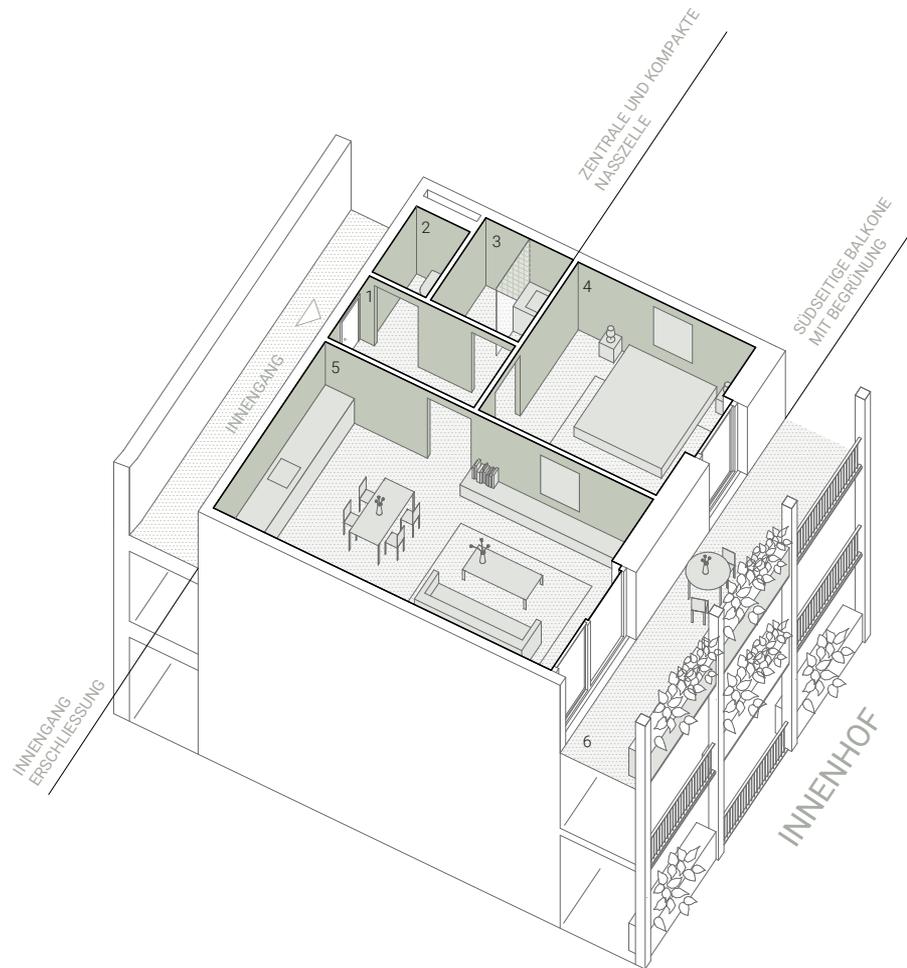
Abb. 69.

Grundrissorganisation einer adaptierten Bestandswohnung.

- Vorraum 1
- WC 2
- Bad 3
- Zimmer 4
- Wohnen / Essen / Kochen 5
- Galerie - Balkon 6

Abb. 70.

Grundrissorganisation einer Neubauwohnung.



FASSADENGESTALTUNG

Die Gestaltung der Fassade im Straßenraum wurde durch das dekorative Repertoire des bestehenden Ortsbildes inspiriert. Die Fassadengestaltung der Oberen Landstraße 13 referenziert charakteristische Gestaltungsmerkmale, die in der Ortsbildanalyse erarbeitet wurden. Insbesondere die Fassadengliederung, Fenstergestaltung, Materialität und Farbigkeit der bestehenden Bebauung entlang der Oberen Landstraße wurde für die Neuinterpretation bedeutend.

Die Pastellfarbe der Putzfassade wurde ortstypisch gewählt. Glatte und raue Putzfelder sind Teil der neugedachten dekorativen Gestaltung und zonieren die Fassadenfläche vertikal.

Die Erdgeschosszone ist kompositorisch abgesetzt. Die Adressbildung erfolgt über das fassadenbündige Portal. Ein Gebäudesockel grenzt die Fassade zur Straße hin ab. Der Gebäudesockel ist im Bereich der raumhohen Verglasungen des Erdgeschosses als Sitzfläche gestaltet. Dadurch wird der Aufenthalts- und Verweilqualität der Oberen Landstraße Rechnung getragen.

In den vertikalen Putzfeldern der Obergeschosse ordnen sich gerahmten Holzfenster an. Sie sind das Hauptgestaltungselement der Fassade. Die Fensterproportionen entsprechen historischen Fenstertypen und berücksichtigen die in der Ortsbildanalyse dargestellte vertikale Hierarchie samt zugehöriger Gestal-

tungsebenen: Fenstergiebel (1), Fensterrahmung (2) und Sohlbank (3).

Fenstergiebel. Die Gestaltungsebene des Fenstergiebels wurde aufgrund von Anforderungen an die Raumbelichtung als fassadenbündiges Oberlicht zu dem in die Laibung zurückversetzten Fensterflügel komplementierend ausgeführt. Dadurch konnte ein gestalterischer Ansatz gewählt werden, der einerseits zeitgemäße Belichtungserfordernisse gewährleistet und andererseits die historische Gesamtproportion und -Komposition des Fenstertyps nicht beeinträchtigt. Im Tiefenversatz zwischen Oberlicht und Hauptfensterflügel ist die Integration eines außenliegenden Sonnen- bzw. Sichtschutzes vorgesehen.

Fensterrahmung. Eine weiße Putzfasche setzt die Fenster von der Fassade ab.

Sohlbank. Fenster des 1. Obergeschosses verfügen über vorgelagerte Pflanztröge, die den Bezug zur begrünten Galerie im Innehof herstellen.

Abb. 71.
Neuinterpretation des historischen Fensterdekor.

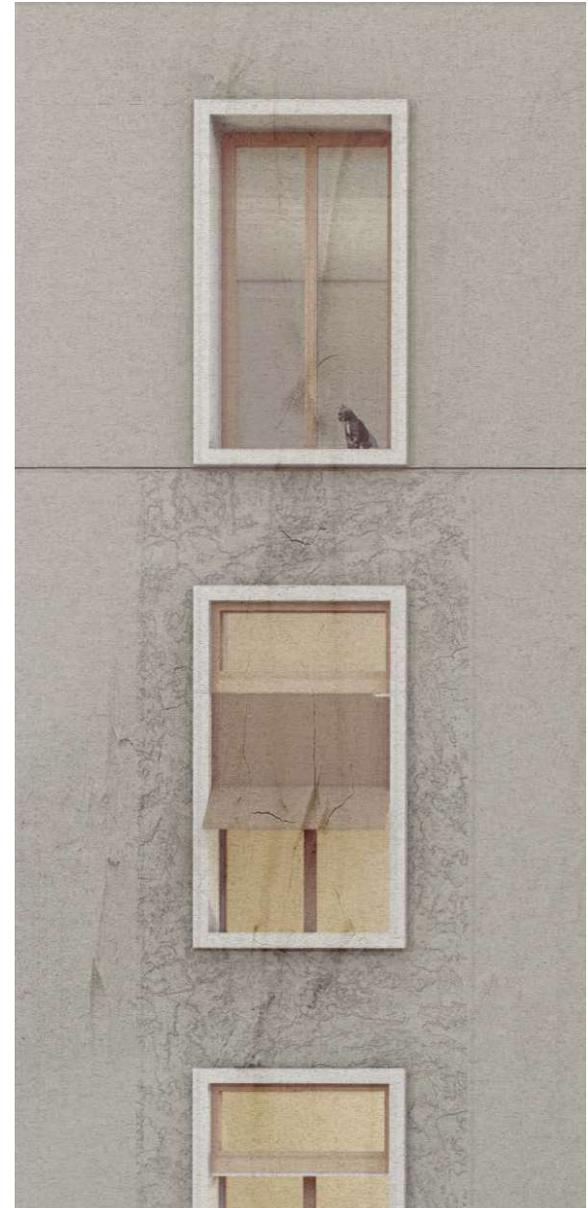
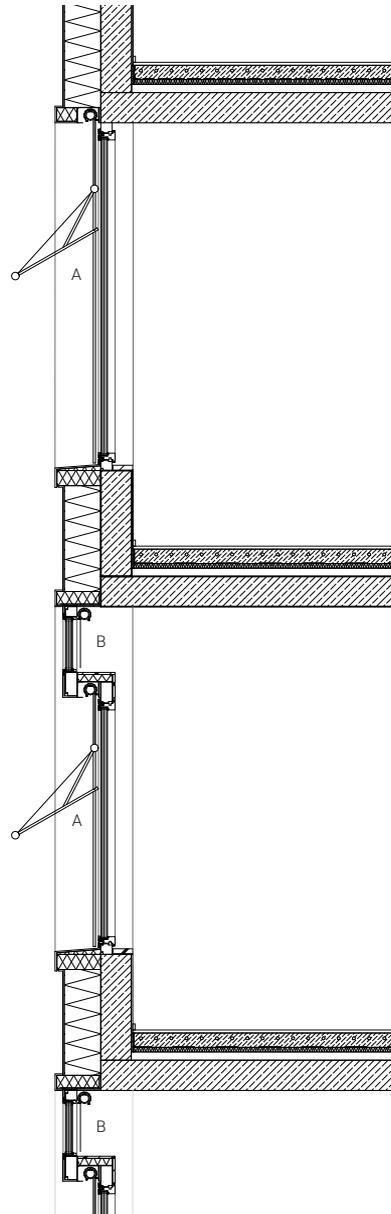




Abb. 72.
Fassadenentwurf Obere Landstraße 13.

Deckenaufbau	
Parkett	2
Heizestrich	8
Dampfbremse	
Trittschalldämmung	4
Abdichtung 1-lagig	
Stahlbeton	20
Innenputz	1
Wandaufbau	
Kratzputz	2
Wärmedämmung	25
Stahlbeton	20
Innenputz	1
Faltarmarkise	A
Textilrollo	B

Abb. 73.
 Fasadenschnitt M: 1:50.



MARKTHALLE

Im Erdgeschoss ist die Markthalle in das Grundraster eingeschrieben. Die Markthalle präsentiert sich als eine universell nutzbare Lokalität und innerräumliche Verbindungsachse zwischen der nördlich verlaufenden Oberen Landstraße und dem südlich anschließenden Hafnerplatz.

Eine Gleichberechtigung des nördlichen und südlichen Hauptzugangs sowie die stärkere Anbindung des Hafnerplatzes in das System der Fußgängerzone wird angestrebt.

Nutzungsflexibilität. Der Raum ist als nutzungsneutraler und flexibler Bereich gedacht, der kein statisches Raumprogramm definiert. Der Entwurf stellt innerhalb des Grundrasters die benötigten räumlichen Anforderungen eines Nahversorgers dar. Die Flexibilität des Rasters ermöglicht jedoch auch die Realisierung gänzlich anderer Verkaufseinheiten, etwa durch die Zusammenlegung oder Abtrennung von Flächen innerhalb des Rasters.

Großflächiger Leerstand soll durch die gegebene Flexibilität des Raums unterbunden werden. Die künftige Anpassungsfähigkeit an neue An- und Herausforderungen ist essenziell.

Konstruktion und Materialität. Das Grundgerüst wird durch ein System aus überspannenden Hauptträgern auf eingespannten Stützen gebildet. Das Grundraster von 2,65 m x 2 m wird konstruktiv umgesetzt. Zur Überspannung der 18 m breiten Halle wird BauBuche-Brettschichtholz als hochleistungsfähiger Baustoff eingesetzt, um die Stützen und Träger besonders schlank und ästhetisch zu halten. Die Einfeldträger werden dabei in zwei schmalere Balkenlagen aufgelöst, zwischen denen die Stützen eingespannt werden. Die dadurch gebildeten Rahmen stehen im Abstand von 2,65 m zueinander. Quer dazu sind aussteifende Trägerelemente mit einfacher Balkenstärke im Abstand von 2 m eingebracht. Die Deckenfelder sind akustisch wirksam gestaltet.

Oberlichtbänder im Bereich der seitlichen Deckenfelder führen Tageslicht in die Markthalle.

Die natürliche Anmutung der hölzernen Konstruktion schafft Atmosphäre, begünstigt die Aufenthaltsqualität und präsentiert sich als nachhaltig und umweltbewusst.

Abb. 74.
Markthalle.



VERANSTALTUNG

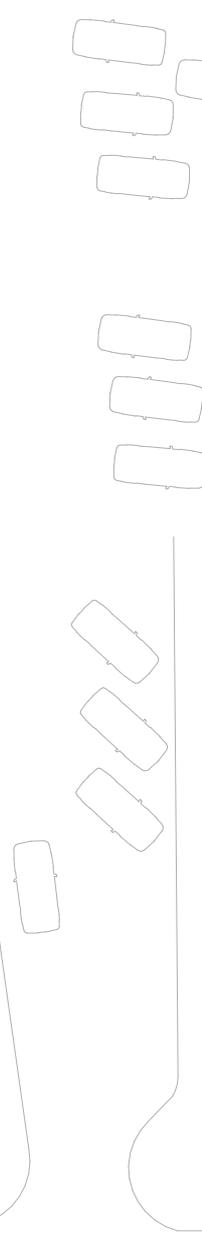
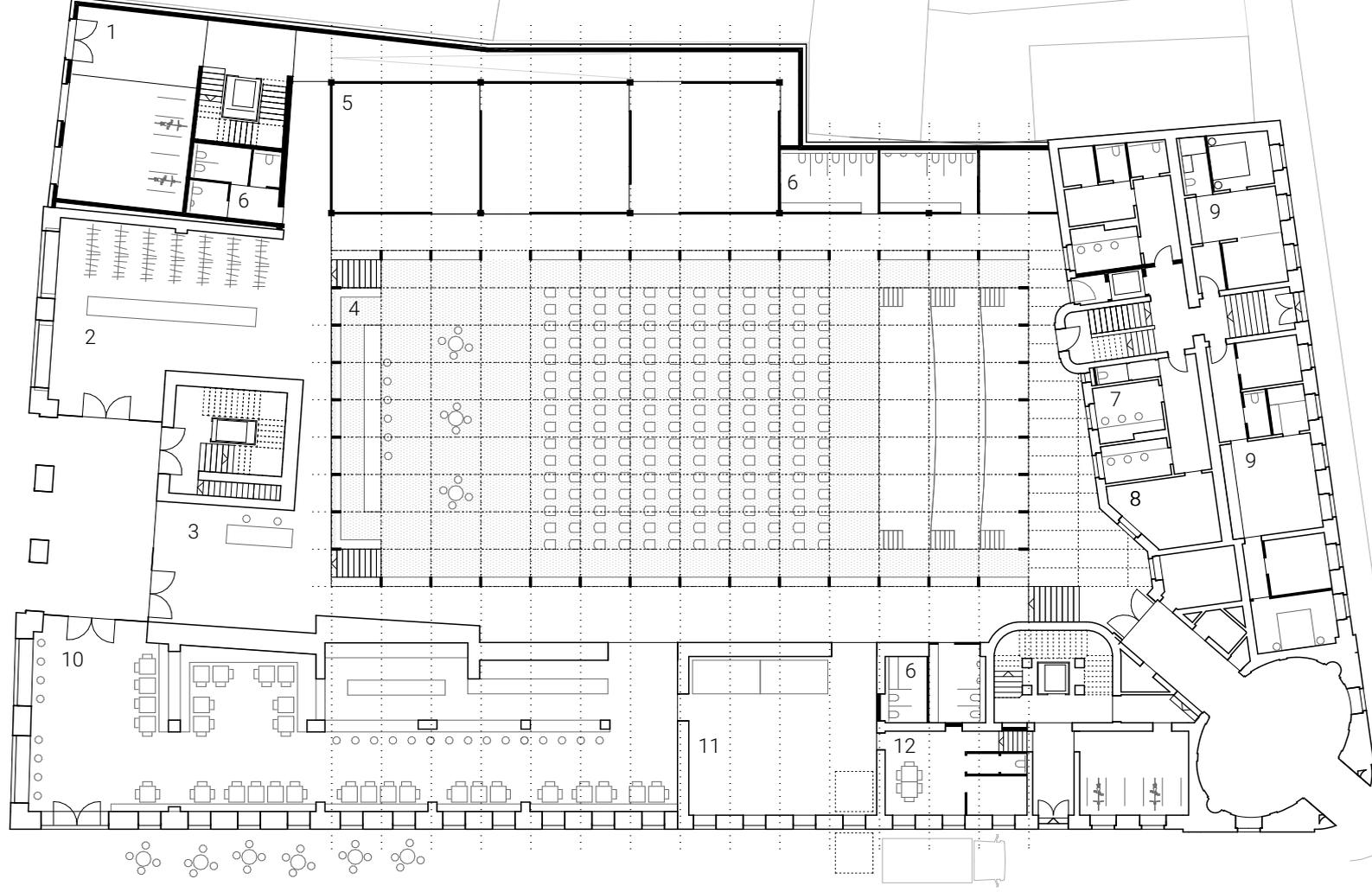
Die Nutzung der Markthalle als multifunktionale Veranstaltungsfläche bietet weitreichende Möglichkeiten, Kulturangebote am Standort zu etablieren. Die Schaffung von Kultur- und Eventstandorten in zentraler Lage wird u. a. auch in der Zielsetzung der Ortsentwicklung gefordert.

Die offene Gestaltung des Raumes sowie mehrseitige Zugangsmöglichkeiten aus dem Stadtraum erlauben Flexibilität hinsichtlich Ausstellungsprogramm, Bühnenanordnung oder Saalbestuhlung. Die Abtrennung von Raumflächen innerhalb der Halle ermöglicht auch die Umsetzung von Seminarveranstaltungen im kleineren Rahmen.

Die hier dargestellte Variante illustriert einen Veranstaltungssaal mit zugehörigen Nebenbereichen. Der Zugang erfolgt über das zur Oberen Landstraße orientierte Foyer mit anschließender Garderobe. Die Bühne befindet sich am südlichen Ende der Halle und wird durch das einfallende Oberlicht inszeniert. Die an die Halle direkt angebundenen Proberäume und Künstlergarderoben sind unabhängig erschlossen.

Der Ausbau angrenzender Nebenräume zu Sanitärbereichen ist im Entwurf vorgesehen, um den Hygienrichtlinien für Veranstaltungsstandorte zu entsprechen.

- 1 Eingang Neubau OL 13
- 2 Garderobe
- 3 Foyer
- 4 Veranstaltungssaal
- 5 Sessel-, Bühnenlager
- 6 Sanitärbereiche
- 7 Künstlergarderoben
- 8 Proberaum
- 9 adaptierte Bestandswohnungen
- 10 Restaurant
- 11 Anlieferung
- 12 Personal



POP UP

Temporäre Nutzungsmöglichkeiten sollen auch im Falle eines unvorhersehbaren Leerstandes die wirtschaftliche Rentabilität der Markthalle sicherstellen. Die Halle eignet sich zu diesem Zweck durch die offene Gestaltung auch für Pop-up-Installationen, Messen, Flohmärkte, Co-Working etc.

Die hier dargestellte Variante illustriert Pop-Up Marktstände, die die Halle zonieren. Der Zugang erfolgt über das zur Oberen Landstraße orientierte Foyer mit anschließender Gastronomie.

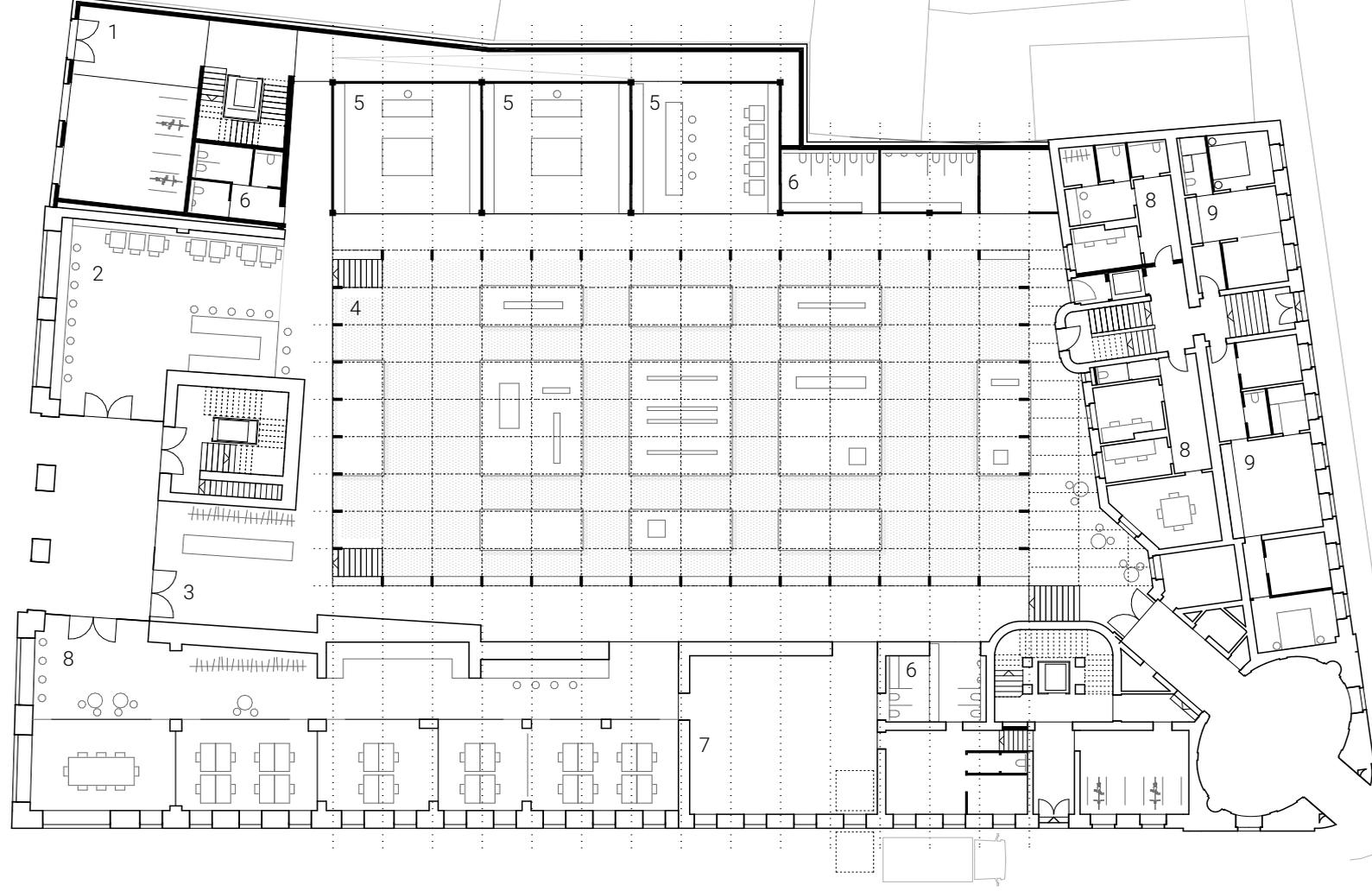
Das konstruktive System begünstigt die Variabilität von Pop-Up-Installationen, durch die Option des Abhängens oder Einspannens von Raumteilern zwischen den Balkenlagen der Hauptträger. Die dadurch ermöglichte Teilung der Halle in individuelle Bereiche sieht bereits der Entwurf vor.

Flächen für Co - Working sind im historischen Gebäudeteil unabhängig von der Markthalle angedacht. Dadurch wird auf eine steigende Nachfrage für individuelle Arbeitsplätze in zentraler Lage reagiert.

- 1 Eingang Neubau OL 13
- 2 Garderobe
- 3 Foyer
- 4 Ausstellungsfläche
- 5 Pop-Up-Stores
- 6 Co-Working
- 7 Anlieferung

Erdgeschoss Entwurf - Variante Pop-up
M 1:350

| | | | | 5 | 10 | 15 ↻



GALERIE

Die Galerie ist eine außen an den Bestand und den Neubau angebrachte, umlaufende Auskragung, die den gestalterischen Zusammenschluss zwischen Alt & Neu bildet. Sie ist entsprechend dem Grundraster gegliedert. Die tragenden vertikalen Stützen stehen über jenen der Markthalle.

Die horizontalisierenden Bänderungen greifen die Erscheinung der historischen Gesimse der Hoffassaden auf, die durch den Anbau zum Abbruch gelangen.

Abgesehen von der gestalterischen Wirkung, kommt der Galerie auch maßgeblich Funktion zu. Eine Aufwertung des Bestandes wird durch die Anbindung von privaten Freiräumen, eines barrierefreier Laubenganges und einer klimaaktiven Gebäudebegrünung ermöglicht.

Die intensive Begrünung der Galerie soll die Qualität des Innenhofes maßgeblich heben und sommerlicher Überhitzung entgegenwirken. Dementsprechend dient die umlaufende Auskragung auch als baulicher Sonnen- und Sichtschutz.

Abb. 75.
Galerie - Balkone für Bestandswohnungen.

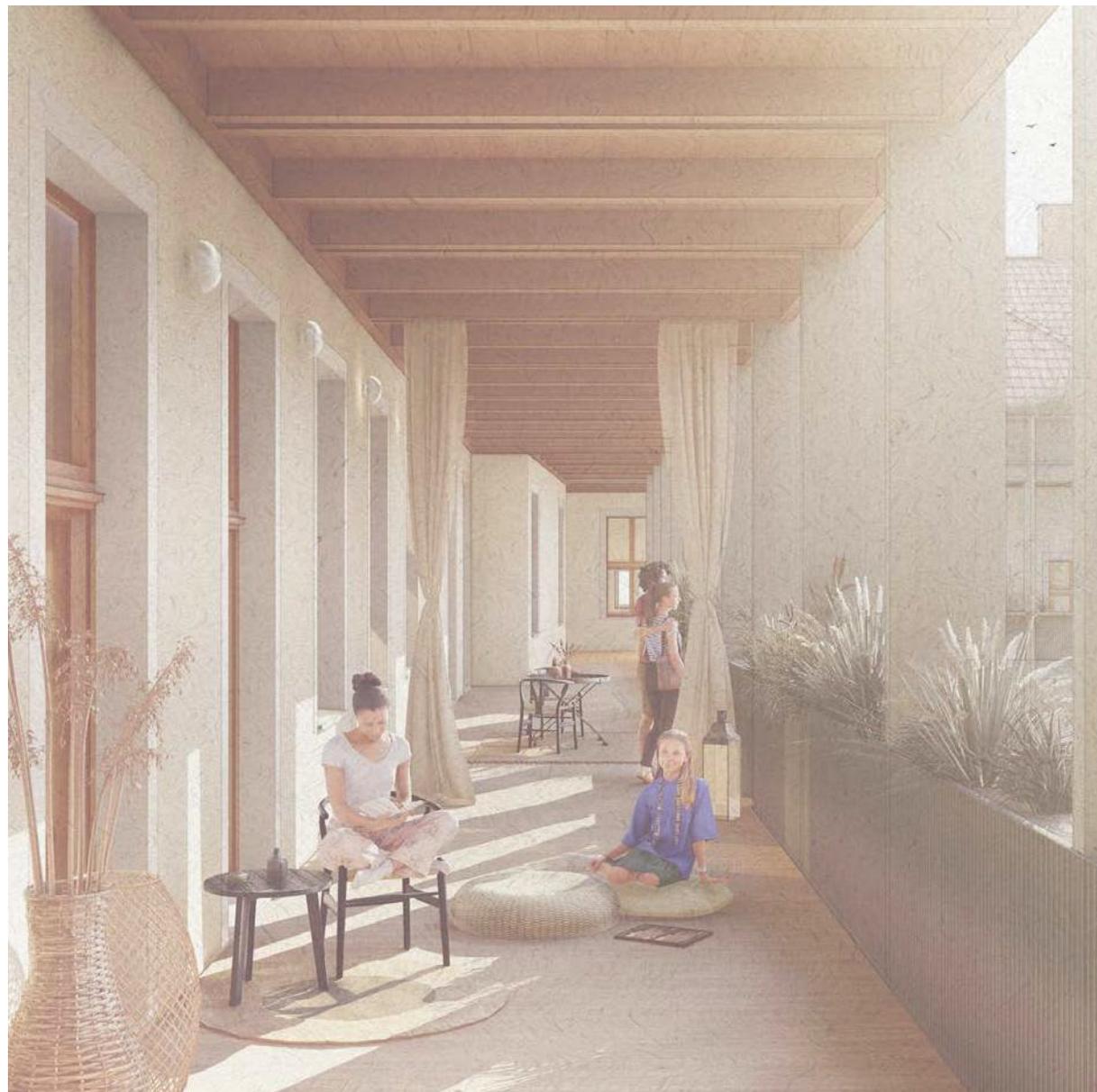




Abb. 76.

Innenhof zu Bestandsbau.

Abb. 77.
Innenhof zu Neubau.



MOBILITÄTSKONZEPT

Das Gebäude ist von Straßenraum umschlossen, der eine kontrastierende Nutzung aufweist. Die Fußgängerzone in der Oberen Landstraße wird über die Sparkassengasse mit der für motorisierten Individualverkehr bestimmten Spitalgasse verbunden. Die Spitalgasse dient als Zufahrtsstraße zum nahegelegenen innerstädtischen Parkraum mit über 50 Stellplätzen. Dadurch ergibt sich an der Kreuzung mit der Sparkassengasse eine stark befahrene Schnittstelle, die den neuen Zugang zur Markthalle beeinträchtigen könnte.

Die Umgestaltung des Straßenabschnittes der Spitalgasse im Bereich des Gebäudezuganges an der Ecke zur Musikschule soll die generelle Verkehrssicherheit erhöhen und den Bereich der fußgängerfreundlichen Altstadt zukunftsweisend erweitern.

Anlieferung. Die bestehende Ladestiege in der Sparkassengasse wird weiterhin zur Anlieferung genutzt. Optional kann ein direkter Zugang über die Spitalgasse umgesetzt werden.

Garage. Eine Tiefgarage wurde im Entwurf nicht umgesetzt. Gründe dafür liegen in den schmalen Zuwegen zum Objekt, die bereits durch bestehenden Individualverkehr beansprucht sind. Ein Verkehrsaufkommen, dass durch die unmittelbar in der Spitalgasse anschließende öffentliche Parkfläche mit über 50 Stellplätzen besteht.

Alternativ wird ein Car-Sharing Konzept für den Standort umgesetzt, eine Ladeinfrastruktur errichtet und nicht genutzte Parkstreifen als Aufenthalts- und Verweilbereiche gestaltet.

Der Entwurf ist so ausgelegt, dass bei Bedarf im Bereich der Spitalgasse, durch den Abbruch von drei Fensterachsen im Erdgeschossbereich, eine Garagenabfahrt im Bestand realisiert werden kann.

Ansteigendes Verkehrsaufkommen im Bereich der Altstadt soll unterbunden werden. Die Stadtgemeinde Krems wird in der verkehrspolitischen Pflicht gesehen künftig Parkmöglichkeiten in den Randbereichen der Altstadt zur Verfügung zu stellen, wie es etwa das Parkhaus Steinertor und das Parkhaus Altstadt vorzeigen.

- Bewohner - Car Sharing 1
- Spitalgasse Zugang 2
- Sparkassengasse 3
- Anlieferung/Garagenabfahrt optional 4

Abb. 78.

Mobilitätskonzept in der Spitalgasse.





CONCLUSIO

Ein Entwurf hat sich entsprechend der Einhaltung der Nachverdichtung fügt sich ein, anstatt eigenständig zu agieren.

Abb. 79.

Wettbewerb Hochbergerstrasse 158, Kooperative E45,
Basel, 2020

Transformation eines bestehenden Bürogebäudes.
Siegerprojekt mit geplantem Promenadendeck, als neuer
Erschließungs- und Freibereich für die anschließenden
Wohnungen.

149 Grafe und Rieniets (2022), S. 52.

Dem vermeintlichen Disput zwischen »Erhaltung und Entwicklung« wird am Ende damit begegnet, dass der Bestand als Inspiration, aber auch als Ressource wertgeschätzt wird.¹⁴⁹

Inspiration für eine Umgestaltung, die sich aus der Qualität des Bestandes ableitet, aber auch Anleitung für den Neubau, der bewusst neuen Architekturakzenten eine Berechtigung im historischen Stadtraum einräumt.

Ressource durch den Erhalt der baulichen Grundstruktur, die eine Sanierung gegenüber dem kostenaufwendigen Neubau zu Zeiten der hohen Rohstoffpreise und des Zinsanstieges rechtfertigt.

Der Erhalt, die Weiternutzung und die nachhaltige Weiterentwicklung der historischen Stadtstruktur, die dadurch umgesetzte Belebung des Zentrums und die Schaffung von qualitativen Mehrwerten für das Umfeld haben sich als unverzichtbares gesellschaftliches Anliegen konsolidiert.

Abschließend und zusammenfassend werden die Weiterverträglichkeitsprüfung und die Developerrechnung zum Entwurf durchgeführt.

WELTERBEVERTRÄGLICHKEIT

Die Prüfung der Welterbeverträglichkeit soll die Auswirkungen des Entwurfes auf die in der Arbeit dargestellten Attribute und den OUV der Welterbestätte evaluieren. Die Prüfung nimmt hierbei Bezug auf die in den ICOMOS Guidance for Heritage Impact Assessments in Cultural World Heritage Properties benannten Richtlinien, welche folgende möglichen Auswirkungen benennen:

1. Visuelle Auswirkungen auf die Welterbestätte Pflichtperspektiven (Sichtbeziehungen)
2. Funktionale und nutzungsrelevante Auswirkungen auf die Welterbestätte
3. Direkte physische Auswirkungen in der Welterbestätte
4. Sozioökonomische Auswirkungen in der Welterbestätte
5. Einschätzung kumulativer Auswirkungen in der Welterbestätte
6. Auswirkungen auf Ziele des Managements der Welterbestätte
7. Auswirkungen auf die gesamte Welterbestätte

Die Beurteilung des Grades der Veränderungen beruht auf dem Leitfaden zu Kulturerbeverträglichkeitsprüfungen für Weltkulturerbestätten von ICOMOS.¹⁵⁰

Das Ausmaß der positiven und negativen Auswirkungen wird in fünf abgestuften Kategorien bewertet, die in der Tabelle auf der nächsten Seite beschrieben sind.

Visuelle Auswirkungen. Für die Prüfung der visuellen Auswirkungen werden die Sichtbeziehungen herangezogen, die im Rahmen dieser Arbeit bereits behandelt wurden. Sichtbeziehungen, die aufgrund einer hohen kulturhistorischen oder alltäglichen Relevanz für die Menschen von immerwährender Bedeutung sind, werden hierbei auf Veränderungen überprüft.

Blickpunkte vom Kremser Wachtberg bzw. Kreuzberg finden in unterschiedlichen künstlerischen Darstellungen ihren Ausdruck und geben kulturhistorisch bedeutsame Stadtansichten von Krems wieder. Das nahe Stadtpanorama ermöglicht noch heute vielfältige Sichtbeziehungen, die die historische Dachlandschaft in den Fokus rücken. Der Entwurf soll sich in die Dachlandschaft einfügen.

Die Alltags- und Straßenansichten stehen in einem engen Zusammenspiel mit der Erlebbarkeit des Ortes. Sie übernehmen eine Dokumentierungsfunktion bei Veränderungen der Stadtgestalt und geben für die

150 Vgl. ICOMOS (2011). Leitfaden zu Kulturerbe-Verträglichkeitsprüfungen für Weltkulturerbegüter. Eine Veröffentlichung des Internationalen Rates für Denkmalpflege Januar 2011.

Menschen wichtige Ensemblebilder wieder. Es handelt sich um Sichtbeziehungen, die einen starken Wiedererkennungswert hervorrufen.

Das gegenständliche Sparkassengebäude wurden über die Zeit in vielen Darstellungen und Abbildungen wiedergegeben. Dabei haben sich zwei relevante und wiederkehrende Motive dargestellt: Blickpunkte in der Oberen Landstraße stadteinwärts und die Ansicht vom Hafnerplatz auf das von Utz jun. geschaffene Portal.

Die Gegenüberstellung des bestehenden und des beabsichtigten Erscheinungsbildes wird auf den nachstehenden Seiten veranschaulicht.

Ausmaß der Auswirkungen

Neutral	Keine Auswirkungen durch Änderungen der Bausubstanz oder von Bestandteilen, keine visuellen Änderungen.
Gering	Unbedeutende Auswirkungen durch geringfügige Änderungen an entscheiden Bestandteilen des hist. Gebäudes bzw. der historischen Landschaft, praktisch keine visuellen Effekte, geringfügige Änderung der Nutzung, sehr begrenzte Änderung des Charakters.
Moderat	Änderungen an einigen entscheiden Bestandteilen des hist. Gebäudes bzw. der historischen Landschaft, leichte visuelle Änderungen von entscheidenden Attributen, geringe Änderungen der Nutzung, begrenzte Änderung des Charakters.
Groß	Änderungen an vielen entscheidenden Bestandteilen des hist. Gebäudes bzw. der historischen Landschaft, visuelle Veränderungen vieler entscheidender Attribute, der historischen Landschaft, beträchtliche Änderung der Nutzung, Änderung des Charakters.
Sehr groß	Änderungen der meisten oder aller entscheidenden Bestandteile des hist. Gebäudes bzw. der historischen Landschaft, deutliche visuelle Effekte, grundlegende Änderung der Nutzung, wodurch es zu einem völlig veränderten Charakter der Ressource und seiner Umgebung sowie zum Verlust des OUV kommt.



Abb. 80.
Sichtbeziehung Wachberg mit Bestand.

Abb. 81.

Sichtbeziehung Wachtberg mit Entwurf.





Abb. 82.

Sichtbeziehung Obere Landstraße mit Bestand.

Abb. 83.

Sichtbeziehung Obere Landstraße mit Entwurf.





Abb. 84.

Sichtbeziehung Hafnerplatz mit Bestand.

Abb. 85.
Sichtbeziehung Hafnerplatz mit Entwurf.



Funktionale und nutzungsrelevante Auswirkungen. Die Obere Landstraße zeichnet sich als Einkaufsstraße aus, die durch die halböffentliche Erdgeschosszone und zahlreiche vorgelagerte Sitzmöglichkeiten zum Verweilen einlädt. Die funktionale und belebte Erdgeschosszone ist daher ein zentraler Aspekt der »Urban geprägten Siedlungsstruktur« als Attribut der Welterbestätte. Funktionale Mehrwerte für eine belebte Stadt sind daher im Bereich des Erdgeschosses wesentlich.

Direkte physische Auswirkungen. Physische Auswirkung beschreiben den Material- und Substanzverlust, der mit dem Abbruch von »ortsbildprägenden Gebäude« einher geht. Der Entwurf sieht geringe Abänderungen am Bestand vor, die im Sinne einer adäquaten Weiternutzung der Bausubstanz notwendig werden. Durch die Erhaltung, Attraktivierung und Pflege des historischen Bestandes OL 15 sollen direkte Auswirkungen auf das baukulturelle Erbe ein annehmbares Maß nicht übersteigen.

Der Neubau der OL 13 und die Hofverdichtung nehmen die Charakteristik des Bestandes bzw. des Ortsbildes auf. Die geforderte Schärfung des Qualitätsbewusstseins für Neubau wird umgesetzt.

Sozioökonomische Auswirkungen. Bei der Beurteilung von sozioökonomischen Auswirkungen ist das Gesamtkonzept der Entwicklung zu betrachten.

Aspekte des leistbaren und zeitgemäßen Wohnens, Anforderungen an welterbeverträgliche Angebote im Altstadtbereich etc., finden im Konzept Berücksichtigung. Es werden Zielsetzungen des Managementplanes verfolgt. Soziale Verdrängungsprozesse und damit auch »Radikale Eingriffe mit verzerrender Wirkung« sind am unmittelbaren Standort durch die geplante Entwicklung lediglich gering zu erwarten.

Einschätzung kumulativer Auswirkungen. Kumulative Auswirkungen sind durch die bauliche Nachverdichtung der Parzelle und die dadurch erhöhte Nutzerfrequenz im Bereich des Neubaus zu erwarten.

Dabei kann es zu einem gering bedeutenden Anstieg an Lärmemissionen kommen. Von der Herstellung einer Großgarage wird im Konzept abgesehen. Ein alternatives Mobilitätskonzept wurde im Entwurf behandelt.

Auswirkungen auf Ziele des Managements. Das Konzept und der Entwurf sind bestrebt, die Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen des Managementplanes zu implementieren, wenngleich ein Abbruch in vulnerablen Altstadtgebieten immer eine Einflussnahme auf das unmittelbare Umfeld bedeutet. Der Entwurf soll attraktive Räume für Wohnen, Wirtschaft & Kultur schaffen. Es wird ein Beitrag zur geforderten nachhaltigen Weiterentwicklung im Welterbegebiet geleistet.

Auswirkungen auf die gesamte Welterbestätte. Die Wachau, ein etwa 35 Kilometer langes Durchbruchstal entlang der Donau zwischen Melk und Emmersdorf im Westen und Krems und Mautern im Osten, bildet eine einzigartige und unverwechselbare Kulturlandschaft, die über die regionalen Grenzen hinaus geschätzt wird.

Neben zahlreichen Monumentalbauten machen vor allem die Ensembles mit ihren historisch wertvollen Gebäuden den besonderen Reiz der Wachauer Ortschaften aus.

Hoher Entwicklungs- und Veränderungsdruck in den Kernbereichen der Ortschaften führt dabei verstärkt zu einem Abbruch- und Neubaugeschehen. Bauliche Veränderungen sind stets im Einklang mit den charakteristischen Werten der Welterbestätte zu vereinbaren, um großwirksame Effekte auf die Stätte zu vermeiden. Der Entwurf setzt die geforderte Schärfung des Qualitätsbewusstseins für Neubau im Kerngebiet um.

Schlüsselmerkmale der Kulturlandschaft Wachau

- 1 **Großräumliches Relief der Flusslandschaft in einem Durchbruchstal:** Frei fließende Donau, Talebenen, Hanglagen, Gräben
- 2 **Variierte Landschaftsstruktur:** Unbebaute Grünflächen, Siedlungen, lineare Elemente (Donau, Wachaubahn, Straßen) ergeben abwechslungsreiches Landschaftsbild.
- 3 **Dominanten und Merkmale:** Stifte (insb. Göttweig und Melk), Burgen, Schlösser, Ruinen, kirchliche Bauten, charakteristische Landschaftselemente (z. B. Tausendeimerberg) sind weiträumig sichtbar.
- 4 **Mittelalterlich geprägte Kulturlandschaft:** Kleingliedrig und unregelmäßig parzellierte Weinterrassen und Baustrukturen sowie unveränderte Straßenverläufe illustrieren im Zusammenspiel von Architektur, Siedlungen und Landwirtschaft bis heute eine im Grunde mittelalterliche Landschaftsform mit hoher substanzieller und visueller Qualität.

Ausmaß der Auswirkungen

- | | |
|---------|--|
| Neutral | Keine Auswirkungen durch geplante Änderungen der Bausubstanz oder von Bestandteilen, keine visuellen Änderungen. |
| Neutral | Keine Auswirkungen durch geplante Änderungen der Bausubstanz oder von Bestandteilen, keine visuellen Änderungen. |
| Neutral | Keine Auswirkungen durch geplante Änderungen der Bausubstanz oder von Bestandteilen, keine visuellen Änderungen. |
| Neutral | Keine Auswirkungen durch geplante Änderungen der Bausubstanz oder von Bestandteilen, keine visuellen Änderungen. |

Attribute des Kriteriums (ii) - Welterbe Wachau

- A1 **Malerische Qualität:** Harmonische Verbindung zwischen der frei fließenden Donau, natürlichen oder naturnahen Bereichen (z. B. Auenlandschaften), Weinterrassen, Wäldern und kompakten Siedlungen, kann von vielen Sichtpunkten in einem Zusammenhang wahrgenommen werden. „Typische“ Motive wie z. B. das Traunerhaus mit dem Dürnsteiner Kirchturm im Hintergrund verfestigten sich durch künstlerische Darstellungen im kulturellen Gedächtnis.
- A2 **Kaum radikale Eingriffe mit verzerrender Wirkung:** auf organisches Wachstum, Bewahrung und sorgsame Weiterentwicklung durch behutsame Einpassung neuer Elemente.

Ausmaß positiver/negativer Auswirkungen

- | | |
|------------------|---|
| Neutral | Keine Auswirkungen durch Änderungen der Bausubstanz oder von Bestandteilen, keine visuellen Änderungen. |
| Gering / moderat | Unbedeutende Auswirkungen durch Änderungen im Hofbereich des hist. Gebäudes bzw. leichte visuelle Änderungen die Gebäudeaufsicht und Ansicht des Neubaus OL 13 betreffend. Geringe Änderungen der Nutzung, begrenzte Änderung des Ensemblecharakters. |

Attribute des Kriteriums (iv) - Welterbe Wachau

Ausmaß der Auswirkungen

A3	Orts- und Landschaftsbild prägende Gebäude: Schlösser, Kirchen, Wein-, Lese-, Bauern- und Hau- erhöfe, Gewerbebauten (Gasthäuser und Heurige, Wechselstationen für Zugpferde, Schiffer- und Zoll- häuser, Mühlen, Schmieden oder Salzstadl) sind in- nerorts oft weiträumig sichtbar, prägen das innerörtli- che Bild und wirken identitätsstiftend.	Gering	Unbedeutende Auswirkungen durch ge- ringfügige Änderungen des hist. Gebäu- des OL 15 bzw. des Neubaus OL 13 auf die historischen Stadtlandschaft und ihre prägenden Gebäude. Sehr begrenz- te Änderung des Charakters.
A4	Urban geprägte Siedlungsstruktur an den Taleingängen: Melk im Westen und die seit dem Mit- telalter entstandene Doppelstadt Krems-Stein am östlichen Zugang zur Wachau.	Neutral	Keine Auswirkungen durch geplante Än- derungen der Bausubstanz oder von Be- standteilen, keine visuellen Änderungen.
A5	Kompakte Ortslagen im Talinnenbereich: Direkter Übergang der Ortsrandlagen in die Weingärten, Wahrung ortsspezifischer Maßstäblichkeit in den Orts(rand)lagen, geschlossene Bebauung, sowie Häuseranordnung auf Grundstücken mit unregelmä- ßiger Geometrie.	Neutral	Keine Auswirkungen durch geplante Än- derungen der Bausubstanz oder von Be- standteilen, keine visuellen Änderungen.
A6	Einheitliche Dachlandschaft: Walm- und Satteldä- cher generieren aufgrund ihrer einheitlichen Materialität und der sparsamen Verwendung sekun- därer Elemente wie z. B. Gaupen eine einheitliche Dachlandschaft.	Gering / moderat	Leichte visuelle Änderungen durch die Dachausbildung des Neubaus OL 13. Geringe Änderungen der einheitlichen Dachlandschaft durch Angleichung der Form, Materialität und Farbe.
A7	Baustruktur Straßen- und Platzräume: Akzentuierte Straßenfronten mit spätmittelalterlichen der frühneu- zeitlichen Erkern auf Konsolen oder Säulen, Statuen in Gebäudenischen, Mauerfresken, Malerarbeiten und prunkvolle Barockfassaden, i. d. R. Pastellfarbtöne und dunkel abgesetzte Sockel.	Gering	Unbedeutende Auswirkungen durch ge- ringfügige Änderungen und Anpassung des hist. Gebäudes OL 15 bzw. des Neubaus OL 13 an ortsbildprägenden Gebäude. Sehr begrenzte Änderung des Charakters.
A8	Landwirtschaft und Schutzgebiete: Landwirtschaftli- che Produktionsweisen sind auch in den Siedlungsge- bieten baulich wirksam (z. B. Gebäude mit Wohnseite zur Straße und „Hintaus“ mit Wirtschaftsgebäuden an der Rückseite). Schutzgebiete prägen die Biodiversi- tät der Kulturlandschaft.	Neutral	Keine Auswirkungen durch geplante Än- derungen der Bausubstanz oder von Be- standteilen, keine visuellen Änderungen.

DEVELOPERRECHNUNG

Der Erfolg einer Projektentwicklung setzt sich grundsätzlich als Maß für die Wirtschaftlichkeit einer Immobilieninvestition aus folgenden Komponenten zusammen:¹⁵¹

1. Ergebnis (Reinertrag) aus dem Betrieb einer Immobilie,
2. Wertsteigerung des Projektes während und insbesondere nach der Projektentwicklung,
3. Steuerliche Vorteile

Die Betrachtung steuerlicher Vorteile ist nicht Teil diese Arbeit. Im Folgenden wird der zu erwartende Reinertrag vor dem Hintergrund der Gesamtinvestitionskosten des Entwurfes betrachtet. Ziel des Entwurfes ist es, die größtmögliche Rentabilität des investierten Kapitals unter Berücksichtigung des Erhaltungswertes sicherzustellen.

Die Developerrechnung erfolgt als eine zusammenfassende Darstellung der Gesamtinvestitionskosten sowie der voraussichtlichen Ertragssituation und bildet wesentliche Komponenten des Residualwertverfahrens ab.

Die Gesamtinvestitionskosten setzen sich dabei aus Herstellungskosten und Finanzierungskosten zusam-

men. Der Ertrag der Immobilie wird aus der Vermietung von bestehenden und neuen Wohnflächen sowie Geschäftsflächen erzielt. Das Verhältnis der Gesamtinvestitionskosten zu den erzielbaren Erträgen wird als Einstiegs- oder Anfangsrendite bzw. als Wertsteigerung und Trading Profit nach einer bestimmten Nutzungsdauer angegeben.

Die Rentabilität – Anfangsrendite und/oder Wertsteigerung – des Entwurfes muss sich möglichst an Renditen auf dem Kapitalmarkt messen lassen. Wohnimmobilien standen im Vorjahr erneut an erster Stelle der Assetklassen. Durch die Anhebung des Leitzinses in der Eurozone sind 2022 die Kaufpreise für Immobilien unter Druck geraten, was auch ein Ansteigen der Renditen zur Folge haben kann. Die Erwartungen der Investoren sind derzeit entsprechend höher und liegen in Wien vergleichsweise - je nach Lage und Objekt - zwischen 3,50% und 4,00% Brutto-Anfangsrendite. Für Krems bedeutet das insbesondere aufgrund einer ähnlichen Marktsituation eine verpflichtende Annäherung an letztgültige Zahlen.¹⁵²

Mit der Developmentrechnung soll ein übersichtliches Werkzeug zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Projektentwicklung geliefert werden.

151 Alda, & Hirschner (2016). S. 99f.

152 Otto Immobilien (2023, 07. März).
Entwicklung am Investmentmarkt 2022 stabil.
URL: https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20230307_OTS0014/otto-immobilien-entwicklung-am-investmentmarkt-2022-stabil-bild
[Zugegriffen 10.09.2023]

153 Empfehlungen für Herstellungskosten 2022. In: Sachverständige. Heft 03/2022.
URL: <https://widab.gerichts-sv.at/beitraege/empfehlungen-fuer-herstellungskosten-2022/>
[Zugegriffen am 07.07.2023]

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)

Die Gesamtinvestitionskosten umfassen Herstellungskosten und Finanzierungskosten. Zur Ermittlung der Herstellungskosten wurden die Empfehlungen für Herstellungskosten 2022 des Hauptverbandes der all-gemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs berücksichtigt und teilweise aufgrund von eigenen Erfahrungswerten und Einschätzungen der Preisentwicklung an 2023 angepasst.¹⁵³

Dargestellte Kosten verstehen sich dabei als grobe Schätzungen, da aktuelle Preisentwicklungen nach wie vor aufgrund einer hohen Inflation und schwankenden Rohstoff- und Energiepreisen schwer kalkulierbar sind. Die Aufschlüsselung der Herstellungskosten erfolgt nach ÖNORM 1801 - 1.

A. Aufschließung. Kosten wurden aufgrund eigener Erfahrungswerte festgesetzt. Abbruchkosten pro Kubikmeter Bruttorauminhalt wurden über die Abbruch-BGF und eine gemittelte Geschosshöhe von 4 m pauschalisiert. Abbruchkosten pro Kubikmeter wurden mit 200 Euro inklusive Entsorgung und Materialkosten anhand von Anbieterinformationen ermittelt.

B. Bauwerkskosten. Die Ermittlung der Bauwerkskosten erfolgt nach ÖNORM 1801 - 1, wobei Kostenebenen für Rohbau (Ebene 2), Technik (Ebene 3) und Ausbau (Ebene 4) auf die Bezugsfläche gemeinsam kalkuliert wurden.

Da die Empfehlungen zu den Herstellungskosten u. a. Kostenebenen 1,7 und 8 nach ÖNORM 1801 -1 bereits berücksichtigen, wurden empfohlene prozentuale Anteile für diese Kostenebenen abgezogen, um eine Preisgrundlage für Bauwerkskosten zu erhalten.

Die Bauwerkskosten für den Neubau Wohnbau wurden über die Wohnnutzfläche errechnet. Ein Quadratmeterpreis von 2800 € wurde hierfür angesetzt. Entsprechend den Herstellungsempfehlungen wurde eine normal bis gehobene Ausstattungsqualität angenommen, da insbesondere Anforderungen an die architektonische Gestaltung gelten.

Bauwerkskosten für den Geschäftseinbau im Bereich des Erdgeschosses wurden über die neu zu errichtende Bruttogeschossfläche errechnet. Quadratmeterpreise wurden mit 3000 € berücksichtigt, da die Ausführung u. a. ein weit spannendes Holztragwerk, Oberlicht - Verglasungen und eine der A-Lage entsprechende Qualität der Verkaufsflächen erfordert. Entsprechend wurden die Empfehlungen für Herstellungskosten von Lebensmittelgeschäften und hoher Ausstattungsqualität für die Schätzung herangezogen.

Da die Empfehlungen zu den Herstellungskosten u. a. Kostenebenen 1,7 und 8 nach ÖNORM 1801 -1 bereits berücksichtigen, wurden entsprechend auch bei diesen Kostenempfehlungen prozentuale Anteile für

andere Kostenebenen abgezogen, um eine Preisgrundlage für Bauwerkskosten zu erhalten.

Kosten für die Gebäudesanierung schließen u. a. den Innenausbau, den Einbau von Sanitär- und Heizungssystemen ein. Die Erneuerung der Wand-, Decken- und Bodenbeläge als auch der Fassaden und Fenster ist Teil der umfassenden thermischen Sanierung. Die dadurch anfallenden Sanierungskosten wurden über die Bruttogeschossfläche des historischen Bestandes kalkuliert. Der hierfür angesetzte Quadratmeterpreis von 2200 € ergibt sich aus eigener Einschätzung. Überdurchschnittliche Raumhöhen und Erschwernisse im Altbau wurden mit 10 % Zuschlag berücksichtigt.

Das Untergeschoss wurde mit 50 % der Bauwerkskosten für die Hauptgeschosse des Neubauwohnbaus kalkuliert. Als Bemessungsgrundlage wurde die Nutzfläche (Verkehrsfläche und Funktionsfläche) herangezogen.

Die Herstellung einer Tiefgarage ist als Option mit 70% der Bauwerkskosten für die Hauptgeschosse des Neubauwohnbaus veranschlagt worden. Die Anordnung einer Tiefgarage wird durch Bestandsfundamente begrenzt. Erschwernisse in der Zugänglichkeit der Baustelle und notwendige Sicherungsmaßnahmen des Altbaus wirken sich auf die Errichtungskosten aus. Aufgrund von Bestimmungen zu Garagenschließung

und Brandschutz (OIB Normen) wird von max. 1600 m² Nutzfläche ausgegangen.

Eine maximale Stellplatz-Ausgleichsabgabe für nicht hergestellte Pflichtstellplätze wird in den Baunebenkosten berücksichtigt.

Die Bauwerkskosten für die Galerien bzw. Balkone wurden eigens bestimmt. Die Ausführung in Holzbau wurde mit 1500 €/m² veranschlagt.

C. Außenanlagen. Die Kosten für die Außenanlagen umfassen die Gestaltung des Innenhofes, die Begrünung der Galerien, die Herstellung von Gehwegen, Spiel- und Aufenthaltsflächen. Nach eigener Einschätzung wurde ein Quadratmeterpreis von 150 € angenommen.

D. Baunebenkosten. Als Baunebenkosten werden nach ONÖRM 1801 - 1 u. a. Aufwendungen für Baumanagement, Planleistungen und Projektnebenleistungen ausgewiesen (Kostenebene 7 + 8) Die Aufwendungen entsprechen 2022 rund 7-20 % der Herstellungskosten.¹⁵⁴

154 Empfehlungen für Herstellungskosten 2022. In: Sachverständige. Heft 03/2022.
URL: <https://widab.gerichts-sv.at/beitraege/empfehlungen-fuer-herstellungskosten-2022/>
[Zugegriffen am 07.07.2023]

155 Amt für Stadt- u. Verkehrsplanung. Kundmachung GZ.: KS-Ste-3469/2/2-2023: Neufestsetzung der Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge gemäß §41 Abs.3 der NÖ Bauordnung 2014.

156 § 14 Abs. 2 Z 15 NÖ ROG (2014).

157 § 63 Abs. 8 NÖ BO (2014).

In der Developerrechnung wurden folgende Werte aus eigener Einschätzung angenommen:

	Kostenebene	in %
Baumanagement	7C.01	2,5
Planleistungen	7C.02	12
Projektnebenleistungen	8	3
Projektsteuerung		1,5

Der Prozentsatz bezieht sich dabei auf die B. Bauwerkskosten.

Eine Stellplatz - Ausgleichsabgabe wird gemäß Verordnung mit 10.000,00 € pro nicht hergestellter Pflichtstellplatz bemessen.¹⁵⁵

Entsprechend dem NÖ Raumordnungsgesetz sind 62 Stellplätze verpflichtend herzustellen.¹⁵⁶

Die Berechnung erfolgt nach Anzahl neu errichteter oder neu gewidmeter Wohnungen (pro Wohnung) und Verkaufsfläche (pro 30 m²) - 16 Neubauwohnungen, 5 neu gewidmete Wohnungen und 41 Stellplätze für Retail. Der Gemeinderat kann dabei mit Verordnung in Zentrumszonen oder Teilen davon zum Zweck der Förderung der Entwicklung dieser Zone oder um Standortnachteile auszugleichen eine gänzliche oder teilweise Ausnahme von der Vorschreibung einer Stellplatz-Aus-

gleichsabgabe vorsehen.¹⁵⁷

E. Finanzierung. Es wird angenommen, dass die Finanzierung durch Eigenmitteln erfolgt. Ein Risikoaufschlag von 2 % wird angesetzt.

ECKDATEN

Grundstücksfläche	2811 m ²
Bebaute Fläche	2811 m ²
GRZ	1,00
BGF oberirdisch	8830 m ²
NGF oberirdisch	6607 m ²
NFG Faktor oberirdisch	0,75
GFZ	3,14
BGF unterirdisch	1752 m ²
	ohne Tiefgarage

A. AUFSCHLIESSUNG

	ÖNORM 1801-1	Grundstücksfläche in m ²	Euro/m ²	Euro
Allgemein (z.B. Sicherheitsmaßnahmen am Bestand)	1A	2811,00	€ 200,00	€ 562 200,00
Baureifmachung	1B	2811,00	€ 50,00	€ 140 550,00
Erschließung	1C	2811,00		
	ÖNORM 1801-1	Bruttorauminhalt in m ³	Euro/m ²	Euro
Abbruchmaßnahmen	1D	8320,00	€ 200,00	€ 1 664 000,00
			=	€ 1 804 550,00

B. BAUWERKKOSTEN

	ÖNORM 1801-1	Wohnnutzfläche in m ²	Euro/m ²	Euro
Wohnbau Neubau Rohbau (BWR), Technik (BWT), Ausbau (BWA)	2A - 4D	1223,00	€ 2 800,00	€ 3 424 400,00
	ÖNORM 1801-1	BGF in m ²	Euro/m ²	
Retail Neubau Rohbau (BWR), Technik (BWT), Ausbau (BWA)	2A - 4D	1279,00	€ 3 000,00	€ 3 837 000,00
Bestand Sanierung Technik (BWT), Ausbau (BWA)	3A - 4D	5435,00	€ 2 000,00	€ 10 870 000,00
	ÖNORM 1801-1	NGF in m ²	Euro/m ²	
Untergeschoss Rohbau (BWR), Technik (BWT), Ausbau (BWA)	2A - 4D	325,00	€ 1 400,00	€ 455 000,00
Tiefgarage (optional) Rohbau (BWR), Technik (BWT), Ausbau (BWA)	2A - 4D	1600,00	€ 1 970,00	€ 3 152 000,00
		m ²	Euro/m ²	
Galerie, Balkonzubauten		821,00	€ 1 500,00	€ 1 231 500,00
			=	€ 19 817 900,00
			inklusive Tiefgarage	= € 22 969 900,00

C. AUSSENANLAGEN

	ÖNORM 1801-1	m ²	Euro/m ²	Euro
Außenraum Gestaltung inkl. Begrünung der Balkone	6A - 6D	1422,00	€ 150,00	€ 213 300,00
			=	€ 213 300,00

D. BAUNESENKOSTEN

	ÖNORM 1801-1	% der Bauwerkskosten	Euro
Baumanagement	7C.01	2,5%	€ 574 247,50
Planleistungen	7C.02	12,0%	€ 2 756 388,00
Projektnebenleistungen	8B	3,0%	€ 689 097,00
Projektsteuerung		1,5%	€ 344 548,50
		Anzahl	Euro/m ²
Stellplatz - Ausgleichsabgabe		62,00	€ 10 000,00
			= € 4 984 281,00
		ohne Stellplatz - Ausgleichsabgabe	= € 4 364 281,00

E. FINANZIERUNG

	% Herstellungskosten	Euro
Baufinanzierung	0,0%	€ 0,00
Risikoaufschlag	2,0%	€ 536 400,62
		= € 536 400,62

F. GESAMTINVESTITION

	% GIK	Euro
A. Aufschließung	6,6%	€ 1 804 550,00
B. Bauwerkskosten	72,4%	€ 19 817 900,00
C. Außenanlagen	0,8%	€ 213 300,00
D. Baunebenkosten	18,2%	€ 4 984 281,00
E. Finanzierung	2,0%	€ 536 400,62
		= € 27 356 431,62

RENDITE

Die Rendite wird durch Mieteinnahmen erzielt. Dargestellte Wohnmieten und Retailmieten wurden dabei Erkenntnissen zu Marktpreisen aus der durchgeführten Marktanalyse entnommen.

	Zahl	in m ²
Wohnungen	50	
Davon adaptierter Bestand	34	2785
Wohnungsgrößen	ab 2 Zimmer	ab 51
Wohnnutzfläche insgesamt		4008
Verkaufsfläche Spar		803
Vermietbare Fläche Spar		1088
Verkaufsfläche DM		311
Vermietbare Fläche DM		444
Vermietbare sonstige Flächen		145

A. Erlöse. Neubauwohnungen wurden Ende 2022 durchschnittlich um 12 - 15 € pro Quadratmeter vermietet. Höhere Preise im Bereich der Altstadt sind denkbar, zugunsten der Leistbarkeit des Angebotes wurde der Wert mit 15 € festgesetzt.

Der Hauptmietzins der Bestandswohnungen liegt deutlich unter dem für 2022 in Niederösterreich festgesetzten Richtwertzins von 6,31 €. Durch die Sanierung der Bestandswohnungen sollen die Mieteinnahmen an

marktähnliche Preise angepasst werden, wobei auch in diesem Fall nicht mit Höchstpreisen gerechnet wurde. Anhand der durchgeführten Marktanalyse wird ein Wert von 12,5 €/m² WNFL für die sanierten Bestandswohnungen angenommen.

Hauptanteil der Erlöse wird im Bestand durch gewerbliche Mieter erzielt. Geschäftsfläche wurde zugunsten von Erschließungs- und Belichtungsvorzügen der Wohnungen in Summe reduziert. Insgesamt stellt der Entwurf 1677 m² hochqualitative Geschäfts- oder Eventflächen zur Verfügung. 12- 15 Euro pro Quadratmeter werden dafür angesetzt.

B. Kosten. Die Kosten werden durch den Bewirtschaftungsaufwand repräsentiert. In der durchgeführten Ertragswertermittlung wurden diesbezüglich Daten einer Studie zu Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten von Wiener Zinshäusern entnommen.

Es ist davon auszugehen, dass herangezogene Kostensätze durch die Sanierung und den Neubau relativ zu reduzieren sind. Es wird daher mindestens ein Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat als Instandhaltungsaufwand kalkuliert.

Ebenso sind nicht umlegbare Verwaltungskosten vermindert zu betrachten. Abschläge für Mietausfallwagnis und Leerstand werden überschlagsmäßig mit 1 %

der Roherlöse berücksichtigt. Die Werte sind niedrig angesetzt, aufgrund von gegebenen Umnutzungsmöglichkeiten und einer neu gestalteten Attraktivität für Mieterinnen und Mieter aus Sicht der Projektentwicklung durchaus realistisch.

D. Rendite. Die Anfangsrendite wird in der Kalkulation mit knapp 3 % angegeben. Im direkten Vergleich zum Bestandsertrag konnte die jährliche Kapitalisierung erhöht werden, wenngleich auch Renditen zwischen 4 - 5 % denkbar wären. Als wesentliche Stellschrauben werden diesbezüglich die Baukosten, die sich aktuell noch auf einem hohen Niveau befinden und die in der Developerrechnung moderat angesetzten Mietpreise für Wohnen erachtet.

E. Trading Profit. Gleichbedeutend zur Rendite ist der Trading Profit zugunsten einer nachhaltigen Betrachtungsweise in einem Ausmaß gegeben, das auf keinen unmittelbaren Verkauf der Immobilie schließen lässt. Die langfristige Nutzung als Ertragsobjekt nach Projektumsetzung erscheint deutlich attraktiver.

A. ERLÖSE

Rohertrag p. M.	Nettonutzfläche in m ²	Euro/m ²	Euro
vermietbare Wohnflächen adaptierter Bestand	2785,00	€ 12,50 *	€ 34 812,50
vermietbare Wohnflächen Neubau OL13	1223,00	€ 15,00 **	€ 18 345,00
vermietbare Retailnutzfläche Spar	1088,00	€ 12,00	€ 13 056,00
vermietbare Retailnutzfläche DM	444,00	€ 12,00	€ 5 328,00
vermietbare Retailnutzfläche Sonstige	145,00	€ 15,00	€ 2 175,00
		=	€ 73 716,50

B. KOSTEN

Bewirtschaftungsaufwand p. M.	Euro/m ²	Nettonutzfläche in m ²	% von Roherlösen	Euro
Instandhaltungskosten (ausgenommen Instandsetzungsarbeiten)	€ 1,00	4008,00		€ 4 008,00
nicht umlegbare Verwaltungskosten	€ 0,20	4008,00		€ 801,60
Mietausfallwagnis Wohnflächen			0,7% ***	€ 372,10
Leerstandsrisiko Wohnflächen			1,0% ***	€ 531,58
Leerstandsrisiko Retailnutzfläche			1,0% ***	€ 205,59
			=	€ 5 918,87

C. JAHRESERLÖSE

	Euro	Liegenschaftszins in %	Faktor	Euro
A. Erlöse				€ 73 716,50
B. Kosten			-	€ 5 918,87
			p.a x12	€ 813 571,59
Jahresreinertrag			=	€ 813 571,59

D. RENDITE

Gesamtinvestitionskosten		€ 27 356 431,62
Jahresreinertrag		€ 813 571,59
Anfangsrendite		2,97%

E. TRADING PROFIT

Jahresreinertrag	x	Nutzungsjahre	35	€ 28 475 005,65
Gesamtinvestitionskosten				€ 27 356 431,62
Profit				€ 1 118 574,03

F. ALTERNATIVE MATRIX

	Nutzungsjahre	-5,00%	0,00%	5,00%
Nettoverkaufserlös		€ 23 186 790	€ 24 407 148	€ 25 627 505
Trading Profit	30	-€ 4 169 641	-€ 2 949 284	-€ 1 728 927
% von GIK		-15,24%	-10,78%	-6,32%
Nettoverkaufserlös		€ 27 051 255	€ 28 475 006	€ 29 898 756
Trading Profit	35	-€ 305 176	€ 1 118 574	€ 2 542 324
% von GIK		-1,12%	4,09%	9,29%
Nettoverkaufserlös		€ 30 915 720	€ 32 542 864	€ 34 170 007
Trading Profit	40	€ 3 559 289	€ 5 186 432	€ 6 813 575
% von GIK		13,01%	18,96%	24,91%

* Angaben lt. Richtwertmietzinsberechnung + Zuschläge und Abschläge, siehe Kapitel Developerrechnung

** Eigene Annahme lt. Marktanalyse

*** Eigene Annahme

LITERATURVERZEICHNIS

Fachliteratur

Alda, W. & Hirschner, J. (2016). Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft (6. Auflage). In: Leitfaden der Bauwirtschaft und des Baubetriebs. Springer Fachmedien, Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-13930-8>.

Frühwirth, H. (2006). 150 Jahre Sparkasse Krems. Kremser Bank und Sparkassen AG. Die Geschichte des ältesten Bankinstitutes 1856 - 2006. Kremser Bank und Sparkassen AG, Krems.

Gattermann, A. et. al. (1975). Entwürfe zur Erneuerung der Altstadtgebiete von Krems und Stein. Stadtgemeinde Krems mit Unterstützung des Verein zur Förderung der Erneuerung von Krems an der Donau, Krems.

Grafe, C. & Rieniets, T. (2022). Umbaukultur: Für eine Architektur des Veränderens. Kettler, Dortmund.

Jardin, A. (2018). Verkehrswertermittlung von Denkmälern. In: Bewertung von Spezialimmobilien. Springer Fachmedien, Wiesbaden.

Kalt, E. (1987). Krems einst und jetzt. Handel & Gewerbe: Teil 1 (1. Auflage). Kalt, Ernst mit Unterstützung der Kulturabteilung des Amtes der NÖ Landesregierung, Krems.

Kalt, E. (1995). Krems einst und jetzt. 1000 Jahre Stadtentwicklung. Kalt, Ernst mit Unterstützung der Kulturabteilung des Amtes der NÖ Landesregierung, Krems.

Kranewitter, H. (2010). Liegenschaftsbewertung (6. Auflage). Manz, Wien.

Perthold-Stoitzner, B. (2011). Das Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt aus völkerrechtlicher und innerstaatlicher Sicht. In: Journal für Rechtspolitik. Manz, Wien.

Schulte, K. & Bone-Winkel, S. (2008). Handbuch Immobilien-Projektentwicklung (3. Auflage). Verlag Rudolf Müller.

Studien und Publikationen

Eggert, K. (1980). Josef Utz Vater und Sohn. Zwei Kremser Architekten des 19. Jahrhunderts. In: Mitteilung des Kremser Stadtarchives 20. 91–108. Kremser Stadtarchiv.

ICOMOS. (2018). Report on the joint on the high level UNESCO World Heritage Centre - ICOMOS advisory mission report to the historic centre of Vienna Austria.

Leitbild Bauen im Welterbe (2020). Verein Welterbegemeinden Wachau. Bibliothek der Provinz, Weitra.

Managementplan Welterbe Wachau (2017). Verein Welterbegemeinden Wachau, Wien, Spitz.

Ringbeck, B. (2008). Managementpläne für Welterbestätten - Ein Leitfaden für die Praxis. Deutsche UNESCO-Kommission, Bonn.

UNESCO/WHC. (1964). Charta von Venedig.

UNESCO/WHC. (1972). Welterbekonvention.

UNESCO/WHC. (1987). Charta von Washington.

UNESCO/WHC. (2005). Wiener Memorandum.

UNESCO/WHC. (2009). Welterbe Manual.

UNESCO/WHC. (2011). Empfehlung zur historischen Stadtlandschaft.

UNESCO/WHC. (2015). Richtlinien für die Durchführung des Welterbe - Übereinkommens.

UNESCO/WHC. (2019). Operational Guidelines.

Wegerer, R. & Steppan, P. (2012). Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich? In: Sachverständige Heft 03/2012. S.133.

Gesetze

Denkmalschutzgesetz (DMSG). BGBl. 533/1923 idF I 92/2013.

Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988) BGBl. Nr. 400/1988 idF. BGBl. I Nr. 108/2022.

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB) StF: BGBl. Nr. 150/1992

Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt. BGBl. Nr. 60/1993 idF III Nr. 143/2020

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G 2000). StF: BGBl. Nr. 697/1993 idF BGBl. I Nr. 80/2018

Normen

Austrian Standards International. ÖNORM B 1801-1:2022, Bauprojekt- und Objektmanagement Teil 1: Objekterrichtung. Wien: Austrian Standards International, 2022.

Austrian Standards International. ÖNORM B 1802-1:2022, Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren. Wien: Austrian Standards International, 2022.

Austrian Standards International. ÖNORM B 1802-2:2008, Liegenschaftsbewertung Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren). Wien: Austrian Standards International, 2008.

Austrian Standards International. ÖNORM B 1802-1:2014, Liegenschaftsbewertung Teil 3: Residualwertverfahren. Wien: Austrian Standards International, 2014.

Sonstige Quellen

Stadtgemeinde Krems. Baudirektion. Bauaktenarchiv. Bauakt zu EZ 231. Aktnr. KS-AN- 4721/37

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abb. 1 © Delphine Mathy.
URL: <https://delphinemathy.com/>
[Zugegriffen am 18.08.2023]
- Abb. 5 - Abb. 9, Abb. 50, Abb. 79 © Ben Hermes, Büro für Baukulturerbe
- Abb. 10 Eigene Darstellung in Anlehnung an
Abb. 52 - Abb. 54 © Google (Krems an der Donau).
Abb. 59 URL: <https://www.google.com/maps/place/Krems+an+der+Donau/@48.4099361,15.5934537,1697m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x477284795c78087b0x1b0ab74bcb8031c18m2!3d48.4099914d15.60384116zL20vMDJoazdm?entry=ttu>
[Zugegriffen am 05.05.2023]
- Abb. 11 © Österreichische Nationalbibliothek.
AKON Ansichtskarten Online.
URL: http://data.onb.ac.at/AKON/AK037_352
[Zugegriffen am 04.03.2023]
- Abb. 12 © Österreichische Nationalbibliothek.
AKON Ansichtskarten Online.
URL: http://data.onb.ac.at/AKON/AK008_363
[Zugegriffen am 04.03.2023]
- Abb. 13, Abb. 20 © Kremser Stadtarchiv. Inventarnr.: 7102 - 15
- Abb. 14 Frühwirth (2006). S. 57.
- Abb. 15 © Kremser Stadtarchiv. Inventarnr.: 91662
- Abb. 16 Stadtgemeinde Krems. Bauaktenarchiv. Bauakt
- Abb. 17 © Mapire. Europa im 18. Jahrhundert.
URL: <https://maps.arcenum.com/de/map/europe-18century-firstsurvey/?layers=163%2C165&bbox=1724688.9675710318%2C6169515.913670704%2C1746970.3613161608%2C6179662.929175561> [Zugegriffen am 05.05.2023]
- Abb. 18 Kalt (1987). S. 66.
- Abb. 19 Kalt (1987). S. 69.
- Abb. 21 Kalt (1987). S. 68.
- Abb. 22 - Abb. 23 Eigene Darstellung in Anlehnung an Stadtgemeinde Krems.
Bauaktenarchiv. Bauakt
- Abb. 60 Eigene Darstellung in Anlehnung an Stadt Krems,
Stadtmarketing.
URL: <https://www.stadtmarketing-krems.at/wirtschaft>
[Zugegriffen am 18.12.2022]
- Abb. 61 © Philippe Ruault.
URL: <https://arquitecturaviva.com/articles/lacaton-vas-sal-in-bordeaux>
- Abb. 79 © Kooperative E45.
URL: <https://k-e45.com/Work>
[Zugegriffen am 15.09.2023]
- Alle weiteren Abbildungen wurden im Zuge der Diplomarbeit vom Verfasser erstellt.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
Abk.	Abkürzung
ARGE	Arbeitsgemeinschaft
BDA	Bundesdenkmalamt
BGB	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
BMKÖS	Bundesministerium für Kunst, Kultur, öff. Dienst und Sport
BO f.	Bauordnung für
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
COM	Comitee
d. h.	das heißt
DMSG	Denkmalschutzgesetz
DSOC	Desired State of Conservation
DSOCR	Desired State of Conservation Report
EUR	Euro
FLWP	Flächenwidmungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
Hg.	Herausgeber*in
HIA	Heritage Impact Assessment
ICOMOS	International Council on Monuments and Sites
iDF	in der Fassung
Jh./Jhs.	Jahrhundert/Jahrhunderts
LBGI	Landesgesetzblatt
MP	Managementplan
MRG	Mietrechtsgesetz
NGF	Nettogrundfläche
NGOs	Non-governmental organisations
OGD	Open Government Data
OL	Obere Landstraße
OUV	Outstanding Universal Value
p. A.	per Anno
p. M.	pro Monat
SOC	State of Conservation
SOUV	Statement of Outstanding Universal Value
UNESCO	United Nations Educational, Scientific & Cultural Org.
WH	World Heritage
WHC	World Heritage Centre
WKE	Weltkulturerbe

DANKSAGUNG

Danke!

An meine Familie und meine Freundin für die Unterstützung und den Glauben an mich.

An Gerhard Schnabl und Cristian Abrihan für die konstruktive Kritik und die intensive Betreuung dieser Arbeit.

An die Kremser Bank und Sparkassen AG, die mir die notwendigen Unterlagen zur Erstellung dieser Arbeit zur Verfügung gestellt hat.

ANHANG FLÄCHENLISTE

RAUMNAME	NF
_BESTAND BGF	
BESTAND RETAIL BGF	776,32
BESTAND WOHNBAU BGF	4658,27
UNTERGESCHOSS BESTAND BGF	1370,87
	6 805,46 m²
_ENDZUSTAND BGF	
BGF	8830,42
UNTERGESCHOSS ENDZUSTAND BGF	1752,23
	10 582,65 m²
_NEUBAU BGF	
NEUBAU RETAIL BGF	1279,39
NEUBAU WOHNBAU BGF	2113,3
UNTERGESCHOSS NEUBAU BGF	381,44
	3 774,13 m²
AUSSENRAUM	
BALKON	392,7
DACHTERRASSE	63,61
INNENHOF	331,46
LAUBENGANG	156,66
TERRASSE	208,5
UMLAUFENDE ERSCHLIESSUNG	269,15
	1 422,08 m²
ERSCHLIESSUNG NF	
ERSCHLIESSUNG	537,57
PASSAGE	161,98
WINDFANG	23,3
ZUGANG	8,67
	731,52 m²

RETAIL DM NF	
ANL. BÜRO	6,72
ANLIEFERUNG	21,1
LAGER	17,29
VERKAUFSFLÄCHE 02	310,61
VORRATSRaum UND WE FLÄCHE	85
WC	3,52
	444,24 m²
RETAIL SONSTIGE NF	
KUNDEN WC	16,88
VERKAUFSFLÄCHE 03	128,09
	144,97 m²
RETAIL SPAR NF	
AGGREGAT & EDV	13,14
AUFENTHALT	39,79
BROTTIEFK. Z.	14,33
EDV - BÜRO	10,14
FLEISCH - W. K.	17,42
MANIPULATIONSRAUM	139,12
ML - BÜRO	10,14
MOPRO K.	12,28
zu VERKAUFSFLÄCHE	NACHKASSENZONE
	115,59
UMKLEIDE D	7,1
UMKLEIDE H	8,01
VERKAUFSFLÄCHE 01	687,28
WASCHR. D	3,74
WASCHR. H	3,75
WC	3,09
WC D	3,12
	1 088,04 m²

SERVICEBEREICH NF	
ENTSORGUNG	18,99
TECHNIK	31,04
	50,03 m²
UNTERIRDISCH NF	
EINLAGERUNG	98,12
ERSCHLIESSUNG	12,54
SCHLEUSE	4,26
TECHNIK	210,53
	325,45 m²
WOHNEN NEBENFLÄCHEN NF	
EINGANGSBEREICH	24,97
FAHRRÄDER	26,1
FAHRRÄDER / KIWA	45,22
KIWA	31,62
MÜLL	11,86
	139,77 m²

WOHNEN NF		
EG bis 2. OG	ADAPT. BESTANDSWOHNUNG	1987,41
im DG	BESTANDSWOHNUNG	797,64
	WOHNUNG 01	85,7
	WOHNUNG 02	51,24
	WOHNUNG 03	51,24
	WOHNUNG 04	79,93
	WOHNUNG 05	85,96
	WOHNUNG 06	51,24
	WOHNUNG 07	51,24
	WOHNUNG 08	79,93
	WOHNUNG 09	86,34
	WOHNUNG 10	51,2
	WOHNUNG 11	51,24
	WOHNUNG 12	79,93
	WOHNUNG 13	79,91
	WOHNUNG 14	112,62
	WOHNUNG 15	108,88
	WOHNUNG 16	116,53
		4 008,18 m²
		29 516,52 m²