



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN

Diplomarbeit

**DIE BRUNNERGASSE 1 IN PERCHTOLDSORF
REVITALISIERUNG UND ERWEITERUNG
EINES ACKERBÜRGERHAUSES**

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

unter der Leitung von

Ao.Univ.Prof.in Dipl.-Ing.in Dr.in techn. Caroline Jäger-Klein

mitbetreut von Univ.Lektor Dipl.-Ing. Hannes Toifel

Institut für Kunstgeschichte, Bauforschung und Denkmalpflege
E 251-1 Fachgebiet Baugeschichte und Bauforschung

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Christoph Köhler, BSc.

Matr.Nr.: 01634826

Wien, Dezember 2023

KURZFASSUNG

Die vorliegende Diplomarbeit befasst sich mit dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude der Brunnergasse 1 in Perchtoldsdorf, einem Ackerbürgerhaus, dessen älteste Teile in das frühe 16. Jahrhundert zurückreichen.

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf, südlich von Wien gelegen, weist einen über die Jahrhunderte erweiterten und überformten, aber immer noch intakten historischen Ortskern mit vielen denkmalgeschützten Gebäuden auf, darunter auch das Gebäude der Brunnergasse 1. Das nun seit Jahren ungenützte und dem Verfall preisgegebene Gebäude war in letzter Zeit immer wieder Gegenstand von Planungen, die jedoch nie zur Ausführung kamen.

Das Ziel dieser Diplomarbeit ist es einen Entwurf für die Revitalisierung und Erweiterung des Ackerbürgerhauses zu entwickeln, der sich unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sowohl einer zeitgemäßen Architektursprache bedient, als auch den Charakter der umliegenden Gebäude aufnimmt.

Zu Beginn der Arbeit wird der Standort des Ackerbürgerhauses, die Marktgemeinde Perchtoldsdorf, beleuchtet. Dabei steht die Ortsentwicklung, sowie die Bürgerhäuser und ihre Typologien im Mittelpunkt.

Als nächsten Schritt wird das Bestandsgebäude durch die Bauforschung und die Bestandsaufnahme in den Fokus gerückt, und dient dem abschließenden Teil als Grundlage. Dieser behandelt die Revitalisierung und Erweiterung im Bereich der rechtlichen Grundlagen, den vorherigen Planungen sowie die Entwurfsarbeit. Außerdem wird abschließend der Frage nachgegangen in wiefern dieser Entwurf umgesetzt werden kann.

ABSTRACT

This diploma thesis deals with the existing listed building at Brunnergasse 1 in Perchtoldsdorf, an Ackerbürgerhaus whose oldest parts date back to the early 16th century.

The market town of Perchtoldsdorf, located south of Vienna, has a historic town centre that has been expanded and reshaped over the centuries, but is still intact, with many listed buildings, including the building at Brunnergasse 1. The building, which has been unused for years and has been left to decay, has been the subject of repeated plans in recent times, but these have never been implemented.

The aim of this diploma thesis is to develop a design for the revitalisation and extension of the Ackerbürgerhaus that makes use of a contemporary architectural language while taking the character of the surrounding buildings into account.

At the beginning of the work, the location of the Ackerbürgerhaus, the market town of Perchtoldsdorf, is examined. The focus here is on the development of the town, as well as the town houses and their typologies.

The next step is to focus on the existing building through building research and the inventory, which serves as the basis for the final section. This deals with the revitalisation and expansion in terms of the legal basis, the previous planning and the design work. It also concludes with the question of the extent to which this design can be realised.

VORWORT

Obwohl ich selbst nicht in Perchtoldsdorf wohne, gab es für mich schon lange Zeit einen großen Bezug zu diesem Vorort von Wien. Von dort lebenden Freunden über Freizeitaktivitäten bis hin zu meiner derzeitigen Arbeit verbrachte ich viel Zeit sowohl in Perchtoldsdorf selbst als auch in dessen Umgebung.

Während des Studiums kristallisierte sich außerdem die Faszination für das Bauen im Bestand heraus. Dies zeigte sich vor allem in der Wahl der Lehrveranstaltungen und Entwerfen im Masterstudium.

Somit bot sich anfang des Jahres die Möglichkeit im Rahmen einer Diplomarbeit das Interesse für das Bauen im Bestand mit einem Entwurf für ein denkmalgeschütztes Gebäude in Perchtoldsdorf zu verbinden.

Beginnend möchte ich mich gleich bei Ao.Univ.Prof.in Dipl.-Ing.in Dr.in techn. Caroline Jäger-Klein für die Betreuung meiner Diplomarbeit bedanken. Weiterer Dank gilt Univ.Lektor Dipl.-Ing. Hannes Toifel, der diese Arbeit mit großem Engagement und Einsatz mitbetreut hat und jederzeit unterstützend zur Seite stand.

Einen großen Dank möchte ich auch an meine Freunde ausrichten, die mich sowohl während dem Studium als auch im Zuge dieser Diplomarbeit tatkräftig und mit Motivation unterstützt haben.

Besonderer Dank gilt meiner Familie, insbesondere meinen Eltern, ohne deren Hilfe und Unterstützung mein Studium in der Form nicht möglich gewesen wäre.

DANKE!

In der vorliegenden Diplomarbeit aus Gründen der besseren Lesbarkeit auf geschlechterspezifische Differenzierung verzichtet. Dies ist keinesfalls als diskriminierend dem anderen Geschlecht gegenüber zu verstehen. Werden also in weiterer Folge männliche Personenbezeichnungen verwendet, gelten diese selbstverständlich sinngemäß für alle Geschlechter.

INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG	11
1 MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF	15
1.1 REGION UND KONTEXT	17
1.1.1 LAGE	17
1.1.2 TOPOGRAPHIE	18
1.1.3 LANDSCHAFT	19
1.1.4 KLIMA	20
1.1.5 NATUR UND BIOSPHÄRE	21
1.1.6 GESCHICHTE	22
1.1.7 WEINBAU	23
1.2 ORTSGESCHICHTE VON PERCHTOLDSDORF	25
1.2.1 FRÜHGESCHICHTE	25
1.2.2 ORTSGRÜNDUNG UND ERSTE ERWEITERUNG	26
1.2.3 ZEIT DER EXPANSION - DAS MITTELALTER	28
1.2.4 UNRUHIGE ZEITEN UND STAGNATION	30
1.2.5 SOMMERFRISCHE UND BIEDERMEIER	32
1.2.6 DAS MODERNE PERCHTOLDSDORF	34
1.3 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND HAUSFORMEN	37
1.3.1 SIEDLUNGSSTRUKTUR PERCHTOLDSDORF	37
1.3.2 WEINHAUERHÄUSER - TYPOLOGIEN UND ENTWICKLUNG	40
1.3.3 BÜRGERHÄUSER - DAS ACKERBÜRGERHAUS IM VORDERGRUND	44
2 ACKERBÜRGERHAUS BRUNNGERGASSE 1	51
2.1 VERORTUNG UND UMGEBUNG	53
2.1.1 GEOGRAFISCHE LAGE	53
2.1.2 DIE UMGEBUNG	54
2.2 BAUFORSCHUNG	57
2.2.1 BESITZGESCHICHTE	57
2.2.2 BAUGESCHICHTE	59
2.2.3 BAUALTERSPLÄNE	70
2.2.4 UNTER DENKMALSCHUTZ	74
2.3 DER BESTAND	77
2.3.1 BAUBESCHREIBUNG	77
2.3.2 BESTANDSPLÄNE	84
2.3.3 ZUSTAND DES GEBÄUDES	92
3 REVITALISIERUNG UND ERWEITERUNG	99
3.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	101
3.1.1 DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	101
3.1.2 DER BEBAUUNGSPLAN	103
3.1.3 BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN PERCHTOLDSDORF	104
3.1.4 BAUSPERREN PERCHTOLDSDORF	106

3.2 DAS GEPLANTE ART-CENTER	109
3.2.1 PROJEKTDATEN	109
3.2.2 PROJEKTUNTERLAGEN	111
3.3 REVITALISIERUNGSKONZEPT UND ERWEITERUNG	119
3.3.1 POTENZIALE	119
3.3.2 RAHMENBEDINGUNGEN	121
3.3.3 DENKMALPFLEGERISCHE ÜBERLEGUNGEN	122
3.3.4 NUTZUNGSKONZEPT	123
4 ENTWURF	129
4.1 ENTWURFSGEDANKEN	131
4.1.1 GEHOBENE GASTRONOMIE	132
4.1.2 PRIMÄRVERSORGUNGSEINHEIT	134
4.1.3 WOHNUNGEN	136
4.1.4 ERSCHEINUNGSBILD	138
4.2 BAUMASSNAHMEN	141
4.2.1 MASSNAHMEN AM BESTAND	141
4.2.2 PLÄNE DER BAULICHEN EINGRIFFE	145
4.3 MATERIAL UND KONSTRUKTION	155
4.4 ENTWURFSPLÄNE UND VISUALISIERUNGEN	159
4.4.1 ENTWURFSPLÄNE	159
4.4.2 VISUALISIERUNGEN	168
4.5 GRUNDLAGEN ZUR UMSETZUNG	179
SCHLUSSBEMERKUNGEN	183
QUELLENVERZEICHNIS	187
BIBLIOGRAFIE	187
LITERATUR	187
INTERNETQUELLEN	190
SONSTIGE QUELLEN	191
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	193

EINLEITUNG

In Zeiten in denen Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung aktueller denn je sind, und die Baubranche einen bedeutenden Beitrag dazu leisten kann, müssen sich auch Architekten mit dieser Thematik auseinandersetzen. Das Thema „Bauen im Bestand“ wird somit in naher Zukunft zu einem immer bedeutenderen Aufgabenfeld von Architekten werden. Einen anderen wesentlichen Aspekt im Umgang mit dem Bestand stellt dessen kulturelle Bedeutung in Bezug auf ehemalige Nutzungen sowie die Bewahrung von historischer Bausubstanz dar.

Diese Diplomarbeit soll anhand eines unter Denkmalschutz gestellten Bauwerks, des Bestandsgebäudes der Brunnergasse 1 in Perchtoldsdorf, Möglichkeiten aufzeigen auf das Gebäude zugeschnittene Nutzungen durch vertretbare Eingriffe am Bestand zu entwickeln. Denn ein denkmalgeschütztes Gebäude soll nicht mit den einhergehenden Einschränkungen verbunden sondern als Potenzial für einzigartige Möglichkeiten gesehen werden.

Das ehemalige Ackerbürgerhaus, neben der alten Stadtmauer gelegen, befindet sich inmitten der historischen Dorfstruktur im Zentrum von Perchtoldsdorf. Ursprünglich aus zwei Baukörpern vermutlich als Weinhauerhaus entstanden, wurde es im Lauf der Zeit zu einem Ackerbürgerhaus ausgebaut. Dieser Bautypus ist bei historischen Gebäuden in Perchtoldsdorf auch heute noch verbreitet.

Das Erscheinungsbild änderte sich in den darauffolgenden Jahrhunderten immer wieder. Eine Überbauung des Hofes zwischen den Baukörpern, sowie die Errichtung eines Nebentraktes mit Erweiterungen führten zur heutigen architektonischen Ausstrahlung. Heute sind sämtliche Nebengebäude abgebrochen und das Grundstück durch eine Verkehrsfläche verkleinert. Nach Schließung der nebenanliegenden Essigfabrik verlor das Haus der Brunnergasse 1 auch seine damalige Nutzung als Wohngebäude. Seit Jahren findet das Gebäude nur begrenzt Beachtung, vermutlich auch durch den Denkmalschutz, und verfiel durch eine fehlende Nutzung immer mehr.

In der Arbeit soll an genau diesem Punkt angesetzt werden. Das **Ziel dieser Diplomarbeit** ist es einen Entwurf für die Revitalisierung und Erweiterung des ehemaligen Ackerbürgerhauses zu entwickeln der sich, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der Baugeschichte, mit einer zeitgemäßen Architektursprache als Teil der umliegenden Gebäudestruktur präsentiert. Des Weiteren soll, als Grundlage für den Entwurf und zum Verständnis des Gebäudes, die Baugeschichte sowohl der Umgebung als auch der Brunnergasse 1 selbst erforscht und der Bestand dokumentiert werden. Aufbauend auf diesen Ergebnissen wird ein passendes Nutzungskonzept entwickelt, dass sich harmonisch in das Bestandsgebäude einfügt und das Potenzial einer Revitalisierung zeigt.

Im Rahmen einer ausführlichen Literaturrecherche, einer genauen Analyse sowie Dokumentation des Bestandes wurden die Grundlagen der Diplomarbeit erstellt. Auf den aktuellen **Forschungsstand**, sowie die wichtigste Literatur wird wie folgt eingegangen.

Eine der wichtigsten Quellen für die Ortsgeschichte von Perchtoldsdorf bilden die Werke von Silvia Petrin. Für diese Arbeit besonders relevant erwiesen sich die Einzelwerke „Geschichte des Marktes Perchtoldsdorf. Von den Anfängen bis 1683“ von 1983, „Perchtoldsdorf im Mittelalter“ von 1969 sowie der Beitrag „Die historische Entwicklung von Pfarre und Markt“ in „Museum Perchtoldsdorf“ herausgegeben 1973 von der Marktgemeinde Perchtoldsdorf. Hierbei konnten die grundlegenden Ereignisse und die Ortsgeschichte nachvollzogen werden.

Eine, für die Siedlungsstruktur und Häusertypen von Perchtoldsdorf, wichtige Persönlichkeit war Paul Katzberger¹. Sein Engagement für die Marktgemeinde Perchtoldsdorf führte von seiner Tätigkeit als Architekt bis hin zu seinem politischen Amt als Bürgermeister von Perchtoldsdorf. Unter ihm wurde die Grundlage geschaffen, dass Perchtoldsdorf bis heute hin einen intakten historischen Ortskern mit Charakter besitzt. Vor allem zeichnete sich Katzberger durch seine Publikationen über Perchtoldsdorf aus. Für die Siedlungsentwicklung war das Werk „1000 Jahre Perchtoldsdorf. Eine Siedlungsgeschichte“ von 1993 von besonderer Bedeutung. Mit handgezeichneten Illustrationen wird die bauliche Entwicklung nachvollziehbar dargestellt. Auch bezüglich der Häusertypen in Perchtoldsdorf und deren Besonderheiten dient das Buch „Weinhauer- und Bürgerhäuser von Perchtoldsdorf“ von 1996 als wichtige Quelle.

Den aktuellen Stand der Forschung zu den Bürgerhäusern bilden die Werke von Johann Kräftner². Hierbei besonders zu erwähnen sind „Naive Architektur in Niederösterreich“ von 1981, „Bürgerhäuser. Ensembles, Einzelbauten und Details in Österreich und den angrenzenden Gebieten seiner Nachbarländer“ von 1984 und „Das österreichische Bürgerhaus: Typen und Elemente“ von 1986.

Zuden allgemeinen Siedlungsformen und Hauslandschaften von Niederösterreich sind die Publikationen von Adalbert Klaar und Arthur Haberlandt umfangreiche Quellen. Diese Werke müssen jedoch unbedingt vor dem geschichtlichen Hintergrund betrachtet werden.

Adalbert Klaar, ein Architekt und Denkmalpfleger, ist vor allem durch seine Baualterspläne von österreichischen Städten und Märkten bekannt. Während der Zeit des Nationalsozialismus arbeitete er im öffentlichen Dienst in einer Planungsbehörde. Neben Werken zu Siedlungsformen von österreichischen Donaustädten und von

1 Lebensdaten: * 11. Oktober 1921 † 1. November 2014; Sohn von Paul Katzberger (1891-1948)

2 Lebensdaten: * 1951; österreichischer Kunsthistoriker, Ausstellungsgestalter und Museumsdirektor

Niederösterreich wurde 1944 auch das Werk „Die Hauslandschaften Niederdonau“ publiziert.³ Aus dem geschichtlichen Kontext heraus muss erklärt werden, dass die Niederdonau zur Zeit des Nationalsozialismus das ehemalige Niederösterreich ist. Zu dieser Zeit sollte jeder Bezug zum früheren Österreich beseitigt werden.

Ebenso forschte Arthur Haberlandt über Haustypen. Das für diese Diplomarbeit relevante Werk „Zur Begriffsbildung für Siedlungs und Haustypen in Niederösterreich“ erschien 1936. Auch hier muss der geschichtliche Kontext beachtet werden. Als österreichischer Volkskundler bekannt, wurde Haberlandt NSDAP-Mitglied und agierte im Sinne der damaligen Politik.⁴ Wichtig zu erwähnen ist der damalige Heimatbezug, der diese Forschungen förderte. Dieser Heimatbezug wurde von den Nationalsozialisten für deren Propaganda und Sichtweise missbraucht.

Da keine jüngere Literatur zu diesem Thema existiert muss auf die Hintergründe dieser Werke hingewiesen und deren Inhalte kritisch betrachtet werden.

Diese Arbeit bedient sich folgender **Methodik**. Zunächst soll nach einer umfassende Literaturrecherche ein Überblick über die Ortsgeschichte von Perchtoldsdorf sowie der Siedlungsstruktur und Hausformen ausgearbeitet werden. Auf der Basis des Wissens von Katzberger werden seine Handzeichnungen eigens digital neu erstellt.

Danach soll mit der Bauforschung die bereits bis in die 1930er Jahre erstellte Besitzgeschichte von Gregor Gatscher-Riedl und die Baugeschichte anhand von der bauhistorischen Untersuchung von Ralf Gröninger verglichen und mit den Erkenntnissen der eigenen Untersuchungen ergänzt und zusammengefasst werden. Auch werden anhand der Ergebnisse Baualterspläne angefertigt.

Eine Dokumentation des Bestandes mit einer Baubeschreibung sowie die Ausarbeitung von Bestandsplänen bilden die Grundlage für den folgenden Entwurf. Die zur Verfügung gestellten, nicht vollständigen Vermessungspläne von ARGE Ing. Kons.f.Vermessungswesen Prof.D.I.W.FROSCH-D.I.A.HORNYIK werden mit eigens aufgenommenen Maßen ergänzt.

Nach der Bearbeitung des Bestandes werden die rechtlichen Grundlagen wie der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan dokumentiert. Auch die ehemalige Planung eines Art-Centers wird analysiert. Auf Basis dessen kann ein Revitalisierungskonzept erarbeitet werden, das wiederum in einen Entwurf mündet.

³ Vgl. <https://www.architektenlexikon.at/de/302.htm> (letzter Zugriff am 13.12.2023); Lebensdaten: * 27. August 1900 † 23. Mai 1981; österreichischer Architekt, Siedlungsplan- und Bauforscher, Lehrbeauftragter

⁴ Vgl. <https://www.lexikon-provenienzforschung.org/haberlandt-arthur> (letzter Zugriff am 13.12.2023); Lebensdaten: * 9. März 1889 † 28. Mai 1964; österreichischer Volkskundler



Abb. 1: Blick auf Perchtoldsdorf aus südlicher Richtung mit Brunnergasse 1

1 MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

„Der beliebte Weinort verspricht schöne Ausflugstage und Kurzurlaube: mit ausgezeichneter Gastronomie, grenzenlosen Wanderungen und spannenden Sehenswürdigkeiten aus längst vergangener Zeit. Am Sport-Flugplatz geht es via Ballon hoch in die Lüfte – im Freizeit-Zentrum geht es ab zum Baden, Eislaufen, Saunieren und Klettern. Jedes Jahr im Juli finden im Burghof die bekannten Sommerspiele Perchtoldsdorf statt.“⁵

Bundesland	Niederösterreich	
Politischer Bezirk	Mödling	
Koordinaten	48° 7´ N, 16° 16´ O	
Höhenlage	265 m über Adria ⁶	
Katasterfläche	1.259,72 ha ⁷	
davon Baufläche	108,09 ha	
Wald	348,03 ha	
Weingärten	152,97 ha	
Bevölkerung	14.886	2022 ⁸
	13.998	2001 ⁹
	13.451	1981
	10.818	1961

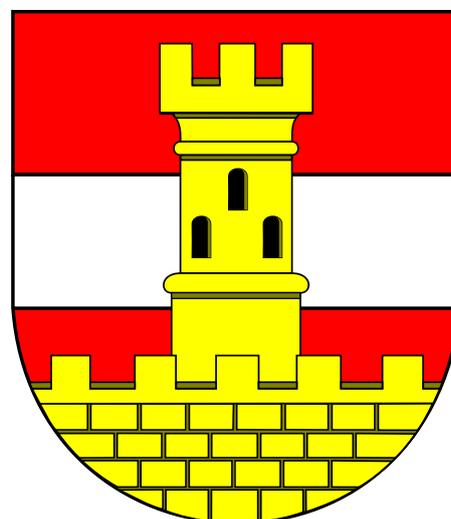


Abb. 2: Wappen Perchtoldsdorf



Abb. 3: Logo Perchtoldsdorf

⁵ [https://www.niederoesterreich.at/orte-und-gemeinden/a-perchtoldsdorf?category\[\]=recreation](https://www.niederoesterreich.at/orte-und-gemeinden/a-perchtoldsdorf?category[]=recreation) (letzter Zugriff am 03.07.2023)

⁶ <https://noe.gv.at/noe/Perchtoldsdorf.html> (letzter Zugriff am 03.07.2023)

⁷ Ebd.

⁸ Ebd.

⁹ https://www.perchtoldsdorf.at/Bevoelkerungsentwicklung_in_Perchtoldsdorf_1869_-_2001_Hauptwohnsitz_ (letzter Zugriff am 03.07.2023)

LOKALISATION

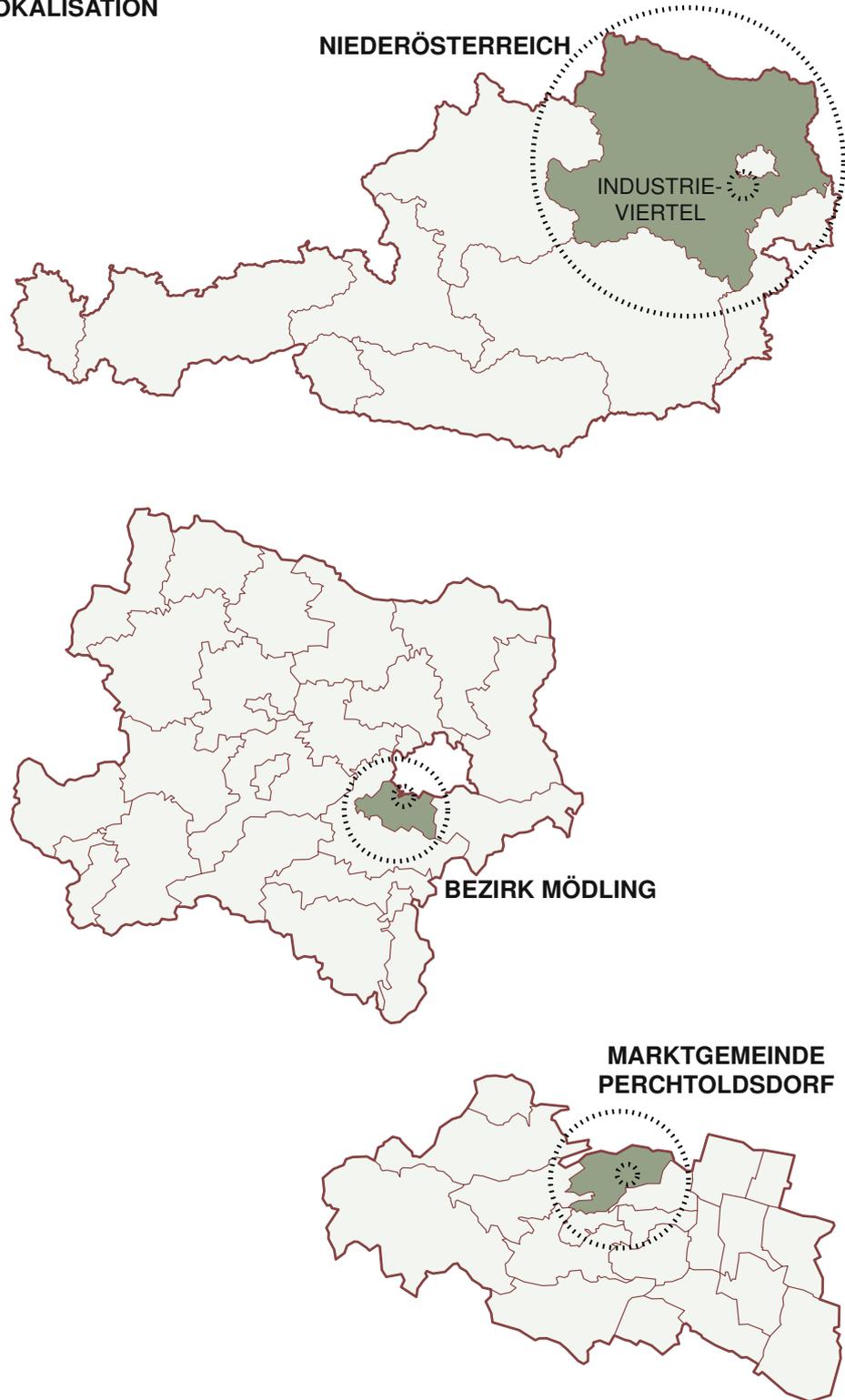


Abb. 4: Lokalisation Perchtoldsdorf

1.1 REGION UND KONTEXT

Da die Region für die folgende Auseinandersetzung mit der Marktgemeinde Perchtoldsdorf und in weiterer Folge für den Entwurf eine wesentliche Rolle spielt, vermitteln die folgenden Unterkapitel den Kontext der Region mit all ihren Besonderheiten. Dieser kurze Exkurs in die Umgebung erhebt keinesfalls den Anspruch auf Vollständigkeit, sondern soll nur einen Eindruck dieser vermitteln.

1.1.1 LAGE

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf befindet sich als eine von 20 Gemeinden im Norden des Bezirks Mödling. Dieser liegt im nördlichen Teil des Industrieviertels von Niederösterreich, grenzt im Norden an die Stadt Wien und ist umschlossen von den Bezirken Baden im Süden und Wien-Umgebung im Osten und Westen.¹⁰

Direkt an die südliche Stadtgrenze von Wien angrenzend befindet sich Perchtoldsdorf. Durch die Nähe zur Stadt einerseits und dem Zugang zur Natur andererseits vereint Perchtoldsdorf die Vorteile von Stadt und Land. Dadurch entsteht ein einzigartiger Charakter der die Gemeinde besonders lebenswert macht.

¹⁰ Vgl. [https://noe.gv.at/...](https://noe.gv.at/) (letzter Zugriff am 03.07.2023)

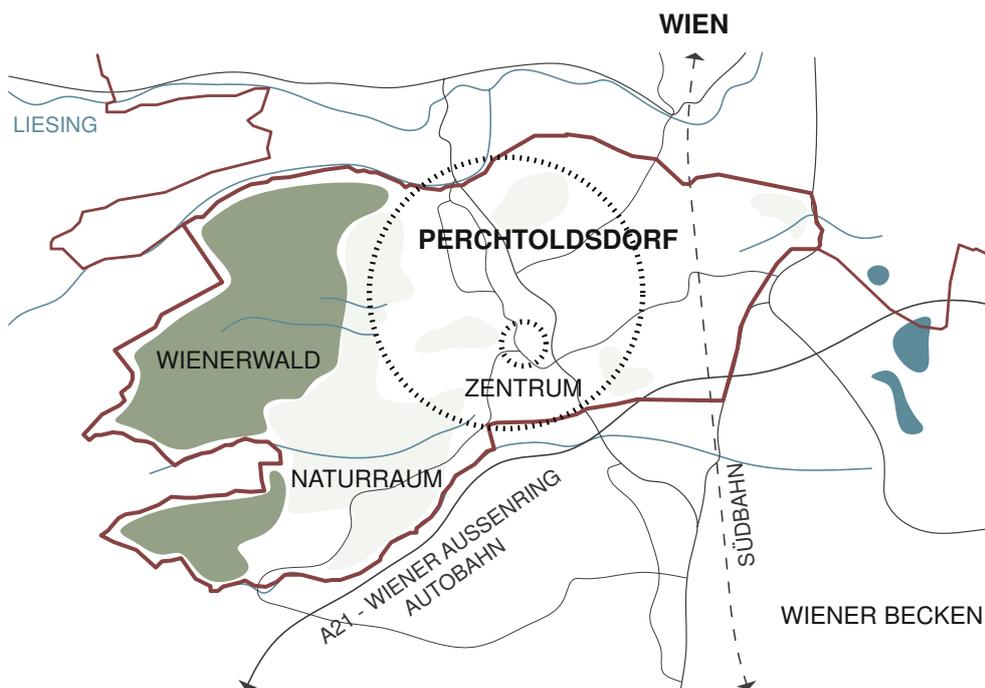


Abb. 5: Überblick Perchtoldsdorf

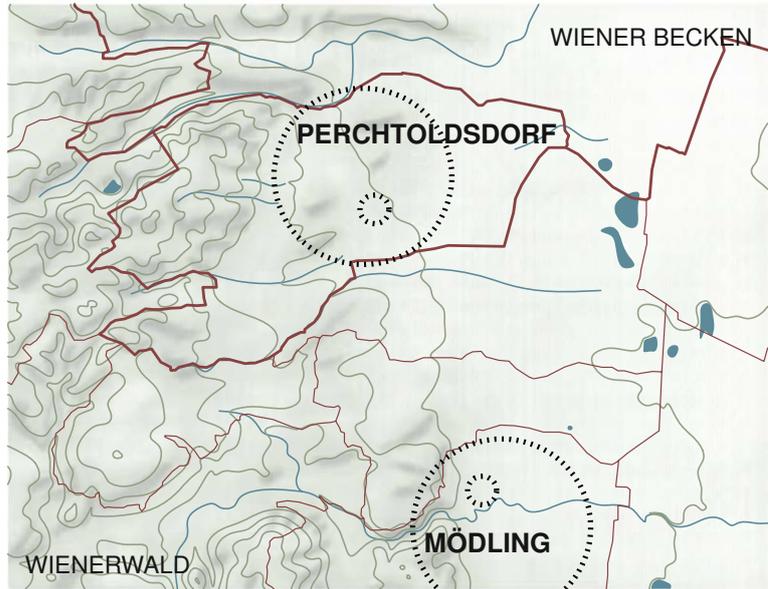


Abb. 6: Topographie Region Perchtoldsdorf



Abb. 7: Wiener Becken



Abb. 8: Wienerwald

1.1.2 TOPOGRAPHIE

Prägend für die Topographie sind sowohl das Wiener Becken als auch der Ostrand der Nördlichen Kalkalpen. Die Region um Mödling und Perchtoldsdorf liegt hier genau an dem Haupttrandbruch. Durch die Hilfe von vielfältigen Sedimentgesteinen kann die Entstehung der Landschaft nahezu lückenlos dokumentiert werden.¹¹

Die gegen Ende des Mesozoikums langsam entstehenden Alpen prägen heute noch die Topographie. Die darauffolgenden Jahrmillionen formte ein weitreichendes Meer die Landschaft bis sich im Miozän zwischen den Alpen und den Karpaten Brüche bildeten. Dieses Gebiet begann sich abzusenken und formte das heutige Wiener Becken. An der Schwelle der Alpen zum Wiener Becken brandete das Meer an einem sanften Hügelland.¹² Nach der Austrocknung des Meeres und den Eiszeiten formte sich die heutige Landschaft rund um Perchtoldsdorf.¹³

¹¹ Vgl. TREFFER / HUBMANN, Perchtoldsdorf, 1982, S. 19

¹² Vgl. Ebd.

¹³ Vgl. Ebd. S. 20

1.1.3 LANDSCHAFT

Die Landschaft ist eng verknüpft mit der zuvor beschriebenen Topographie der Abbruchkante zum Wiener Becken. Den Charakter des Ostrands der nördlichen Kalkalpen erhält dieser durch die ausgedehnten Mischwälder. An der Kante finden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, wie der Weinbau und Ackerflächen, ebenso wie naturlandschaftliche Besonderheiten wie die Perchtoldsdorfer Heide.¹⁴ Unterschiedliche Siedlungsstrukturen befinden sich am unteren Ende der Abbruchkante und ragen in das Wiener Becken hinein. Einige wenige erhaltene landwirtschaftlich genutzte Flächen stehen hier vor allem Baustrukturen wie Gewerbegebieten und Wohnbautypologien gegenüber.

¹⁴ Vgl. TREFFER / HUBMANN, Perchtoldsdorf, 1982, S. 20



Abb. 9: Mischwälder des Wienerwaldes



Abb. 11: Abbruchkante ins Wiener Becken



Abb. 10: Weinberge an der Abbruchkante



Abb. 12: Wiener Becken

ALPINES KLIMA	
SUBALPINES KLIMA	
MITTELGEBIRGSKLIMA	
GEBIRGSRANDKLIMA	
ÜBERGANGSKLIMA	
RANDPANNONISCHES KLIMA	
PANNONISCHES KLIMA	

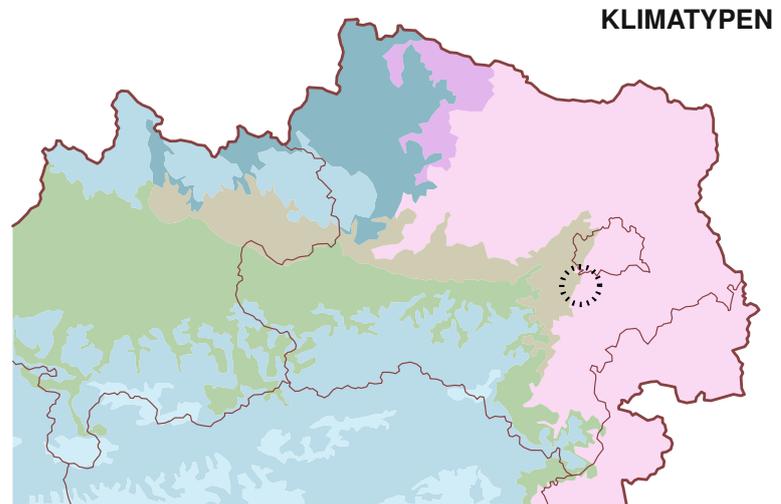


Abb. 13: Klimatypen Ostösterreich



Abb. 14: Winter in Perchtoldsdorf



Abb. 15: Sommer in Perchtoldsdorf

1.1.4 KLIMA

Auch klimatisch liegt die Region in einem Schwellenbereich. Mit den Kalkalpen im Westen und dem Wiener Becken im Osten liegt hier die Grenze zweier unterschiedlicher Klimazonen, wobei der Einfluss des alpinen Klimas gering erscheint. Die pannonische Klimazone erstreckt sich von der pannonischen Tiefebene in Ungarn über das Wiener Becken bis in einige Täler der Ausläufer des Wienerwaldes.¹⁵

Charakteristisch für das pannonische Klima sind warme, eher niederschlagsarme Sommer, sowie verhältnismäßig kalte Winter. Im Vergleich mit anderen Klimazonen in Österreich finden sich hier die geringste Niederschlagsmenge sowie die höchste jährliche Temperaturschwankung.¹⁶

Obwohl Perchtoldsdorf und seine Umgebung an der Abrisskante des Wiener Beckens liegt ist es nicht gegen die Westwinde geschützt, die die gesamte Region überziehen. Diese Winde führen im Winter zu regelmäßig auftretendem Nebel, im Sommer zu einer trockenen, heißen Brise.¹⁷

¹⁵ Vgl. TREFFER / HUBMANN, Perchtoldsdorf, 1982, S. 20

¹⁶ Vgl. <https://de.climate-data.org/europa/oesterreich/niederoesterreich/perchtoldsdorf-116655/> (letzter Zugriff am 11.10.2023)

¹⁷ Vgl. TREFFER / HUBMANN, Perchtoldsdorf, 1982, S. 20

1.1.5 NATUR UND BIOSPHÄRE

Die besondere Lage an einem Übergangsbereich zweier Naturräume spiegelt sich auch in der Pflanzen- und Tierwelt wieder.¹⁸ Die unterschiedlichen topographischen, geologischen und klimatischen Bedingungen dieser Randzone führt zu einer einzigartigen Artenvielfalt die bis heute erhalten geblieben ist.¹⁹

Große Teile dieser einmaligen erhaltenen Naturräume sind unter Schutz gestellt. Die Perchtoldsdorfer Heide sowie der angrenzende Wienerwald sind Teile des UNESCO Biosphärenparks Wienerwald.²⁰ Schon in den 1990er Jahren fanden erste Schutzmaßnahmen statt die in den folgenden Jahren ausgedehnt, im Jahr 2005 von der UNESCO anerkannt und zum Biosphärenpark Wienerwald wurden. Dieser Biosphärenpark erstreckt sich von Leobersdorf im Süden bis Klosterneuburg im Norden über 51 Niederösterreichische Gemeinden, sieben Wiener Gemeindebezirke und über eine Gesamtfläche von 1050km².²¹

Weiters fallen überlappend mit dem UNESCO Biosphärenpark weite Teile der Region in das NATURA 2000 Europaschutzgebiet „Wienerwald - Thermenregion“.²² Dieses Schutzgebiet setzt sich überwiegend für nachhaltige Aktivitäten der Bewirtschaftung von Naturräumen ein.²³

¹⁸ Vgl. TREFFER / HUBMANN, Perchtoldsdorf, 1982, S. 20-21

¹⁹ für weiterführende Informationen vgl. TREFFER / HUBMANN, Perchtoldsdorf, 1982, S. 20-24 und 49

²⁰ Vgl. https://www.perchtoldsdorf.at/Natur-_und_Artenschutz (letzter Zugriff am 08.07.2023)

²¹ Vgl. <https://www.bpww.at/de/themenseiten/region> (letzter Zugriff am 08.07.2023)

²² Vgl. <https://www.perchtoldsdorf.at/Natur-...> (letzter Zugriff am 08.07.2023)

²³ Vgl. https://www.noe.gv.at/noe/Naturschutz/Natura_2000_-_Einfuehrung.html (letzter Zugriff 08.07.2023)

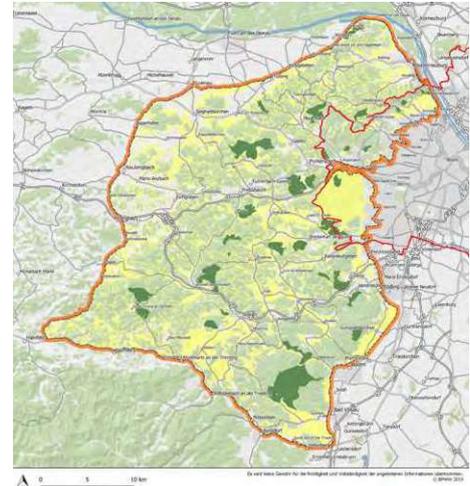


Abb. 16: Übersicht Biosphärenpark

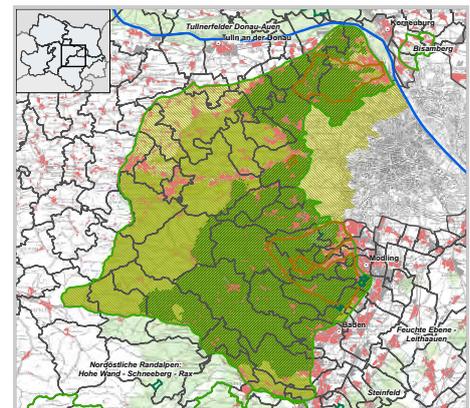


Abb. 17: Übersicht Natura 2000 Gebiet

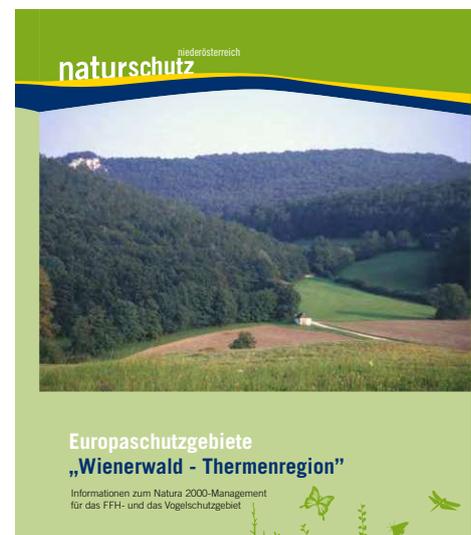


Abb. 18: Deckblatt Broschüre Natura 2000

- RÖMISCHE REICHSGRENZE
- RÖMISCHE PROVINZGRENZE
- RÖMERSTRASSE
- LEGIONSLAGER & ZIVILSTADT
- RÖMISCHES MILITÄRLAGER
- RÖMISCHE SIEDLUNG

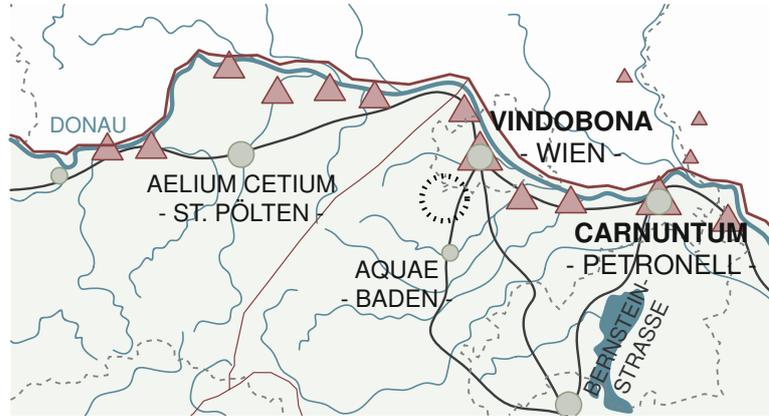


Abb. 20: Ausschnitt Austria Romana

1.1.6 GESCHICHTE

Erste Spuren einer Besiedlung der Region können für die Jungsteinzeit durch nacheiszeitliche Einzelfunde nachgewiesen werden.²⁴ Nach Siedlungstätigkeiten durch Veneto-Ilyrer und dem Einbruch der Kelten hinterließen auch die Römer ihre Spuren.²⁵ An dem Ostufer der Donau entstand der Limes, in weiterer Folge entwickelten sich die römischen Städte Vindobona und Carnuntum. In den folgenden Jahrhunderten dämpfte die Völkerwanderung die Entwicklung der Region.²⁶

Nach der Befreiung durch die Babenberger erbauten diese an der Kante zum Wiener Becken eine Wehrlinie.²⁷ Ihr goldenes Zeitalter erfuhr die Region Ende des Mittelalters,²⁸ auch der Weinbau erhielt einen Aufschwung.²⁹

Der erneute Rückschlag durch den Einfall der Türken 1683 und den Wiederaufbau prägte die Umgebung noch bis zur Industrialisierung. Durch das darauffolgende Bevölkerungswachstum veränderte sich die Siedlungsstruktur und die Wirtschaftsfaktoren zu jenen die heute noch in der Region vorherrschen.

²⁴ Vgl. TREFFER / HUBMANN, Perchtoldsdorf, 1982, S. 50

²⁵ Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf. Eine Siedlungsgeschichte, 1993, S.19

²⁶ Vgl. TREFFER / HUBMANN, Perchtoldsdorf, 1982, S. 51

²⁷ Vgl. Ebd.

²⁸ Vgl. Ebd. S.54-55

²⁹ Vgl. https://www.perchtoldsdorf.at/Geschichte_des_Weinbaus_1 (letzter Zugriff am 09.07.2023)



Abb. 19: Ausschnitt aus dem Kartenwerk von G. Matthäus Vischer

1.1.7 WEINBAU

Die Geschichte des Weinbaus in der Umgebung von Wien lässt sich bis in die Zeit der Römer zurückverfolgen. Schriftliche Quellen belegen diesen erst im Mittelalter. Mit der Zeit wurden immer mehr Ackerflächen zu Weingärten umgewandelt, denn der Export von Wein spielte eine wichtige Rolle.³⁰

Doch Zölle und in weiterer Folge die Türkenbelagerung von 1683 führten zu einem drastischen Rückgang der Weingartenkulturen. Auch das Auftreten der Reblaus 1887 reduzierte die Anbaufläche weiter.³¹

Heutzutage beträgt die Weingartenfläche nur noch einen Bruchteil ihrer damaligen Größe, zurückzuführen vor allem auf die Siedlungsentwicklung der Region.³²

³⁰ Vgl. <https://www.perchtoldsdorf.at/Geschichte...> (letzter Zugriff am 09.07.2023)

³¹ Vgl. Ebd.

³² Vgl. Ebd.



Abb. 21: Weinberg in Perchtoldsdorf



Abb. 22: Weinrebe im Sommer



Abb. 23: Weintrauben

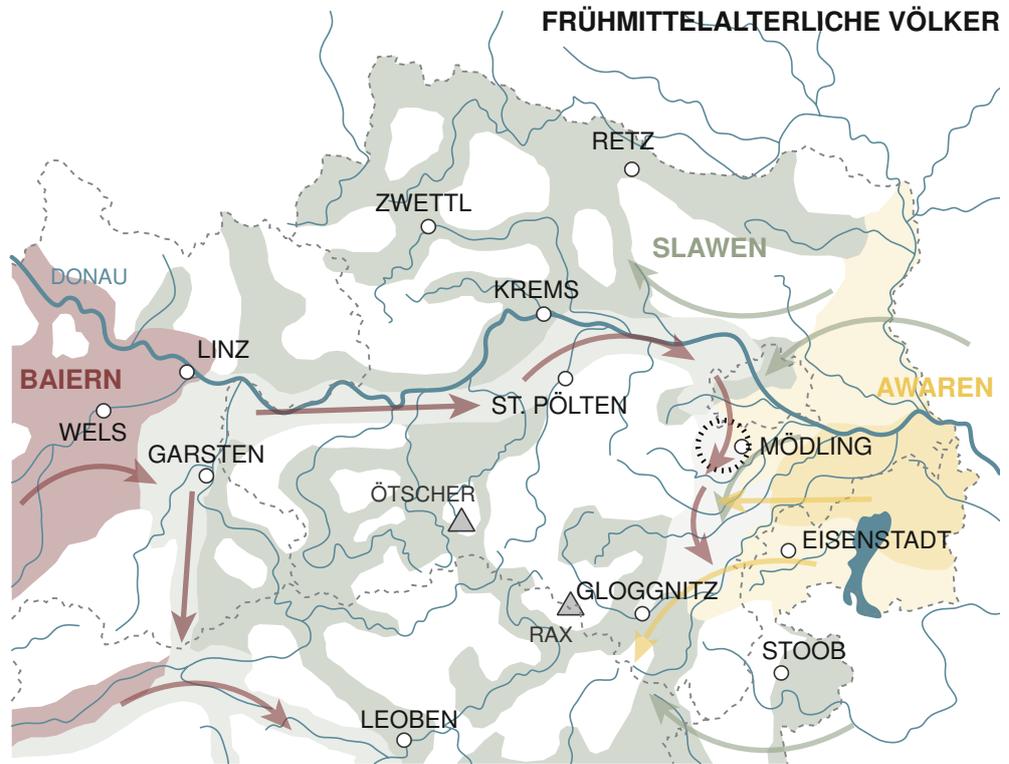


Abb. 24: Ausschnitt Österreich im Frühmittelalter



Abb. 25: Ausschnitt Österreich zur Babenbergerzeit

1.2 ORTSGESCHICHTE VON PERCHTOLDSDORF

Ein kurzer Ausschnitt aus der Geschichte der Region wurde schon im Kapitel 2.1.6 behandelt. Aus diesem geht hervor, dass sowohl der Ort als auch die Umgebung auf eine wesentlich längere Geschichte der Besiedlung zurückblicken kann als nur auf die Ortsgeschichte.

1.2.1 FRÜHGESCHICHTE

Wie Silvia Petrin in ihrem Buch „Geschichte des Marktes Perchtoldsdorf. Von den Anfängen bis 1683“ schreibt, deuten archäologische Funde im Bereich des Ortsgebiets darauf hin, dass die Region von Perchtoldsdorf schon lange vor der heutigen Zeitrechnung besiedelt wurde.³³ Die ältesten Funde wurden in der Geoleshöhle in der Nähe von Kaltenleutgeben gefunden und stammen aus der Jungsteinzeit.³⁴ Nach Siedlungen der Kupfer- und Bronzezeit sowie der Vento-Illyrer drangen die Kelten, ausgelöst durch eine Völkerwanderung, nach Niederösterreich vor und ließen sich nieder.³⁵

Nach immer größeren Eroberungen kamen auch die Römer in den Donaauraum.³⁶ Durch den Bau des römischen Straßennetzes entlang frühgeschichtlicher Wege erreichten sie auch Perchtoldsdorf,³⁷ wie Gräber aus der Epoche beweisen.³⁸ Die nun über dem Gelände liegende gepflasterte Trasse lag im heutigen Verlauf der Hochstraße.³⁹ Im Zuge der Errichtung des Limes als Außengrenze des römischen Reichs entstanden im Raum des Wiener Beckens, vor allem entlang der Straßen, Siedlungen. Über diese Siedlungen, auch im Raum Perchtoldsdorf, existieren keine Aufzeichnungen.⁴⁰ Weder der Name, noch die Lage sind überliefert, einzig Gräber sind Zeugen der Besiedlung.⁴¹

Durch die im vierten Jahrhundert einsetzende Völkerwanderung zerfiel das Römische Reich und in den



Abb. 26: Beinkamm - römische Kaiserzeit



Abb. 27: Fiebeln - 1. / 2. Jhdt. n. Chr.

33 Vgl. PETRIN, Geschichte des Marktes Perchtoldsdorf. Von den Anfängen bis 1683, 1983, S. 7

34 Vgl. TREFFER / HUBMANN, Perchtoldsdorf, 1982, S. 50

35 Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 19

36 Vgl. TREFFER / HUBMANN, Perchtoldsdorf, 1982, S. 50

37 Vgl. Ebd.

38 Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 19

39 Vgl. TREFFER / HUBMANN, Perchtoldsdorf, 1982, S. 50

40 Vgl. Ebd.

41 Vgl. Ebd., S. 51

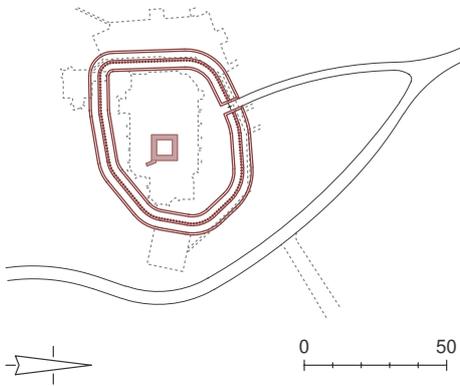


Abb. 28: Turmburg - um 1000 n.Chr.

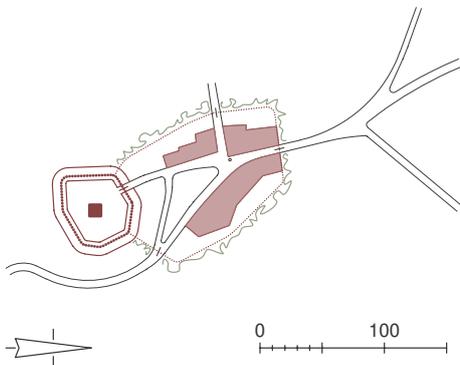


Abb. 29: Dreiecksanger - um 1000 n.Chr.

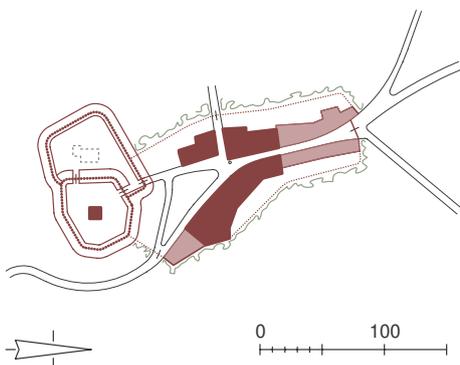


Abb. 30: Erste Erweiterung - um 1100

darauf folgenden Jahrhunderten zog es neue Völker in den Donaoraum.⁴² Zunächst eroberten die Hunnen unter ihrem legendären Herrscher Attila die Region, ihm folgten die Goten und Langobarden bevor sich Ende des sechsten Jahrhunderts slawische Stämme ausbreiteten.⁴³ Nach den Awaren stießen gegen Ende des neunten Jahrhunderts die Magyaren von Osten kommend in das Wiener Becken vor.⁴⁴ Nach siegreichen Kämpfen der Bayern gegen Ungarn eroberten diese den Donaoraum.⁴⁵ Die Mark „Österreich“, die Markgraf Luitpold von Kaiser Otto dem II. übertragen wurde, erweiterte sich Ende des zehnten Jahrhunderts weiter nach Osten bis in den Bereich des Wiener Beckens.⁴⁶ Nach einem schweren Einfall der Ungarn im Jahr 991 entstanden entlang des schon von den Römern benutzten Weges eine Wehrlinie aus ersten Wehranlagen, Palisaden und Gräben.⁴⁷

„Ein Glied in dieser Kette war die Turmburg von Perchtoldsdorf, welche ... nach dem entscheidenden Sieg über die Magyaren ... errichtet wurde ...“⁴⁸.

1.2.2 ORTSGRÜNDUNG UND ERSTE ERWEITERUNG

Als Teil der Wehrlinie entstand zunächst, wahrscheinlich unmittelbar nach dem Sieg über die Ungarn, die Turmburg auf einer Dolomitenrippe, an dessen Fuß die heutige Hochstraße vorbeiführt.⁴⁹ Umwehrt war diese mit einem Palisadenzaun aus Holz auf einem aufgeschütteten Wall, davor lag ein Graben.⁵⁰ Der Zugang erfolgte über eine Gabelung der Straße von Norden aus.⁵¹ An dieser Abzweigung, außerhalb der Befestigung der Burg, gruppierten sich die ersten Gehöfte der Bewohner um einen Dreiecksplatz, der sich zu Beginn des elften Jahrhunderts

42 Vgl. TREFFER / HUBMANN, Perchtoldsdorf, 1982, S. 51

43 Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 20

44 Vgl. TREFFER / HUBMANN, Perchtoldsdorf, 1982, S. 51

45 Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 22

46 Vgl. Ebd., S. 22-23

47 Vgl. Ebd., S. 23-24

48 Ebd., S. 24

49 Vgl. Ebd. S. 29

50 Vgl. Ebd.

51 Vgl. Ebd.

zu einem Anger entwickelte.⁵²

Im Hinblick auf den Ortsnamen ein kurzer Exkurs:⁵³

„Den Namen Perchtoldsdorf erhielt diese Siedlung wohl nach ihrem Gründer, einer Persönlichkeit namens Berchtold, Angehöriger eines babenbergischen Dienstmännengeschlechts.“⁵⁴ Jedoch ist dieser Berchtold „... als historische Persönlichkeit nicht faßbar [sic!]. Er mag der Anführer einer Kolonistenschar gewesen sein oder vielleicht der erste Ortsrichter ... wir kennen ihn nicht ... da diese Zeiten noch ohne schriftliche Kultur gewesen sind.“⁵⁵ Wie Perchtoldsdorf bestehen viele der umliegenden Siedlungen aus zwei Namensbestandteilen. Gebildet werden diese Ortsnamen „... aus einem männlichen Personennamen und dem Appellativum »Dorf«...“⁵⁶ Die meisten der Siedlungen mit dem gleichen Namenstypus stammen aus der Zeit um das zehnte und elfte Jahrhundert, der Zeit der intensiven Kolonisation des Randes des Wiener Beckens.⁵⁷

Die sogenannte erste natürliche Ortserweiterung wird auf das Ende des zwölften Jahrhunderts datiert. Der bestehende Dreiecksanger wurde in Richtung Norden bis

52 Vgl. Ebd.

53 Zum Ortsnamen von Perchtoldsdorf und den umliegenden Siedlungen ausführlich KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 82-86

54 KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 29

55 PETRIN, Die historische Entwicklung von Pfarre und Markt, 1973, S. 12

56 PETRIN, Geschichte des Marktes Perchtoldsdorf..., 1983, S. 7

57 Vgl. Ebd.

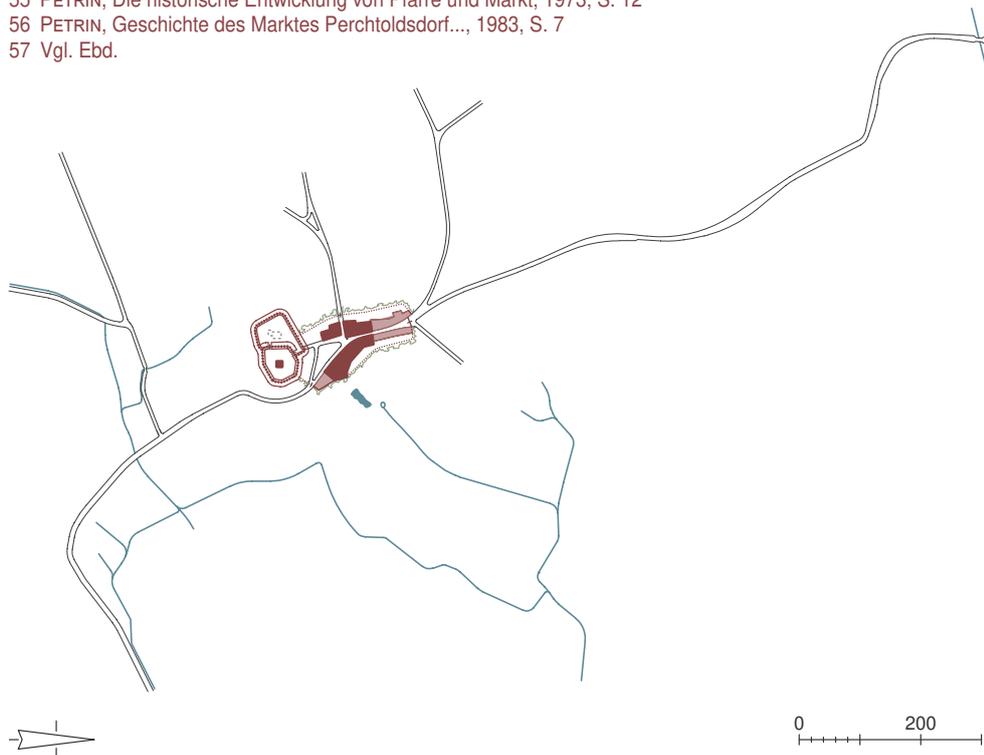


Abb. 31: Perchtoldsdorf nach der ersten natürlichen Erweiterung - um 1100 n.Chr.

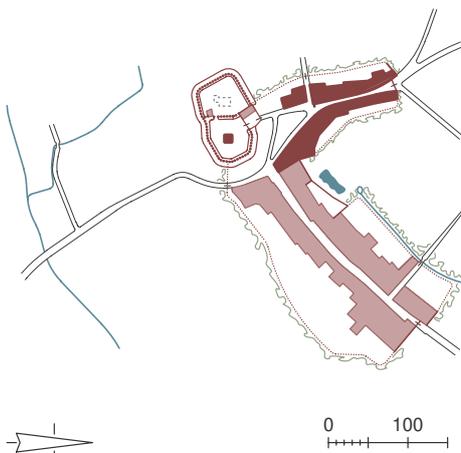


Abb. 32: Zweite Erweiterung - um 1170

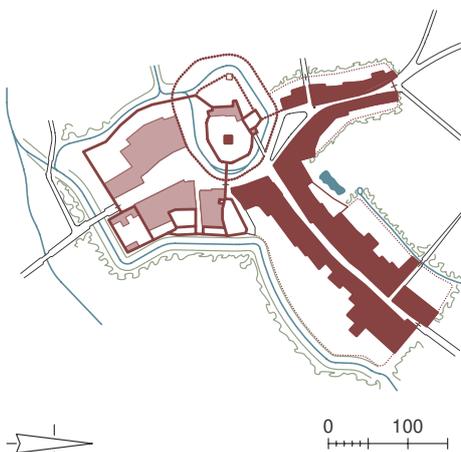


Abb. 33: Dritte Erweiterung - um 1250

zur heutigen Krautgasse und in südlicher Richtung bis zur damals noch nicht erbauten Wiener Gasse erweitert.⁵⁸ Nach diesem Zuwachs bildeten ca. 17 Gehöfte den Ort.⁵⁹

1.2.3 ZEIT DER EXPANSION - DAS MITTELALTER ⁶⁰

Die erste schriftliche Erwähnung des Ortsnamens kann um das Jahr 1138 datiert werden. „*Dabei handelt es sich um eine Traditionsnotiz in der ein „H(einricus) de Pertoldesdorf“ als Zeuge einer Schenkung ... angeführt wird.*“⁶¹ Diese Familie der Herren von Perchtoldsdorf entwickelte sich in den folgenden Jahrzehnten zu einem der bedeutendsten Geschlechtern der Umgebung.⁶² Siedlungstechnisch fand zwischen 1170 und 1180 die zweite Ortserweiterung statt, im Gegensatz zu jener natürlichen Erweiterung Jahrzehnte zuvor ist diese das Ergebnis einer planmäßigen Expansion.⁶³ Zur heutigen Triester Straße führend entstand die Knappenstraße, heute Wiener Gasse, mit gleichmäßigen Baublöcken bis zur Spitalskirche, eingesäumt durch einen Palisadenzaun und Wassergraben.⁶⁴

Im Zuge von Auseinandersetzungen zwischen Otto I., ein Ministeriale, und seinem Landesherren, dem letzten Babenberger, Herzog Friedrich II. fielen sowohl die Turmburg als auch die Befestigungsanlage der Zerstörung zum Opfer.⁶⁵ Otto II., Sohn von Otto I., fasste Mitte des 13. Jahrhunderts den Entschluss den zerstörten Teil des Ortes wieder aufzubauen und durch einen befestigten Markt zu erweitern.⁶⁶ In Anlehnung an eine viereckige Planstadt mit mittigem Marktplatz bei Wiener Neustadt, schuf Otto II. die dritte Ortserweiterung: „*Ein regelmäßiger, viereckiger Marktplatz mit einer ... Häuserzeile mit anschließenden Gärten im Westen und Osten. Dieser reichte ... nur bis zum südlichen Ende*

⁵⁸ Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 31

⁵⁹ Vgl. Ebd.

⁶⁰ Zu ausführlichen geschichtlichen Vorgängen, Besitzgeschichte, Leben und Wirtschaft siehe PETRIN, Perchtoldsdorf im Mittelalter, 1969; PETRIN, Geschichte des Marktes Perchtoldsdorf. Von den Anfängen bis 1683, 1983 und PETRIN, Die historische Entwicklung von Pfarre und Markt, 1973

⁶¹ PETRIN, Perchtoldsdorf im Mittelalter, 1969, S. 366

⁶² Vgl. TREFFER / HUBMANN, Perchtoldsdorf, 1982, S. 52

⁶³ Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 33

⁶⁴ Vgl. Ebd.

⁶⁵ Vgl. PETRIN, Perchtoldsdorf im Mittelalter, 1969, S. 12

⁶⁶ Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 35

der Marktplatzverengung. Das Ganze erhielt einen rechteckigen Mauerbering ... an dessen südöstlicher Ecke die Stadtburg errichtet wurde.⁶⁷ Doch schon im Jahre 1290 wurde sowohl diese Stadtburg als auch die Hauptburg durch die Niederschlagung eines Adelsaufstands von Albrecht I. erobert und niedergebrannt.⁶⁸

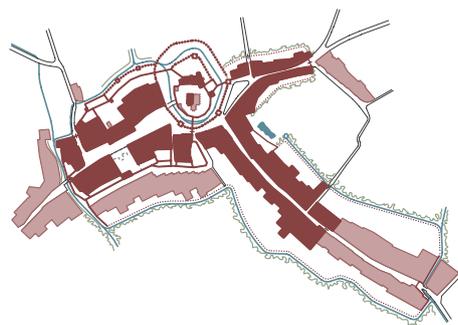
Nach dem Tod des letzten Herren von Perchtoldsdorf gingen die Burg und der Markt Perchtoldsdorf in den landesfürstlichen Besitz und in weiterer Folge 1308 in den Besitz der Habsburger über.⁶⁹ Die vierte Ortserweiterung fand in den folgenden Jahrzehnten bis 1338 statt und bewirkte die Vergrößerung des Marktplatzes nach Süden.⁷⁰ Die Erweiterung als Anlass genommen wurden auch die Verteidigungsanlagen im Westen wie auch im Süden wesentlich verbessert.⁷¹ Innerhalb der neu geschaffenen Stadtmauer entstand der sogenannte untere Marktplatz, der über eine überbreite Verbindungsstraße mit dem oberen Marktplatz verbunden war und somit als Einheit wirkt.⁷²

In den folgenden Jahren nach Fertigstellung des unteren Marktplatzes wurde die Kirchenanlage unter anderem mit einem gotischen Chor erweitert.⁷³ Die nachhaltigsten Veränderungen fanden unter der Grundherrenschaft von Beatrix von Zollern statt, indem Perchtoldsdorf ein Jahrmarktprivileg verliehen und ein Spital gegründet wurde.⁷⁴ Auch die fünfte Ortserweiterung kann in dieser Zeit zwischen 1380 und 1414 verortet werden.⁷⁵ Nach Jahren von Naturkatastrophen erholte sich der Ort rasch. „Dies führte auch in Perchtoldsdorf zu einer neuen Siedlungsexplosion, vor allem außerhalb der Stadtmauern. Wir müssen hier unterscheiden zwischen dem Ackerbürger (dem freien Bürger) und dem einer Grundherrschaft untertänigen Bauern und in Perchtoldsdorf im besonderen dem Weinhauer.“⁷⁶ Die Ackerbürger siedelten innerhalb der Stadtmauern und Palisaden, erkennbar an einer zweigeschoßigen, geschlossenen Bebauung in der



0 150

Abb. 34: Vierte Erweiterung - um 1310



0 150

Abb. 35: Fünfte Erweiterung - um 1380

67 Ebd., S. 36

68 Vgl. TREFFER / HUBMANN, Perchtoldsdorf, 1982, S. 113

69 Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 41

70 Vgl. Ebd., S. 43

71 Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 43

72 Vgl. Ebd., S. 44

73 Vgl. Ebd., S. 45

74 Vgl. PETRIN, Perchtoldsdorf im Mittelalter, 1969, S. 13-14

75 Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 46

76 Ebd.

unteren Wiener Gasse und dem Beginn der Brunner Gasse.⁷⁷ Die Weinhauer können in der „Neustift-“ und in der Krautgasse vor den Befestigungen gefunden werden.⁷⁸

Im 15. bis 16. Jahrhundert überschatteten Auseinandersetzungen, Erbstreitigkeiten und Eroberungen die Bautätigkeiten im Ort.⁷⁹ Diese Bautätigkeiten umfassten die Errichtung des großen Wehrturms, der um ca. 1450 begonnen und um 1521 fertiggestellt wurde.⁸⁰ Auch eine geplante Vergrößerung, die sechste Ortserweiterung, vor allem in Form von Lückenschließungen und Verlängerung von Straßenzügen an der Brunner Straße, der heutigen Wiener Gasse und der Hochstraße, erfolgte.⁸¹

1.2.4 UNRUHIGE ZEITEN UND STAGNATION

Wie es sich ergab wurde der Bau des Wehrturms zur rechten Zeit vollendet, denn fünf Jahre später, 1526, verlor der junge ungarische König in der Schlacht von Mohacs sein Leben.⁸² Die darauf folgenden Erbstreitigkeiten führten zu militärischen

⁷⁷ Vgl. Ebd., S. 46-47

⁷⁸ Vgl. Ebd., S. 47

⁷⁹ Ausführlich zu den Hintergründen und der Geschichte siehe PETRIN, Perchtoldsdorf im Mittelalter, 1969, S. 14-21 und PETRIN, Geschichte des Marktes Perchtoldsdorf..., 1983, S. 15-23

⁸⁰ Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 53

⁸¹ Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 55

⁸² Vgl. TREFFER / HUBMANN, Perchtoldsdorf, 1982, S. 57



Abb. 36: Perchtoldsdorf am Ende des Mittelalters - um 1500

Auseinandersetzungen, und im September 1529 marschierte ein gewaltiges Heer donauaufwärts nach Wien.⁸³ Bei der darauffolgenden ersten Türkenbelagerung hielten sich die Schäden an Markt und Burg in Grenzen. Lediglich wurden beschädigte Teile der Wehranlage wieder instandgesetzt, da die Türkengefahr noch nicht vorbei war.⁸⁴

In den Jahrzehnten nach der Türkenbelagerung kam die Umgebung von Perchtoldsdorf nicht zur Ruhe. Weitere Einfälle der Türken sowie die Reformation und gewaltsame Gegenreformation stellten sich der Erholung des Ortes entgegen.⁸⁵ Auch der am Übergang zum 17. Jahrhundert stattgefunden „Haueraufstand“, der Mithilfe von Soldaten blutig niedergeschlagen wurde, prägte die Zeit danach.⁸⁶ Durch einen Aufstand unter dem Ungarn Stefan Bocskay und den Übergriffen seiner Soldaten wurde der Markt erneut in Mitleidenschaft gezogen.⁸⁷ Auch die Auswirkungen des 30-jährigen Krieges und eine Pestepidemie 1679 trafen die Bewohner schwer.⁸⁸

Die ab 1682 aufflammende Türkenbedrohung führte zu Inspektionen der Verteidigungsanlagen, Perchtoldsdorf wurde als gut klassifiziert, verfügte aber über

83 Vgl. PETRIN, Geschichte des Marktes Perchtoldsdorf..., 1983, S. 24

84 Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 56

85 Vgl. TREFFER / HUBMANN, Perchtoldsdorf, 1982, S. 57

86 Vgl. Ebd., S. 57-58

87 Vgl. PETRIN, Geschichte des Marktes Perchtoldsdorf..., 1983, S. 36-37

88 Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 59

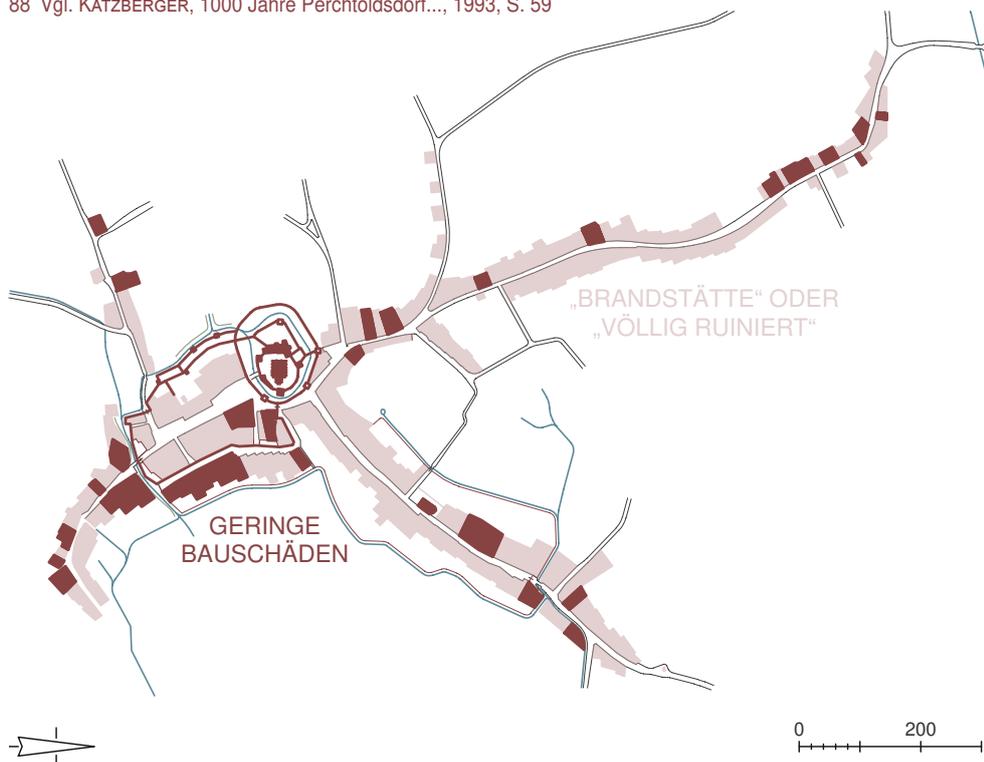


Abb. 37: Zerstörung durch die Türken - 1683



Abb. 38: Vor Sommerfrische - 1875



Abb. 39: Bebauung Sommerfrische - 1893

einen Mangel an Lebensmitteln, Pulver und Blei.⁸⁹ Dies führte im Zuge der zweiten Türkenbelagerung von Wien im Jahr 1683, trotz erfolgter Lösegeldzahlung, zu einem blutigen Massaker auf dem Marktplatz dem rund ein Fünftel der Bevölkerung zum Opfer fiel.⁹⁰

Nur langsam erholte sich der Markt. In den Jahrzehnten nach der Zerstörung wurde Perchtoldsdorf wieder neu besiedelt und aufgebaut, ausgenommen davon war nur die Burg.⁹¹ Am Ende des 18. Jahrhunderts wurde die innere Ringmauer Richtung Marktplatz abgetragen, wenig später der Friedhof erweitert und dafür die westliche Mauer mit dem Südturm geschliffen.⁹² Das Einsetzen der industriellen Revolution⁹³ Mitte des 19. Jahrhunderts führte in Perchtoldsdorf jedoch nicht zum wirtschaftlichen Aufschwung, da die Entfernung des Ortes zur Station der neu errichteten Südbahn mehrere Kilometer betrug.⁹⁴

1.2.5 SOMMERFRISCHE UND BIEDERMEIER

Aufschwung brachte erst die Entwicklung zum Fremdenverkehrsort im frühen 19. Jahrhundert. Die Lage am Rande des Wienerwaldes brachte Perchtoldsdorf die „schwärmerisch-romantische Naturbetrachtung die typisch für die Kultur des Biedermeiers sind“⁹⁵ und ließ ihn „zu einer beliebten Sommerfrische für viele Wiener werden“⁹⁶. Dies führte zu einer großen Strukturänderung der Bebauung. Die Bautätigkeit begrenzte sich zunächst nur auf Weingärten oder Weideland mit geringen Erträgen.⁹⁷

Das Auftreten der aus Amerika eingeschleppten Reblaus in Europa um 1860 bestärkte diesen Wandel. Als 1887 die Reblaus die Perchtoldsdorfer Weingründe mit verheerender Wirkung heimsuchte, waren viele Weinhauer gezwungen ihre Weingärten aufzugeben, da sie sich die Umstellung auf resistente Sorten

89 Vgl. Ebd., S. 57

90 Vgl. PETRIN, Geschichte des Marktes Perchtoldsdorf..., 1983, S. 45-46

91 Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 57-58

92 Vgl. Ebd., S. 58

93 Für eine ausführliche Auseinandersetzung mit dem 18. und 19. Jahrhundert siehe OSTRAWSKY, Geschichte des Marktes Perchtoldsdorf. 1683-1983, 1983, S. 27-182

94 Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 58

95 OSTRAWSKY, Geschichte des Marktes Perchtoldsdorf..., 1983, S. 180

96 Ebd.

97 Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 61

nicht leisten konnten.⁹⁸ Diese Grundstücke wurden zu Billigpreisen verkauft und dienten in weiterer Folge als Baugründe für Zweitwohnungen.⁹⁹

Nach der Jahrhundertwende und durch die angespannte politische Lage stagnierte die Entwicklung des Ortes.¹⁰⁰ Durch den Bevölkerungsanstieg und den Strukturwandel verbesserte sich auch die Verkehrsanbindung. Nach der Errichtung der Südbahn wurde eine „Dampftramway“ von Hietzing über Perchtoldsdorf bis nach Brunn gebaut, weiters fand 1883 die Einweihung einer Zweigbahn der Südbahn nach Kaltenleutgeben statt.¹⁰¹ All dies führte zur Veränderung eines vom Weinbau geprägten Ortes zu einem städtischen Vorort.¹⁰²

⁹⁸ Vgl. Ebd.

⁹⁹ Vgl. OSTRAWSKY, Geschichte des Marktes Perchtoldsdorf..., 1983, S. 205

¹⁰⁰ Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 61

¹⁰¹ Vgl. OSTRAWSKY, Geschichte des Marktes Perchtoldsdorf..., 1983, S. 198-199

¹⁰² Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 63



Abb. 40: Ortsweiterung in der Sommerfrische - 1860-1918

1.2.6 DAS MODERNE PERCHTOLDSDORF

Die Nachwirkungen des Ersten Weltkriegs mit Wohnungsnot und Problemen der Lebensmittelversorgung spürten die Perchtoldsdorfer bis in die späten 1920er Jahre.¹⁰³ Dann setzte ein reger Bauboom ein, der bis in die Dreißigerjahre anhielt.¹⁰⁴ Es entstanden großteils Baugründe für Einfamilienhäuser, die zunehmend durch Siedlungsgenossenschaften und Kleingartenvereine parzelliert und bebaut wurden.¹⁰⁵

Mit der Eingliederung in die Stadt Wien 1938 und dem Ausbruch des Zweiten Weltkriegs am 1. September 1939 verlor Perchtoldsdorf seine Eigenständigkeit. Das Ende des Zweiten Weltkriegs kam am 8. April 1945 mit der Besetzung des

¹⁰³ Vgl. Ebd., S. 64

¹⁰⁴ Vgl. OSTRAWSKY, *Geschichte des Marktes Perchtoldsdorf...*, 1983, S. 232-233

¹⁰⁵ Vgl. Ebd., S. 233



Abb. 41: Erweiterungen in der Zwischenkriegszeit - 1918-1939

Ortes durch russische Truppen.¹⁰⁶ Seine Selbstständigkeit erlangte Perchtoldsdorf erst nach langen Verhandlungen überraschend am 1. September 1954 mit der Wiedereingliederung in Niederösterreich zurück.¹⁰⁷

Damit kehrte auch die Siedlungsentwicklung nach Perchtoldsdorf zurück. Durch Genossenschaften entstand wieder eine große Parzellierungs- und Bautätigkeit.¹⁰⁸ Durch die Regulierung der Bautätigkeit mittels eines Flächenwidmungsplans in den 1970er Jahren blieb Perchtoldsdorf von unkontrollierter Bautätigkeit verschont und „präsentiert sich heute als traditionsreicher Weinort mit unversehrtem Ortsbild, vielen Museen und regem Kulturbetrieb“¹⁰⁹.

¹⁰⁶ Vgl. Ebd.

¹⁰⁷ Vgl. OSTRAWSKY, Geschichte des Marktes Perchtoldsdorf..., 1983, S. 247

¹⁰⁸ Vgl. Ebd., S. 254

¹⁰⁹ KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 69

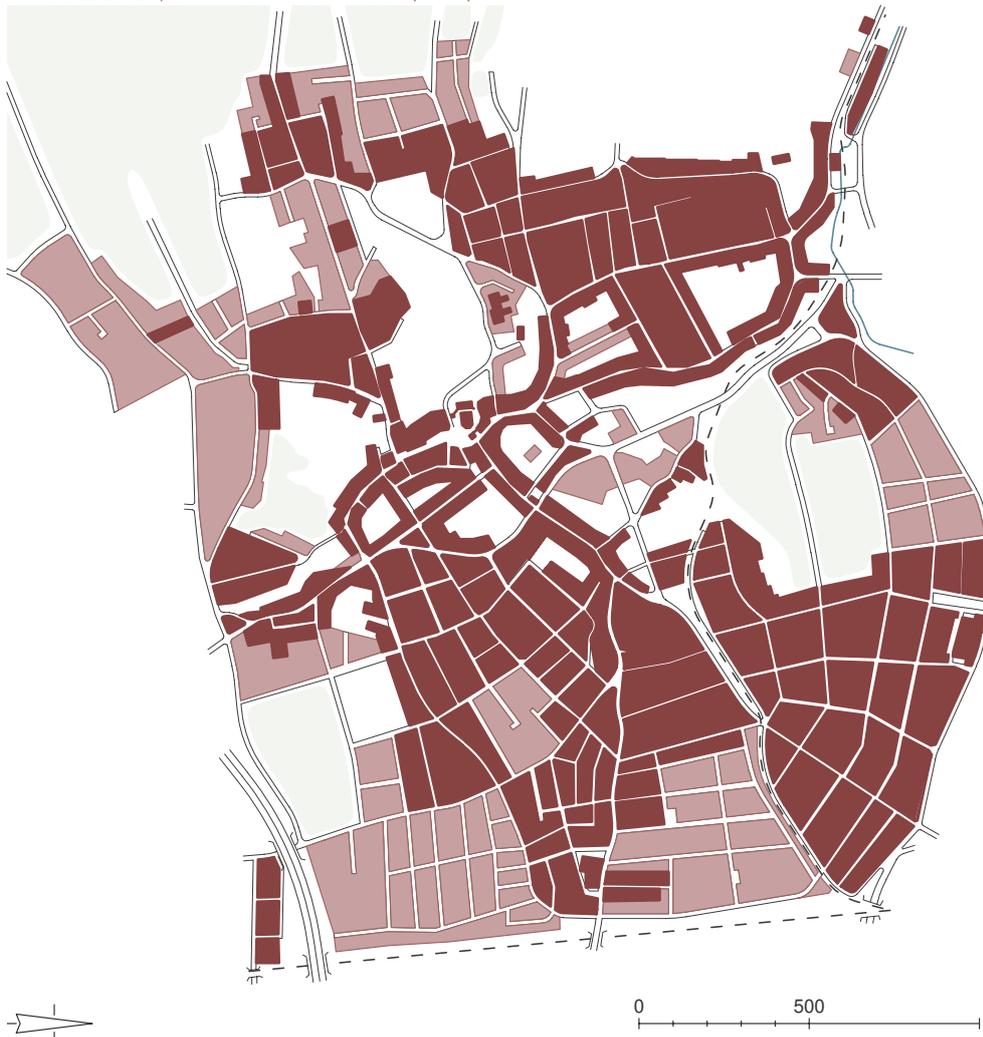


Abb. 42: Ortsausbreitung nach dem 2. Weltkrieg - 1945-1991



Abb. 43: Vergleich Streusiedlung mit Sammelsiedlung

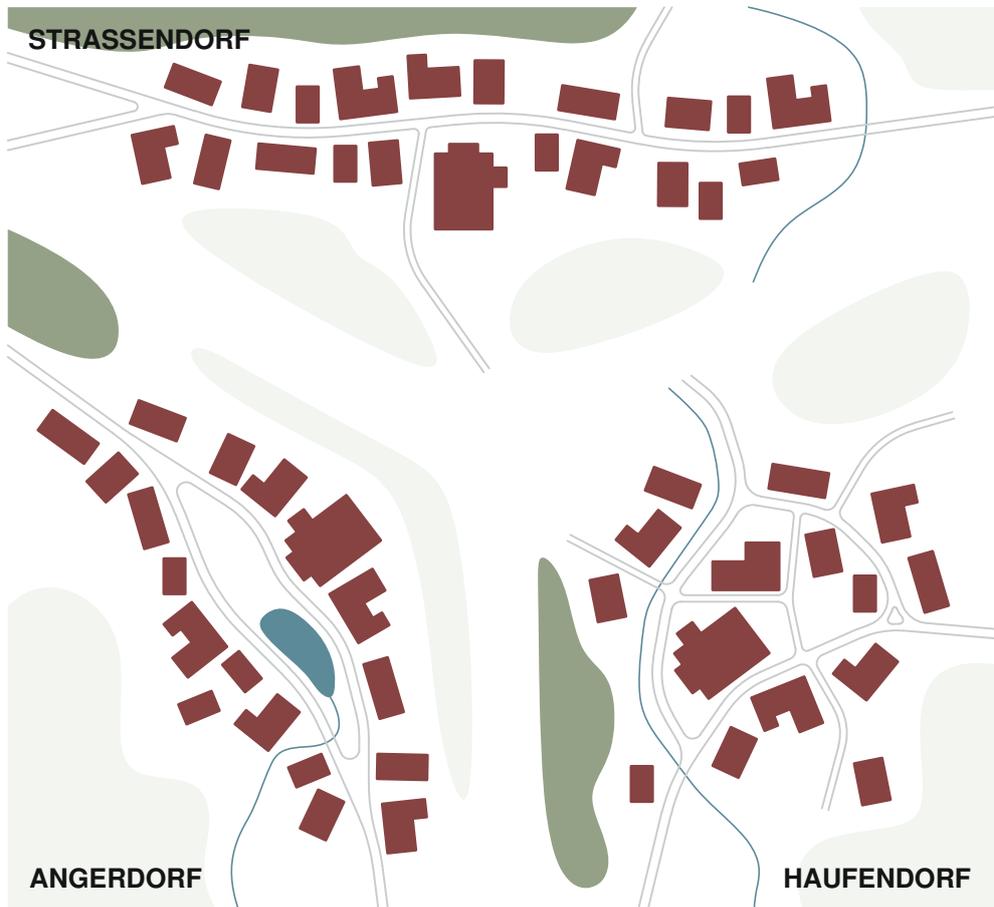


Abb. 44: Gegenüberstellung Siedlungsformen

1.3 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND HAUSFORMEN

Durch seine bewegte Geschichte, die Lage an einer alten Wehrlinie und die schubartigen Ortserweiterungen, entwickelte Perchtoldsdorf eine einzigartige Siedlungsstruktur. Das Erscheinungsbild des Ortes prägen sowohl diese Siedlungsstrukturen als auch die, an den vorherrschenden Weinbau angepassten, Weinhauer- und Bürgerhäuser.

1.3.1 SIEDLUNGSSTRUKTUR PERCHTOLDSDORF

Im Beitrag „Die Siedlungsformen der österreichischen Donaustädte“ von Adalbert Klaar ist bezüglich der Analyse von Siedlungsstrukturen folgendes festgehalten: *„Die Form einer Siedlung gibt uns heute ein Mittel in die Hand, die Entwicklung einer Siedlung erklären zu können. Ferner die Möglichkeit, ihre schubartige Veränderung festzustellen und sie auch zeitlich einordnen zu können. Denn in den Siedlungsformen sind zeitgebundene Typen erhalten, die Aufschluß [sic!] über das Werden und den Bestand einer Siedlung zu geben vermögen. Demnach kann die Siedlungsform als eine Art Urkunde gewertet werden, in welcher zeitbedingte Entwicklungsphasen aufgezeigt sind.“*¹¹⁰

Weiters lässt sich im Hinblick auf die Siedlungsstruktur erkennen, dass sich, auch wenn die Gründung des Ortes weit zurückreicht, die Grundstruktur einer Siedlung nur geringfügig verändert.¹¹¹ Parzellen, Straßen, Baublöcke fallen unter dieses Grundgerüst während die einzelnen Baukörper mit den Fassaden über die Jahrhunderte überformt werden.¹¹²

Vor diesem Hintergrund kann auch Perchtoldsdorf wie folgt in seiner Siedlungsstruktur analysiert werden:

Nach der Definition der Siedlungsformen von Klaar kann Perchtoldsdorf als Sammelsiedlung bezeichnet werden. Hierbei werden *„... die Siedlungsstätten nahe aneinander [gebaut] ... und dann meist an einer Zeile (Straße) „gesammelt“.* ... *Verschwindet der Bauwuch gänzlich, so werden die benachbarten*

110 KLAAR, Die Siedlungsformen der österreichischen Donaustädte, 1963, S. 93

111 Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 78

112 Vgl. Ebd.

*Gebäude Mauer an Mauer gebaut...*¹¹³. Diese Siedlungsart ist in Niederösterreich vorherrschend.¹¹⁴

Noch vor der Gründung Perchtoldsdorfs, nach der Errichtung der Turmburg mit einem Wall, entstand an der Straßengabelung die zur Burg führte eine erste dörfliche Besiedelung.¹¹⁵ Den Straßenverläufen folgend wurde mit der Bebauung bei der ersten Erweiterung fortgefahren, es entstand ein Dreiecksplatz in dessen Mitte.¹¹⁶ Die Struktur des jungen Dorfes kann somit als Angerdorf¹¹⁷ mit einem Dreiecksanger bezeichnet werden.

Nach der erwähnten Verlängerung des Dreiecksangers entstand Ende des zwölften Jahrhunderts die Knappenstraße (heutige Wiener Gasse) als planmäßige Erweiterung.¹¹⁸ Wie zu jener Zeit üblich entspricht die Form dem typischen geplanten Straßendorf¹¹⁹ mit regelmäßigen Baublöcken und einer Verteidigungsanlage.¹²⁰

Die nächsten Ortserweiterungen fallen in eine von Klar beschriebene Periode der Städtegründung im Mittelalter.¹²¹ Als planmäßige Anlage mit einem rechteckigen Marktplatz, einer quadratischen Stadtmauer sowie einer Stadtburg kann diese Erweiterung als Gründungsstadt¹²² und in weiterer Folge als Burgstadt¹²³ bezeichnet werden. Ebenso der darauffolgende Ausbau mit der Vergrößerung der Stadtmauer und des Marktplatzes ist eine Gründungsstadt.

Mit dem weiteren geplanten Ausbau vor der Stadtmauer im 15. und 16. Jahrhundert, der großteils aus Lückenschließungen und Erweiterungen von Straßenzügen bestand, verdichtete sich

113 KLAAR, Die Siedlungsformen Niederösterreichs., 1930, S. 39

114 Vgl. Ebd.

115 Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 79

116 Vgl. Ebd.

117 Das Angerdorf ist eine Form der Sammelsiedlungen. Das charakteristische Merkmal dieser Siedlungsform ist der Anger. Für die Definition und weiterführende Informationen siehe KLAAR, Die Siedlungsformen Niederösterreichs., 1930, S. 50

118 Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 80

119 Bei einem Straßendorf werden die Gehöfte in einer ... Zeile entlang einer Straße angeordnet. Für die Definition und weiterführende Informationen siehe KLAAR, Die Siedlungsformen Niederösterreichs., 1930, S. 49

120 Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 80

121 Vgl. KLAAR, Die Siedlungsformen Niederösterreichs., 1930, S. 55

122 Die Gründungsstadt wurde durch einen Rechtsakt vollzogen und zukünftige Erweiterungen berücksichtigt. Für die Definition und weiterführende Informationen siehe KLAAR, Die Siedlungsformen Niederösterreichs., 1930, S. 56

123 Für die Definition und weiterführende Informationen siehe KLAAR, Die Siedlungsformen Niederösterreichs., 1930, S. 57

die Bebauung entlang der Straßen.¹²⁴

Eine grundlegende Strukturänderung von Perchtoldsdorf fand mit Beginn der Sommerfrische statt, als viele durch die Reblauskatastrophe leer stehende Weingärten zu Baugrund umgewandelt wurde und mit Einfamilienhäusern verbaut wurde.¹²⁵ Diese Entwicklung setzte sich bis zum Ende des 20. Jahrhunderts fort.

¹²⁴ Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 55

¹²⁵ Vgl. Ebd., S. 61



Abb. 45: Siedlungsstruktur Perchtoldsdorf

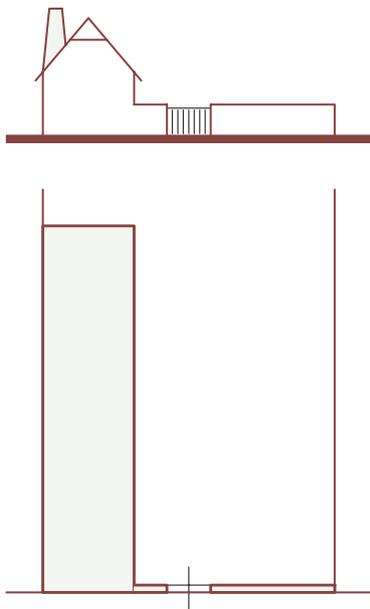


Abb. 46: Typologie Streckhof

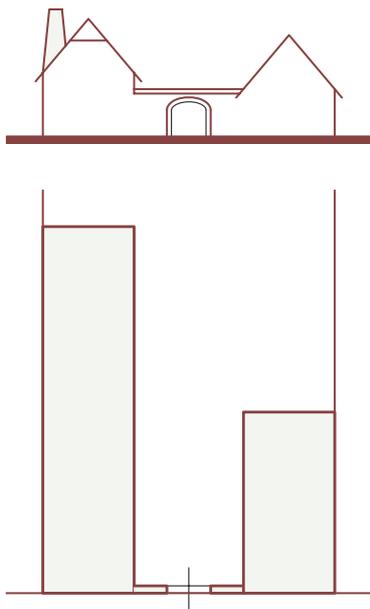


Abb. 47: Typologie Parallelhof

1.3.2 WEINHAUERHÄUSER - TYPOLOGIEN UND ENTWICKLUNG

Mit der Siedlungsstruktur eng verknüpft sind die Hauslandschaften¹²⁶. Unter dem Begriff der Hauslandschaft soll das Verbreitungsgebiet einer Hausform verstanden werden.¹²⁷ In dem Fall für Perchtoldsdorf bezieht sich die Hauslandschaft, im speziellen die Haus- und Gehöftformen, auf das Wiener Becken „... und im besonderen [auf] dessen westlichen Grenzbereich, dem Alpenostrand.“¹²⁸

Geprägt durch die ständige Gefahr von einfallenden Völkern aus dem Osten entwickelte sich im Raum des Wiener Beckens ein Schutzbedürfnis, dass sich bei der Errichtung von Gehöften in starken Mauern, sowie durch eine dichte, aneinander gerückte Ortsstruktur widerspiegelte.¹²⁹

Der Alpenostrand mit der Abbruchkante in das Wiener Becken lieferte hervorragende Bedingungen für den Weinbau, sodass die entlang der Thermenlinie entstandenen Ortschaften fast ausschließlich Weinbauwirtschaft betrieben.¹³⁰ Die rasch zu Märkten herangewachsenen Siedlungen bildeten mit dem „Anbauhof“ spezielle Gehöftformen, die mit den Grundformen ähnlich der Gehöfte im weiteren Niederösterreich sind.¹³¹

Diese Gehöftformen können nach ihrer Grundform wie folgt eingeteilt werden.¹³²

Der sogenannte **Streckhof** ist ein Einhaus in dem das Wohnhaus, Stall, Scheune und Schuppen in der Längsachse aneinandergestellt und mit einem gemeinsamen Steildach überdeckt sind.¹³³ In den Weinbauregionen, in denen eine Scheune nicht benötigt wurde, fand stattdessen ein Presshaus Platz.¹³⁴ Der Wohnteil eines Streckhofs umfasst im mittleren Bereich eine

¹²⁶ Für eine genaue Definition, die bautechnische Erklärung und die Verbreitung der Hausformen siehe KLAAR, Die Hauslandschaften Niederdonaus., 1944

¹²⁷ Vgl. KLAAR, Die Hauslandschaften Niederdonaus., 1944, S. 272

¹²⁸ KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser von Perchtoldsdorf, 1996, S. 59

¹²⁹ Vgl. Ebd., S. 61

¹³⁰ Vgl. Ebd.

¹³¹ Vgl. Ebd.

¹³² Genaue Definitionen und weiterführende Informationen siehe HABERLANDT, Zur Begriffsbildung für Siedlungs und Haustypen in Niederösterreich., 1936, S. 229-232; KLAAR, Die Hauslandschaften Niederdonaus., 1944, S. 276-287

¹³³ Vgl. KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser ..., 1996, S. 64-65

¹³⁴ Vgl. Ebd., S. 66

Rauchküche, manchmal mit Vorraum, oder Speicherraum, an der Giebelseite zur Straße einen oder zwei Wohnräume, sowie im hinteren Bereich von der Küche aus zugänglich den Stall.¹³⁵ Bevorzugt wurde die Typologie des Streckhofs auf schmalen Grundstücken, wie sie in Weinbaugebieten häufig vorkommen.¹³⁶ In der Regel waren diese nur zwischen 13 und 15m breit und erhöhte dadurch die Verteidigungsfähigkeit.¹³⁷

Der von Arthur Haberlandt in seinem Buch „Zur Begriffsbildung für Siedlungs und Haustypen in Niederösterreich“ beschriebene Paarhof, der meist in alpinen Nebentälern Verwendung findet besteht idealerweise aus zwei gleich dimensionierten Gebäudeteilen, dem „Feuerhaus“ als Wohnbau und dem „Futterhaus“ mit Stall.¹³⁸ Katzberger beschreibt den auf das Wiener Umland angepassten Typus als **Parallelhof**.¹³⁹ Dieser besteht aus zwei durch eine Tormauer straßenseitig verbundenen Paralleltrakten.¹⁴⁰ Einer der Trakte beinhaltet den Wohnteil und Stall, auf der gegenüberliegenden Seite finden sich der Wagenschuppen, der Rossstall und weitere Kleinbauten.¹⁴¹ Für einen Parallelhof musste die Bauparzelle zwischen 19 und 20m breit sein.¹⁴²

Dem Namen folgend bildet sich der **Hakenhof** durch eine am Ende des Streckhofs querliegende, über das Eck führende Scheune.¹⁴³ Die quergestellte Scheune führt zu einem besseren Überblick sowie zu einem gewissen Schutz des Gehöfts nach außen.¹⁴⁴

Bei dem **Dreiseithof** wird auch auf der zweiten Längsseite ein Trakt errichtet.¹⁴⁵ Meist ist der Dreiseithof das Produkt eines Ausbaus eines Streckhofs zu einem Hakenhof und in weiterer Folge zu einem Dreiseithof.¹⁴⁶ Im Grundriss sind die Funktionen wie folgt angeordnet. An der Straße befindet sich der Wohn- und

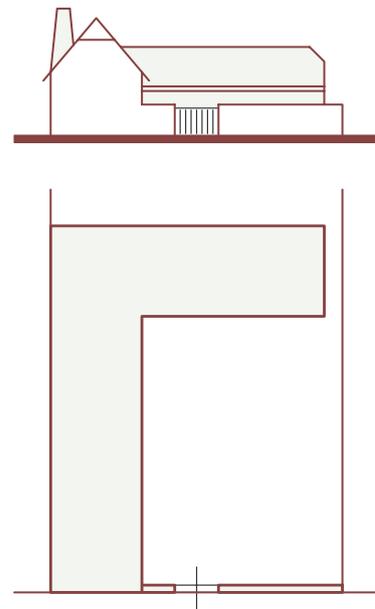


Abb. 48: Typologie Hakenhof

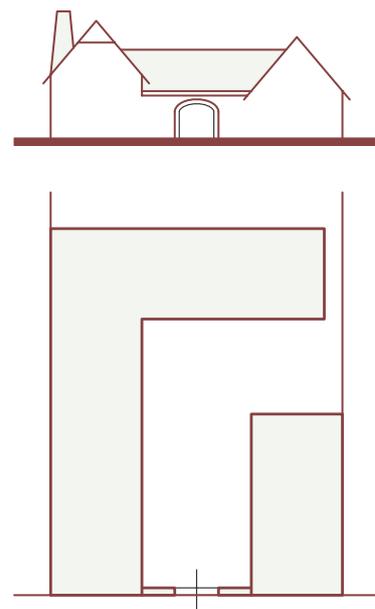


Abb. 49: Typologie Dreiseithof

¹³⁵ Vgl. Ebd., S. 65

¹³⁶ KRÄFTNER, Naive Architektur in Niederösterreich, 1981, S. 80

¹³⁷ Vgl. KATZBERGER, Weinhauer- und Bürgerhäuser ..., 1996, S. 67

¹³⁸ Vgl. HABERLANDT, Zur Begriffsbildung für Siedlungs und Haustypen ..., 1936, S. 230

¹³⁹ Vgl. KATZBERGER, Weinhauer- und Bürgerhäuser ..., 1996, S. 68

¹⁴⁰ Vgl. Ebd.

¹⁴¹ Vgl. Ebd., S. 69

¹⁴² Vgl. Ebd.

¹⁴³ Vgl. HABERLANDT, Zur Begriffsbildung für Siedlungs und Haustypen ..., 1936, S. 231

¹⁴⁴ Vgl. KATZBERGER, Weinhauer- und Bürgerhäuser ..., 1996, S. 70

¹⁴⁵ Vgl. HABERLANDT, Zur Begriffsbildung für Siedlungs und Haustypen ..., 1936, S. 231

¹⁴⁶ Vgl. KATZBERGER, Weinhauer- und Bürgerhäuser ..., 1996, S. 71

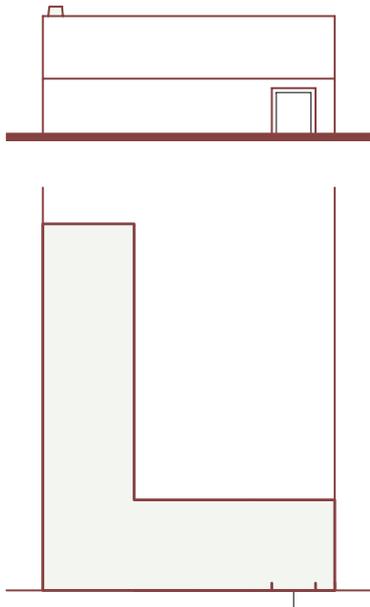


Abb. 50: Typologie Zwerchhof

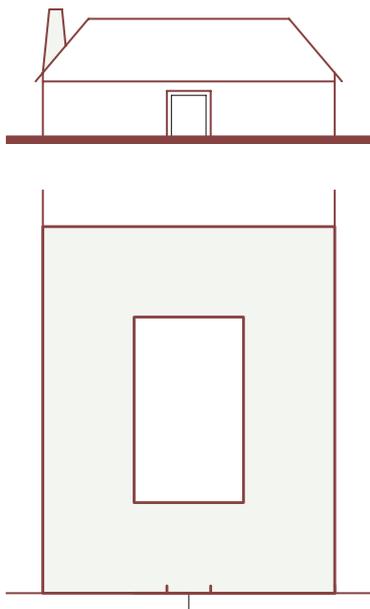


Abb. 51: Typologie Vierseithof

Stalltrakt, anschließend querliegend die Scheune und auf der gegenüberliegenden Seite des Wohntrakts der Schuppen.¹⁴⁷

Mit einem straßenseitigen Querbau und einer überbauten Einfahrt bildet sich der **Zwerchhof**.¹⁴⁸ In der Regel entstand der Zwerchhof aus einem Streckhof, an dem straßenseitig als Querbau ein Wohntrakt angebaut wurde.¹⁴⁹ Die Giebelfronten konnten entweder beibehalten werden oder verschwanden und ein traufenständiges Dach wurde errichtet.¹⁵⁰

Für einen **Vierseithof** entstand anstelle des straßenseitigen Hoftores oder der seitlichen Mauer ein weiterer Trakt.¹⁵¹ Diese Vierseithöfe entstanden vorwiegend aus einem Dreiseithof sowie aus Zwerchhöfen.¹⁵²

Katzberger erwähnt weiters einen letzten Hofotypus, das **Gassenfrontenhaus**. Dieses verdrängte ab Mitte des 19. Jahrhunderts die zuvor erwähnten Hofotypen, da zur Gewinnung von Wohnraum sowie als Zeichen für Prestige eine „einheitliche traufenseitige Verbauung der Straße“ geschaffen wurde.¹⁵³ Weiters kann das Gassenfrontenhaus von der Straße durch eine Haustüre erschlossen werden, bei allen anderen Gehöften war das Haus durch den Hof erschlossen worden.¹⁵⁴

Das Weinbauerhaus in Perchtoldsdorf umfasst sämtliche Gehöfttypen, aufgrund der vorherrschenden Weinproduktion befand sich statt den Scheunen das sogenannte Presshaus im Hofverband.¹⁵⁵ Außerdem wurde mehr Platz für den Keller, für die Lagerung des reifenden Weins, benötigt.¹⁵⁶ Vorherrschende Typologien waren Streck-, Haken- und Parallelhöfe, da die Parzellen nicht selten sehr schmal und lang waren.¹⁵⁷

Mit der Errichtung des rechteckigen Marktplatzes, der Stadtmauer und der Stadtburg zwischen 1250 und 1270,¹⁵⁸

147 Vgl. Ebd., S. 73

148 Vgl. Ebd., S. 74

149 Vgl. Ebd.

150 Vgl. Ebd.

151 Vgl. HABERLANDT, Zur Begriffsbildung für Siedlungs- und Haustypen ..., 1936, S. 231

152 Vgl. KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser ..., 1996, S. 75

153 Ebd.

154 Vgl. Ebd.

155 Vgl. Ebd., S. 84

156 Vgl. Ebd.

157 Vgl. Ebd., S. 86

158 Vgl. KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 31

entwickelte sich neben den Weinbauern eine zweite Gruppe, die Bürger.¹⁵⁹ Diese Gruppen entwickelten nach Standort ihre eigenen Siedlungsformen, im städtischen Kernbereich entstanden Bürgerhäuser, außerhalb des Kerns weiter Weinbauerhäuser.¹⁶⁰

¹⁵⁹ KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser ..., 1996, S. 58

¹⁶⁰ Vgl. Ebd.



Abb. 52: Häuserstruktur Perchtoldsdorf

1.3.3 BÜRGERHÄUSER - DAS ACKERBÜRGERHAUS IM VORDERGRUND

Der Begriff des Bürgers leitet sich ursprünglich vom Burgverteidiger ab und bedeutet so viel wie Stadtbewohner.¹⁶¹ Das sogenannte Bürgerhaus¹⁶² umfasst allerdings nicht nur die Wohn- und Arbeitshäuser der Bürger, sondern auch die öffentlichen Bürgerbauten für die Verwaltung, Rechtswesen, Lebensmittel und viele mehr.¹⁶³

„Die Entwicklung des Bürgerhauses ist ein lang andauernder, sehr komplexer Prozeß [sic!], gesteuert von althergebrachten Traditionen, sich im Laufe der Zeit immer wieder ändernden wirtschaftlichen Bedürfnissen und vor allem auch von außen kommenden Einflüssen.“¹⁶⁴ Zu diesen Einflüssen zählten unter anderem die Wirtschafts- und Grundstücksstruktur, die Wohnverhältnisse, aber auch Bestimmungen für die architektonische Ausgestaltung.¹⁶⁵

Weiter schreibt Kräftner, die vorherrschenden landwirtschaftlichen Strukturen „...führen mit wenigen Ausnahmen fast überall zu einer direkten Verwandtschaft zwischen Bauern- und Bürgerhaus, auf die viele der heute geläufigen Bürgerhaustypen, aber auch wesentliche architektonische Detailausbildungen zurückgehen.“¹⁶⁶ So kann das Bauernhaus als Ausgangspunkt der Entwicklung des Bürgerhauses gesehen werden.¹⁶⁷

Die größte typologische und funktionelle Ähnlichkeit zum Bauernhaus besitzt das **Ackerbürgerhaus**.¹⁶⁸ Katzberger bezeichnet den Ackerbürger als Bürger mit Grundbesitz eines Marktes der diesen gewerblich nutzt.¹⁶⁹ Zumeist prägt das Ackerbürgerhaus das Erscheinungsbild der Stadtränder und

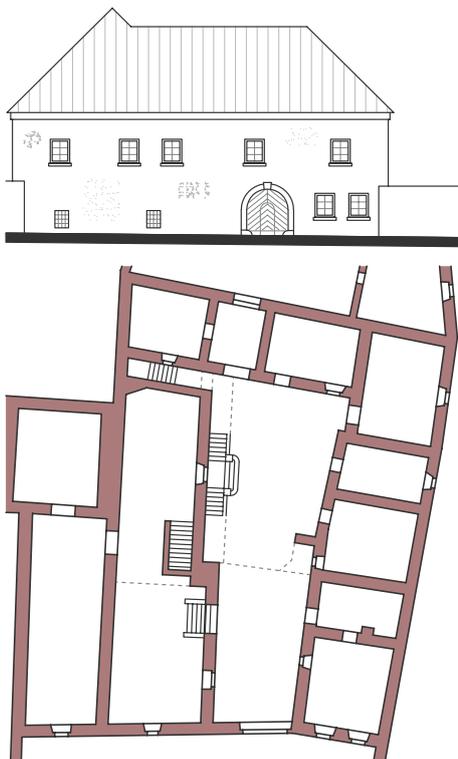


Abb. 53: Beispiel Ackerbürgerhaus

¹⁶¹ Vgl. Ebd., S. 219

¹⁶² Weitere Definitionen, Hintergründe und Geschichte siehe KRÄFTNER, Das österreichische Bürgerhaus: Typen und Elemente, 1986, S. 51-55, KRÄFTNER, Bürgerhäuser. Ensembles, Einzelbauten und Details in Österreich und den angrenzenden Gebieten seiner Nachbarländer, 1984, S. 10 und KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser ..., 1996, S. 219-225

¹⁶³ Vgl. KRÄFTNER, Das österreichische Bürgerhaus..., 1986, S. 51

¹⁶⁴ Ebd., S. 58

¹⁶⁵ Vgl. Ebd.

¹⁶⁶ KRÄFTNER, Bürgerhäuser. Ensembles, ..., 1984, S. 10

¹⁶⁷ Vgl. Ebd.

¹⁶⁸ Vgl. KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser ..., 1996, S. 225

¹⁶⁹ Ebd.

größerer Märkte.¹⁷⁰ Der strukturelle Aufbau des Hauses orientiert sich nicht wie beim Bauernhaus an der Landwirtschaft im generellen Sinn, sondern an einer spezifischen Betriebsform, meist einer Monokultur, für das Beispiel von Perchtoldsdorf insbesondere an der Weinbauwirtschaft.¹⁷¹ Allgemein verbreitete sich das Ackerbürgerhaus vor allem vom 13. bis in das 17. Jahrhundert, wurde dann allerdings meist durch andere Formen des Bürgerhauses verdrängt und ersetzt.¹⁷²

Den größten Anteil der Bürger machte das sogenannte organisierte Handwerk aus, das auch im Großteil der Bürgerhäuser untergebracht war.¹⁷³ Die Struktur dieser **Handwerkerhäuser** resultiert ähnlich der Ackerbürgerhäuser aus dem Beruf und der Betriebsform des Eigners.¹⁷⁴ Zu den wichtigsten Merkmalen zählen das den Produktions- und Verkaufsräume vorbehaltene Gewölbe, große Öffnungen im Erdgeschoß und öffentliche, als Lauben oder Arkaden ausgebildete, Durchgänge.¹⁷⁵

Die Oberschicht des Bürgertums, auch Patrizier, setzten sich mit der reicheren Gestaltung Ihrer Häuser vom restlichen Bürgertum ab.¹⁷⁶ Die **Patrizierhäuser** waren somit die Häuser reicher Kaufleute und Händler.¹⁷⁷ In ihrem Aufbau weisen sie keinerlei Ähnlichkeiten zum Bauernhaus auf, sie orientieren sich am Saalgeschoßbau und Turmhaus.¹⁷⁸ Neben der größeren Parzellenbreite und der schmuckvolleren Ausbildung der Fassade zählen auch der große Saal im ersten Obergeschoß und die höhere Anzahl an Wohngeschoßen zu den Merkmalen der Patrizierhäuser.¹⁷⁹

Weitere Typen der Bürgerhäuser sind der **Freihof**, ein adeliger Wirtschaftshof, das **Rathaus**, für Verwaltungsaufgaben, und das **Mietshaus** für niedere Bürger.¹⁸⁰

170 Vgl. KRÄFTNER, Bürgerhäuser. Ensembles,... , 1984, S. 11

171 Vgl. Ebd.

172 Vgl. Ebd.

173 Vgl. KRÄFTNER, Das österreichische Bürgerhaus..., 1986, S. 68

174 Vgl. Ebd.

175 Vgl. KRÄFTNER, Bürgerhäuser. Ensembles,... , 1984, S. 11-12

176 Vgl. KATZBERGER, Weinhauer- und Bürgerhäuser ..., 1996, S. 227

177 Vgl. Ebd.

178 Vgl. KRÄFTNER, Bürgerhäuser. Ensembles,... , 1984, S. 12

179 Vgl. KATZBERGER, Weinhauer- und Bürgerhäuser ..., 1996, S. 228

180 Vgl. Ebd., S. 228-232 und Vgl. KRÄFTNER, Das österreichische Bürgerhaus..., 1986, S. 100-123

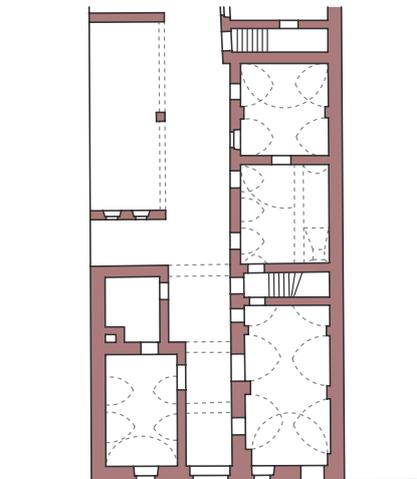
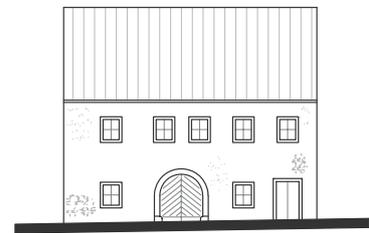


Abb. 54: Beispiel Handwerkerhaus

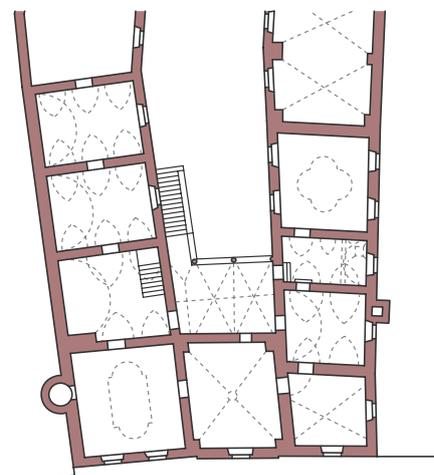
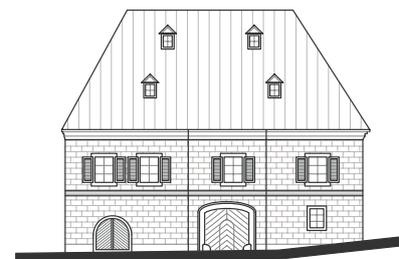


Abb. 55: Beispiel Patrizierhaus

Das **Perchtoldsdorfer Bürgerhaus** bildete sich in seiner Frühphase aus den bestehenden Weinbauerhäusern heraus.¹⁸¹ Neben den geplanten Bürgerhäusern des neu um 1250 entstandenen Marktes, wandelten sich im Laufe der Jahre auch die Bauernhäuser der bestehenden Wiener Gasse, des Dreiecksangers und der noch entstehenden Brunner Gasse in Bürgerhäuser, meist in Ackerbürgerhäuser, um.¹⁸² Auch nach einer solchen Umwandlung blieben die alten wirtschaftlichen Räumlichkeiten wie die Stallungen, Presshäuser und Lagerräume erkennbar, da die Häuser häufig nur erweitert wurden.¹⁸³

Für die Umwandlung eines Weinbauerhauses in ein Bürgerhaus wurden meist Parallel- oder Dreiseithöfe herangezogen.¹⁸⁴ Mit der Überbauung der Tormauer an der Straßenseite mittels Gewölbe und Verlegung der Wohnung in das neu entstandene Obergeschoß entstand ein Bürgerhaus in Form eines Straßenfrontenhauses.¹⁸⁵

¹⁸¹ Vgl. KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser ..., 1996, S. 58

¹⁸² Vgl. Ebd., S. 58-59

¹⁸³ Vgl. Ebd., S. 220

¹⁸⁴ Vgl. Ebd.

¹⁸⁵ Vgl. Ebd., S. 249

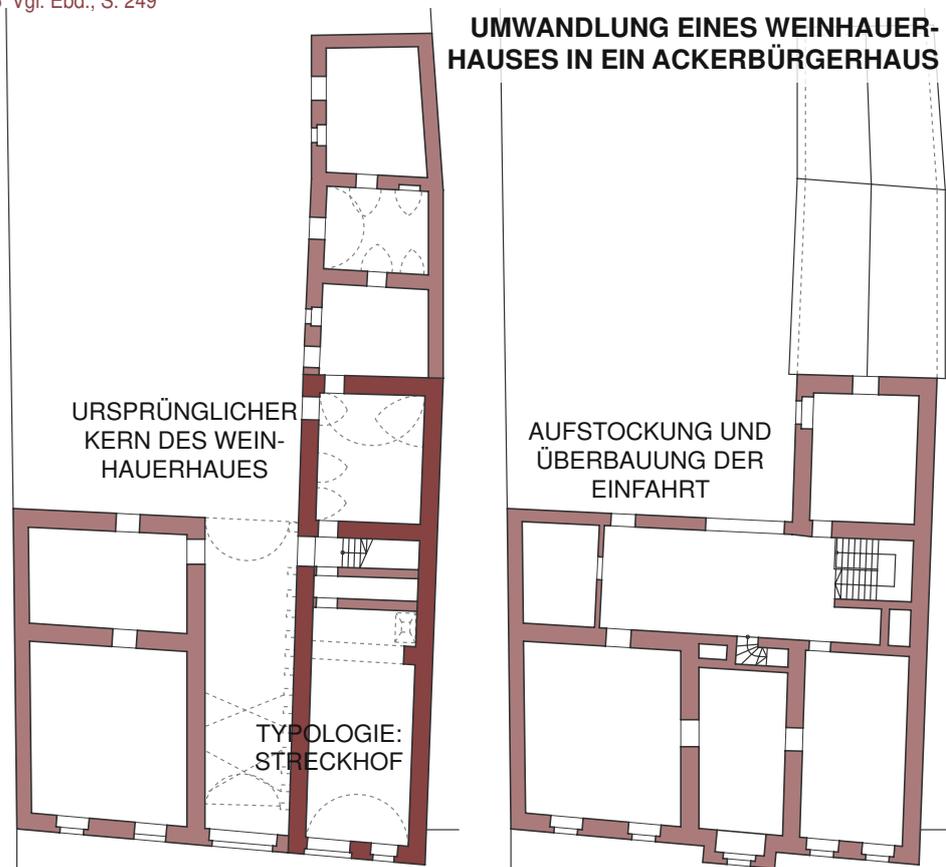


Abb. 56: Umwandlung zu einem Ackerbürgerhaus anhand des Marktplatzes 12

Funktional teilt sich das Bürgerhaus zunächst in das gegen die Straße gerichtete Erdgeschoß, das im vorderen Bereich die Geschäftsräumlichkeiten und hinterhalb das Presshaus und den Stall beinhaltet.¹⁸⁶ Über eine zentral gelegene Treppe kann das Obergeschoß mit einem Repräsentationsraum und weiteren Wohnräumen betreten werden.¹⁸⁷

Zu den bautechnischen Besonderheiten¹⁸⁸ der Bürgerhäuser in Perchtoldsdorf zählt vor allem die Gleichmäßigkeit der Baugrundstücke, die der Beweis einer planmäßigen Gründung des Marktes ist.¹⁸⁹ Die Parzellen weisen eine Breite in der Größenordnung von 18 bis 22m auf.¹⁹⁰ Einzig an der unteren Hangkante sind die dem Berg zugewandten Grundstücke schmaler.¹⁹¹

Weiters weist ein Großteil aller Bürgerhäuser ein Tiefkellergeschoß auf, wobei zu Bürgerhäuser umgewandelte Weinbauerhäuser außerhalb der Marktbefestigung fast ausschließlich Flachkeller, die nicht mehr als die Hälfte in den Boden ragen, besitzen.¹⁹²

Auch die Fassaden können zu den Besonderheiten gezählt werden. Durch die Umwandlung in Bürgerhäuser mittels Errichtung eines Obergeschoßes entstand eine Straßenseitige Fensterfront mit fünf bis sechs Achsen.¹⁹³ Für die Hervorhebung des Repräsentationsraumes konnten Erker, häufig asymmetrisch in die Fassade gesetzt, sorgen.¹⁹⁴

Anhand von zwei **ausgewählten Beispielen** lassen sich die Besonderheiten der Perchtoldsdorfer Bürgerhäuser bezüglich Geschichte, Aufbau und Struktur darstellen. Bei diesen Beispielen handelt es sich um das im Vordergrund stehende Ackerbürgerhaus.

¹⁸⁶ Vgl. Ebd., S. 249-250

¹⁸⁷ Vgl. Ebd., S. 250

¹⁸⁸ zu weiteren Besonderheiten und Merkmalen siehe Vgl. KRÄFTNER, Das österreichische Bürgerhaus..., 1986, S. 128-471 und KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser ..., 1996, S. 250-254

¹⁸⁹ Vgl. KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser ..., 1996, S. 250.

¹⁹⁰ Vgl. Ebd.

¹⁹¹ Vgl. Ebd., S. 250-251

¹⁹² Vgl. Ebd., S. 252

¹⁹³ Vgl. Ebd., S. 253

¹⁹⁴ Vgl. Ebd., S. 254

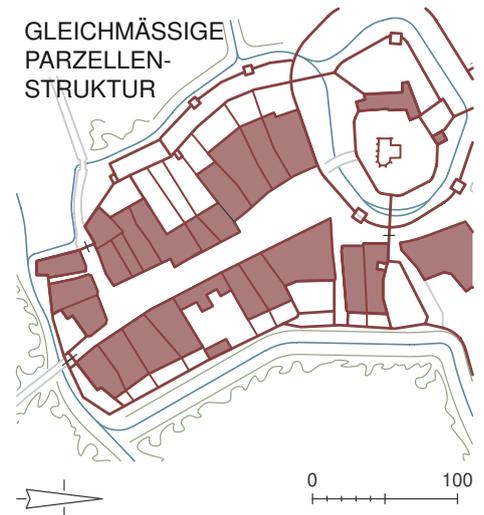


Abb. 57: Parzellenstruktur Marktplatz

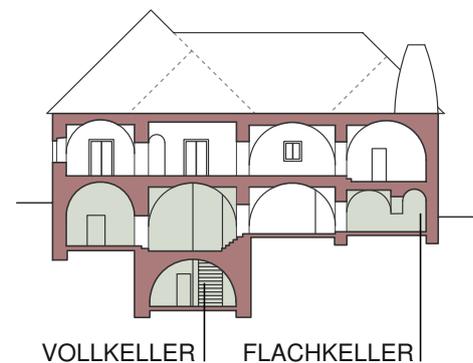


Abb. 58: Unterkellerung

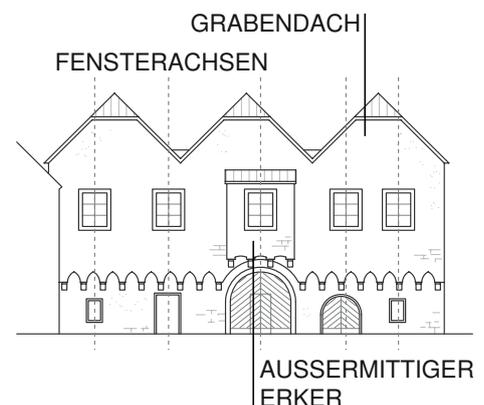


Abb. 59: Fassadenelemente

Das Bürgerhaus der **Hochstraße 19** ist ein Ackerbürgerhaus und liegt an dem ehemaligen Dreiecksanger, der den ursprünglichen Platz von Perchtoldsdorf nach der Burggründung bildete. Die Geschichte des Hauses reicht bis in das 12. Jahrhundert zurück, als ein Tiefenkeller mit einem Holzbau als Wohnbereich entstand.¹⁹⁵ Im 14. Jahrhundert wurde der Holzbau durch einen Steinbau ersetzt und ein tiefergelegtes, bestehendes Presshaus überbaut.¹⁹⁶ Der Ausbau zum heute noch bestehenden Ackerbürgerhaus fand im 16. Jahrhundert statt, als die aufgelassene Randstraße verbaut wurde.¹⁹⁷ Zur Besonderheit des Hauses kann eben dieser Ausbau gezählt werden. Als die Burg einen neuen Zugang erhielt kam es mit einer Tiefe von ca. 15m zu einer großzügigen Vorverlegung der Bebauung zur heutigen Straßenflucht.¹⁹⁸ Auffallend sind weiters die unterschiedlichen Gewölbeformen des Erdgeschoßes mit Tonnengewölben, Kreuzgewölben sowie in der Kapelle im Obergeschoß ein Tonnengewölbe mit Stichkappen auf Pfeilern mit Kapitellen.

¹⁹⁵ Vgl. Ebd., S. 263

¹⁹⁶ Vgl. Ebd., S., 264

¹⁹⁷ Vgl. Ebd.

¹⁹⁸ Vgl. Ebd., S. 263



Abb. 60: Ackerbürgerhaus Hochstraße 19, Grundrisse und Ansicht

Das im Volksmund „Das Apothekerhaus“ genannte Ackerbürgerhaus befindet sich am oberen **Marktplatz 12**, und kann daher in die Periode der Zeit nach der Errichtung des befestigten Marktes um 1270 datiert werden.¹⁹⁹ Dieses ursprüngliche, als Streckhof gebaute Weinhauerhaus bestand aus einer Stube, einer Rauchküche und einer Schlafkammer.²⁰⁰ Anfang des 14. Jahrhunderts fand der Umbau zu einem Ackerbürgerhaus statt, indem die Einfahrt überbaut und der seitliche Trakt erweitert wurde.²⁰¹ Zusätzliche Erweiterungen kamen Anfang des 16. Jahrhunderts mit dem Anfügen eines Lagers im Erdgeschoß inklusive Überbauung mit zwei Zimmern und einer Laube, und Ende des 16. Jahrhunderts durch die Errichtung eines Presshauses und Aufstockung einer Wohnung dazu.²⁰² Einzigartig am Apothekerhaus ist das Erscheinungsbild der Fassade zum Marktplatz. Die ursprüngliche gotische Fassade mit Grabendächern auf Steinkonsolen über die gesamte Breite und Mittelanker wichen größeren Fenstern und Toren, „*die heutige Fassade zeigt Klassizismus in der weicheren Ausformung des Biedermeier*“,²⁰³ wie an den Ornamenten zu erkennen.

199 Vgl. Ebd., S. 282

200 Vgl. Ebd.

201 Vgl. Ebd.

202 Vgl. Ebd., S. 282-283

203 Ebd., S. 283



Abb. 61: Ackerbürgerhaus Marktplatz 12, Grundrisse und Ansicht



Abb. 62: Ackerbürgerhaus Brunnergasse 1

2 ACKERBÜRGERHAUS BRUNNERGASSE 1

„Das Haus Brunnergasse 1 bildet ein im Spätmittelalter angelegtes ehemaliges Ackerbürgerhaus, das die um 1380/1400 anzusetzende, über die Stadtmauer beim Brunnertor hinausgreifende Bebauung markiert. ... Auf Grund dieser Beziehung und Lage erlangt es aber auch einen erhöhten ensemblesmäßigen Stellenwert. Darüber hinaus kommt ihm, auch für sich selbst betrachtet, als Dokument bürgerlicher Bau- und Wohnkultur ... hohe Aussagekraft zu. Diese Gegebenheiten verleihen dem in Rede stehenden Haus besondere geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung.“²⁰⁴

Bundesland	Niederösterreich
Politischer Bezirk	Mödling
Katastralgemeinde	16121 Perchtoldsdorf
Adresse	Brunnergasse 1 Christoph-Gluck-Gasse 2-4
Grundstücksnummer	1081/5 ²⁰⁵
Einlagezahl	7456
Grundstücksfläche	1008,00 m ² ²⁰⁶
davon Bauflächen	560,00 m ²

204 Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 27.04.2000, S. 3

205 Auszug aus dem Hauptbuch vom 26.08.2021, S. 1

206 Ebd.



Abb. 63: Vogelperspektive Ackerbürgerhaus Brunnergasse 1

2.1 VERORTUNG UND UMGEBUNG

Für die weitere Analyse des Ackerbürgerhauses der Brunnergasse 1 bieten die geografische Lage sowie die Betrachtung der Umgebung die Grundlage und einen Überblick über die örtliche Situation.

2.1.1 GEOGRAFISCHE LAGE

Die Brunnergasse 1 liegt südlich des Marktplatzes, direkt neben den erhalten gebliebenen Resten der ehemaligen Stadtmauer und damit im historischen Zentrum Perchtoldsdorfs. Als Teil der geschlossenen Bebauungsstruktur befindet sich das Ackerbürgerhaus an einer Kreuzung. An dieser Kreuzung der Brunnergasse, der Wegbachgasse und des Marktplatzes befand sich einst das Brunner Tor.

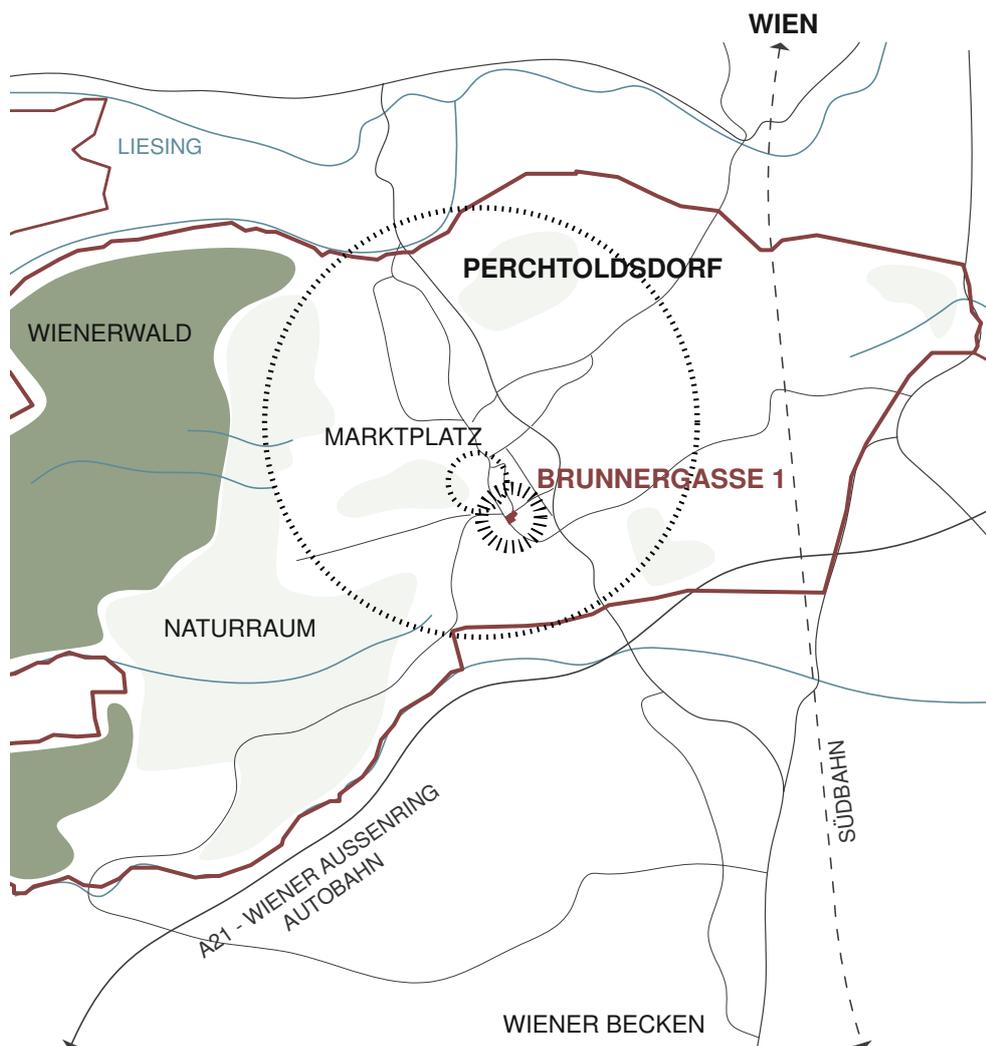


Abb. 64: Geografische Lage Brunnergasse 1

2.1.2 DIE UMGEBUNG

Geprägt wird die Umgebung der Brunnergasse 1 durch den gut erhalten gebliebenen historischen Häuserbestand. In direkter Nachbarschaft liegen mehrere Geschäfte sowie der Marktplatz von Perchtoldsdorf. Anschließend findet sich die Burg Perchtoldsdorf mit Veranstaltungssaal und Wehrturm, gegenüberliegend das Gemeindeamt. Neben Geschäften für den täglichen Bedarf liegen auch Gastronomiebetriebe. Reine Wohnhäuser können abseits der Verkehrsachsen gefunden werden.

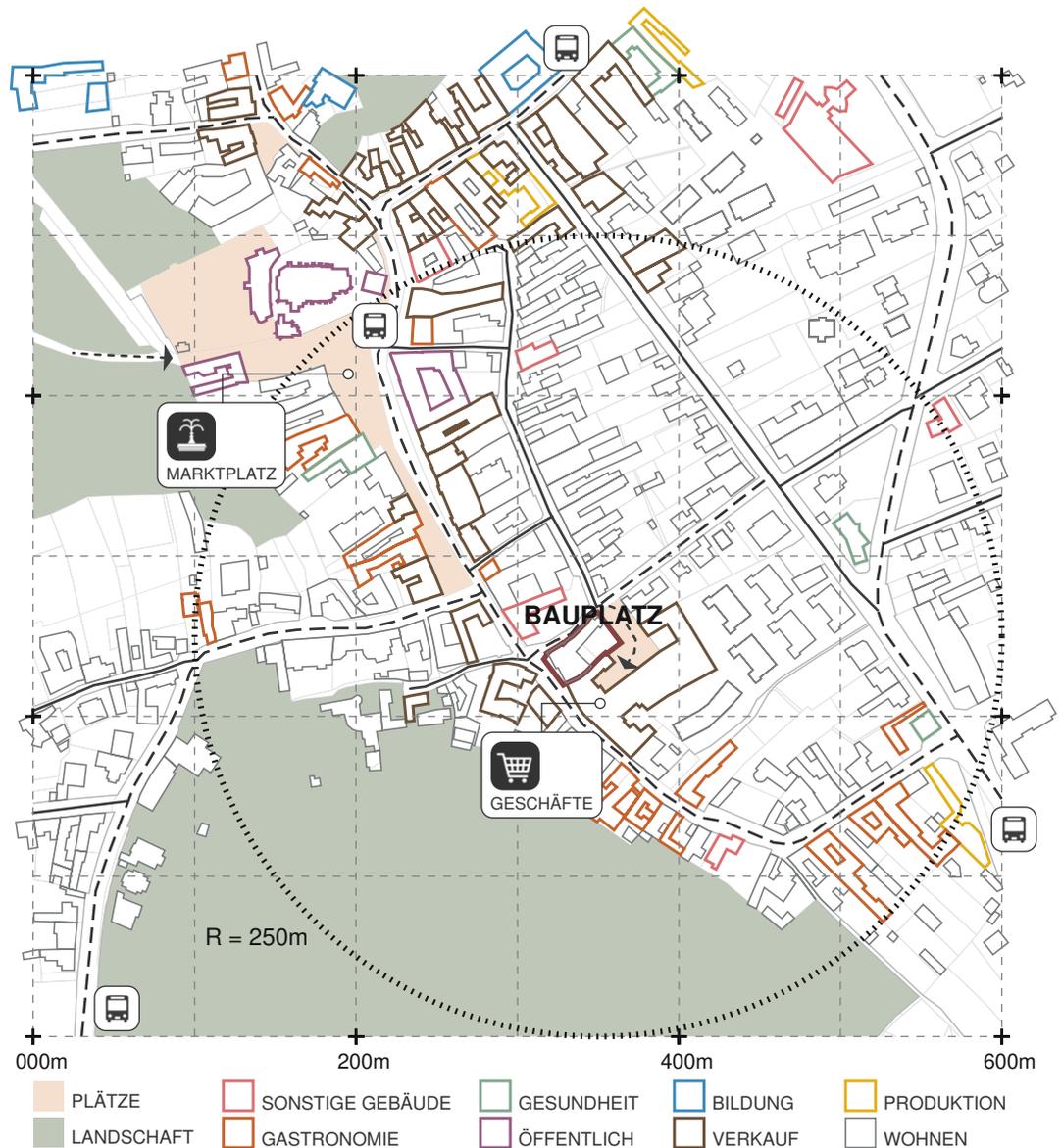


Abb. 65: Nutzungen der Umgebung

Quer zum Markplatz liegt mit der Wiener Gasse eine Einkaufsstraße mit vielen verschiedenen Geschäften. Gastronomie kann nicht nur zwischen den Geschäften auf dem Markplatz besucht werden, auch abseits befinden sich viele Heurigenlokale.

Ein großes Kulturangebot bietet die Burg Perchtoldsdorf mit einem Veranstaltungssaal und einem Burghof, der für Aufführungen mit einer Tribüne ausgestattet werden kann.

Die Natur kann westlich an den Ausläufern des Wiener Waldes gefunden werden. Der neben der Burg anschließende Bergischpark lädt ebenso zum Entspannen ein, wie der Hochberg im Süden.

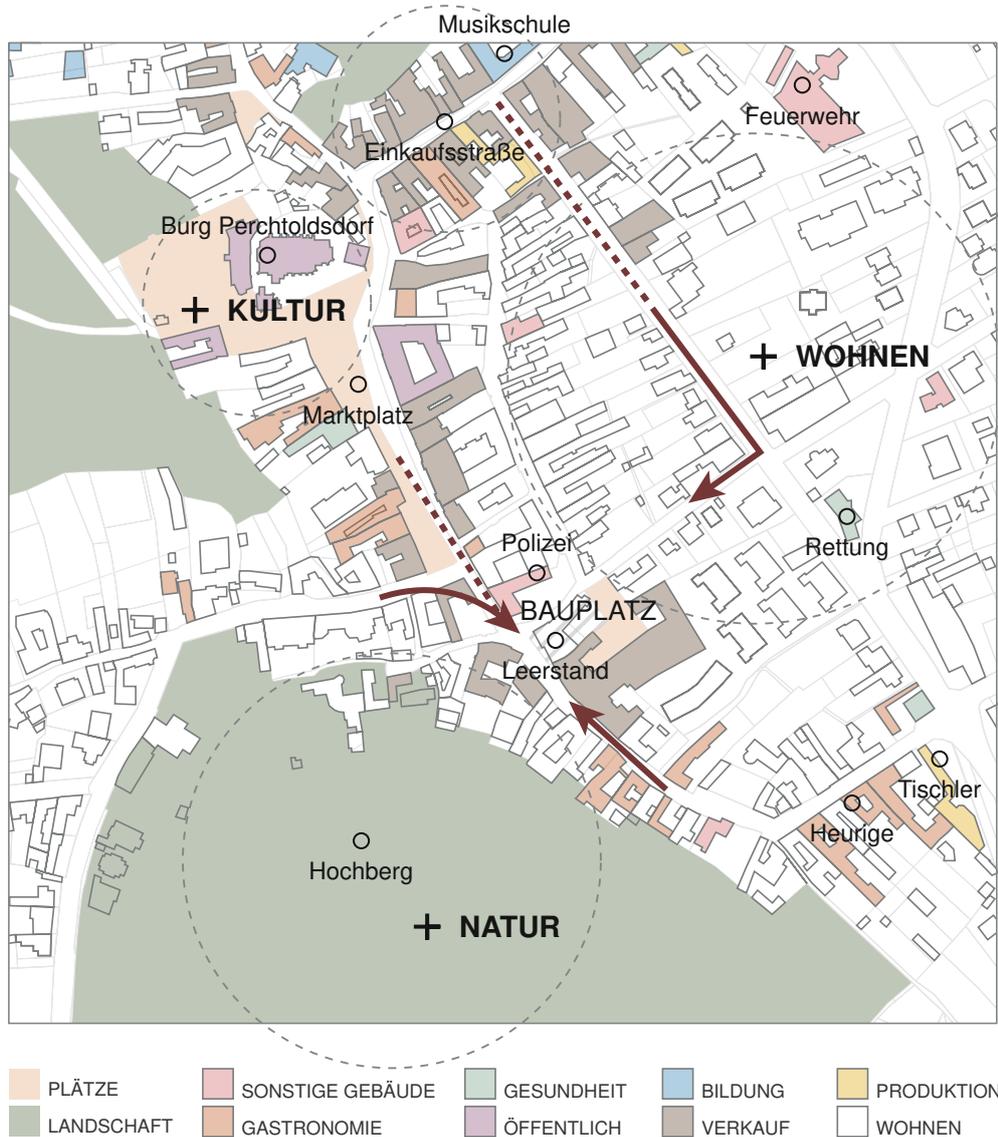


Abb. 66: Ressourcen der Umgebung

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16121 Perchtoldsdorf EINLAGEZAHL 7456
BEZIRKSGERICHT Mödling

Letzte TZ 5865/2020
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1081/5	G GST-Fläche *	1008	
	Bauf.(10)	560	
	Bauf.(20)	448	Chr.-Gluck-Gasse 2 - 4

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****

- 4 a 4443/2000 569/2003 7085/2014 Erhaltung des Hauses Brunnerg. 1 auf Gst
1081/5 mit Ausnahme des Hofgebäudes im Südosten liegt im öffentlichen
Interesse gem Bescheid Bundesdenkmalamt 2000-04-27, GZ.:
37.912/2/2000
b 7990/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 255
5 a 1377/2015 Ergänzungsabgabe EUR 5.047,92 hins Gst 1081/5 entrichtet
(Marktgemeinde Perchtoldsdorf - 153-9/EZ0255-1629/2012)

***** B *****

289 ANTEIL: 1/1
RESIDA Asset GmbH (FN 357445f)

ADR:

a 5865/2020 Kaufvertrag 2020-08-26 Eigentumsrecht

***** C *****

- 6 a 99/2006 7085/2014
DIENSTBARKEIT der Duldung eines Transformatorenhäuschens
(einer Station für Transformatoren sowie Fernmeldeanlagen)
im Sinne § 1 Vereinbarung 2005-09-07 hins Gst 1081/5 für
WIENSTROM GmbH
b 7990/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
255
7 a 5865/2020 Pfandurkunde 2020-08-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 480.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
b 5865/2020 Kautionsband

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

26.08.2021 09:30:05

Abb. 67: Aktueller Auszug aus dem Hauptbuch - Brunnergasse 1

2.2 BAUFORSCHUNG

Das Ackerbürgerhaus der Brunnergasse 1 wurde anhand des Amtssachverständigengutachtens des Unterschutzstellungsbescheids, einer umfassenden bauhistorischen Untersuchung, der Besitzgeschichte sowie der Literatur beschrieben.

Mithilfe dieser ausführlichen Unterlagen, und der Begehung des Areals kann das Gebäude unter dem Gesichtspunkt der Bauforschung analysiert werden. Hierbei wird zunächst die Besitzgeschichte zusammengefasst, anschließend die Baugeschichte beschrieben und mit einem Baualtersplan grafisch dargestellt. Abschließend wird die Brunnergasse 1 unter dem Aspekt des Denkmalschutzes beleuchtet.

2.2.1 BESITZGESCHICHTE

Über die Jahrhunderte seiner Geschichte erlebte das Grundstück der Brunnergasse 1 immer wieder wechselnde Besitzer. Diese Geschichte analysierte Gregor Gatscher-Riedl und stellte sie in „Die Besitzgeschichte des Ackerbürgerhauses Brunner Gasse 1 in Perchtoldsdorf“ ausführlich zusammen.²⁰⁷

Weiters hat Gatscher-Riedl in der Besitzgeschichte der Brunnergasse 1 eine Zeittafel der Besitzentwicklung erstellt,²⁰⁸ die der anschließenden als Vorlage diente und mit weiteren Daten ergänzt wurde:

1442	Thomas Man
1449	Wolf Wunsam Marktrichter, Ratsmitglied, Spitalmeister des Bürgerspitals
1450	Hans Greif
1461	Hans Korner
1468	Hans Korner Satzinhaber: Hans Man
1469	Hans Korner Satzinhaber: Stefan Edelherz

207 GATSCHER-RIEDL, Die Besitzgeschichte des Ackerbürgerhauses Brunner Gasse 1 in Perchtoldsdorf, 2012

208 Vgl. Ebd., S. 22-23

- 1497 **Hans Korner**
Satzinhaber: Wolf Vaschang
- 1500 **Hans Korner**
Satzinhaber: Georg Kramer
- 1500 **Hans Korner**
Satzinhaber: Hans Pucher
- 1514 **Andreas Grepper und Margret Grepper**
- 1516 **Stefan Huber und Anna Huber**
- 1531 **Georg Maierhofer**
- 1535 **Quirin Puchinger**
- 1536 **Hans Tunkart und Barbara Tunkhart**
neben Linhart Haidinger
- 1537 **Stefan Tunkhart**
neben Linhart Haidinger
- 1553 **Matthias Probst**
neben Thomas Maierhofer
- 1567 **Thomas Reisinger und Magarete Reisinger**
- Tochter von Thomas Maierhofer
- 1573 **Pankraz Sachs**
- 1576 **Sebastian Katzian**
- 1579 **Hans Schlaher**
Tuchscherer, Marktrichter
Hans Wilhelm Schlaher
Sohn von Hans Schlaher
Andreas Pachner
Gebhard Schlaher
Balthasar Krauß und Anna Maria Krauß
Marktrichter
- 1660 **Leonhard Raimblinger**
- 1676 **Geord Raimblinger und Maria Raimblinger**
- 1685 **Anna Rabin**
Gläubiger der Vorherigen
- 1690 **Johann Max und Barbara Schauer**
- 1696 **Anton Dromard und Maria Regina Dromard**
- 1720 **Friedrich Schosser**
- 1763 **Johann Wasl**
- 1790 **Johann Schosser**

1806	Josef Bartl
1818	Josefa Bartl
1824	Johann Schreiber
1837	Michael Wunderbaldinger
1845	Andreas Schmalfuss
1857	Josef Altmann und Theresia Altmann
1873	Josef Altmann
1897	Maria Neuhart
1906	Anton Thürfelder
1930	Anton Thürfelder Wilhelm Thürfelder Rudolf Thürfelder Söhne des Vorigen
1930	Ferdinand Gussenbauer Besitzgeschichte zwischen 1930 und 2016 unklar KGV Immobilien GmbH
2016	LILLOT Zweite Beteiligungs GmbH (FN 225349x)
2020	RESIDA Asset GmbH (FN 357445f) ²⁰⁹

Die Zeittafel zeigt die Besitzer der Brunnergasse bis in das Jahr 1442, jedoch ist anzumerken, dass im Mittelalter bis zum Jahr 1848 „zwischen dem Grundrecht (Grundeigentum) und der Gewähr (Nutznießung)“²¹⁰ unterschieden wurde.

Für die ausführliche Besitzentwicklung mit weiterführenden Hintergrundinformationen siehe „Die Besitzgeschichte des Ackerbürgerhauses Brunner Gasse 1 in Perchtoldsdorf“ S. 7 - 21.²¹¹

2.2.2 BAUGESCHICHTE

„Das ehemalige Ackerbürgerhaus liegt als Nr. 1 der Brunnergasse an der Ecke zur Gluckgasse, welche entlang der mittelalterlichen Stadtmauer im Süden außerhalb des historischen Marktbereich von Perchtoldsdorf verläuft.“²¹²

209 Auszug aus dem Hauptbuch vom 26.08.2021

210 GATSCHER-RIEDL, Die Besitzgeschichte des Ackerbürgerhauses ..., 2012, S. 5

211 GATSCHER-RIEDL, Die Besitzgeschichte des Ackerbürgerhauses ..., 2012

212 Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 27.04.2000, S. 1



Abb. 68: Lage an der Kreuzung zur Gluckgasse mit Resten der ehemaligen Stadtmauer

Zur **Geschichte der Umgebung**: Die heutige Brunnergasse hat ihren Ursprung in einem „*Straßenverlauf an der Hangkante ... [und folgt] wohl schon in frühgeschichtlicher Zeit begangenen und zur Römerzeit vermutlich befestigten Verbindung ... , die der östlichen Abdachung des Wienerwaldes folgt.*“²¹³

„*Der zu beiden Seiten dieses alten Weges bebauter Brunnerort bildete die Erweiterung des Perchtoldsdorfer Ortskernes über den von einem Mauerring umschlossenen Bereich des Marktplatzes nach Süden.*“²¹⁴ Im Amtssachverständigenutachten heißt es wie folgt: „*Es [Die Brunnergasse 1] befindet sich nahe dem ehemaligen Brunner Tor und damit ein einem Gebiet, das seit dem späten 14. Jahrhundert besiedelt ... [wurde].*“²¹⁵ Diese Ansicht teilt sowohl Katzberger in seinem Buch „1000 Jahre Perchtoldsdorf. Eine Siedlungsgeschichte“ von 1993 als auch die bauhistorische Untersuchung von Ralf Gröninger von 2011.²¹⁶ In Bezug auf die Art der Erweiterung existieren jedoch unterschiedliche Auffassungen. Während Katzberger diese Erweiterung als fast „*planmäßig und administrativ gesteuert*“²¹⁷ darstellte, vertritt Gröninger die Annahme, dass die bauliche Entwicklung der Brunnergasse auf einzelnen Lesehöfen beruht, „*denen sukzessive weitere Höfe folgen bis sich spätestens im 17. Jh. ein geschlossenes Straßenbild ergibt.*“²¹⁸

213 GATSCHER-RIEDL, Die Besitzgeschichte des Ackerbürgerhauses ..., 2012, S. 2

214 Ebd.

215 Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 28.04.2000, S. 1

216 Siehe KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf. Eine Siedlungsgeschichte, 1993 und GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung in Haus Brunner Gasse 1 in Perchtoldsdorf. Niederösterreich, 2011

217 GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung ..., 2011, S. 4

218 Ebd.

Nachweisbar ist eine dichte Bebauung an den Straßen außerhalb des umwehrten Ortskerns jedenfalls ab dem 14. Jahrhundert.²¹⁹ Wirtschaftlich gehörten diese Höfe zu Beginn vor allem der Weinbauwirtschaft an.²²⁰

Zur **Baugeschichte** selbst: Die Anfänge des Hauses der Brunnergasse 1 können auf die zweite Hälfte des 15. Jahrhunderts bis zur ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts datiert werden.²²¹ Zu diesem Ergebnis kam auch das Dehio Handbuch²²² sowie das Amtssachverständigengutachten des Bundesdenkmalamts.²²³

Gröninger beschreibt die Anfänge wie folgt: *„Die älteste Baubsubstanz des Untersuchungsobjektes besteht aus zwei Gebäuden an der Brunner Gasse, die mit einer Hofmauer, in der sich auch ein Tor in spätgotischen Formen befindet, verbunden waren.“*²²⁴ Beide Gebäude besaßen zwei Stockwerke mit jeweils zwei Räumen, wobei das südliche Gebäude einen halb eingegrabenen Flachkeller besitzt, der sich, abgetrennt durch einen Hohlraum, bis zum Obergeschoß erstreckt.²²⁵ Die zwei Kellerräume waren durch eine heute teils vermauerte, große Portalöffnung miteinander verbunden.²²⁶ *„Der östliche Kellerraum ... besaß vermutlich einen ursprünglichen Zugang in der Ostwand, der westliche Kellerraum ... war durch ein später zu einem Fenster vermauerten Portal in der Nordwand zugänglich. Zudem besaß er einen schmalen Zugang mit Schulterbogenportal²²⁷ in der straßenseitigen Westwand.“*²²⁸ Die zuvor genannte Datierung kann durch die Art der verwendeten Mauerwerkstruktur, das netzartige Zwickelmauerwerk, begründet werden, da diese Struktur in Ostösterreich erst ab dem zweiten Viertel des 15. Jahrhunderts

219 Vgl. GATSCHER-RIEDL, Die Besitzgeschichte des Ackerbürgerhauses ..., 2012, S. 2

220 Vgl. Ebd.

221 Vgl. GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung ..., 2011, S. 43

222 Vgl. BUNDESDEKIMALAMT (HRSG.), Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs. Niederösterreich südlich der Donau, Teil 2 M bis Z, 2003, S. 1642

223 Vgl. Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 28.04.2000, S. 1

224 GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung ..., 2011, S. 43

225 Vgl. Ebd.

226 Vgl. Ebd.

227 Ein Schulterbogen ist eine Bogenform, bei der der mittlere Kreisbogen durch einen waagrechten Sturz ersetzt ist und die beiden seitlichen auskragende Konsolensteine sind. Siehe KOEPF / BINDING, Bildwörterbuch der Architektur, 2022, S. 81 [Bogenform] und 432 [Schulterbogen Definition]

228 GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung ..., 2011, S. 43

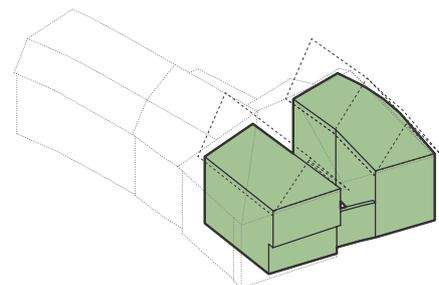


Abb. 69: Erste Bauphase - 15.-16. Jhdt.

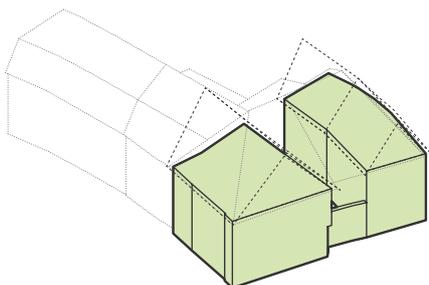


Abb. 70: Zweite Bauphase - 16.-17. Jhdt.

auftritt und sich im 16. Jahrhundert verbreitet.²²⁹ Im Obergeschoß fanden sich ursprünglich zwei Räume mit Vollstichkappen.²³⁰ Sehr wahrscheinlich scheint auch ein Erkervorbau des Obergeschoßes des nördlichen Gebäudes, darauf deuten eine an der Straßenseite noch erhaltene Konsole sowie die in diesem Bereich ungewöhnlich dicke Erdgeschoßmauer hin, die im Zuge der Untermuerung des Erkervorbau entstand.²³¹

In dieser Zeit der ältesten baulichen Struktur lässt sich mit Thomas Man auch der erste Besitzer des Hauses nachweisen.²³² Außerdem „erstaunt [es], dass sich auf der Liegenschaft Brunner Gasse 1 im Zweitraum [sic!] der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts, in der eine bauliche Aktivität datiert werden kann, rasche, zumeist jährliche Besitzerwechsel feststellen lassen.“²³³

Die zweite Bauphase des Gebäudes kann nur grob, und nicht genauer zeitlich fixierbar in die zweite Hälfte des 16. Jahrhunderts bis in die erste Hälfte des 17. Jahrhunderts datiert werden.²³⁴ Hierbei wurde das nördliche Gebäude je Geschoß um zwei Räume nach Norden erweitert.²³⁵ Mit den neuen Räumen entstand eine zusätzliche Fensterachse, weiters wurde die Fassade begradigt in dem der Erkervorbau untermauert worden war.²³⁶ „Durch den Einzug einer Zwischenwand [im östlichen Raum] wurde ... ein Durchgang geschaffen ..., der die Verbindung zu ... [dem Raum] des Erweiterungsbaus herstellte.“²³⁷ Auch das Obergeschoß erfuhr diese annähernd gleiche Raumteilung.²³⁸

Nach den Jahren der raschen Besitzabfolge kehre Ende des 16. Jahrhunderts, in der Zeit der zweiten Bauphase, auch Stabilität ein als die Familie Schlager das Gebäude erwarb.²³⁹

Eine große Veränderung der architektonischen Ausstrahlung erfuhr die Brunnergasse 1 in der zweiten Hälfte des 17.

²²⁹ Vgl. Ebd., S. 17

²³⁰ Vgl. Ebd., S. 43

²³¹ Vgl. Ebd. sowie Vgl. GATSCHER-RIEDL, Die Besitzgeschichte des Ackerbürgerhauses ..., 2012, S.3

²³² Vgl. GATSCHER-RIEDL, Die Besitzgeschichte des Ackerbürgerhauses ..., 2012, S.8
²³³ Ebd.

²³⁴ Vgl. GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung ..., 2011, S. 43

²³⁵ Vgl. Ebd.

²³⁶ Vgl. GATSCHER-RIEDL, Die Besitzgeschichte des Ackerbürgerhauses ..., 2012, S.3

²³⁷ GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung ..., 2011, S. 21

²³⁸ Vgl. Ebd., S. 27

²³⁹ Vgl. GATSCHER-RIEDL, Die Besitzgeschichte des Ackerbürgerhauses ..., 2012, S.10

Jahrhunderts.²⁴⁰ „In ... [dieser] dritten Bauphase wurde der Hof zwischen beiden Gebäuden überbaut, im Erdgeschoß entstand eine tonnengewölbte Torhalle mit südlich gelegenen Stiegenbau, zudem wurden Tonnengewölbe in die Kellerräume eingebaut.“²⁴¹

Für die Überbauung des Hofes mit einem Gewölbe wurde der nördlichen Kellerwand in einem geringen Abstand eine parallele Mauer vorgestellt auf der das Gewölbe lagert.²⁴² Zwischen diesen Mauern entstand ein schmales Stiegenhaus, das heute nur noch durch Reste der Steinstufen an der Unterseite der Decke, die zur Brunnergasse hin ansteigen, nachzuweisen ist.²⁴³

„Der Mittelteil des Obergeschoßes entstand zeitgleich mit der darunter liegenden Torhalle. Die ursprüngliche Stiege mündete ... [in den westlichen Raum], weshalb man in diesem Bereich wohl einen Flur annehmen darf. [Spätere Umbauten] haben die Binnenstruktur dermaßen überformt, dass keine weiteren Aussagen zum ursprünglichen Raumgefüge in diesem Bereich möglich sind.“²⁴⁴ Weiters wurde im östlichen Raum über dem Keller eine Wand eingezogen.²⁴⁵ All diese Umbauten lassen sich durch die dendrodatierten Balken der Decke des alten Stiegenhauses auf das Jahr 1671 datieren, außerdem entsprechen die Ziegelformate aus den Kellerräumen dieser Zeit.²⁴⁶

In der Besitzgeschichte heißt es: „Während der Innehabung durch die Familie Raimblinger wurde der Baukörper zur Brunner Gasse in seine heutige Gestalt gebracht.“²⁴⁷ Bei der zweiten Türkenbelagerung von Wien 1683 kam das Ehepaar Raimblinger ums Leben, das Überleben ihrer Kinder kann nicht nachgewiesen werden.²⁴⁸ Da auf dem Haus ein Darlehen lag übernahm die Gläubigerin Anna Rabin die Liegenschaft und verkaufte sie weiter.²⁴⁹

„In einer vierten Bauphase, die aufgrund logischer Rückschlüsse und barockzeitlicher Fensterelemente in das 18.

240 Vgl. GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung ..., 2011, S. 43

241 Ebd.

242 Vgl. Ebd., S. 25

243 Vgl. Ebd.

244 Ebd., S. 27

245 Vgl. Ebd.

246 Vgl. Ebd., S. 43

247 GATSCHER-RIEDL, Die Besitzgeschichte des Ackerbürgerhauses ..., 2012, S.12

248 Vgl. Ebd.

249 Vgl. Ebd., S. 12-13

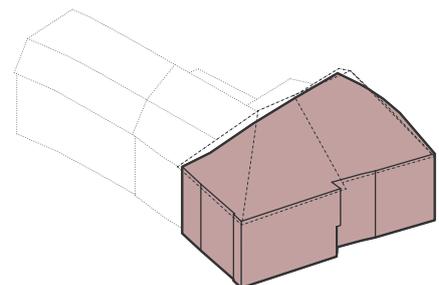


Abb. 71: Dritte Bauphase - 2.H. 17. Jhdt.

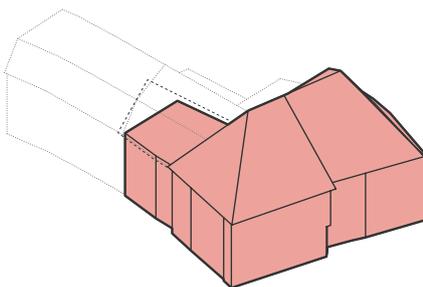


Abb. 72: Vierte Bauphase - 18. Jhdt.

Jh. datiert werden kann, wurde an die Ostseite des nördlichen Hauptgebäudes ein kleiner Nebentrakt angebaut sowie die große, hofseitige Außenstiege geschaffen ...²⁵⁰ Durch die neue Außenstiege ist die alte Steinstiege im Bereich der Torhalle aufgegeben worden.²⁵¹ Die Räume des Erdgeschoßes des neuen Nebentrakts dürften ursprünglich eine wirtschaftliche Funktion erfüllt haben, vermuten lassen sich Werkstätten oder der Verarbeitung dienende Räumlichkeiten.²⁵² Eine Stuckfelddecke im Erdgeschoß stammt vermutlich auch aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts.²⁵³ Im Obergeschoß bestand der Nebentrakt ursprünglich aus einem Raum, der dem Wohnen diente.²⁵⁴ Die Erweiterung schuf im Obergeschoß ein vom damaligen Bestand aus zugängliches Spähfenster in Richtung der Gluckgasse.²⁵⁵ Durch die dendrochronologische Untersuchung der Holzdecke des Obergeschoßes des Nebentrakts kann diese Erweiterung nicht eindeutig datiert werden.²⁵⁶ Die Proben der Dippelbaumdecke konnten nicht bearbeitet oder datiert werden. Jedenfalls sind die Fenster „aufgrund der Form seiner Eckwinkelbänder eindeutig ins Barock zu datieren.“²⁵⁷

Für den Auftrag der barocken Fassadengliederung kommt laut den Daten der Besitzgeschichte der stilbewusste Anton Dromard in Frage, der das Haus 1696 erwarb.²⁵⁸

Ende des 18. Jahrhunderts dürfte der Dachstuhl des Hauptgebäudes entstanden sein. Darauf deuten die Ergebnisse der dendrochronologische Untersuchung der Deckenbalken zum Obergeschoß, der Sparrenbalken und der Stuhlsäulen hin, die auf 1789 bzw. 1793 datiert wurden.²⁵⁹ „... der Dachstuhl dürfte spätestens 1804 entstanden sein.“²⁶⁰

Eine große Erweiterung des Nebentrakts stellt Ende des 18.

250 GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung ..., 2011, S. 43 auch das Amtssachverständigenfutachten erwähnt diese Treppe als „frühneuzeitliche Außentreppe“ vgl. Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 28.04.2000, S. 1

251 Vgl. GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung ..., 2011, S. 43

252 Vgl. Ebd., S. 34

253 Vgl. BUNDESDENKMALAMT (HRSG.), Dehio-Handbuch. ..., Teil 2 M bis Z, 2003, S. 1642

254 Vgl. GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung ..., 2011, S. 34

255 Vgl. Ebd., S. 12

256 Vgl. Ebd., S. 37

257 Ebd.

258 Vgl. GATSCHER-RIEDL, Die Besitzgeschichte des Ackerbürgerhauses ..., 2012, S.14

259 Vgl. GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung ..., 2011, S. 30

260 Ebd.



Abb. 73: Ausschnitt des Franziszeischen Kataster Perchtoldsdorf, 1817

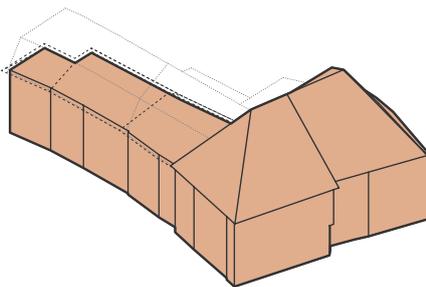


Abb. 74: Fünfte Bauphase - E. 18. Jhdt.

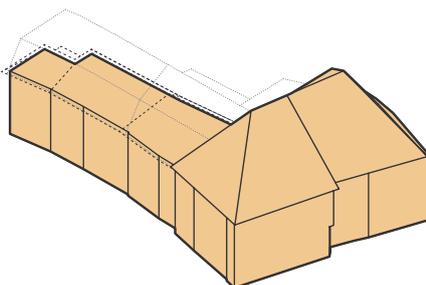


Abb. 75: Sechste Bauphase - um 1925

Jahrhunderts bis Anfang des 19. Jahrhunderts die fünfte Bauphase dar.²⁶¹ Die Datierung kann aufgrund der Bauabfolge, sowie der Platzlgewölbe²⁶² im Erdgeschoß auf diese Zeit eingegrenzt werden.²⁶³ Die neu geschaffenen Räume mit Gewölben im Erdgeschoß dienten vermutlich als Stallungen, das Obergeschoß für Wohnzwecke.²⁶⁴ Die Räume des Obergeschoßes besaßen keine Verbindung zum älteren Teil des Nebentrakts.²⁶⁵ Weiters wurde in dieser Bauphase der große Raum im alten Teil des Nebentraktes geteilt und eine neue Raumaufteilung entstand.²⁶⁶

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts fanden nur kleinere Erweiterungen an der Südostecke des Nebentraktes statt, außerdem wurden neue Kamine eingebaut und damit das Erdgeschoß für Wohnzwecke hergerichtet.²⁶⁷

Die sechste und letzte tief in den Bestand eingreifende Bauphase fand in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts statt.²⁶⁸ Zunächst entstand 1925 an der südöstlichen Ecke des Nebentrakts ein neuer Stiegenaufgang in das Obergeschoß.²⁶⁹

Mit Ferdinand Gussenbauer kaufte ein Bauunternehmer und späterer Bürgermeister von Perchtoldsdorf 1930 die Liegenschaft.²⁷⁰

Bis in die erste Hälfte des 20. Jahrhunderts wies die Brunnergasse 1 die zuvor schon genannte barocke Fassadengliederung auf.²⁷¹ „Ebenso ist im Vergleich zu heute noch eine Dachgaube zu konstatieren. Die alte Fassade wirkt durch die Stuckapplikationen in barocken Formen sehr belebt.“²⁷² Gröninger geht aber davon aus, dass die barocke Fassadengliederung unter dem in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts angebrachten groben Putz noch erhalten geblieben ist.²⁷³

²⁶¹ Vgl. Ebd., S. 43

²⁶² auch „böhmische Kappe“ siehe KOEPF / BINDING, Bildwörterbuch der Architektur, 2022, S. 83

²⁶³ Vgl. GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung ..., 2011, S. 43

²⁶⁴ Vgl. Ebd., S. 34

²⁶⁵ Vgl. Ebd., S. 37

²⁶⁶ Vgl. Ebd.

²⁶⁷ Vgl. Ebd., S. 34

²⁶⁸ Vgl. Ebd., S. 43

²⁶⁹ Vgl. Ebd.

²⁷⁰ Vgl. GATSCHER-RIEDL, Die Besitzgeschichte des Ackerbürgerhauses ..., 2012, S.17

²⁷¹ Vgl. GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung ..., 2011, S. 4

²⁷² Ebd.

²⁷³ Vgl. Ebd.



Abb. 76: Ausschnitt Adalbert Klarer Plan Perchtoldsdorf, 1949



Abb. 77: Fotografie Brunnergasse Richtung Süden, 1919



Abb. 78: Fotografie Brunnergasse Richtung Süden, 2023



Abb. 79: Fotografie Brunnergasse Richtung Marktplatz, 1925



Abb. 80: Fotografie Brunnergasse Richtung Marktplatz, 2023

„1937 erfolgte dann ein umfangreicher Umbau, bei dem das Nebengebäude um ein Dachgeschoß mit Wohnungseinbauten sowie das Stiegenhaus entsprechend aufgestockt wurden. Das Hauptgebäude erhielt in dieser Zeit im Obergeschoß eine Holzstiege, die in ein neu errichtetes Zwerchhaus des Dachgeschosses mündete. Das Zwerchhaus wurde mittels eines an die Fassade angebauten Verbindungsganges mit dem Dachgeschoß des Nebengebäudes verbunden.“²⁷⁴ In den Plänen für die Aufstockung ist zu sehen, dass sowohl die Räume, als auch die Dachkonstruktion in diesem Bereich vollständig neu errichtet wurde. Im Erdgeschoß erhielt die Torhalle eine Abtrennung mit zwei Toilettenräumen, die dadurch entstandene Öffnung in den Keller wurde mit einem neuen Zugang geschlossen.²⁷⁵

Später, in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, kamen einige Raumabteilungen und Lückenschließungen im Obergeschoß des Haupttraktes hinzu.²⁷⁶

2.2.3 BAUALTERSPLÄNE

Anhand der Datierungen der bauhistorischen Untersuchung von Gröninger, der vorhandenen Baualterspläne sowie der Besitzgeschichte von Gatscher-Riedl können diese zeitlichen Einordnungen nun von der textlichen Form grafisch in die Baualterspläne übertragen werden.

Für die Darstellungsform und Farben wurden die Richtlinien für bauhistorische Untersuchungen des Bundesdenkmalamts herangezogen. „Grundsätzlich gilt innerhalb eines Objektes ... ein einheitlicher Farbkanon. Der eingesetzte Farbspiegel muss primär einer objektspezifischen Konvention folgen. ... Die Regelskala ... folgt dem Farbfächer von dunklen zu hellen Tönen in 200-Jahr-Schritten ...“²⁷⁷

Auf den folgenden Seiten sind die Baualterspläne zu sehen die auf den Bestandsplänen beruhen, die von der Architekt DI Toifel ZT GmbH bereitgestellt wurden.

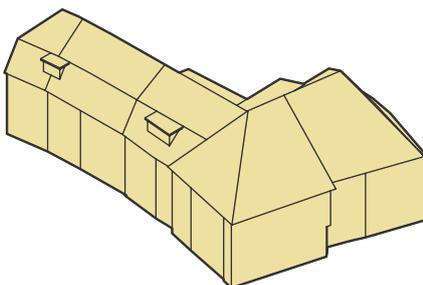


Abb. 81: Siebente Bauphase - um 1937

²⁷⁴ Vgl. Ebd., S. 43

²⁷⁵ Vgl. Ebd., S. 43-44

²⁷⁶ Vgl. Ebd., S. 44

²⁷⁷ BUNDESDENKMALAMT (HRSG.), Richtlinien für Bauhistorische Untersuchungen. 2. Fassung, 2018, S. 62



Abb. 82: Baualtersplan Grundriss Erdgeschoß / Kellergeschoß

M 1:200



Abb. 83: Baualtersplan Grundriss Obergeschoß

M 1:200

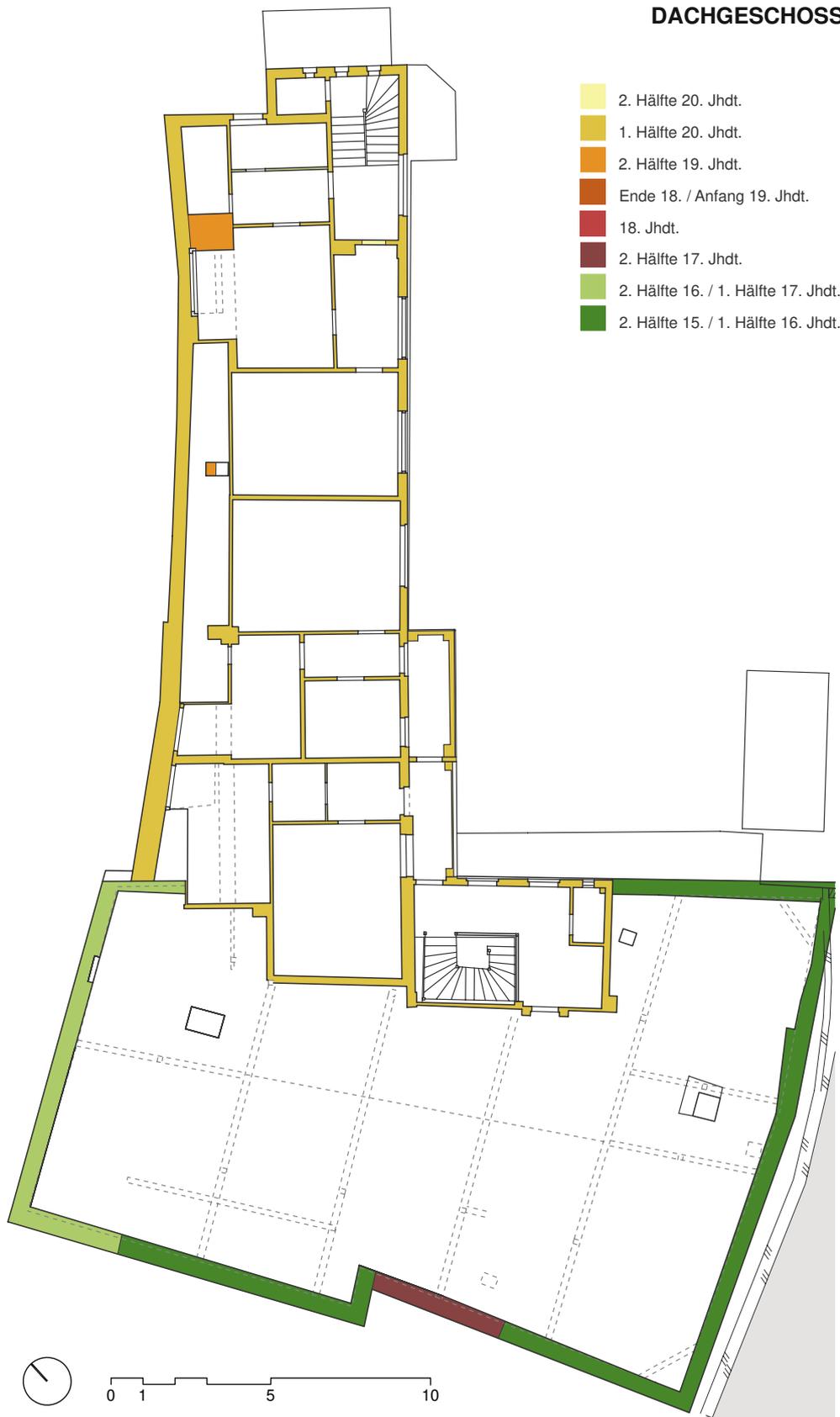


Abb. 84: Baualtersplan Grundriss Dachgeschoß

M 1:200

2.2.4 UNTER DENKMALSCHUTZ

Mit dem rechtsgültigen Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 27. April 2000 steht das Haus der Brunnergasse 1 seitdem unter Denkmalschutz.²⁷⁸

Im Laufe des Unterschutzstellungsverfahrens wurde ersucht, das damals bestehende Hofgebäude von der Unterschutzstellung auszunehmen. Nach einer Besprechung am 16. März 2000 teilte das Bundesdenkmalamt mit, dass das Hofgebäude nicht unter Denkmalschutz gestellt wird.²⁷⁹ Da dieses Gebäude in weiterer Folge abgerissen werden sollte ist eine aufschiebende Wirkung einer allfälligen Berufung aberkannt worden.²⁸⁰

Die Unterschutzstellung begründete sich wie folgt auf dem Vorliegen eines öffentlichen Interesses an der Erhaltung des Gebäudes:

„Das Haus Brunnergasse 1 bildet ein im Spätmittelalter angelegtes ehemaliges Ackerbürgerhaus, das die um 1380/1400 anzusetzende, über die Stadtmauer beim Brunnertor hinausgreifende Bebauung markiert. ... Nach den zahlreichen Naturkatastrophen den 14. Jahrhunderts in Perchtoldsdorf [kam es] zu einer raschen Erholung, die sich unter anderem in der Siedlungsexpansion über die Stadtmauern hinaus niederschlug. Das vorliegende Gebäude belegt diese Erweiterungszone mit zum Teil authentischer Mauersubstanz und bezeichnet damit eine historische Aufschwungphase des mittelalterlichen Marktes von Perchtoldsdorf, der in diesem suburbanen Bereich durch zahlreiche denkmalwertige Bauten signifikant repräsentiert wird. Aufgrund dieser Beziehung und Lage erlangt es aber auch einen erhöhten ensemblemäßigen Stellenwert. Darüber hinaus kommt ihm, auch für sich selbst betrachtet, als Dokument bürgerlicher Bau- und Wohnkultur des späten 14. bis 1. Hälfte 18. Jahrhunderts hohe Aussagekraft zu.“²⁸¹ „Damit ist ... das in Rede stehende Haus unter Denkmalschutz gestellt.“²⁸²



Abb. 85: Fotografie Hofgebäude, 1999

²⁷⁸ Siehe Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 27.04.2000, S. 1

²⁷⁹ Vgl. Ebd., S. 2-3

²⁸⁰ Vgl. Ebd., S. 3

²⁸¹ Ebd.

²⁸² Ebd., S. 4

BUNDESDENKMALAMT

A-1010 Wien
 Hofburg, Säulenstiege
 Tel.: (+43 1) 53415 0 oder DW
 Fax: (+43 1) 53415 252
 E-Mail: service@bda.at
 Sachbearbeiter:
 Durchwahl:

GZ.: 37.912/2/2000
 Bei Beantwortung bitte angeben
 Perchtoldsdorf, Niederösterreich
 Brunnergasse 1
 Stellung unter Denkmalschutz

EINGELANGT
 28. April 2000
 St.:

B e s c h e i d

Das Bundesdenkmalamt hat entschieden:

S p r u c h

Es wird festgestellt, dass die Erhaltung des Hauses in Perchtoldsdorf, Brunnergasse 1, Ger.- und Verw. Bez. Mödling, NÖ., Gst. Nr. 421/1, EZ 223, Grundbuch 16121 Perchtoldsdorf, mit Ausnahme des Hofgebäudes im Südosten, gemäß den §§ 1 und 3 des Bundesgesetzes vom 25. September 1923, BGBl. Nr. 533/23 (Denkmalschutzgesetz), in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 170/1999, im öffentlichen Interesse gelegen ist.

Einer allfälligen Berufung gegen diesen Bescheid wird gemäß § 64 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 die aufschiebende Wirkung aberkannt.

B e g r ü n d u n g

Das beschriebene Haus ist Eigentum der KVG Immobilien Gesellschaft m.b.H., 2380 Perchtoldsdorf.

Auf Grund eines Amtssachverständigen-Gutachtens sowie des übrigen Ermittlungsverfahrens steht fest:

Das ehemalige Ackerbürgerhaus liegt als Nr. 1 der Brunnergasse an der Ecke zur Glückgasse, welche entlang der mittelalterlichen Stadtmauer im Süden außerhalb des historischen Marktbereiches von Perchtoldsdorf verläuft. Es befindet sich nahe dem ehemaligen Brunner Tor und damit in einem Gebiet, das seit dem späten 14. Jahrhundert besiedelt und während der Wiener Türkenbelagerung von 1683 mit geringen Bauschäden davongekommen ist. Seinem Kern nach reicht das Gebäude noch teilweise in das Spätmittelalter zurück, während der überwiegende Teil seiner Mauersubstanz dem 16. bis 17. Jahrhundert angehört. Der zweigeschossige Bau erstreckt sich über hakenförmigem Grundriss mit unregelmäßig gestaffelten Straßenfronten und steiler abgewalmter Verdachung (keramische Ziegeldeckung) und wurde in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts durch einen östlichen Zubau an der Glückgasse erweitert. Bis auf ein spätgotisch abgefastes Durchfahrtsportal an der Brunnergasse (1. Hälfte 16. Jahrhundert) bleibt der Außenbau weitgehend schlicht gestaltet. Hofseitig tritt eine frühneuzeitliche Außenrampe in Verbindung mit dem vorgezogenen Durchfahrtsgewölbe hervor. Der Keller besitzt noch spätmittelalterliche Schalungsgewölbe.

- 1 -

Abb. 86: Unterschutzstellungsbescheid Brunnergasse 1, S. 1



Abb. 87: Topografieverlauf Brunnergasse 1



Abb. 88: Westfassade Haupttrakt Brunnergasse 1

2.3 DER BESTAND

Nach der geschichtlichen Einteilung und Darstellung in grafischer Form kann jetzt der Fokus auf den Bestand des Ackerbürgerhauses gelegt werden. Dieser wird zunächst mit einer ausführlichen Baubeschreibung erläutert und anschließend in Plänen ausformuliert. Ein Blick auf den heutigen Zustand mit einer Schadensanalyse bildet die Grundlage für die weitere Vorgangsweise und Grundlage für die Revitalisierung und Erweiterung.

2.3.1 BAUBESCHREIBUNG

Die folgende Baubeschreibung soll mit Erläuterungen über wesentliche Merkmale von Bauteilen, das Erscheinungsbild und den aktuellen Bestand darstellen.

Das **Grundstück**: Bei dem Gebäude der Brunnergasse 1 an der Ecke zur Gluckgasse handelt es sich um ein von der Brunnergasse abfallendes, in leichter Hanglage errichtetes ehemaliges Ackerbürgerhaus.²⁸³

Die Zugänglichkeit des Grundstücks kann über zwei Arten erfolgen. Der Hauptzugang, über eine langgezogene Treppe von der Brunnergasse aus, führt über ein Eingangsportal in spätgotischen Formen in die Torhalle, welche über die gesamte Tiefe des Straßentrakts situiert ist und in den Hof mündet. Eine andere Möglichkeit das Grundstück zu erschließen bietet die hinter dem Gebäude liegende Verkehrsfläche mit Stellplätzen für das benachbarte Grundstück.

Zum **Haupttrakt**: Die Hauptfassade, durch einen Grünstreifen zum Niveaueausgleich getrennt von der Brunnergasse, stellt die Westfassade dar. *„Im heutigen Zustand präsentiert sich die Fassade wenig spektakulär. In der Mitte zur Straßenfront zur Brunner Gasse befindet sich das Tor mit gefasten Gewändesteinen ..., an das sich unmittelbar nördlich der leicht hervortretende Gebäudeteil anschließt. Dieser Teil besitzt an der Kante eine Konsole ..., die zu einem ursprünglichen Erker gehört*

²⁸³ Vgl. GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung ..., 2011, S. 4, Vgl. Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 27.04.2000, S. 1



Abb. 89: Hoffassade Haupttrakt



Abb. 90: Torhalle Richtung Brunnergasse



Abb. 91: Keller Raum H.-1.01

haben dürfte.²⁸⁴ Wie in der Baugeschichte angesprochen wurde dieser Erker untermauert.

Neben zwei niedrigen Fenstern im Erdgeschoß und einem Fenster im Obergeschoß fallen nur ein vorgemauerter Kaminschacht, sowie ein Spähfenster, aus der Zeit des Anbaus des Nebentrakts, an der Nordfassade des Haupttrakts auf.

An der hofseitigen Fassade prägt vor allem die dominante Außentreppe die Struktur. Diese entstand „bei Anbau des Nebentraktes ... und [erschließt] zugleich das Obergeschoß des Haupt- als auch des Nebengebäudes. Das Zwerchhaus im Dachgeschoß entstand erst, ... beim großen Umbau von 1937.“²⁸⁵

Bei Betreten des Gebäudes über das Eingangsportal findet sich im Anschluss die bereits erwähnte Torhalle wieder. „Vor dem Einbau des Torhallengewölbes bestand hier lediglich ein offener Hof. Aus dieser Zeit stammen noch die Erkerkonsole und das ursprüngliche Kellerportal ... Den nördlichen Kellerwänden wurde in geringem Abstand parallel eine Mauer vorgestellt, sodass ein schmales Stiegenhaus entstand. Ein Rest dieser Stiege mit Steinstufen ... ist noch über ... [einem] Kellerabgang sichtbar. ... Östlich des Stiegenbaus war die Torhalle ursprünglich breiter und wurde erst im 20. Jh. durch eine Toilettenanlage ... verbaut.“²⁸⁶ Weiters erschließt die Torhalle den Flachkeller im Süden und das Erdgeschoß im Norden über jeweils zwei Zugänge.

An der rechten Seite der Torhalle mit Blick auf den Hof befindet sich der Abgang zu den Kellerräumen H.-1.01 und H.-1.02. Der ursprüngliche Zugang erfolgte durch ein heute vermauertes Portal, das „zunächst nur zu einem queroblungen Fenster vermauert worden ist.“²⁸⁷ Weitere vermauerte Fenster finden sich an der Süd- und Ostseite. „Zur ursprünglichen Bauphase ist auch der Durchgang in der Ostwand zu Kellerraum ... [H.-1.03] zu rechnen, der erst im 20. JH. größtenteils vermauert worden ist. ... Die Kellerwände sind grob verputzt, nur vereinzelt tritt das

284 GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung ..., 2011, S. 12,

285 Ebd.

286 Ebd., S. 25

287 Ebd., S. 14

Mauerwerk hervor, Es handelt sich um Bruchsteinmauerwerk mit geringem Ziegelanteil, ähnlich wie besser sichtbar an der Ostwand von Raum ... [H.-1.02] erhalten. Die Mauerwerkstruktur ist als ‚netzartiges Zwickelmauerwerk‘ zu bezeichnen, dass in Ost-Österreich ab dem 2. Viertel des 15. Jahrhunderts auftritt...²⁸⁸ Dieser Raum ist mit einem Tonnengewölbe mit Stichkappen überwölbt.

Der Kellerraum H.-1.02 zweigt zwar vom Abgang in den Raum H.-1.01 ab, entstand aber erst mit dem Einbau der Torhalle. Der Raum ist mit einem kleinen Tonnengewölbe überwölbt, das Fenster erhält eine Überfangung mittels einer Steinplatte.²⁸⁹

Über die Torhalle erschließt sich im Bereich vor dem Hof durch einen weiteren, mit einem Ziegelgewölbe überwölbt, Kellerabgang der Raum H.-1.03. Eine Nische in der Ostwand deutet auf einen ursprünglichen Zugang hin.²⁹⁰

„Die Ostwand weist zudem ein sekundär eingebautes Fenster auf... . Ein ursprüngliches Fenster könnte sich in der Nische der Südwand befunden haben, in die ein Ziegelpfeiler eingestellt worden ist ..., wohl um das Gewölbe zu stützen.“²⁹¹

„Der Gebäudeteil nördlich der Torhalle bestand im Erdgeschoß ursprünglich aus zwei großen Räumen, wobei die Räume ... [H.0.01 und H.0.02] sowie die Räume ... [H.0.05 bis H.0.07] jeweils zusammen eine Einheit bildeten. Sie wurden nachträglich durch den Einzug von Zwischenwänden unterteilt.“²⁹²

An die Nordseite schließen zwei tonnengewölbte Räume, H.0.03 und H.0.04, an, die im Zuge einer Erweiterung errichtet worden waren.

In den heutigen Räumen H.0.01 und H.0.02 existiert außerdem „eine durch das Einziehen einer Wand abgeteilte Stuckfelddecke der 1. Hälfte des 18. Jahrhundert[s].“²⁹³ „In Raum ... [H.0.02] wurde der Stuckspiegel verputzt, jedoch ist er noch schemenhaft wahrnehmbar, sodass seine Erhaltung unter dem



Abb. 92: Keller Raum H.-1.02

²⁸⁸ Ebd., S. 14-17

²⁸⁹ Vgl. Ebd. S. 17

²⁹⁰ Vgl. Ebd.

²⁹¹ Ebd., S. 19

²⁹² Ebd., S. 21

²⁹³ Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 27.04.2000, S. 2



Abb. 93: Stuckfeld (li.) und verputztes Stuckfeld - noch erkennbar (re.)

*später aufgebracht Putz wahrscheinlich ist.*²⁹⁴

Im Raum H.0.04 ist in einer Nische der Nordwand ein aus einem einzigen Steinblock gehauenes Waschbecken zu finden, ein sogenannter Spülstein.²⁹⁵

Das Obergeschoß wird heutzutage über die prägende Außentreppe im Osten erschlossen. *„Der Mittelteil des Obergeschosses entstand zeitgleich mit der darunter liegenden Torhalle. Die ursprüngliche Stiege mündete in den Raum ... [H.1.10], weshalb man in diesem Bereich wohl einen Flur annehmen darf. Die Umbauten des 20. Jh. ... haben die Binnenstruktur dermaßen überformt, dass keine weiteren Aussagen zum ursprünglichen Raumgefüge in diesem Bereich möglich sind.“*²⁹⁶

Von diesem überformten Mittelteil erschließt sich im Süden ein ursprünglicher Bereich über dem Keller. Das Bodenniveau ist leicht erhöht, welches laut der bauhistorischen Untersuchung mit dem sekundär eingebrachten Gewölbe in Verbindung gebracht wird.²⁹⁷ Anfänglich bestand dieser Teil aus zwei mit Tonnengewölben mit Vollstichkappen überwölbten Räumen H.1.01 bis H.1.05. Nach einem Einzug einer Wand wurde dieses gekappt und durch eine Dippelbaumdecke

294 GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung ..., 2011, S. 21

295 Vgl. Ebd.

296 Ebd., S. 27

297 Vgl. Ebd.

ersetzt.²⁹⁸ Heute ist der Raum in einen Vorraum H.1.03, und drei Zimmer H.1.04a, H.1.05 und H.1.02 sowie ein Bad H.1.04b unterteilt.

Der ursprüngliche Flur H.1.07 bis H.1.10 enthält heute eine Raumaufteilung für eine Wohneinheit.

„Der nördliche Gebäudeteil wiederholt annähernd die Raumaufteilung des darunter liegenden Erdgeschosses. Während die Räume ... [H.1.11a bis H.1.12] flach gedeckt sind befinden sich in den übrigen Räumen Tonnengewölbe, in den Räumen ... [H.1.13 und H.1.14] mit Stichkappen.“²⁹⁹ Betreten werden kann der nördliche Gebäudeteil über den Mittelteil in den Raum H.1.13, der linker Hand die Räume H.1.11a und b erschließt, und weiter in eine Küche H.1.15a, ein weiteres Zimmer H.1.12 und einen kleinen Abstellraum mit dem Spähfenster H.1.15b führt. Die tonnenüberwölbte Küche zeigt eine Reihe von Besonderheiten. Versprünge im Gewölbe deuten auf die ursprüngliche Außenmauer hin und Konsolen an der Südwand zeigen vermutlich eine ehemalige Stiege zum Dachboden.³⁰⁰

Der Raum H.1.14, anfänglich von der Außentreppe erschlossen, heute nur noch vom Nebentrakt begehbar, beherbergt einen Sanitärbereich.

Eine 1937 errichtete Holzstiege im Raum H.1.06a führt in das Zwerchhaus im Dachgeschoß H.2.01a. Gleich den Geschoßen darunter befindet sich in der östlichen Ecke ein im Zuge des Umbaus eingebautes WC.

Weiters ragen die Räume N.2.01 und N.2.04 des Dachgeschoßes des Nebentraktes in den Dachraum des Haupttraktes hinein.

„Die Dachstuhlkonstruktion besteht aus einem Sparrendach mit stehendem Stuhl. Dendrochronologische Untersuchungen der Deckenbalken zum Obergeschoß, als auch Sparrenbalken und Stuhlsäulen ... datieren den bestehenden Dachstuhl in die Zeit um 1800.“³⁰¹

²⁹⁸ Vgl. Ebd.

²⁹⁹ Ebd.

³⁰⁰ Vgl. Ebd., S. 29

³⁰¹ Ebd., S. 30



Abb. 94: H.1.01 mit Tonnengewölbe



Abb. 95: H.1.15a Küche



Abb. 96: H.2.02 Dachstuhl



Abb. 97: Südfassade Nebentrakt Richtung Hof



Abb. 98: Ostfassade Nebentrakt mit Gluck-Gasse

Der **Nebentrakt**: Im Osten an den Haupttrakt anschließend erstreckt sich der Nebentrakt. Ein Teil aus dem 17. Jahrhundert stammend „wurde [dieser] in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts durch einen östlichen Zubau an der Gluck-gasse [sic!] erweitert.“³⁰²

In der Gluck-Gasse, in unmittelbarer Nähe des Haupttrakts, zeigt die Fassade einen leichten Vorsprung, der vermutlich zu einer älteren, überbauten Hofmauer gehören dürfte.³⁰³ An der Hoffassade deutlich erkennbar ist die 1937 stattgefundene Aufstockung.

Der Nebentrakt kann über vier unterschiedliche Zugänge betreten werden. Zunächst über den Haupttrakt mit dem Raum H.0.07 in den Raum N.0.01 und weiter in den Raum N.0.02.

Im Anschluss führt eine jüngst eingebaute Türe in die Räume N.0.03 bis N.0.05, die heute eine Einheit darstellen. Diese Räume mit Ausnahme von N.0.05 sind zeitlich in das 18. Jahrhundert zu verorten, erkennbar an den Tonnengewölben.

An der Schmalseite des Nebentrakts im Osten findet sich ein weiterer Eingang, der in drei mit Platzlgewölben gedeckte Räume führt. Diese Räume entstanden Ende des 18. Jahrhunderts und erfüllten anfänglich wirtschaftliche Funktionen.³⁰⁴ „Für den älteren Teil mit Tonnengewölben wären Werkstätten ... zu vermuten, während die Räume mit Platzlgewölben als Stallungen gedient haben dürften. Wohl erst gegen Ende des 19. Jhs. sind die Räumlichkeiten für Wohnzwecke umgestaltet worden.“³⁰⁵

Über die großzügige Außentreppe wird nicht nur das Obergeschoß des Haupttrakts erschlossen, sondern auch die Räume N.1.01 bis N.1.04 des Nebentrakts.

„Das Obergeschoß diente wohl von Anbeginn zu Wohnzwecken. Der ältere Teil ... bestand ursprünglich nur aus einem großen Raum [N.1.02 bis N.1.04] und besitzt keinen Durchgang zu den anschließenden Räumen des Nebengebäudes. Eine Raumaufteilung dürfte erst im 19. Jh. erfolgt sein, zumindest



Abb. 99: N.0.01 Tonnengewölbe



Abb. 100: N.0.07 Platzlgewölbe

302 Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 27.04.2000, S. 1

303 Vgl. GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung ..., 2011, S. 34

304 Vgl. Ebd.

305 Ebd.



Abb. 101: N.1.10 Stiegenhaus



Abb. 102: N.2.15 auskragender Gang

ist die Vierfüllungstür in Raum ... [N.1.04] in diese Zeit zu datieren.³⁰⁶

Im Osten über ein separates Stiegenhaus wird der zweite Teil des Obergeschoßes mit den Räumen N.1.05 bis N.1.11 erschlossen. Bis auf Kamineinbauten in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts, Raumaufteilungen in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts und der im Zuge des Dachgeschoßausbaus errichteten Treppe weisen die Räume keine erwähnenswerten Besonderheiten auf.³⁰⁷

Das Dachgeschoß ist gleich dem Obergeschoß nicht durchgängig zugänglich. Die Räume N.2.01 bis N.2.07 können nur über den auskragenden, auf Stahlträgern angebauten Gang N.2.15 und N.2.16 erschlossen werden. Teile dieser Räumlichkeiten ragen wie zuvor erwähnt in den Dachraum des Haupttraktes hinein.

Über das schon im Obergeschoß beschriebene, erst beim Dachausbau hinzugefügte, Stiegenhaus können die restlichen Räume des Dachgeschoßes N.2.08 bis N.2.14 betreten werden.

*„Die hofseitige Außenwand ist höher gezogen während die Raumwände an der Straßenseite in die Dachschräge integriert worden sind... . Der eigentliche Dachraum weist nur noch eine kleine Öffnung auf... . Das Dach ruht auf einer Reihe von Firstständern.“*³⁰⁸ Zur Gluck-Gasse orientieren sich zwei Gauben im Mansarddach zur Belichtung der dahinter liegenden Räume N.2.04, N.2.05 und N.2.10.

2.3.2 BESTANDSPLÄNE

Die folgenden Seiten zeigen den Lageplan, die Grundrisse, Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:200 der Bestandspläne. Die Grundlagen dafür wurden von der Architekt DI Toifel ZT GmbH zur Verfügung gestellt.

³⁰⁶ Ebd., S. 37

³⁰⁷ Vgl. Ebd.

³⁰⁸ Ebd., S. 40

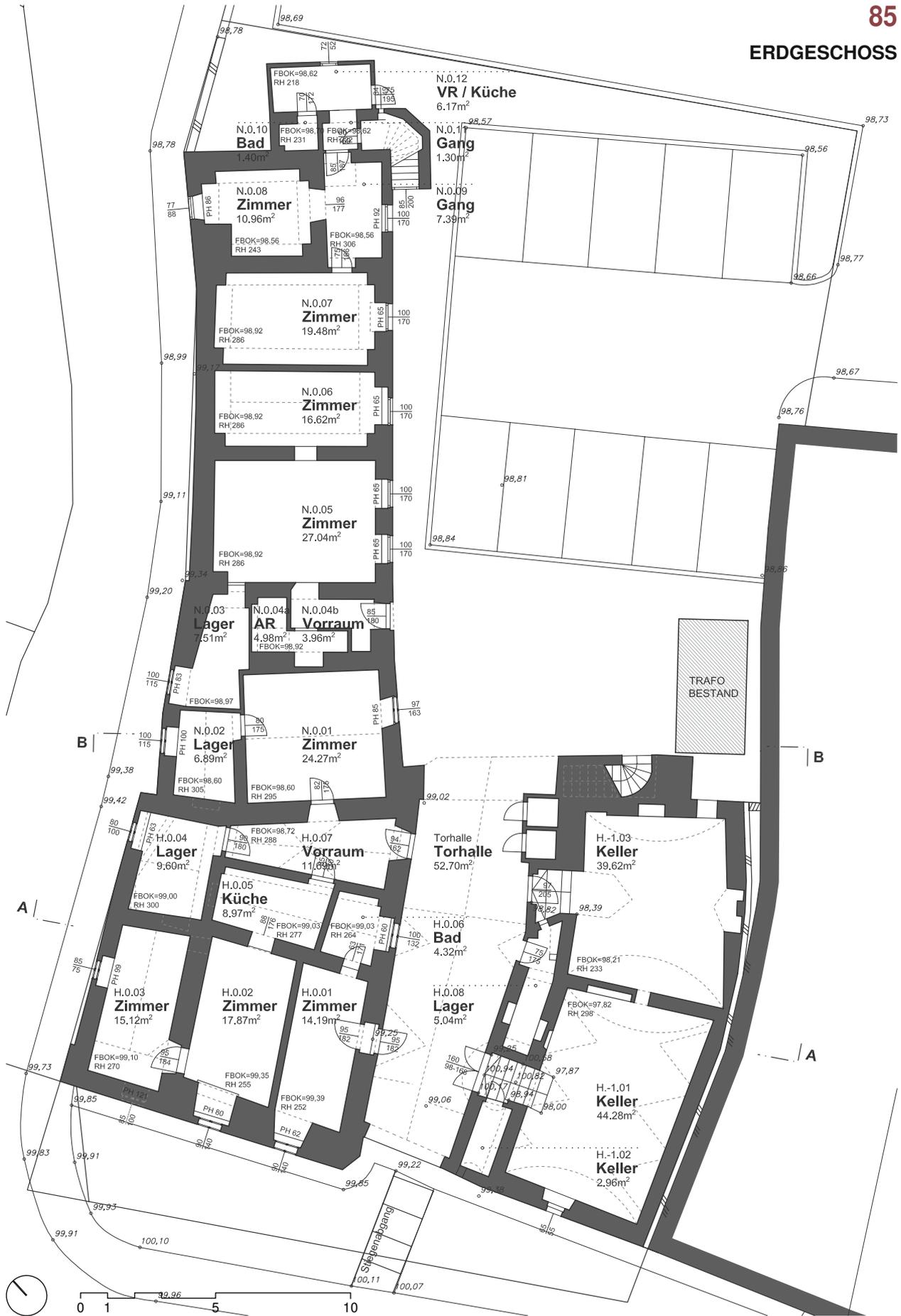


Abb. 103: Bestandsplan Grundriss Erdgeschoß / Kellergeschoß M 1:200

OBERGESCHOSS

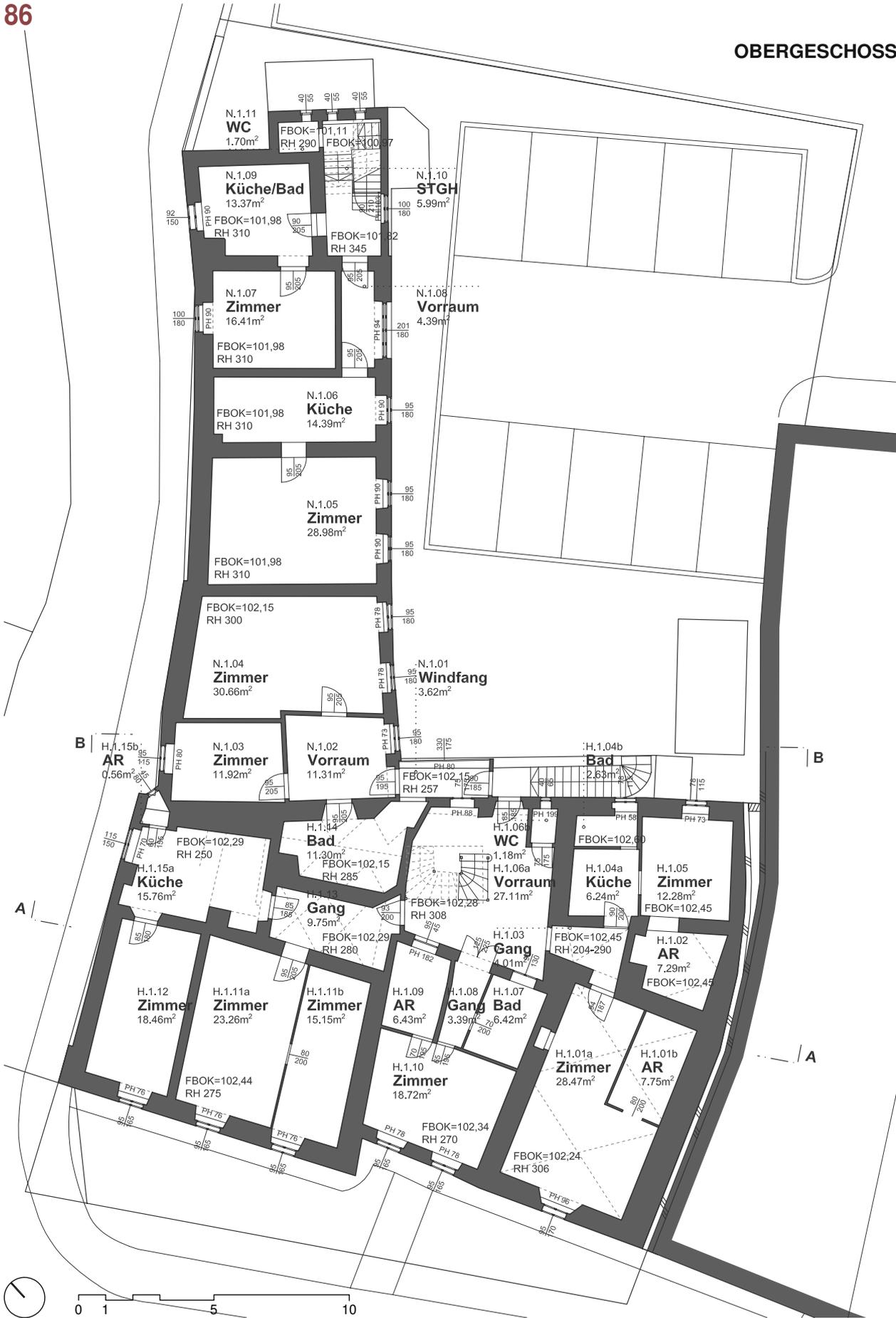
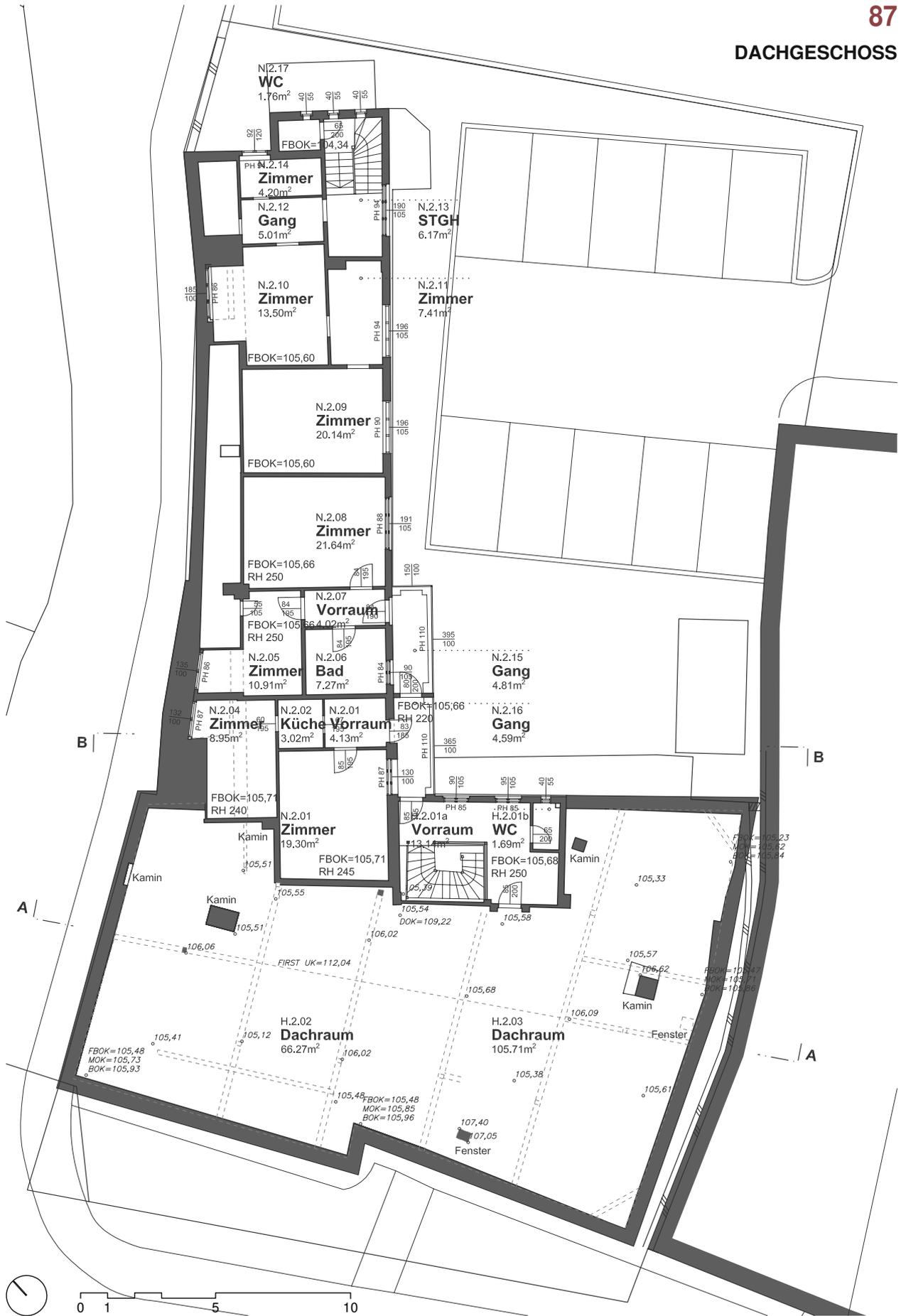


Abb. 104: Bestandsplan Grundriss Obergeschoß M 1:200



0 1 5 10

Abb. 105: Bestandsplan Grundriss Dachgeschoß M 1:200

ANSICHT WEST

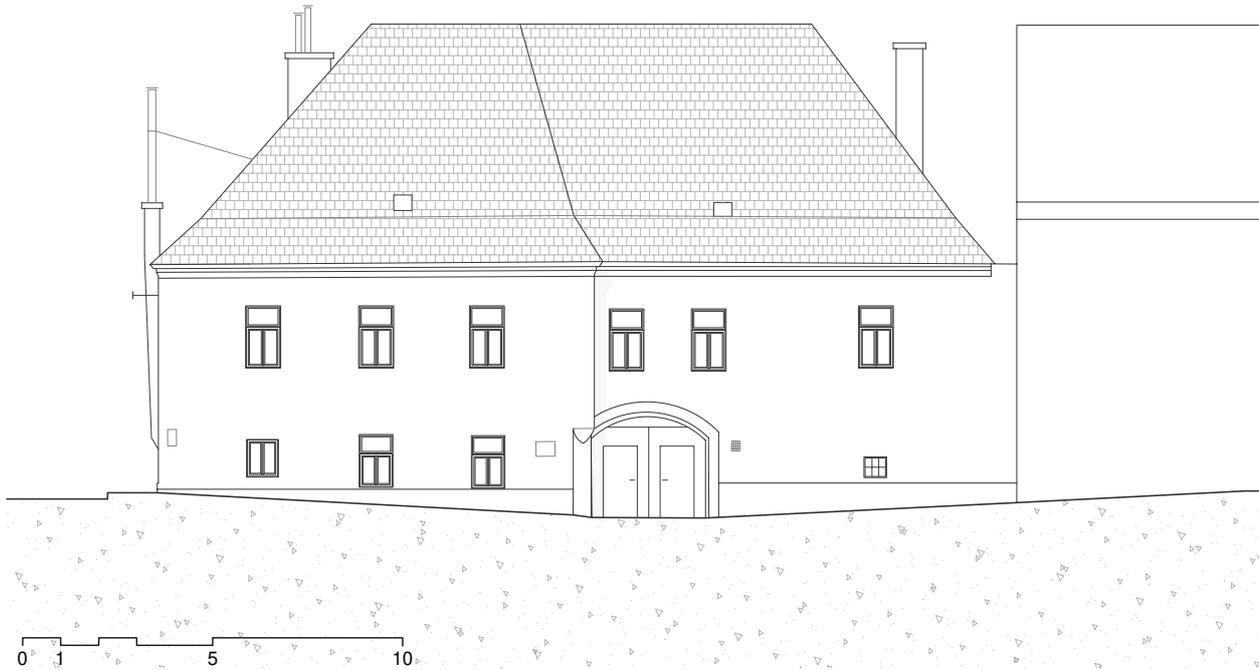


Abb. 106: Bestandsplan Ansicht West M 1:200

SCHNITT A-A



Abb. 107: Bestandsplan Schnitt A-A M 1:200

ANSICHT OST

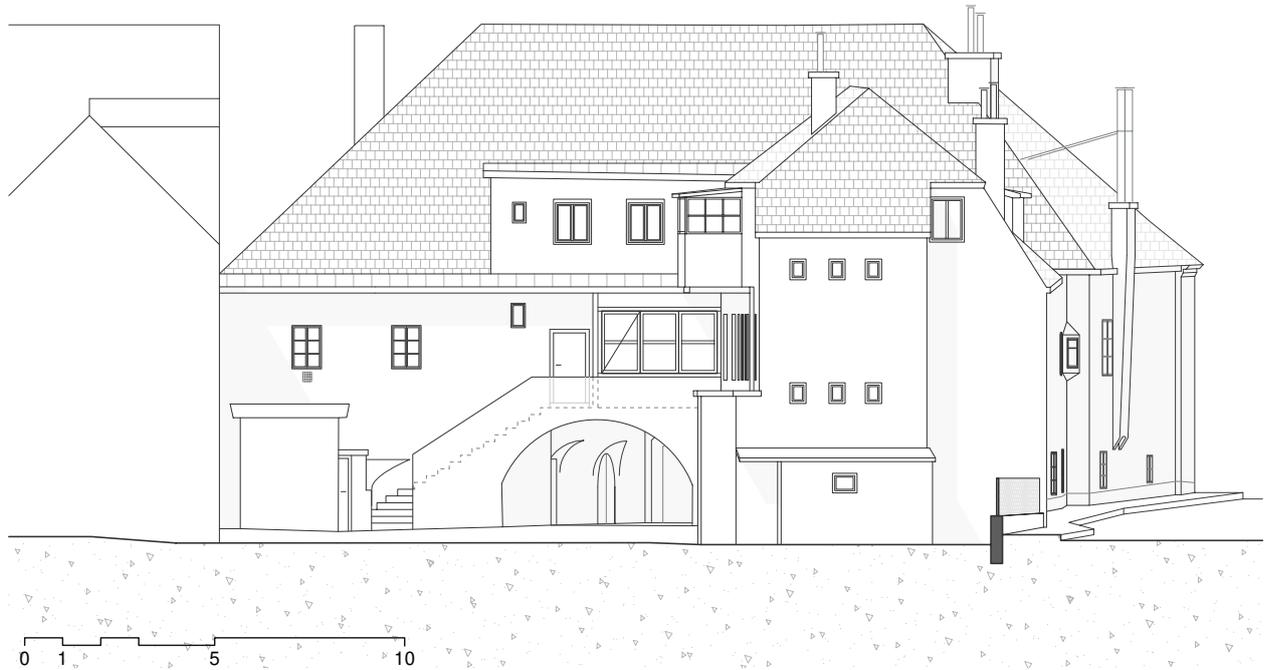


Abb. 108: Bestandsplan Ansicht Ost M 1:200

SCHNITT B-B



Abb. 109: Bestandsplan Schnitt B-B M 1:200

ANSICHT SÜD

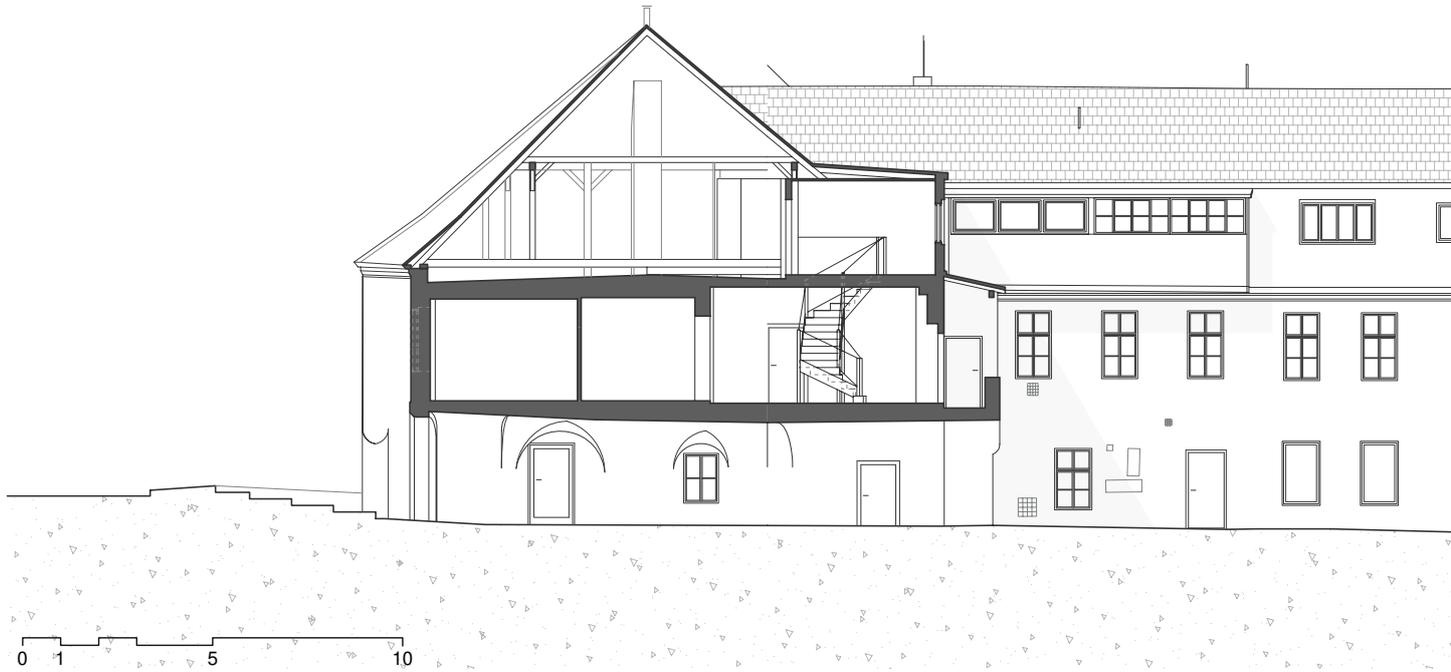
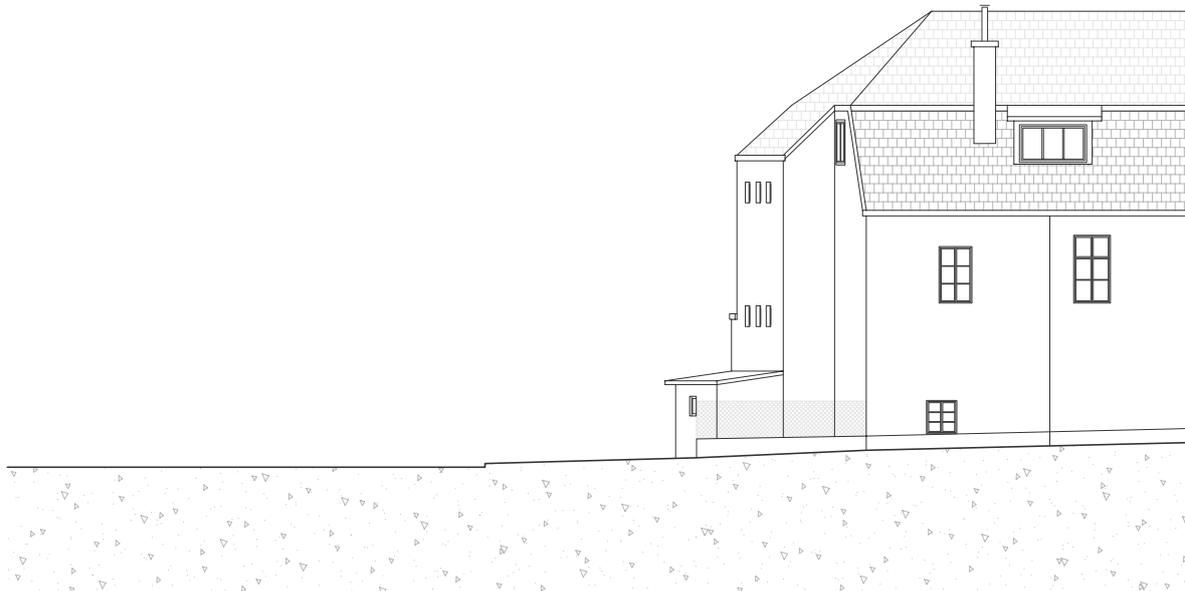


Abb. 110: Bestandsplan Ansicht Süd

M 1:200





ANSICHT NORD

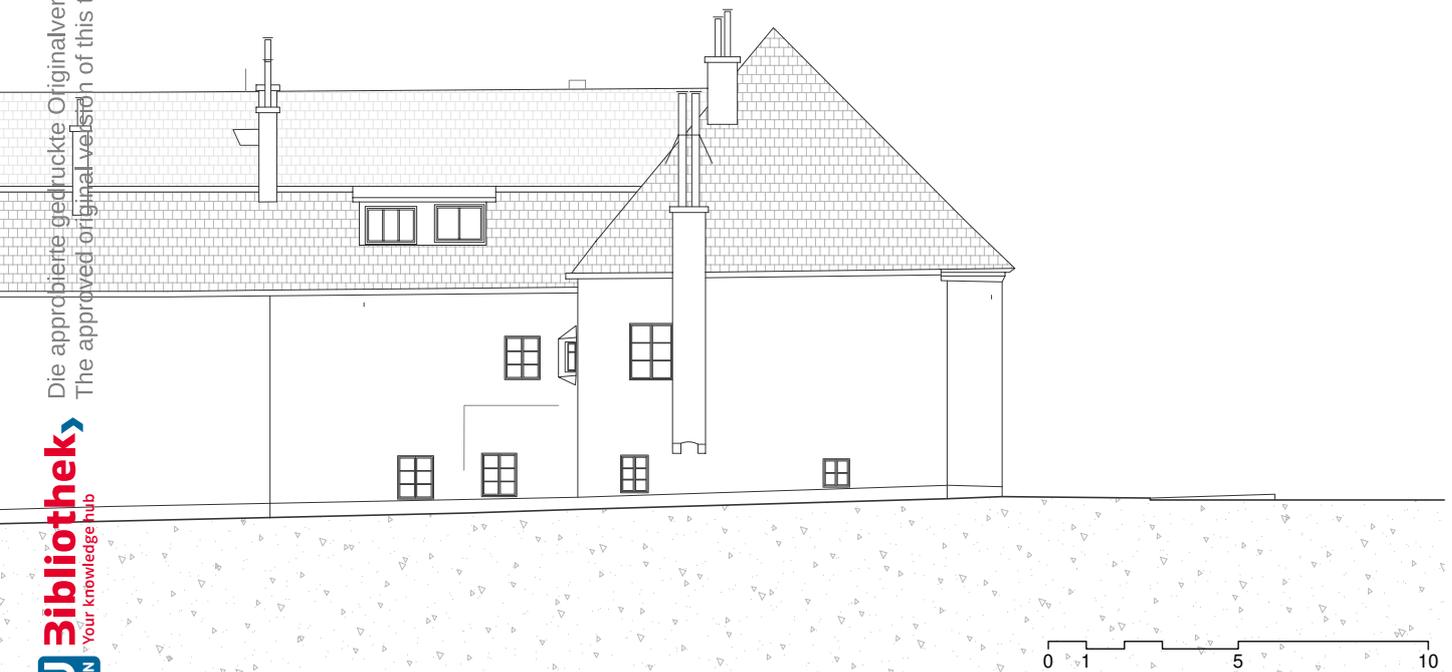


Abb. 111: Bestandsplan Ansicht Nord

M 1:200

2.3.3 ZUSTAND DES GEBÄUDES

Die folgende Analyse soll einen Einblick in den aktuellen Zustand des Bestandes geben. Im Rahmen einer Besichtigung vor Ort wurde der Erhaltungszustand mittels einer Fotodokumentation festgehalten. Somit können auch Veränderungen des Zustandes der zehn Jahre nach der bauhistorischen Untersuchung analysiert werden.

Der **Haupttrakt** befindet sich grundlegend in einem guten Zustand, da das Dach und die Fenster dicht sind.

Die Außenhülle weist jedoch durch Witterungseinflüsse, einer Feuchtigkeitsbelastung im Sockelbereich und der anschließenden Fassade, sowie durch fehlende Wartung und Ausbesserungsarbeiten der vergangenen Jahre einige Schäden auf.

An der Westfassade des Haupttraktes halten sich die Putzschäden des Sockels durch eine bis zu 80cm hohe Sockelverkleidung aus Steinplatten in Grenzen. Lediglich unter dem Fenster zum Keller und der nördlichen Gebäudeecke fehlen Teile des Putzes. Sämtliche Fenster des Erdgeschoßes wurden mit Pressspanplatten verschraubt, vermutlich als Einbruchschutz. Die Fenster des Obergeschoßes sind ebenfalls von der Witterung beansprucht. Sämtliche Schutzanstriche sind verwittert



Abb. 112: Ansicht Nord-Ost Haupttrakt

und blättern ab. Weiters zeigt sich ein Riss in der Fassade, der vom Kellerfenster über ein Fenster im Obergeschoß bis in das Traufengesimse führt und nach oben hin breiter wird.

Aufgrund der direkten Nähe zur Christoph-Gluck-Gasse und der dadurch erhöhten Salzbelastung weist die Nordfassade des Haupttraktes großflächige Putzschäden auf. Die Fassade des Innenhofs trägt nur geringe Stellen von abfallendem Putz. Lediglich bei dem im 20. Jahrhundert entstandenen Zwerchhaus ist der Putz so beschädigt, dass die Konstruktion aus Ziegeln sichtbar ist.

Der Zustand der Keller ist grundsätzlich gut, durch den fehlenden Boden und die dadurch vorhandene Feuchtigkeit finden sich an den Mauern nur leichte Mörtelschäden im Sockelbereich.

Im Erdgeschoß ziehen sich Feuchtigkeitsschäden aufgrund der Bodenfeuchte über alle Wände. So findet sich abfallender Putz, sowie Schimmelbefall und Salzausblühungen in sämtlichen Räumen. Wie bereits in der Baubeschreibung angemerkt existiert im Raum H.0.01 eine erhaltene Stuckfelddecke aus der 1. Hälfte des 18. Jahrhunderts, welche im Raum H.0.02 mit einer Putzschicht überdeckt wurde. Erwähnenswert sind weiters die erhaltenen historischen Fenster sowie teilweise die Fußböden.

Auffallend im Obergeschoß ist der Einsturz des Fußbodens in den Räumen



Abb. 113: Raum H.1.04a mit eingestürzten Boden (li.) und Bodenaufbau (re.)



Abb. 114: Dachstuhl H.2.02



Abb. 115: Ausgebesserter Dachstuhl

H.1.04 und H.1.05. Dadurch lässt sich der Aufbau über den Kellergewölben erkennen. In einem guten Erhaltungszustand sind sämtliche Gewölbe des Obergeschoßes, jedoch sind diese durch spätere Raumteilungen teilweise abgetrennt worden. Diese neuen Raumaufteilungen der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts griffen stark in den Bestand ein.

Bis auf das 1937 im Zuge der Aufstockung errichtete Zwerchhaus präsentiert sich das Dachgeschoß samt Dachstuhl im Originalzustand des späten 18. Jahrhunderts.

In einem allgemein schlechten Zustand befindet sich der **Neben- trakt**. Hier weist die Außenhülle zahlreiche Schäden durch die Witterung, hohe Belastungen durch die anschließende Straße, sowie durch undichte Fenster und ein vermutlich undichtes Dach auf.

Die großflächigen Putzschäden an der Nordfassade des Haupttraktes ziehen sich im Nebentrakt weiter. Auch hier fällt der Putz vor allem im Sockelbereich ab. Die steinerne Sockelverkleidung ist beschädigt, teilweise nicht mehr vorhanden. Zwei historische Fenster im Erdgeschoß sind ebenfalls mit Pressspanplatten verschraubt. Ein an der östlichen Ecke befindliches historisches Fenster wurde durch eine Isolierverglasung ersetzt, die Fensterteilung übernommen. Doch auch dieses Fenster weist im Bereich der Bleche und der Fensterbank schon Schäden auf. Den originalen Fenstern des Obergeschoßes fehlen einige Glasscheiben, die des Dachgeschoßes wurden durch Isolierverglasungen ersetzt.

Schäden an der Nordfassade finden sich im Anschlussbereich des Zubaus, im Dachgeschoß ist ein Fenster ausgetauscht worden.

In einem schlechten Zustand präsentiert sich die Südfassade des Nebentraktes. Auch hier befindet sich abfallender Putz zumeist in Sockelnähe. Die Schäden am Stiegenhausanbau zeigen sogar das Mauerwerk. Weiterer zerstörter Putz findet sich fast ausschließlich an der 1937 entstandenen Aufstockung. Bis auf ein Fenster sind sämtliche Fenster des Erdgeschoßes durch Isolierverglasungen ersetzt worden, die keine Fensterteilung



Abb. 116: Putzschäden der Südfassade des Nebentraktes



Abb. 117: Nordfassade Nebentrakt mit Gluck-Gasse



Abb. 118: Feuchteschäden in den Räumen N.0.02 (li.) und N.0.08 (re.)



Abb. 119: Eingestürzte Treppe Blick aus dem 1. Obergeschoß (li.) und Podest (re.)

enthalten. Weiters wurden zwei Fenster im Dachgeschoß ausgetauscht.

Durchfeuchtete Wände, abfallender Putz, Algenbefall und ein gesundheitsgefährdender Schimmelbefall ziehen sich gänzlich durch das Erdgeschoß des Nebentraktes. Vorhandene Holzverkleidungen verdecken teilweise die Feuchtigkeitsschäden, sind jedoch vom Schimmelbefall betroffen.

Im Obergeschoß kann auf andere Schäden gestoßen werden. Durch zerstörte Glasscheiben der historischen Fenster konnte die Witterung einige Schäden verursachen, der durch eingedrungene Tiere entstandene Schaden ist jedoch auch zu berücksichtigen.

Das Dachgeschoß des Nebentraktes kann über das östliche Stiegenhaus aktuell nicht betreten werden, da der obere Teil der Holzterrasse zerstört ist. Die Zerstörung lässt sich vermutlich auf Vandalismus zurückführen, da keine Anhaltspunkte für Materialschäden durch äußere Witterungseinflüsse gegeben sind. Außerdem war die Treppe zur Zeit der bauhistorischen Untersuchung 2011 noch intakt.

Der vom Haupttrakt aus begehbarer Teil des Dachgeschoßes enthält einige Feuchtigkeitsschäden. In den Badezimmern sind vermutlich undichte Wasserleitungen die Ursache. In weiteren Zimmern, im Bereich der Gauben und Außenwände finden sich auch Wasserschäden, hier lassen sich undichte Anschlüsse des Daches sowie schadhafte Dachziegel vermuten.

Der **Zustand des Gebäudes** allgemein lässt sich als gut befinden. Bis auf Feuchtigkeitsprobleme ist der Haupttrakt in einem guten Zustand. Besonders hervorzuheben sind die vorhandenen historischen Fenster, die Stuckfelddecke und der originale Dachstuhl. Der Nebentrakt ist aufgrund der zahlreich ausgetauschten Fenster, der Putzschäden, des Schimmelbefalls und der Feuchtigkeitseintritte im Dachgeschoß in einem schlechten Erhaltungszustand.

3 REVITALISIERUNG UND ERWEITERUNG

Revitalisierung, die

/Revitalisié|rung/

Substantiv, feminin [die]

Re|vi|ta|li|sie|rung

das Revitalisieren, das Revitalisiertwerden

„Revitalisierung ist eine Sanierungsmaßnahme, bei der die Bausubstanz für eine zeitgemäße Nutzung umgestaltet wird. Wichtig bei der Revitalisierung eines Altbestandes sind die Sachkenntnisse sowie ein gut durchdachtes Nutzungskonzept. Bei einer Revitalisierung ist also eine Fachkraft auf diesem Gebiet von größter Wichtigkeit im Gegensatz zu normalen Bauvorhaben.“³⁰⁹

Weitere Definitionen sehen die Revitalisierung als Modernisierung, und Aufwertung von Gebäuden bzw. als Wiederbeleben alter Bauwerke.

Erweiterung, die

/Erweiterung/

[ɛ̃'vair̩t̩ʏŋ]

Substantiv, feminin [die]

Er|wei|te|rung

das Erweitern; das Erweitertwerden

„Eine Erweiterung bedeutet etwas in seinem räumlichen Umfang größer oder weiter zu machen. Gleichzusetzen mit der Erweiterung ist die Extension, Expansion, das Größer machen“³¹⁰

Für die Herangehensweise an die Revitalisierung und Erweiterung werden zunächst die rechtlichen Grundlagen, im Anschluss das ehemals geplante Art Center betrachtet. Weiters werden im Zuge des Revitalisierungskonzepts die Potenziale und der Bedarf erörtert.

309 <https://mein-wirtschaftslexikon.de/r/revitalisierung/> (letzter Zugriff am 10.10.2023)

310 <https://de.thefreedictionary.com/Erweiterung> (letzter Zugriff am 10.10.2023)

Legende: Widmungsfestlegungen

	Bauland-Wohngebiet	
	Bauland-Wohngebiet und maximal 2 Wohneinheiten pro Grst.	
	Bauland-Kerngebiet	
	Bauland-Kerngebiet mit maximal 6 Wohneinheiten pro Grst.	
	Bauland-Kerngebiet mit maximal 12 Wohneinheiten pro Grst.	
	Bauland-Argrargebiet	
	Bauland-Sondergebiet mit Angabe der besonderen Nutzung	
	Bauland-Betriebsgebiet	
-A	Aufschließungszone Freigabebedingung:	
	Widmung in zwei Ebenen	
	Widmung in zwei Ebenen	
	Widmung in zwei Ebenen	
	Verkehrsfläche-öffentlich	
	Verkehrsfläche-privat	
		Grünland-Land- und Forstwirtschaft
	Grünland-Grüngürtel mit Funktionsfestlegung	
	Grünland Schutzhaus	
	erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit symbolhafter Darstellung des Gebäudes Angabe der fortlaufenden Nummer	
	Grünland Materialgewinnungsstätte mit Festlegung der Folgewidmungsart	
	Grünland Gärtnerei	
	Grünland Kleingarten	

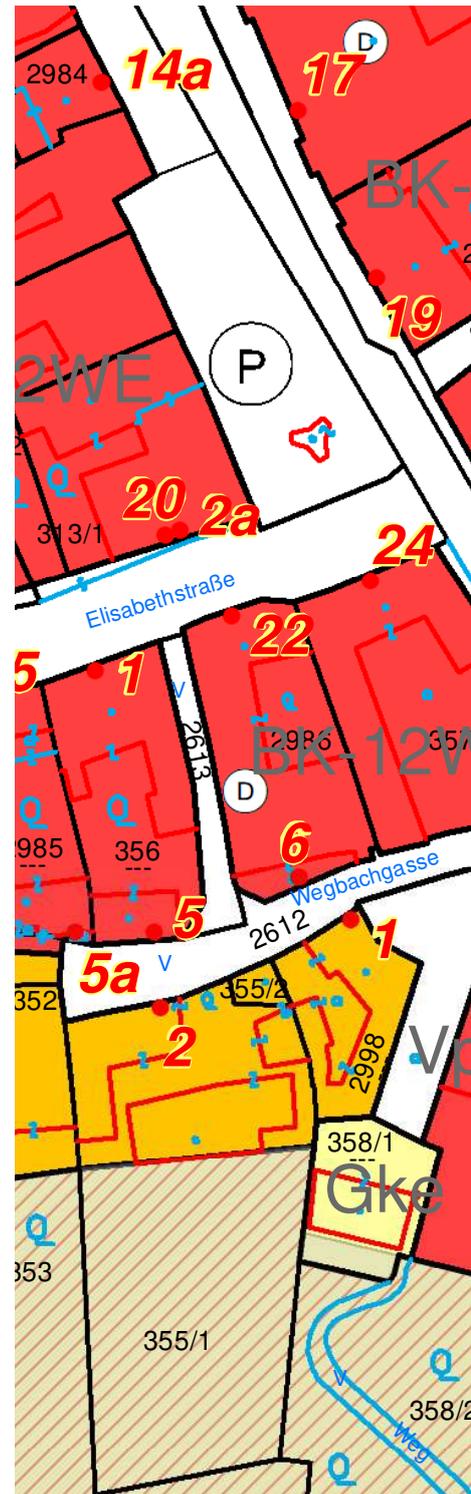
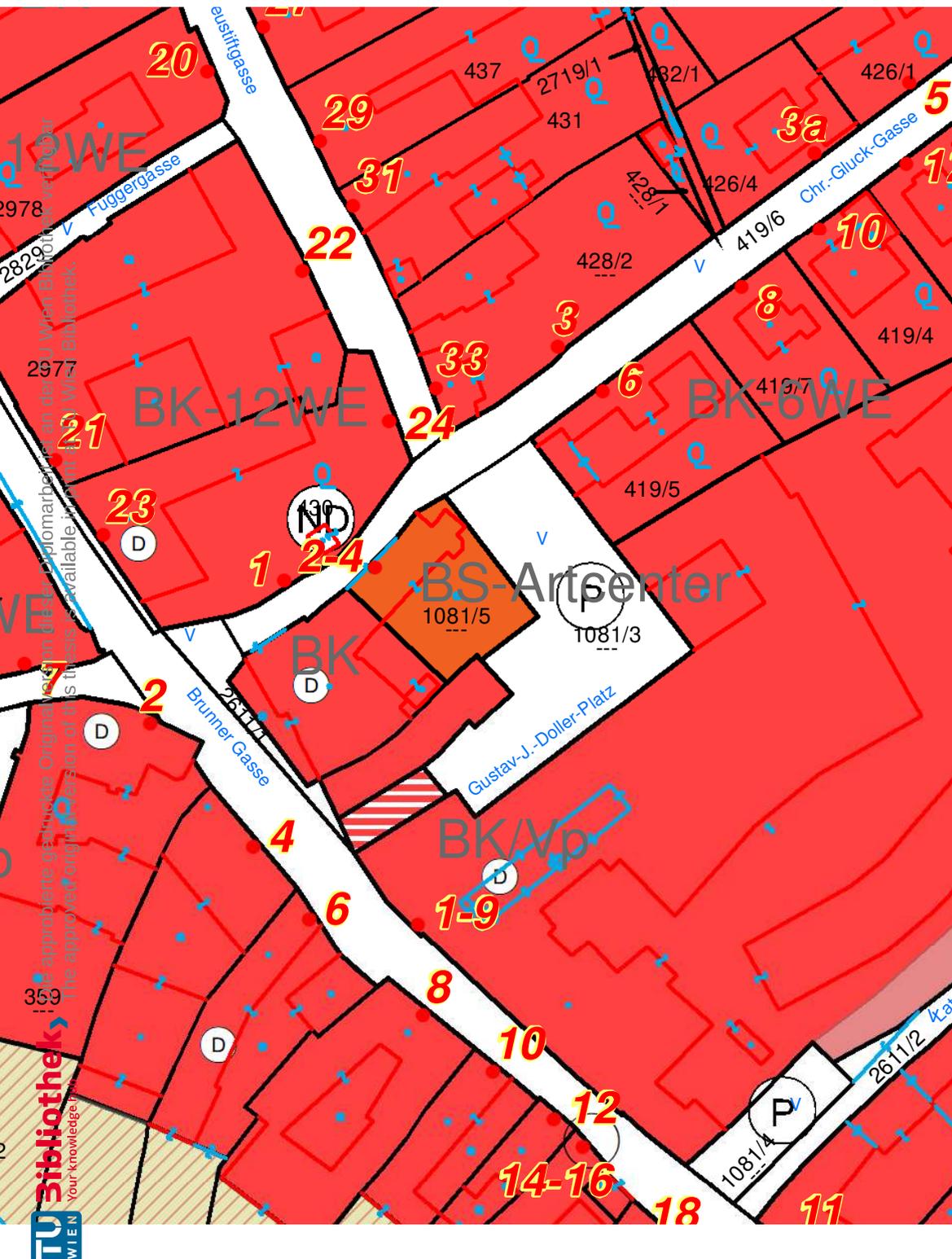


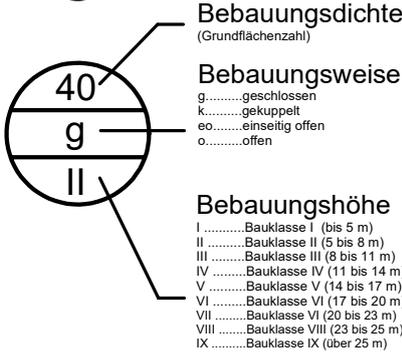
Abb. 120: Ausschnitt Flächenwidmungsplan Perchtoldsdorf inkl. Legende

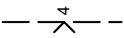
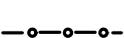
3.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

3.1.1 DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



Legende



-  Straßenfluchtlinie entlang bestehender Straßengrundgrenze (keine Abtretungsverpflichtung)
-  Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwiches in Meter
-  Abgrenzung von Flächen mit gleicher Widmungsart und unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise oder -höhe.
-  Baufluchtlinie mit Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwiches in Meter
-  Anbaupflicht an eine seitliche Grundgrenze
-  Straßenfluchtlinien ohne Ausfahrten und Ausgänge bzw. an besondere Bedingungen geknüpft
-  öffentlicher Weg, der keine Durchzugs- oder Aufschließungsstraße für Bauland ist
-  Wohnweg
-  Arkade für Durchgänge oder von Durchfahrten
-  Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Durchzugsstraße
-  Altortgebiet - Zentrum (AZe)
-  Altortgebiet - Cottage (ACo)
-  Schutzzone

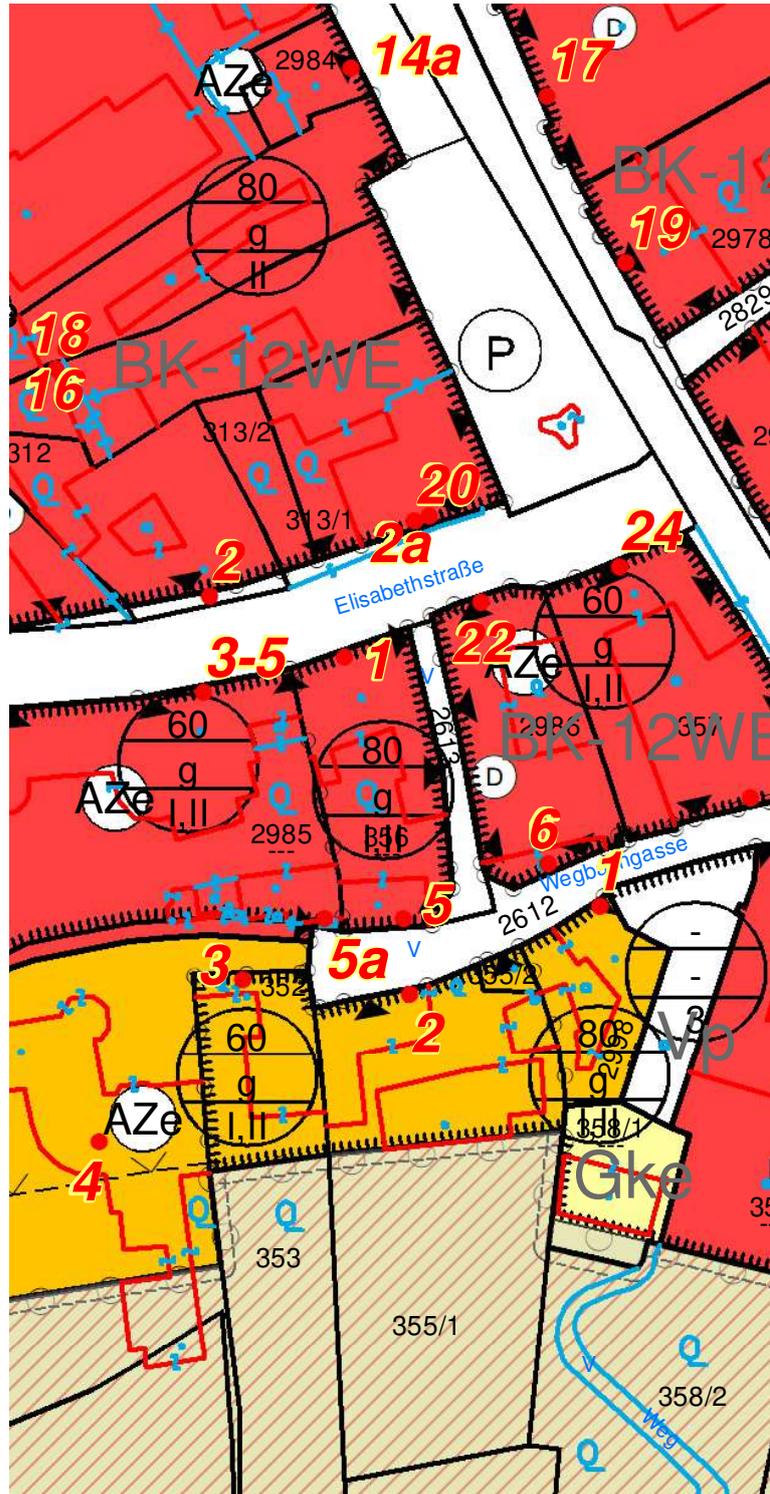


Abb. 121: Ausschnitt Bebauungsplan Perchtoldsdorf inkl. Legende

3.1.3 BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN PERCHTOLDSDORF

Abschnitt II A

Erhaltungswürdiges Altortgebiet – Zentrum

§ 4 Harmonische Gestaltung der Bauwerke im erhaltungswürdigen Altortgebiet – Zentrum

Die Bestimmungen unter § 4 regeln sämtliche Maßnahmen, die Gestalt und Substanz von Gebäuden und Anlagen betreffen. Hiervon kann nur mit Zustimmung des Gestaltungsbeirates in Form eines fachlich qualifizierten Kollegialgutachtens abgewichen werden.

1. Allgemeines

Bei der Errichtung von Neu-, und Zubauten von Gebäude und Anlagen sowie bei der Änderung dieser ist auf die Eigenart, bestimmt durch die folgenden Merkmale denkmalgeschützter sowie schutzwürdiger und bedeutsamer Gebäude und Anlagen (siehe Anhang 1) des Bezugsbereichs (§ 56 Abs. 2 NÖ BO 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F.), besondere Rücksicht zu nehmen:

Begriffsbestimmungen

Kategorie I – Objekte unter Denkmalschutz

Für diese Objekte wurde das öffentliche Interesse an der Erhaltung, aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung, vom Bundesdenkmalamt per Bescheid bzw. Verordnung festgehalten.

Kategorie II – Schutzwürdige Objekte

Diese Objekte besitzen grundsätzlich baugeschichtliche oder künstlerische Bedeutung und werden daher aufgrund ihrer Substanz und/oder Erscheinungsform als schützenswert eingestuft.

Kategorie III – Bedeutsame Objekte

Hierbei handelt es sich um Objekte, die im Ortsbild auf Grund ihrer charakteristischen Fassadengestaltung, der Gebäudetypologie oder der Situierung, Proportion und Kubatur in den öffentlichen Raum harmonisch eingebunden sind. Sie weisen für sich geringeren individuellen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert auf oder wurden in ihrer äußeren Erscheinung bereits deutlich überformt, sind aber zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes bzw. Ensembles von wesentlicher Bedeutung.

Kategorie IV – Sonstige Objekte (Stadtbildzone)

Die Pufferzone umfasst sensible Übergangs- bzw. Pufferbereiche im unmittelbaren Umfeld geschützter oder schützenswerter Objekte sowie Ensembles. Es handelt sich um Objekte, die keinen individuellen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert aufweisen bzw. um unbebaute Grundstücke. Neu-, Zu- und Umbauten haben sich hinsichtlich Proportion, Kubatur und Erscheinungsbild am historisch gewachsenen Umgebungsbestand zu orientieren und sich in das charakteristische Ortsbild einzufügen.

Merkmale

- Gebäudeproportion
- Baumassenverteilung
- Gebäudehöhe
- Dachform, Dachöffnungen und Dachaufbauten
- Dachneigung

- Dachdeckung
- Fassade einschließlich der Portale, Tore, Fenster, Fenster-teilungen, Balkone, Erker, Durchgänge, Innenhöfe und Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen
- Materialität

Die Anbringung oder Aufstellung von Antennen (z. B. Fernseh-, Funk-, Parabolantennen etc.) ist nur in Bereichen zulässig, die vom Bezugsbereich (§ 56 Abs. 2 NÖ BO 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F.) aus nicht wahrnehmbar sind.

Zu- und Abluftleitungen sowie sonstige Leitungen und Rauchfangkehrersteige sind nur in Bereichen zulässig, die vom Bezugsbereich (§ 56 Abs. 2 NÖ BO 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F.) aus nicht wahrnehmbar sind.

Für **Objekte der Kategorie I und II** gilt, dass Energiegewinnungsanlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) und Klimaanlage in jenen Bereichen, die vom Bezugsbereich (§ 56 Abs. 2 NÖ BO 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F.) aus wahrnehmbar sind, prinzipiell nicht zulässig sind. Hiervon kann nur durch ein fachlich qualifiziertes Gutachten des Gestaltungsbeirates abgewichen werden, wenn sie vom Baubestand innerhalb des Bezugsbereichs nicht offenkundig abweichen oder diesen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Objekte der Kategorie III, IV, bzw. Objekte ohne Kategorie sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

2. Gebäudehöhe

Ein geplantes Gebäude darf zusätzlich zu der im Planteil des Bebauungsplanes festgelegten Bebauungshöhe oder höchst zulässigen Gebäudehöhe nur jene straßenseitige Gebäudehöhe aufweisen, die von den straßenseitigen Gebäudehöhen der Gebäude auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken nicht offenkundig abweicht.

Eine offenkundige Abweichung liegt jedenfalls vor, wenn die straßenseitige Gebäudehöhe des geplanten Gebäudes um mehr als 2 m von den straßenseitigen Gebäudehöhen der Gebäude auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken abweicht und sich die Randpunkte (§ 53a NÖ Bauordnung 2014, LGBl.1/2015 i.d.g.F.) benachbarter Gebäude in ihrer Höhe um mehr als 2 m unterscheiden.

Diese Bestimmung findet keine Anwendung, wenn die im Planteil des Bebauungsplanes für aneinander grenzende Baulandbereiche festgelegten Bebauungshöhen oder höchst zulässigen Gebäudehöhen um mehr als 3 m verschieden sind.

3. Dächer

Dachneigungen, ausgenommen jene von Vorbauten gemäß § 52 NÖ Bauordnung 2014, dürfen 35 Grad nicht unter- und 50 Grad nicht überschreiten.

Flacher geneigte Dächer und zurückgesetzte Geschoße sind nur in jenen Bereichen zulässig, die vom Bezugsbereich (§ 56 Abs. 2 NÖ BO 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F.) aus nicht wahrnehmbar sind.

Die Dachflächen dürfen nur mit gebrannten Dachziegeln, Steinschindeln, Betonziegeln, Faserzementplatten (keine gewellten Platten) oder mit kleinteiligem Material, das in seiner äußeren Erscheinung den zuvor angeführten Materialien gleichkommt, eingedeckt werden. Wird ein anderes Material

Abb. 122: Ausschnitt Bebauungsbestimmungen Perchtoldsdorf S. 3-4

gleichkommt, eingedeckt werden. Wird ein anderes Material verwendet (zum Beispiel Blech für Saumleche oder Glas) so ist dieses nur in einem geringen Ausmaß zulässig.

Die Summe der Belichtungsflächen (= Rohbaulichte der Dachöffnungen) darf in jenen Bereichen der Dachflächen, die vom Bezugsbereich (§ 56 Abs. 2 NÖ BO 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F.) aus wahrnehmbar sind, 10% der jeweiligen Dachfläche, in der die Belichtungsfläche geplant ist, nicht überschreiten. Dies gilt für Raumtiefen bis zu 5 m.

Ab einer Raumtiefe von mehr als 5 m ist eine Vergrößerung der Belichtungsflächen bis zum Mindestausmaß gemäß den Bestimmungen der NÖ BTV 2014, LGBl. 4/2014 i.d.g.F. zulässig.

Das Ausmaß der größten Einzelrohbaulichte darf 25% der Summe der Belichtungsflächen nicht überschreiten.

Dachflächenfenster sind bündig und farblich in die Dachhaut zu integrieren. Aufgesetzte, darüber hinausragende Sonnenschutzaufbauten sind nicht zulässig.

4. Fenster

Die Gestaltung, Proportionierung, Teilung, historische Profile, Material und Farbgebung der (Schau-) Fenster, Türen und Tore sowie Einfahrten darf nicht offenkundig von jenen der Gebäude im Bezugsbereich (§ 56 Abs. 2 NÖ BO 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F.) abweichen oder diese nicht wesentlich beeinträchtigen.

Schaufenster sind nur in Erdgeschoßen zulässig. Verspiegeltes und/oder getöntes Glas ist nicht zulässig.

5. Fassaden

Die bauliche Gestaltung von Fassaden darf nicht offenkundig von jenen der Gebäude im Bezugsbereich (§ 56 Abs. 2 NÖ BO 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F.) abweichen oder diese nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies betrifft insbesondere das Hauptgesimse und die Gliederung der Fassade sowie die Anordnung und Gestaltung der (Schau-) Fenster, Türen und Tore sowie Einfahrten.

Bei Fassaden, die unter Bedachnahme auf den historischen Bestand mehrfarbig zu gestalten sind, sind die Farben der Grundflächen und der Gliederungselemente aufeinander abzustimmen.

Es dürfen keine Materialien verwendet werden, die eine glatte oder glänzende Oberflächenwirkung ergeben.

Fassaden dürfen allenfalls nur mit Natursteinen oder mit Material, das in seiner äußeren Erscheinung den zuvor angeführten Material gleichkommt verkleidet werden. Die Oberfläche einer solchen Verkleidung darf nicht poliert oder im gesägten Zustand belassen sein. In Obergeschoßen ist eine Verkleidung jedenfalls nicht zulässig.

Dachrinnen, Ablaufrohre und sonstige Verblechungen, die an der Fassade angebracht sind und nicht aus Kupfer bestehen, sind so zu färben, dass sie sich an die Farbgebung der Fassade anpassen, jedoch als funktionelle und architektonische Gestaltungselemente erkennbar bleiben.

Schalt-, Verteiler-, Verstärkerkästen u. dgl. dürfen in oder an Fassaden nur so angebracht werden, dass durch ihre Lage und Gestaltung auf die äußere Gestalt des Bauwerkes nur ein minimaler Einfluss ausgeübt wird.

Werbeeinrichtungen und Sonnenschutzvorrichtungen,

Schilder, Reklame- und Firmenaufschriften sowie Werbe-

und Firmenzeichen dürfen hinsichtlich ihres Typus, ihrer Form, Größe, Umfang, Farbgebung und Art nicht offenkundig von jenen an Gebäuden im Bezugsbereich (§ 56 Abs. 2 NÖ BO 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F.) abweichen oder diese nicht wesentlich beeinträchtigen.

Sie sind so anzubringen, dass keine Zierglieder der Fassade oder Tür-, Tor- und Fensterumleibungen oder -umrahmungen verdeckt werden.

Steckschilder dürfen nicht größer als 0,5 m² sein.

Die Verwendung von glänzendem Material für die Bespannung von Sonnenschutzvorrichtungen ist nicht zulässig. Ansonsten haben sich diese der Fassadenfarbe unterzuordnen.

Fixe Sonnenschutzvorrichtungen sind nicht zulässig.

6. Mauern

Festungs-, Stadt- und Einfriedungsmauern, die Teil eines charakteristischen Ensembles sind, müssen je nach technischen Möglichkeiten in ihrer Art (Dimension, Oberflächenstruktur, Naturstein, Putz usw.) erhalten bleiben und sind bei Renovierungen fachgerecht zu sanieren.

Das Ändern historischer Öffnungen oder die Herstellung neuer Öffnungen in den zuvor genannten historischen Mauern ist nur unter besonderer Bedachnahme der Ensemblewirkung zulässig.

7. Höfe

Höfe dürfen nicht wesentlich verändert werden. Arkaden, Lauben, Treppen, Überdachungen, Tore, Gebälk, Einfahrten und Brunnen sowie baukünstlerisch und handwerkstechnisch wertvolle Bauteile und Details dürfen in ihrer dokumentarischen Wirkung durch Um-, Zu- oder Neubauten sowie auch durch sonstige Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

8. Tankstellen fossiler Treibstoffe

Die Errichtung von Tankstellen mit fossilen Treibstoffen und tankstellenähnlichen Verkaufsstätten ist nicht zulässig.

§ 6 Harmonische Gestaltung der Bauwerke in Schutzzonen

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten, je nach Lage des Objektes, zusätzlich zu den Bestimmungen unter Abschnitt II A bzw. II B

Ziel der Schutzzonen ist die Erhaltung und Verbesserung des vorhandenen, ortsbildwirksamen Erscheinungsbildes des Ortes.

1. Denkmalgeschützte und schutzwürdige Objekte und Anlagen (siehe Anhang 1) sind in ihrem Bestand, der überlieferten Erscheinung, der künstlerischen Wirkung und der Wirkung für das Ortsbild zu erhalten (Verbot des Abbruchs). Auf die Bestimmungen des § 31 Abs. 8 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. wird hingewiesen.

2. Die Schutzwürdigkeit kann im Zuge des Bewilligungsverfahrens, gegebenenfalls auch für einen Teil eines Bauwerkes vom Gestaltungsbeirat, präzisiert werden (partielles Abbruchverbot).

Objekte, Objektteile und Anlagen dürfen allerdings hinsichtlich ihrer Lage, Höhe und Dachform im Falle der Wiedererrichtung nicht wesentlich verändert werden.

Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden sind in Umfang und Baumassengestaltung den prägenden Strukturen im Umgebungsbereich einzupassen.

Abb. 123: Ausschnitt Bebauungsbestimmungen Perchtoldsdorf S. 4-6

Aus dem Flächenwidmungs-, sowie dem Bebauungsplan ist herauszulesen, dass das Grundstück der Brunnergasse 1 zum einen in das Bauland Kerngebiet, zum anderen in ein Bauland Sondergebiet - Artcenter fällt. Diese Widmungsgrenze führt an der Grenze des Zubaus vom Ende des 18. bis Anfang des 19. Jahrhunderts entlang und in dessen Verlängerung über das Grundstück.

Die Hintergründe und Entstehung der Widmung in Bauland Sondergebiet - Artcenter werden im Kapitel 3.2 ausführlich behandelt. Weiters ist der als Bauland Kerngebiet gewidmete Teil auch Teil der Schutzzone und des Altortgebiets Zentrum, für die besondere Bebauungsbestimmungen (siehe oben) herrschen.

3.1.4 BAUSPERREN PERCHTOLDSORF

Zurzeit gelten in Perchtoldsdorf mehrere Bausperren, wobei eine Bausperre zur Beschränkung der Wohneinheiten und eine für die Beschränkung der Gebäudehöhe nicht für das Grundstück der Brunnergasse 1 gültig ist.

Während der ersten Rechercharbeiten zu dieser Diplomarbeit trat am 22.03.2023 eine Bausperre in Kraft, die sämtliche als Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet gewidmete Flächen umfasst. Zweck der Bausperre ist es „ für die Zeit der Ausarbeitung der notwendigen Untersuchungen und einer etwaigen Änderung des Raumordnungsprogrammes in Bezug auf die Ausweisung bzw. Festlegung des Widmungszusatz „nachhaltige Bebauung“, als auch hinsichtlich der Festlegung einer geeigneten Geschoßflächenzahl im Flächenwidmungsplan ... sicherzustellen, dass keine Bebauung ... erfolgt, welche den Intentionen des zu ändernden örtlichen Raumordnungsprogrammes ... zuwiderläuft...“³¹¹.

Da diese Bausperre auch die Brunnergasse 1 umfasst, erst im Laufe der Diplomarbeit in Kraft getreten ist und mit der geringen Geschoßflächenzahl von 1,3 kein Handlungsspielraum für eine Revitalisierung besteht, wird die Bausperre im Rahmen dieser Diplomarbeit nicht weiter berücksichtigt.

311 https://www.perchtoldsdorf.at/Bausperre_n_ (letzter Zugriff am 14.10.2023)

**POLITISCHER BEZIRK MÖDLING
LAND NIEDERÖSTERREICH**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Perchtoldsdorf beschließt in seiner Sitzung am **21.03.2023** unter TOP **5a**... folgende

VERORDNUNG

§ 1 Allgemeines

Gemäß § 26 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, wird für die im beigefügten **Übersichtsplan (Beilage 1) umrandeten und in den Farben Grau und Gelb dargestellten Teilbereiche** der Marktgemeinde Perchtoldsdorf eine Bausperre erlassen. Der o. a. Plan bildet einen wesentlichen Teil dieser Verordnung.

§ 2 Zweck der Bausperre

Durch die Novellierung des Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, wurde für die Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet“ und „Bauland-Kerngebiet“ die Möglichkeit geschaffen, durch die Festlegung der Widmungszusätze „nachhaltige Bebauung“ auch eine Geschosflächenzahl im Flächenwidmungsplan anzugeben, die größer als 1 sein muss.

Um eine strukturverträgliche bauliche Entwicklung im gesamten Ortgebiet zu gewährleisten, ist es notwendig, die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Bauland – Wohn- und Kerngebietenbereiche zu überdenken und hinsichtlich der künftigen baulichen und nutzungsspezifischen Möglichkeiten in den unterschiedlichen Bereichen des Ortsgebietes zu untersuchen.

Daher erscheint es zielführend die innerhalb der Marktgemeinde Perchtoldsdorf als „Bauland-Wohngebiet“ oder „Bauland-Kerngebiet“ gewidmeten Flächen hinsichtlich der Festlegung der Widmungszusätze „nachhaltige Bebauung“, als auch hinsichtlich der Festlegung einer geeigneten Geschosflächenzahl im Flächenwidmungsplan zu analysieren und gegebenenfalls widmungsmäßig abzuändern.

Für die Zeit der Ausarbeitung der notwendigen Untersuchungen und einer etwaigen Änderung des Raumordnungsprogrammes in Bezug auf die Ausweisung bzw. Festlegung des Widmungszusatzes „nachhaltige Bebauung“, als auch hinsichtlich der Festlegung einer geeigneten Geschosflächenzahl im Flächenwidmungsplan wird diese Bausperre notwendig.

Um diesen Planungen und Entwicklungen hinsichtlich eines zu ändernden örtlichen Raumordnungsprogrammes die erforderliche Zeit zu geben, ist es unumgänglich notwendig, bauliche Veränderungen, die in dem unter § 1 definierten Geltungsbereich liegen, für die Dauer der Bausperre einzuschränken.

Um sicherzustellen, dass keine Bebauung bzw. Änderung von Grundstücksgrenzen erfolgt, welche den Intentionen des zu ändernden örtlichen Raumordnungsprogrammes, für das noch keine endgültige Willensbildung vorhanden ist, zuwiderläuft, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Um die oben genannten Ziele zu erreichen, ist es daher unbedingt erforderlich, dass die Verordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft tritt.

§ 3 Zielsetzung

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat sich entschlossen, aufgrund der in § 2 angeführten Tatsachen und Überlegungen das örtliche Raumordnungsprogramm zu überarbeiten und bereichsweise abzuändern, wo sich dies im Zuge der Untersuchungen als fachlich erforderlich herausstellt. Die Untersuchung soll die Bestimmungen des Bebauungsplanes mit den Festlegungen im Flächenwidmungsplan durch eine bereichsweise Änderung bzw. Anpassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes in den von der Bausperre betroffenen Bereichen darlegen und wo beispielsweise durch Festlegung von „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung“ bzw. „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“ im Sinne einer strukturverträglichen baulichen Entwicklung laut des § 16 Abs. 8 und 9 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 verträglich ist.

Bauansuchen, die während der Bausperre einlangen, sind danach zu beurteilen, ob sie im Widerspruch zu den in dieser Verordnung festgelegten Planungszielen stehen und in diesem Fall von der Bausperre betroffen sind oder ob sie anderenfalls trotz Bausperre genehmigungsfähig sind.

Während der Geltungsdauer der **Bausperre** ist ein Zu-, Um- oder Neubau von Gebäuden

1. im beiliegendem **Übersichtsplan grau dargestellten Teilbereich** (Beilage 1) insofern möglich, wenn die im Bebauungsplan angegebenen Dichtewerte (Bebauungsdichte / Geschosflächenzahl) nur so weit ausgenutzt werden, sodass insgesamt eine **Geschosflächenzahl von höchstens 1,0 nicht überschritten wird**.
2. im beiliegendem **Übersichtsplan gelb dargestellten Teilbereich** (Beilage 1) insofern möglich, wenn die im Bebauungsplan angegebenen Dichtewerte (Bebauungsdichte / Geschosflächenzahl) nur so weit ausgenutzt werden, sodass insgesamt eine **Geschosflächenzahl von höchstens 1,3 nicht überschritten wird**.

Um sicherzustellen, dass keine Bebauung bzw. Änderung von Grundstücksgrenzen erfolgt, welche den Intentionen des örtlichen Raumordnungsprogramms zuwiderläuft, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Abb. 124: Bausperre Perchtoldsdorf



Abb. 125: Rendering Art-Center von Gluckgasse, © Architekturbüro Podivin & Marginter

3.2 DAS GEPLANTE ART-CENTER

In den vergangenen Jahren war das Grundstück der Brunnergasse 1 mit dem Ackerbürgerhaus immer wieder Teil von Planungen zur Revitalisierung. Diese Planungen gingen von Projekten der Architekturstudenten der Technischen Universität Wien, über einen Architekturwettbewerb, Bebauungsstudien bis hin zu einem Entwurf für ein Art-Center.

3.2.1 PROJEKTDATEN

Der **Projektverlauf** des Art-Centers präsentiert sich wie folgt: Die Immobilienfirma KVG Immobilien GmbH, auch Grundstücksbesitzerin und Entwicklerin des Projektes für die Erneuerung und Umbau der sogenannten „Essigfabrik“, präsentierte im Jahr 2011 erstmals das Projekt für das Art-Center.³¹²

Auf die im Zuge der Präsentation gestellte Frage „Wieso soll hier ein Art-Center entstehen“ antwortete KVG-Geschäftsführer Werner Breit: *„Mit dem Art_Center wird das Projekt Essigfabrik abgeschlossen. Seit 15 Jahren errichten wir hier Wohnraum. Die Verwertung des alten Bürgerhauses ergab aber bei allen durchgerechneten Varianten immer eine rote Zahl. Wenn schon keine Wirtschaftlichkeit möglich ist, dann machen wir jetzt eben etwas Sinnvolles damit.“*³¹³

Weiters hätten sie *„alle Möglichkeiten - von Wohnungen bis hin zu Büros - durchprobiert. Wirtschaftlich hätte alles keinen Sinn gemacht“. Ergo sei bei Firmeneigentümer Gernot Schwayer der Beschluss gereift, „etwas zu machen, was es in dieser Form in Perchtoldsdorf noch nicht gibt: einen Ort für Zeitgenössische Kunst“*³¹⁴

Im Februar 2012 fand eine Informationsveranstaltung mit dem ausführenden Architekturbüro Podivin & Marginter statt um im Vorfeld über die erforderlichen Bebauungsplanänderungen zu

312 Dworak, „Art_Center“-Projekt: Kultureller Markstein, <https://www.noen.at/moedling/art-center-projekt-kultureller-markstein-4415829> (letzter Zugriff am 14.10.2023)

313 Foschum, „Moderne Kunst im historischen Raum“, <https://kurier.at/chronik/niederosterreich/moderne-kunst-im-historischen-raum/751.770> (letzter Zugriff am 14.10.2023)

314 Dworak, „Art_Center“-Projekt: Kultureller Markstein, (letzter Zugriff am 14.10.2023)

informieren.³¹⁵

Diese Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans wurde darauf hin im Gemeinderat beschlossen. Nach der Änderung wurde es ruhig um das Projekt Art-Center, das bis heute nicht umgesetzt wurde. Mittlerweile wurde das Grundstück, wie im Kapitel 2.2.1 angeführt, weiterverkauft.

Als möglichen Grund für das **Projektende** des Art-Centers verweist ein Zeitungsartikel auf eine Aussage von KVG-Eigentümer Gernot Schwayer, dass er *„sein geplantes Art Center im Ort nicht realisiert hat, weil ihm zu viel Gegenwind von Behörden und Bürgern entgegen blies.“*³¹⁶

Dieser Aussage entgegen stehen zahlreiche Berichte über die **Stimmung der Bevölkerung** und den Aussagen des damaligen Bürgermeisters Martin Schuster.

Bei der zuvor angesprochenen Informationsveranstaltung haben die Anwesenden *„überwältigende Zustimmung zum Projekt signalisiert. Im Anschluss an die Veranstaltung standen die Verantwortlichen noch Rede und Antwort, was von vielen Interessierten noch ausgiebig genutzt wurde um sich umfassend zu informieren.“*³¹⁷

Auch Bürgermeister Schuster zeigte sich begeistert: *„Eine der letzten noch nicht sanierten Flächen erhält damit durch das kulturell hochstehende Vorhaben eine optimale Nutzung. Ich bin unendlich dankbar, dass Perchtoldsdorf Standortgemeinde für ein derartiges Projekt sein darf, ohne Subventionsgeberin zu sein. Das erlebt man in dieser Form nur sehr selten.“*³¹⁸

Einzig gegen das Projekt war laut einem Zeitungsbericht „Bürgerlisten“-Gemeinderätin Gabriele Wladyka mit einer Unterschriftenliste, die 150 Leute unterschrieben haben.³¹⁹

315 Vgl. <https://www.yumpu.com/de/document/read/4271456/ausgabe-02-2012-startseite-marktgemeinde-perchtoldsdorf> (letzter Zugriff am 14.10.2023); Perchtoldsdorfer Rundschau 02-03.2012 S. 13

316 <https://noe24.at/eklat-bei-neos-veranstaltung> (letzter Zugriff am 14.10.2023)

317 Heider, Überwältigende Zustimmung für Art_Center Perchtoldsdorf, https://www.meinbezirk.at/moedling/c-politik/ueberwaeltigende-zustimmung-fuer-art-center-perchtoldsdorf_a137250#gallery=null (letzter Zugriff am 14.10.2023)

318 Dworak, „Art_Center“-Projekt: Kultureller Markstein, (letzter Zugriff am 14.10.2023)

319 Heider, Überwältigende Zustimmung für Art_Center Perchtoldsdorf, (letzter Zugriff am 14.10.2023)

Für eine **Projektbeschreibung** werden hauptsächlich die Kommentare der Eigentümer und Architekten, getätigt bei der Informationsveranstaltung und bei Interviews mit den Medien, herangezogen, um deren Intentionen zu verdeutlichen.

„Nach Plänen von Architekt Benedict Marginter entsteht eine „sympathische Provokation“. Abgerissen wird dafür ein desolater aus dem 20. Jahrhundert stammender Teil des Gebäudes. Die historische Bausubstanz aus dem 15. Jahrhundert daneben wird fachgerecht saniert und in die Ausstellungsflächen eingebunden. Alles mit dem Sanctus des Bundesdenkmalamtes.“³²⁰

So versucht der Architekt „das „ehemalige historische Spannungsfeld mit einem modernen Abschluss zu versehen“. Die Gebäude in der Brunner Gasse wurden anno dazumal außerhalb der Stadtmauer errichtet und stellten eine „Art provokante Stadterweiterung dar“³²¹

„Neben 650 Quadratmeter Fläche für Ausstellungen, Aktionskunst oder Lesungen wird es auch eine Wohnung samt Atelier geben. Eine Jury wählt einen jungen Künstler aus, der dann ein bis zwei Jahre gratis hier aktiv sein kann. Und dafür als „Schau-Objekt“ für Besucher und Schulklassen herhalten darf.“³²²

„Die Verbindung zwischen Alt und Neu erfolgt mit Brücken, die „totale Öffnung“ zum Art_Center in 3D-Erscheinungsform erfolgt über Brücken.“³²³

Neben der Ausstellung sowie dem Atelier des Künstlers war ein Büro und ein Restaurant geplant, die sich im historischen Teil des Gebäudes befinden sollten.

3.2.2 PROJEKTUNTERLAGEN

Die folgenden Seiten zeigen die Grundrisse und Ansichten des Art-Center Projekts. Die Unterlagen wurden von der Architekt DI Toifel ZT GmbH zur Verfügung gestellt. Das Copyright sämtlicher anschließenden Pläne und Grafiken besitzt die apm ZT GmbH, die auch die Verfasser dieser Unterlagen ist.

320 Foschum, „Moderne Kunst im historischen Raum“, (letzter Zugriff am 14.10.2023)

321 Dworak, „Art_Center“-Projekt: Kultureller Markstein, (letzter Zugriff am 14.10.2023)

322 Foschum, „Moderne Kunst im historischen Raum“, (letzter Zugriff am 14.10.2023)

323 Dworak, „Art_Center“-Projekt: Kultureller Markstein, (letzter Zugriff am 14.10.2023)

PERCHTOLDSDORF - ARTCENTER BRUNNERGASSE
EBENE 0

CHRISTOPH GLUCK-GASSE

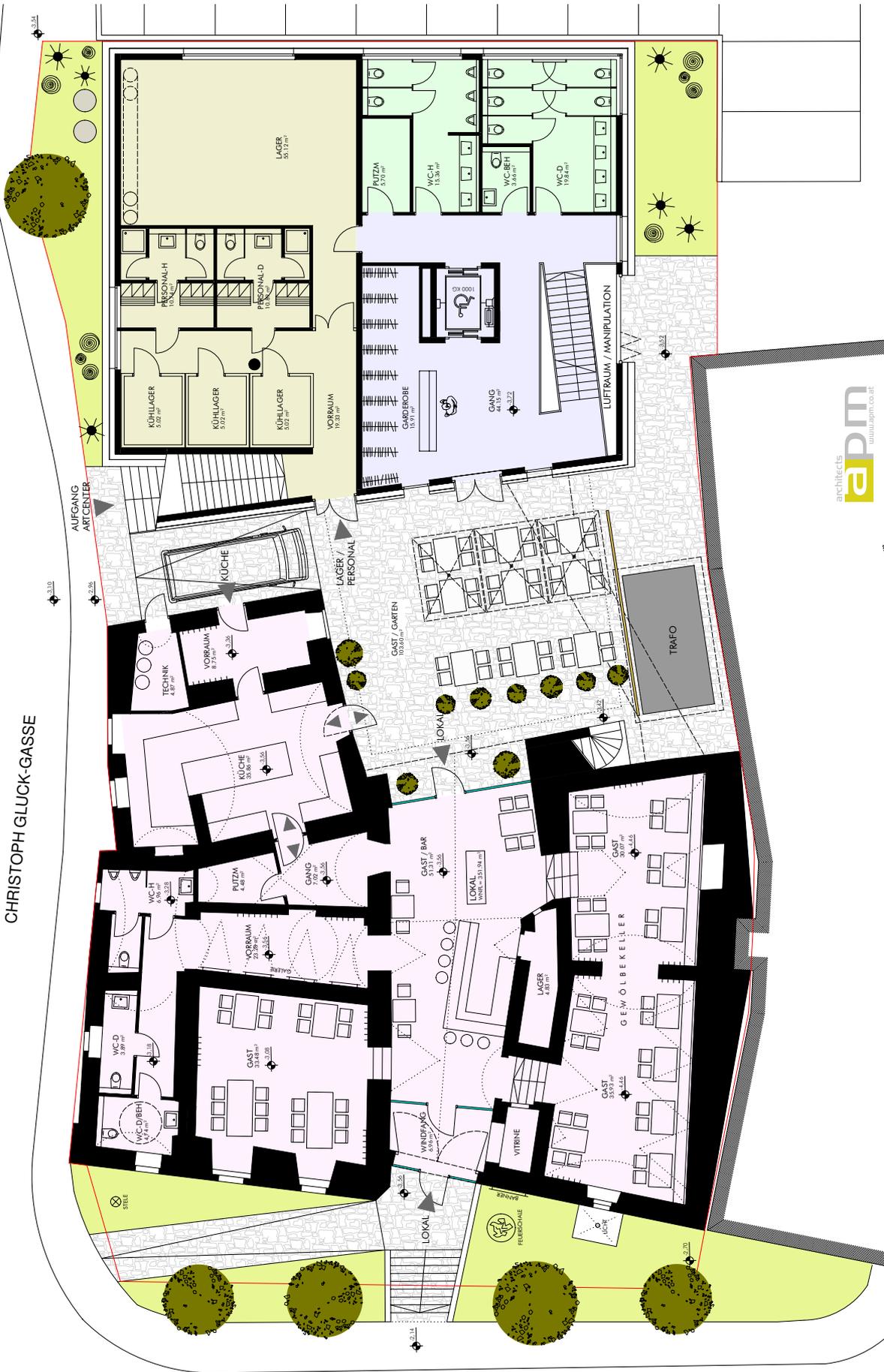


Abb. 126: Entwurf Art-Center Erdgeschoß, © apm ZT GmbH

PERCHTOLDSDORF - ART-CENTER BRUNNENRGASSE
EBENE +1

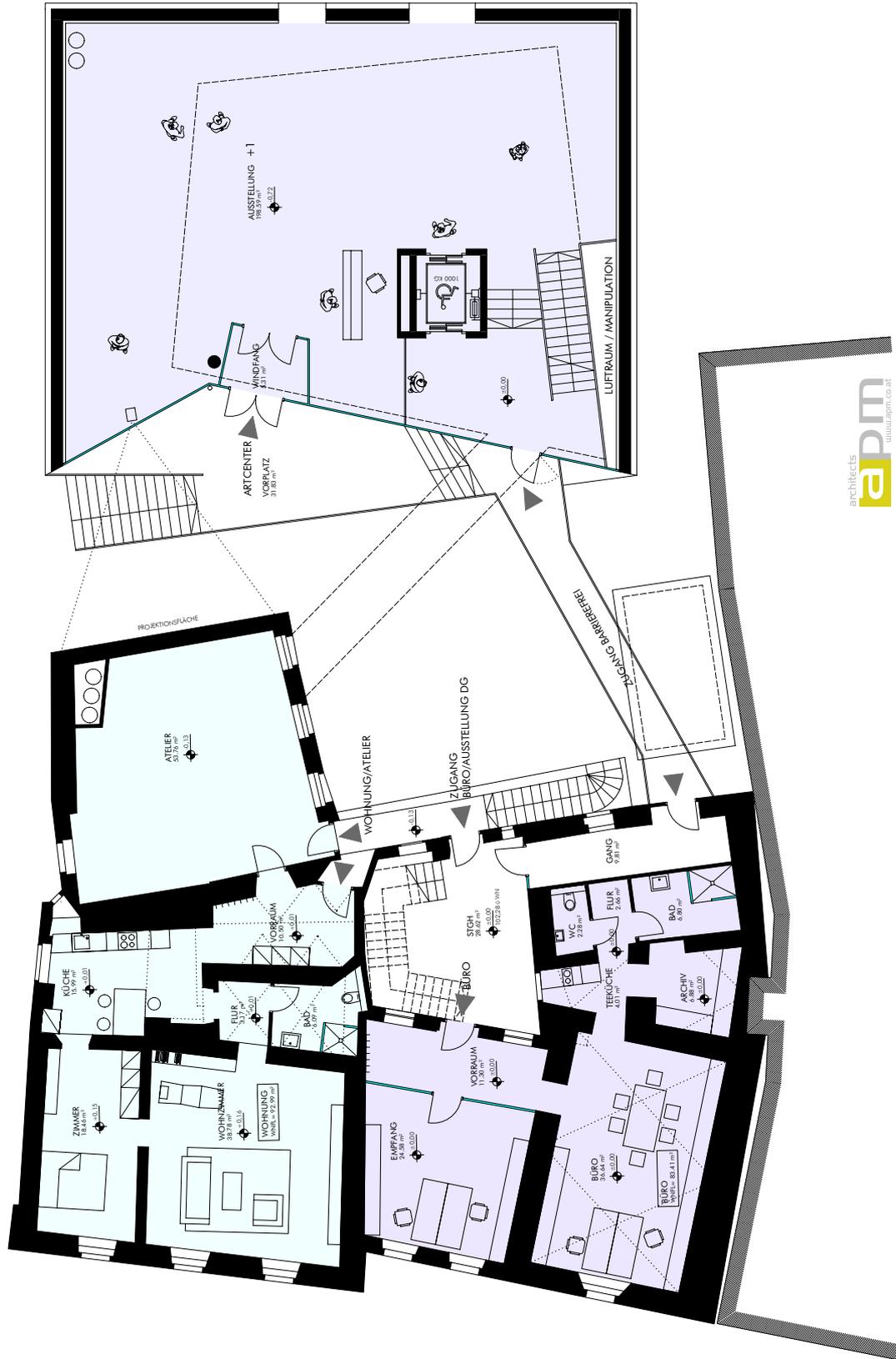


Abb. 127: Entwurf Art-Center Obergeschoß, © apm ZT GmbH

PERCHTOLDSDORF - ARTCENTER BRUNNERGASSE
EBENE +2

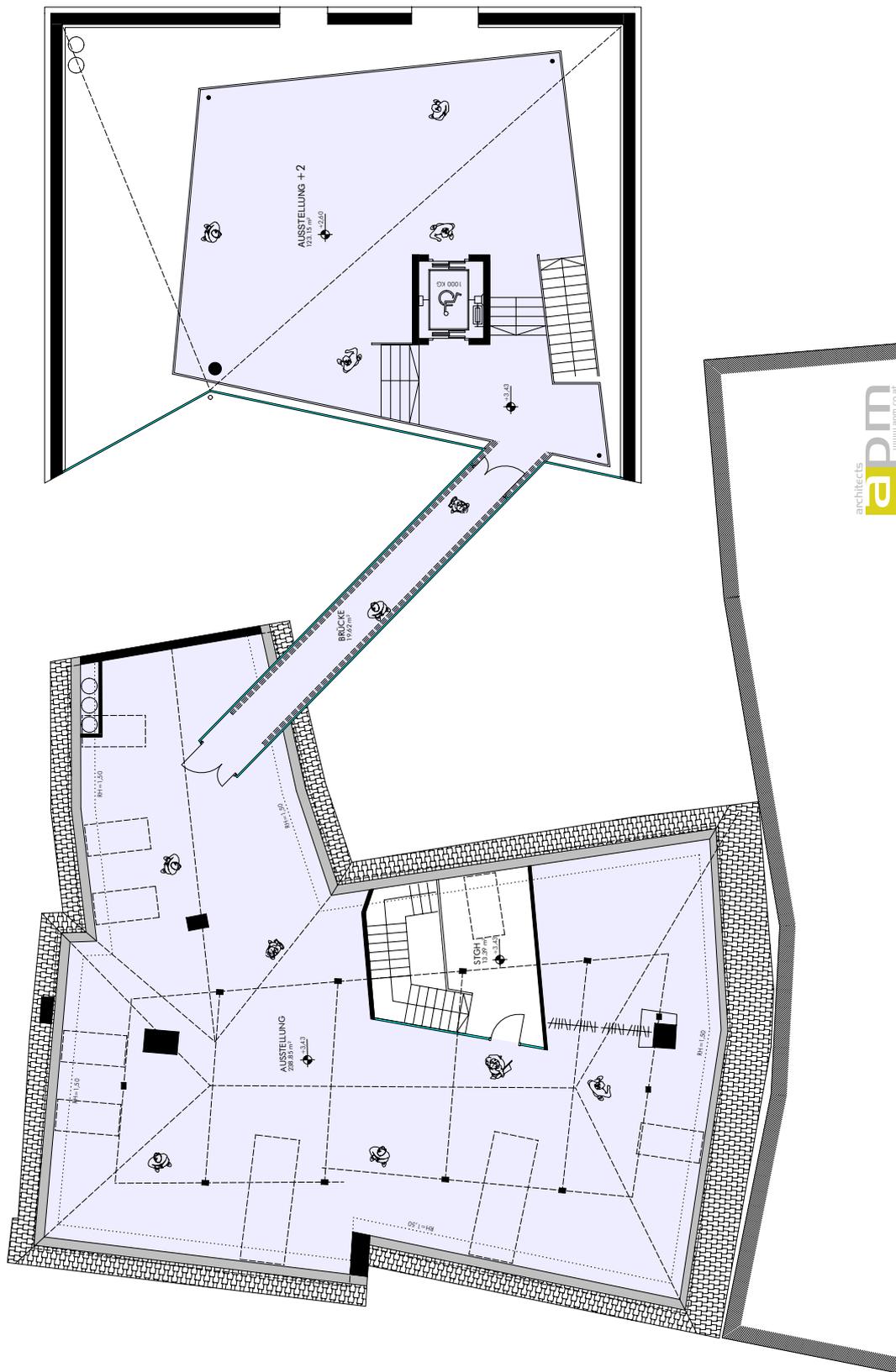


Abb. 128: Entwurf Art-Center Dachgeschoß, © apm ZT GmbH

PERCHTOLDSDORF - ARTCENTER BRUNNENGASSE
EBENE -1 / KELLERGEHOSS

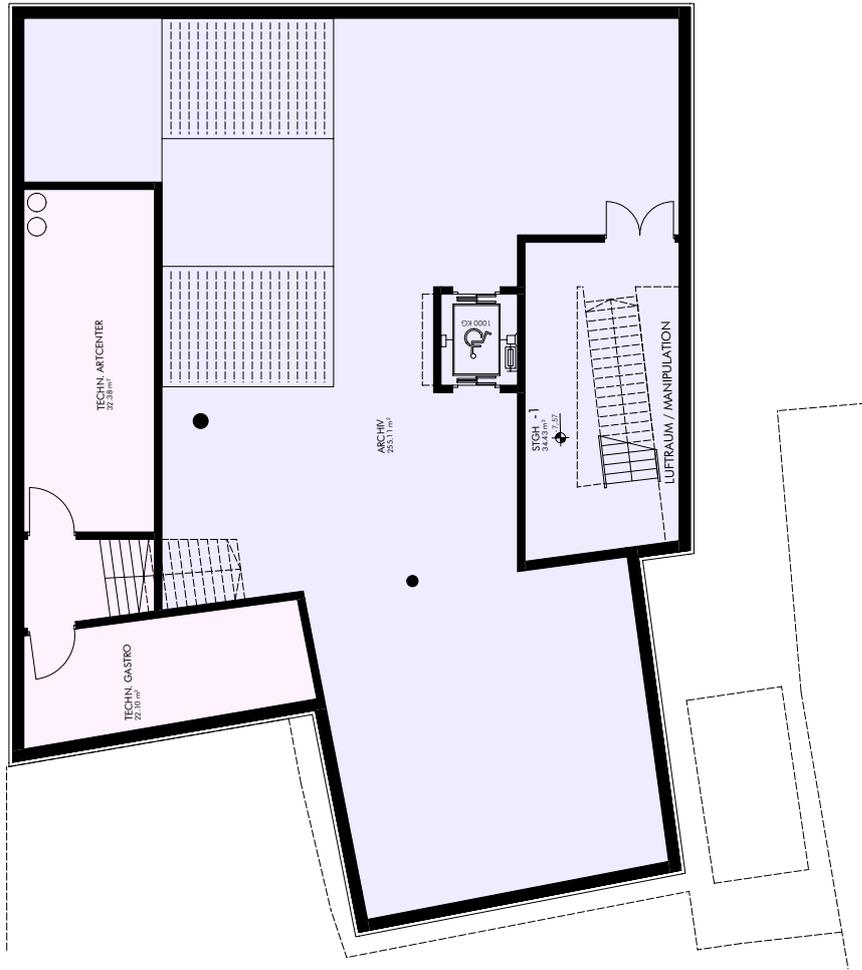
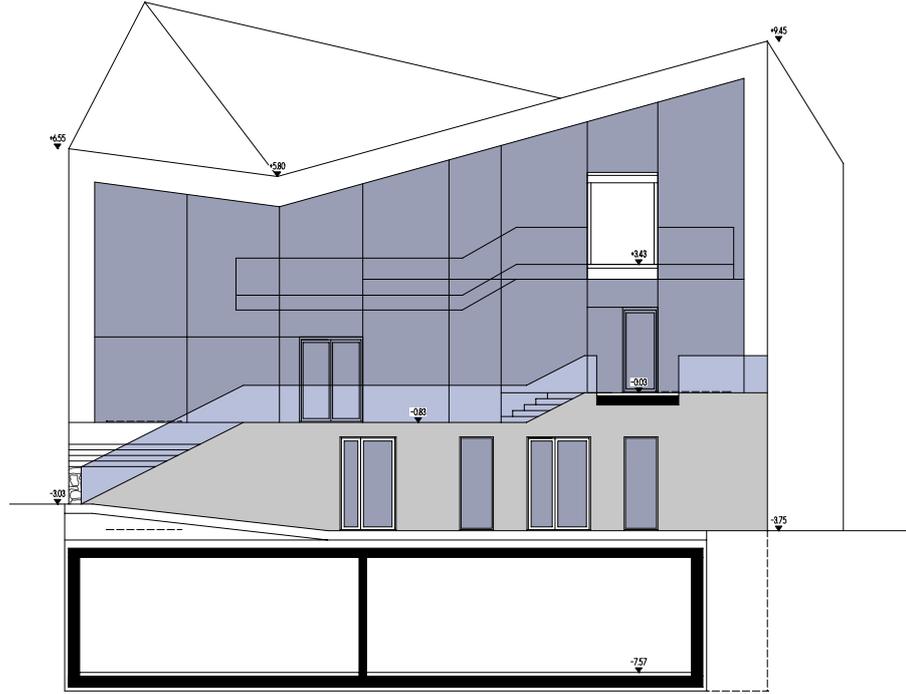
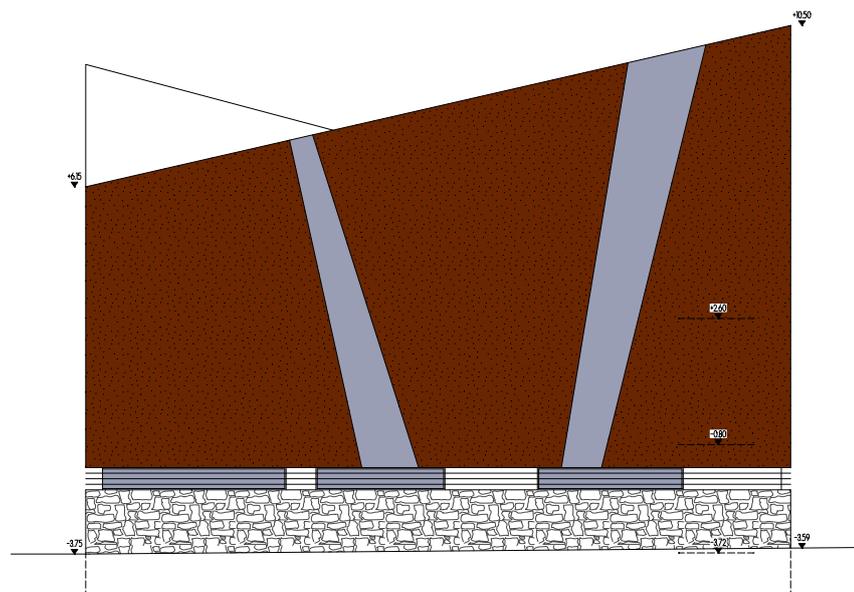


Abb. 129: Entwurf Art-Center Kellergeschöß, © apm ZT GmbH



ANSICHT WEST



ANSICHT OST

Abb. 130: Entwurf Art-Center Ansichten West und Ost, © apm ZT GmbH

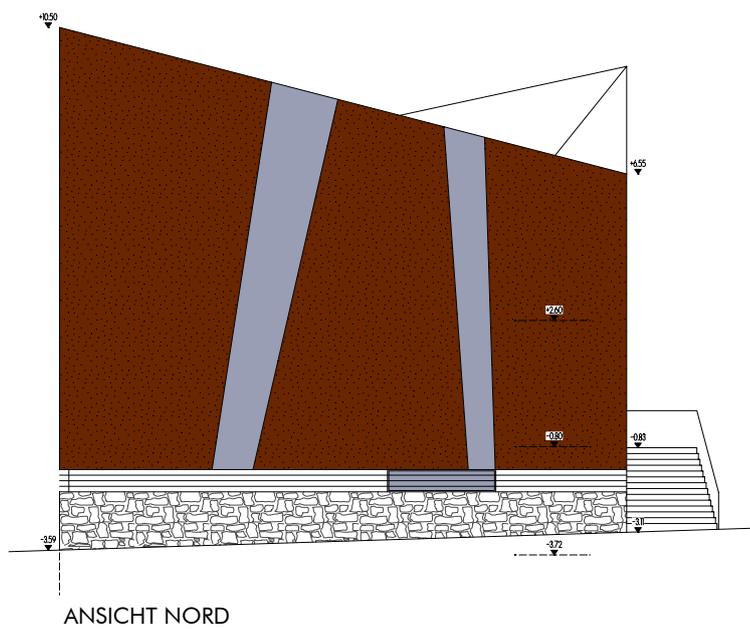
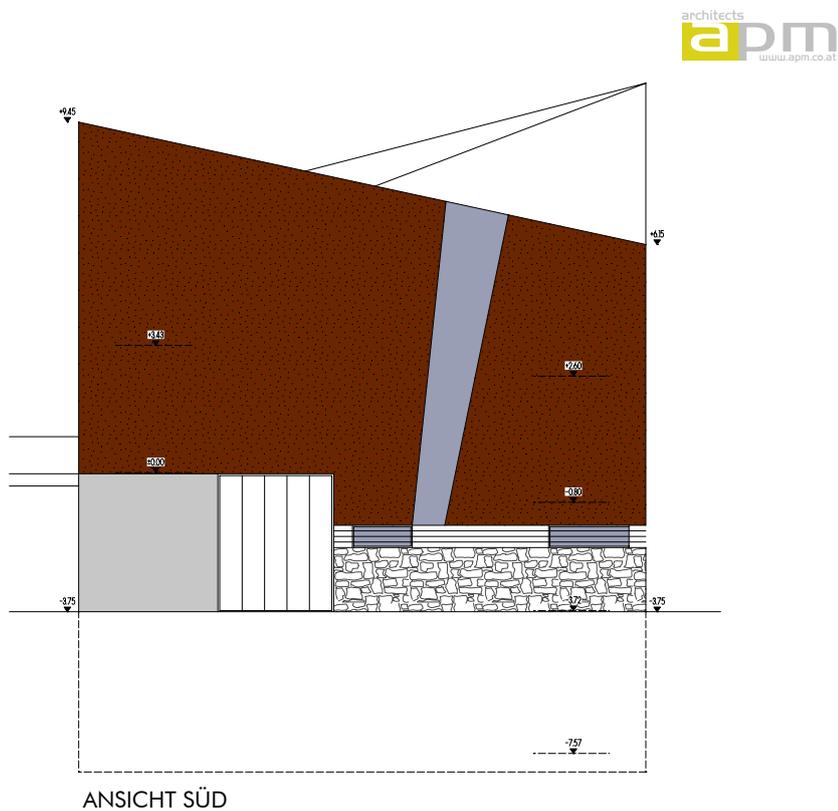


Abb. 131: Entwurf Art-Center Ansichten Süd und Nord, © apm ZT GmbH

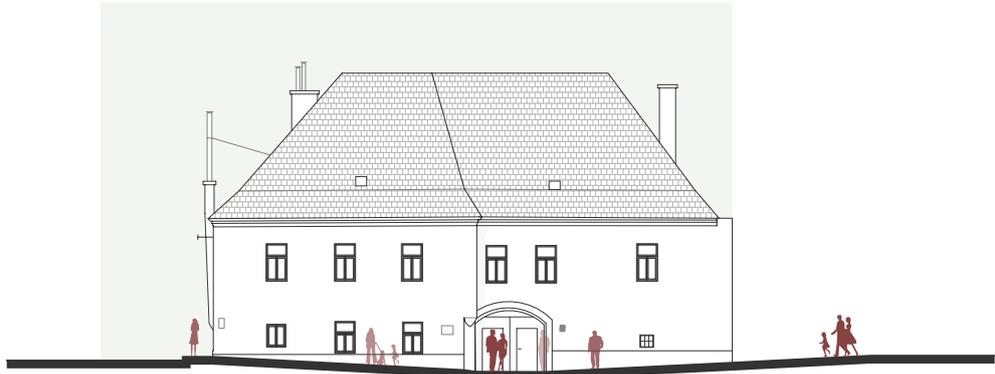


Abb. 132: Konzeptgrafik Ansicht

3.3 REVITALISIERUNGSKONZEPT UND ERWEITERUNG

Viele historische Bauwerke erfüllen über die Jahrhunderte ihrer Existenz viele verschiedene Funktionen. Sie werden erweitert, erhalten neue Nutzungen und passen sich an.

Doch fällt die Nutzung eines Gebäudes weg und findet sich keine neue, steht das Gebäude meist leer. Keine Nutzung bedeutet in den meisten Fällen auch keine Investitionen in den Erhalt des Bestandes, dadurch werden diese Bauwerke dem Verfall preisgegeben. Auch der Denkmalschutz hilft nur bedingt ein nicht genütztes Gebäude vor dem Verfall zu schützen. Eine Revitalisierung bringt diesen Bauwerken eine neue, zeitgemäße Nutzung und wirkt belebend.

So tragen Revitalisierungen dazu bei historische Bausubstanz zu schützen und ein intaktes Ortsbild für künftige Generationen zu erhalten.

3.3.1 POTENZIALE

Für eine gelungene Revitalisierung müssen die Potenziale der Bausubstanz erkannt und genützt werden, um nicht die Illusion eines historischen Gebäudes zu bewirken, bei dem es sich doch nur um eine leere Hülle handelt.

Mit seiner Lage im Herzen Perchtoldsdorfs bietet das ehemalige Ackerbürgerhaus einen idealen Standort für Einrichtungen, die direkte Nähe der Nutzer benötigen. Die **Umgebung** mit dem Marktplatz, der Burg, sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten sichern eine hohe Fußgängerfrequenz zu. Mehrere angrenzende Parkplätze bieten einen guten Ausgangspunkt um im Zentrum von Perchtoldsdorf zu verweilen. So kann eine Revitalisierung des Gebäudes auch für eine weitere Belebung des Randbereiches um den Perchtoldsdorfer Marktplatz sorgen.

Im Zuge der Um- und Neubauten der ehemaligen Essigfabrik wurde das **Grundstück** geteilt und dieser Teil als Verkehrsfläche inkl. Parkplatz genutzt. Mit seiner Bebauung sowie der Hofsituation weist das Grundstück das Potenzial für einen gemütlichen, belebten Ort auf, an dem gerne verweilt wird.

Die unterschiedlichen Nutzungen des ehemaligen Ackerbürgerhauses hinterlassen eine vielfältig nutzbare **Raumstruktur**. Durch Erweiterungen und Umbauten des 19. und 20. Jahrhunderts verlor sich diese Flexibilität der Räume in einigen Bereichen. Sie bieten allerdings die Chance ein neues Raumerlebnis zu schaffen.

Ein weiteres Potenzial befindet sich in einer möglichen **Erweiterung** des Gebäudes. Abgesehen von einer aktuellen Bausperre und einer nicht mehr aktuellen Widmung als Art-Center erlauben die Bebauungsbestimmungen eine Entwicklung des Grundstücks. Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes können kreative Ansätze für eine Erweiterung getroffen werden.

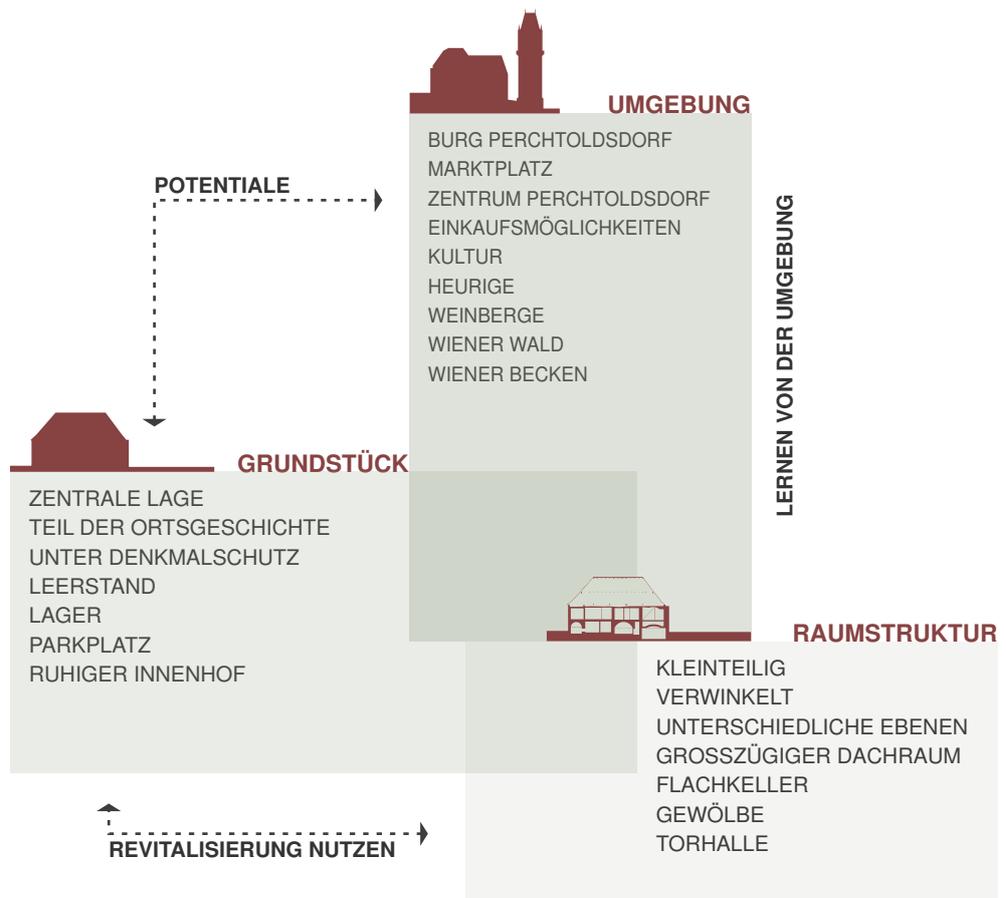


Abb. 133: Konzeptgrafik Potenziale

3.3.2 RAHMENBEDINGUNGEN

Wie soeben angesprochen und im Kapitel 3.1 dargestellt bestehen für das Grundstück eine Vielzahl von rechtlichen Rahmenbedingungen, die für ein Bauvorhaben beachtet werden müssen.

Zunächst gelten der Flächenwidmungsplan sowie der Bebauungsplan. Beide sind jedoch zurzeit darauf ausgelegt auf dem hinteren Teil des Grundstücks ein Art-Center zu errichten. Mit dem derzeitigen Stand ist es rechtlich nur möglich die bestehenden Wohnungen innerhalb der Hülle zu sanieren, eine Erweiterung oder Nutzungsänderung ist damit nicht zulässig. Für diese Diplomarbeit ist nach dem Entwurf ein Vorschlag für eine Flächenwidmungsänderung sowie eine Anpassung des Bebauungsplans angedacht.

Unter die rechtlichen Rahmenbedingungen fallen weiters die Niederösterreichische Bauordnung, die Niederösterreichische Bautechnikverordnung sowie das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz. Deren Regelungen sind bindend einzuhalten.

Zusätzlich zu den oben genannten allgemeinen gesetzlichen Regelungen gelten für das ehemalige Ackerbürgerhaus der Brunnergasse 1 weitere Planungsvorgaben, allen voran der Denkmalschutz.

Schon in Kapitel 2.2.4 dargestellt befindet sich das Gebäude seit 27. April 2000 durch ein begründetes öffentliches Interesse unter Denkmalschutz.³²⁴ Für die Umsetzung der geplanten Umbauten sowie der Erweiterung muss das Denkmalschutzgesetz beachtet und sämtliche Schritte mit dem Landeskonservatorat von Niederösterreich abgestimmt werden.

Zu den weiteren Planungsvorgaben zählen auch die Bebauungsbestimmungen von Perchtoldsdorf, hierbei liegt ein besonderes Augenmerk auf den Bestimmungen für denkmalgeschützte Gebäude sowie für Bauten in den Schutzzonen und dem sogenannten Altortgebiet Zentrum.

³²⁴ Siehe Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 27.04.2000, S. 1

3.3.3 DENKMALPFLEGERISCHE ÜBERLEGUNGEN

Aufgrund des jahrelangen Leerstandes und des sich dadurch immer weiter verschlechternden Gesamtzustand der Brunnergasse 1 wird ein besonderes Augenmerk auf eine entsprechende Behandlung unter dem Gesichtspunkt Denkmalschutz gelegt.

„Die Erhaltung der Denkmäler erfordert zunächst ihre dauernde Pflege.“³²⁵

Mit dem Leerstand und der Unterlassung der Pflege des Gebäudes wurde dieser Artikel der Charta von Venedig nicht eingehalten. Denn ein nicht genutztes Gebäude wird auch nicht gepflegt. Im Sinne dieser Diplomarbeit ist es eine entsprechende neue Nutzung für das Gebäude zu finden, um auch den Denkmalschutz wieder zu entsprechen.

„Die Erhaltung der Denkmäler wird immer begünstigt durch eine der Gesellschaft nützliche Funktion. Ein solcher Gebrauch ist daher wünschenswert, darf aber Struktur und Gestalt der Denkmäler nicht verändern. ...“³²⁶

Im Zuge einer Neunutzung des ehemaligen Ackerbürgerhauses sollte im Rahmen einer Restaurierung der schon entstandene Substanzverlust durch im Kapitel 2.3.3 beschriebene Schäden gestoppt und in Einklang mit der Charta von Venedig sowie den Standards der Baudenkmalpflege³²⁷ wieder hergestellt werden.

„Die Restaurierung ist eine Maßnahme, die Ausnahmecharakter behalten sollte. Ihr Ziel ist es, die ästhetischen und historischen Werte des Denkmals zu bewahren und zu erschließen. ...“³²⁸

³²⁵ Charta von Venedig, Internationale Charta über die Konservierung und Restaurierung von Denkmälern und Ensembles (Denkmalbereiche), 1964 (in der Fassung von 1989), Artikel 4

³²⁶ Ebd., Artikel 5

³²⁷ BUNDESDENKMALAMT (HRSG.), Standards der Baudenkmalpflege. 2. korr. Fassung, 2015

³²⁸ Charta von Venedig ..., 1964 (in der Fassung von 1989), Artikel 9

„Die Beiträge aller Epochen zu einem Denkmal müssen respektiert werden: Stileinheit ist kein Restaurierungsziel.“³²⁹

Weiters ist für die bei einer Neunutzung bedingten Um- und Ausbaubauarbeiten sowie einer Erweiterung des Gebäudes auf einen respektvollen Umgang mit dem Bestand zu achten und sich von diesem zu unterscheiden.

„Hinzufügungen können nur geduldet werden, soweit sie alle interessanten Teile des Denkmals, seinen überlieferten Rahmen, die Ausgewogenheit seiner Komposition und sein Verhältnis zur Umgebung respektieren.“³³⁰

Vor diesem Hintergrund wird darauf aufbauend zunächst ein Bedarf an Nutzungen ermittelt, der mit dem historischen Gebäude im Einklang steht, um daraus ein Nutzungskonzept ableiten und ausarbeiten zu können.

3.3.4 NUTZUNGSKONZEPT

Erste Anlaufstelle bezüglich einer **Konzeptentwicklung** für die Revitalisierung des ehemaligen Ackerbürgerhauses war die Marktgemeinde Perchtoldsdorf. Nach einem ergebnislosen Gespräch mit einem Vertreter der Gemeinde waren die Bewohner der nächste Anlaufpunkt.

Durch meist kurze Gespräche mit einigen Bewohnern wurde klar, dass sich, durch den langen Zeitraum in dem die Brunnergasse 1 schon leer steht, das Gebäude zu einem kleinen Schandfleck im Zentrum von Perchtoldsdorf entwickelt hat. Der Wunsch nach einer neuen Nutzung war sichtlich gegeben, da aufgrund der Lage und des angrenzenden Parkplatzes das ehemalige Ackerbürgerhaus Teil der täglichen Wahrnehmung ist.

Konkrete Nutzungswünsche haben sich durch die Gespräche nicht herauskristallisiert, die überwiegende Meinung bestand jedoch darin eine oder mehrere Nutzungen zu finden, die in

³²⁹ Ebd., Artikel 11

³³⁰ Ebd., Artikel 13

den Alltag der Bewohner integriert werden können und möglichst vielen Menschen nutzen.

Nach einer weiteren gründlichen Ortsanalyse in Bezug auf die vorherrschenden Nutzungen, stellte sich heraus, dass sämtliche Gebäude der Umgebung im Zentrum Perchtoldsdorfs mehrere unterschiedliche Nutzungen aufweisen. Meist teilen sich die Gebäude in öffentliche, halb-öffentliche und private Bereiche. Dieser Nutzungsmix sorgt für einen attraktiven, belebten Ortskern, der von allen Bewohnern gerne aufgesucht wird.

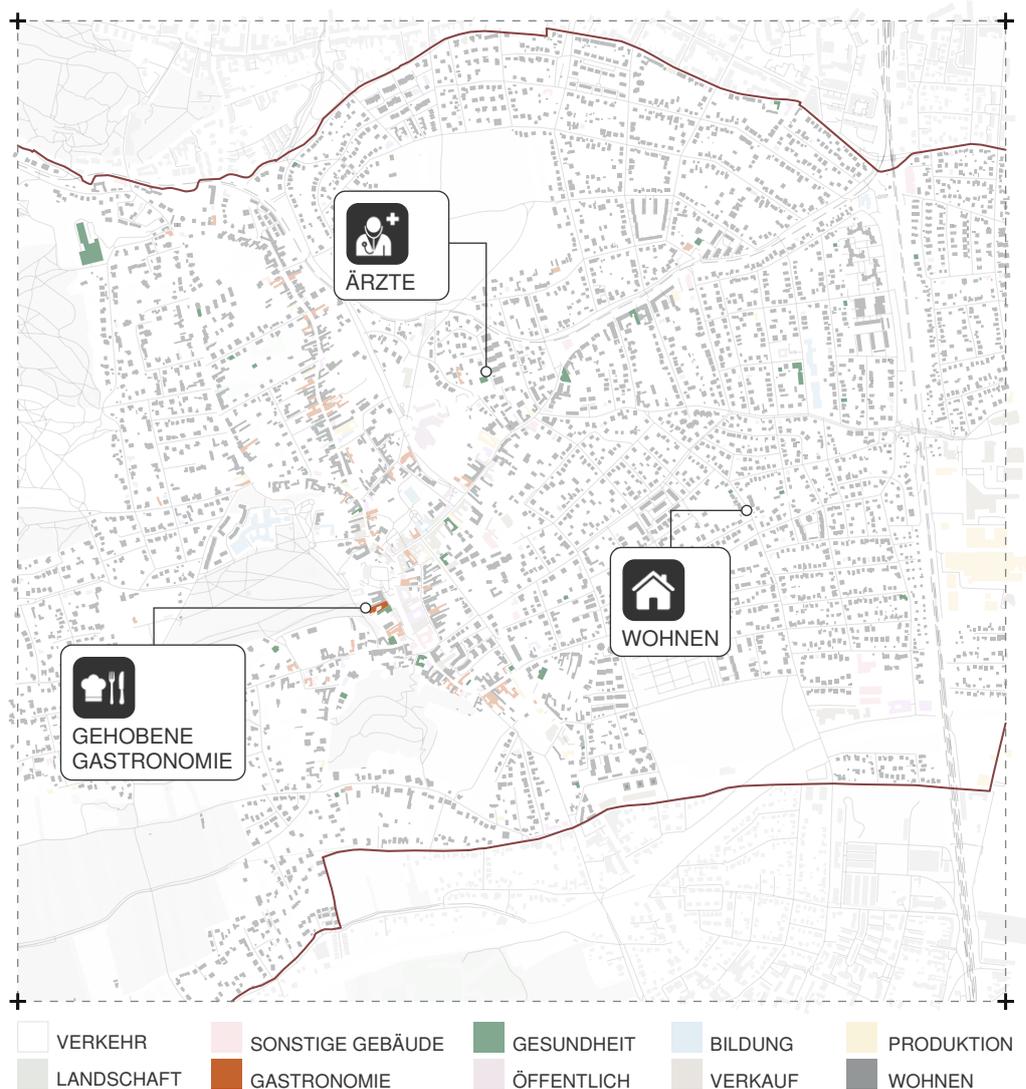


Abb. 134: Nutzungen Perchtoldsdorf

Durch die weitere Ortsanalyse stellte sich auch der **Bedarf** an bestimmten Nutzungen heraus.

Das Zentrum dominieren viele unterschiedliche Nutzungen, vom Verkauf über Dienstleistungen bis hin zu öffentlichen Gebäuden. Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Horte und eine Bibliothek finden sich über das gesamte Ortsgebiet verstreut. Produktion von Waren sowie großflächige Verkaufsräume haben ihren Platz, von wenigen Ausnahmen abgesehen, östlich der Südbahnstrecke.

In Perchtoldsdorf weiträumig verstreut sind auch die Gesundheitseinrichtungen. In den Wohngebieten finden sich oft kleinere Arztpraxen und Therapeuten. Gegenüber der Brunnergasse 1 und in der Nähe des Freizeitzentrums haben zwei kleine private Ärztezentren ihren Platz. Ein organisierter Zusammenschluss von Kassenärzten gibt es in Perchtoldsdorf trotz ausreichendem Bedarf nicht.

Bekannt ist Perchtoldsdorf auch für seine Weinbauern und Heurigen. Diese Art der Gastronomie ist vor allem in den historischen Straßenzügen vorherrschend. Lediglich ein paar wenige spezialisierte Restaurants durchbrechen dieses Monopol. Eine gehobene Gastronomie ist bis auf eine Ausnahme am Marktplatz nicht vorhanden. Auch dies wurde durch Gespräche mit den Bewohnern angemerkt.

Das Thema Wohnen ist, wie zurzeit überall, auch in Perchtoldsdorf aktuell.³³¹ Die in den letzten Jahren steigende Einwohnerzahl erhöht auch den Bedarf an Wohnraum. So sind auch neue Wohnkonzepte für das Wohnen im Zentrum interessant.

Nach dieser weiteren Analyse sowie dem Abwägen des vorherrschenden Bedarfs verfestigte sich die Idee einer Adaptierung des ehemaligen Ackerbürgerhauses zu einem multifunktionalen Gebäude im Herzen Perchtoldsdorf, das einerseits auf den vorherrschenden Nutzungsbedarf eingeht, andererseits das Grundstück wieder in positives Licht rückt.

331 Siehe: https://www.perchtoldsdorf.at/Einwohnerstatistik_2019 (letzter Zugriff am 04.11.2023) und https://www.perchtoldsdorf.at/Bevoelkerungsentwicklung_in_Perchtoldsdorf_1869_-_2001_Hauptwohnsitz_ (letzter Zugriff am 04.11.2023)

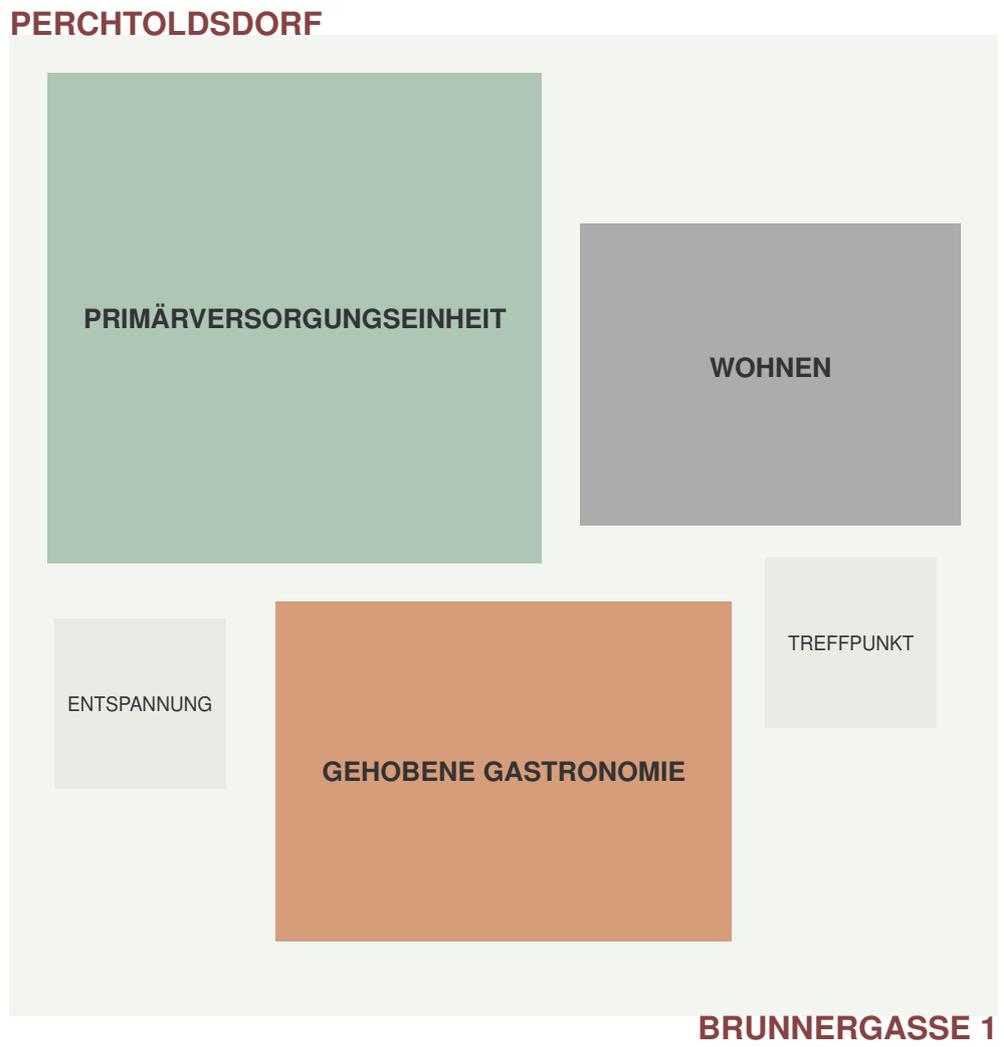


Abb. 135: Nutzungskonzept

Das **Nutzungskonzept** lehnt sich an die Umgebung an und ist eine Kombination aus öffentlichen und privaten Bereichen. Im Zuge des Entwurfs soll die angedachte Nutzungsmischung durch eine gehobene Gastronomie, eine Primärversorgungseinheit³³² sowie durch Wohnungen gewährleistet werden.

In Anlehnung an die Umgebung sowie den Bedarf soll im historischen Trakt eine gehobene Gastronomie entstehen. Angedacht für ein breiteres Publikum sowie in Bezug auf den Ort soll das Restaurant eine Bar und einen Bereich für Weinverkostungen beinhalten.

Eine Primärversorgungseinheit lindert den akuten Kassenärztemangel und sorgt für eine niederschwellige medizinische Versorgung. Allgemeinärzte stehen genauso bereit wie Krankenpfleger und Therapeuten. Die Primärversorgungseinheit kann auch durch Kooperationen mit Apotheken oder Medizinischen Instituten punkten.

Um die Nutzungsmischung abzurunden und dem hohen Bedarf an Wohnraum entgegenzuwirken, werden für die angesprochenen privaten Bereiche kreative Ansätze für die Unterbringung von Wohnungen vorgestellt.

Da nicht alle Räume der neuen Nutzungen im Bestand untergebracht werden können, wird eine Erweiterung des Gebäudes notwendig sein. Diese soll an den bestehenden, östlichen Nebentrakt anschließen und diesen teilweise ersetzen. Da der Nebentrakt teilweise deutliche Schäden aufweist und schon positiv über das Thema mit dem Bundesdenkmalamt gesprochen wurde, steht einem begründeten Teilabbruch des Nebentraktes nichts im Wege.

332 „In einer Primärversorgungseinheit (PVE) arbeiten Teams aus Ärztinnen oder Ärzten der Allgemeinmedizin, diplomierten Gesundheits- und Krankenpfleger:innen und anderen Gesundheits- und Sozialberufen zusammen.“, <https://www.gesundheit.gv.at/gesundheitsleistungen/primaerversorgung/primaerversorgungseinheiten.html> (letzter Zugriff am 04.11.2023)



Abb. 136: Visualisierung von Brunnergasse - Tag

4 ENTWURF

Ein Entwurf bedingt Veränderungen. Diese sind das Ergebnis aus dem Zusammenspiel der Nutzung und des Ortes.

„Bisweilen muss sich am Baudenkmal etwas verändern, damit es bleiben kann, wie es ist. Das Maß der Veränderung liegt in der Verhältnismäßigkeit zwischen den Denkmalwerten und den Nutzungserfordernissen und verlangt eine stete Abwägung.“³³³

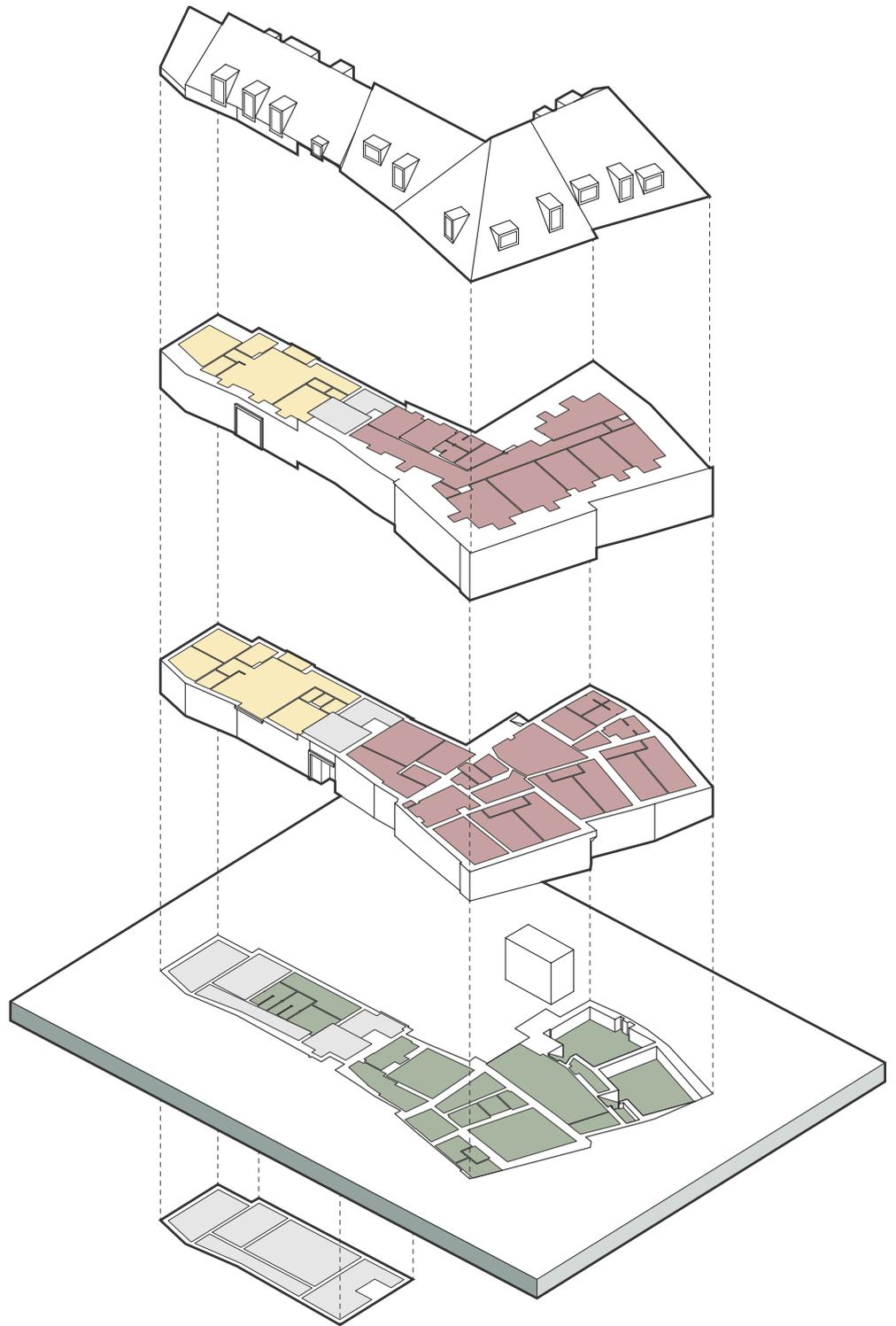
„Die meisten Baudenkmale haben im Laufe der Zeit größere oder kleinere Veränderungen erfahren, die zum Bestandteil der geschichtlichen Überlieferung geworden sind. Spezifische Nutzungsvorgaben sowie die jeweiligen Bautechniken bzw. Baumaterialien haben schon zum Zeitpunkt der Entstehung, aber auch im Zuge von späteren Veränderungen das Baudenkmal geprägt und somit auch die Rahmenbedingungen für den Gestaltungswillen gebildet.“³³⁴

„Voraussetzung für die Planung einer Veränderung am Baudenkmal ist eine möglichst genaue Kenntnis des Bestandes. ... Soweit architektonische Veränderungen am Baudenkmal denkmalfachlich vertretbar sind, sind sie im Kontext des überlieferten Bestandes zu entwickeln Die Gestaltung soll dabei den Bestand respektieren und ihn nicht dominieren,“³³⁵

333 BUNDESDENKMALAMT (HRSG.), Standards der Baudenkmalpflege., 2015, S. 254

334 Ebd., S. 257

335 Ebd., S. 258



ALLGEMEIN
 GEHOBENE GASTRONOMIE
 PRIMÄRVERSORGUNGSEINHEIT
 WOHNUNGEN

Abb. 137: Verortung Nutzungen

4.1 ENTWURFSGEDANKEN

Das zuvor erläuterte Nutzungskonzept bildete die Basis für den folgenden Entwurf. Ziel ist es, den erhaltenswerten Bestand zu wahren, sein Erscheinungsbild zu schützen, aber auch einen neuen Zeitgeist in das Gebäude zu bringen.

Anhand des Nutzungskonzeptes lassen sich die zukünftigen Nutzungen Gastronomie, Primärversorgung und Wohnen wie folgt anhand ihrer Bedürfnisse einteilen. Der denkmalgeschützte Bestand verfügt im Erdgeschoß sowohl über große, einladende mit Gewölben gedeckte Räume, als auch über ein kleinteiliges Raumgefüge. Diese Kombination eignet sich ideal für die Unterbringung einer gehobenen Gastronomie. Auch die Lage im Erdgeschoß mit beidseitigen Zugängen von der Straße und vom Parkplatz aus bringt entscheidende Vorteile.

Die Primärversorgungseinheit wird im Obergeschoß und dem, im Zuge der Revitalisierung, ausgebauten Dachgeschoß untergebracht. Die bestehenden Räume des Obergeschoßes werden nur geringfügig für die neue Nutzung adaptiert, das Dachgeschoß wird hingegen auf die Primärversorgungseinheit zugeschnitten ausgebaut.

Der nicht erhaltenswürdige und sich in schlechtem Zustand befindliche Teil des Nebentraktes wird abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Im Erdgeschoß befinden sich neben den Nebenräumlichkeiten der Gastronomie auch allgemeine Räume. Zwei Wohnungen im Obergeschoß und Dachgeschoß bilden neben dem zentralen Stiegenhaus die weiteren Nutzungen des Neubaus. Der Keller beinhaltet die Haustechnik, Kellerabteile sowie einen weiteren allgemein nutzbaren Raum.

Mit der Revitalisierung kann das Grundstück von drei Seiten aus erschlossen werden. Von der Brunnergasse kann über das historische Tor die Gastronomie betreten werden. Ein Eingang in der Christoph-Gluck-Gasse führt in das zentrale Stiegenhaus. Dieses kann auch vom Innenhof erschlossen werden. Die bestehende Einfahrt auf der Südseite bleibt erhalten und dient Kraftfahrzeugen als Zufahrt und Zugang zum Innenhof. Neben dem Stiegenhaus erhält die Gastronomie, als auch die

Primärversorgungseinheit über die prägende Außentreppe einen Zugang über den Innenhof.

Die innere Erschließung erfolgt über das zuvor erwähnte zentrale Stiegenhaus. Es verbindet den Keller sowie sämtliche oberirdische Geschoße barrierefrei. Durch die Höhenunterschiede von der Christoph-Gluck-Gasse zum Innenhof sowie vom Bestand zum Neubau ist das Stiegenhaus als Split-Level angedacht.

4.1.1 GEHOBENE GASTRONOMIE

Wie bereits erwähnt befindet sich im Erdgeschoß des denkmalgeschützten Bestandes die gehobene Gastronomie. Von den Gästen kann diese über die Brunnergasse sowie über den Innenhof in die ehemalige Torhalle betreten werden. Hier befindet sich die Bar mit dem Empfangsbereich inkl. Stehtischen. Dieser Bereich dient auch als Verteiler zu den weiteren Räumlichkeiten.

Die beiden Flachkeller, von der Torhalle aus erschlossen, beherbergen einen Gastraum und einen Raum für Weinverkostungen.

Gegenüber findet sich ein weiterer Gastraum, der über jeweils einen Vorraum mit den Toiletten sowie einem barrierefreien WC verbunden ist.

Den Mitarbeitern vorbehalten ist die hinter der Bar erschlossene Küche. Diese teilt sich in eine Küche für kalte Speisen und eine größere Küche für warme Speisen. Richtung Christoph-Gluck-Gasse befindet sich ein großzügiges Lager in dessen Anschluss ein Kühllager sowie in weiterer Folge ein Tiefkühllager Platz finden.

Von der Küche aus führt eine weitere Türe zur Anlieferung, die auch mit dem Lager verbunden ist und über einen Zugang sowohl zum Stiegenhaus als auch zum Innenhof verfügt.

Getrennt durch das Stiegenhaus sind die restlichen für die Gastronomie benötigten Räume verortet. Ein Mitarbeiterraum mit zwei Garderoben inkl. Dusche und WC befinden sich im Anschluss an das Stiegenhaus. Auch ein weiteres Lager ist hier

GEHOBENE GASTRONOMIE

RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

GRÖSSE GASTRONOMIE: MITTEL
 ANZAHL SITZPLÄTZE ca 60-70 STK.

RAUMBEZEICHNUNG	NUTZFLÄCHE PRO SITZPLATZ	NUTZFLÄCHE PRO RAUMART
GASTRAUM	1,90 m ²	114,0 m ²
GASTRAUM		114,0 m²
WARENANNAHME	0,05 m ²	3,0 m ²
LEERGUT	0,05 m ²	3,0 m ²
ABFALL / MÜLL	0,05 m ²	3,0 m ²
ANLIEFERUNG, ENTSORGUNG		9,0 m²
KÜHLRAUM FLEISCH	0,08 m ²	4,8 m ²
KÜHLRAUM OBST / GEMÜSE	0,08 m ²	4,8 m ²
TIEFKÜHLRAUM	0,08 m ²	4,8 m ²
WARENLAGERUNG GEKÜHLT		14,4 m²
LAGER TROCKENWAREN	0,15 m ²	9,0 m ²
LAGER GETRÄNKE	0,10 m ²	6,0 m ²
LAGER NON FOOD	0,10 m ²	6,0 m ²
WARENLAGERUNG		21,0 m²
GEMÜSE VORBEREITUNG	0,08 m ²	4,8 m ²
FLEISCH VORBEREITUNG	0,08 m ²	4,8 m ²
WARMER KÜCHE	0,35 m ²	21,0 m ²
TOPFSPÜLE	0,05 m ²	3,0 m ²
KÜCHENANLAGE		33,6 m²
GESCHIRRSPÜLE	0,10 m ²	6,0 m ²
AUSGABE / KELLNEROFFICE	0,10 m ²	6,0 m ²
GESCHIRRSPÜLE / OFFICE		12,0 m²
TOILETTEN FRAUEN	2 STK	6,0 m ²
TOILETTEN MÄNNER	1+1 STK	6,0 m ²
TOILETTEN BARRIEREFREI	1 STK	4,0 m ²
VER- UND ENTSORGUNG		16,0 m²
SUMME AN ERFORDERLICHER NUTZFLÄCHE		172,6 m²

Abb. 138: Raum- und Funktionsprogramm gehobene Gastronomie

geplant.

4.1.2 PRIMÄRVERSORGUNGSEINHEIT

Im Obergeschoß und im Dachgeschoß kann die Primärversorgungseinheit gefunden werden. Patienten, Ärzte und Mitarbeiter verfügen jeweils über getrennte Eingänge. Patienten können barrierefrei über das zentrale Stiegenhaus, Ärzte und Mitarbeiter über die bestehende Außentreppe die Primärversorgungseinheit betreten.

Über das Stiegenhaus kommen Patienten im Obergeschoß direkt zur Anmeldung. Diese führt weiter zu einer Garderobe mit anschließendem barrierefreiem WC. Von der Garderobe aus erschließt sich eine erste Subwartezone für die Erstuntersuchung. Ein Gang erschließt die Patienten-WCs und den Hauptwartebereich.

Aneinander gegliedert finden sich drei Einheiten mit jeweils einer Ordination für Patientengespräche sowie einem Behandlungsraum. In weiterer Folge kann ein WC mit Vorraum und Durchreiche, sowie Mitarbeitern vorbehalten ein Sozialraum mit Umkleiden und je einer Dusche betreten werden.

Der Zugang der Mitarbeiter über die Außentreppe führt in einen Pausenraum mit Teeküche. Von diesem aus gelangen Mitarbeiter und Ärzte sowohl in das Backoffice der Anmeldung, als auch über einen Gang zu den Behandlungsräumen.

Über eine interne Treppe in der Hauptwartezone erschließen sich die Räumlichkeiten des Dachgeschoßes. An einem Innengang entlang gruppieren sich sämtliche Behandlungsräume. Neben der Treppe findet sich ein Multifunktionsraum für Gruppentherapien und weiter ein Putzraum. Auf der gegenüberliegenden Seite des Ganges haben drei multiprofessionell genutzte Einzeltherapieräume Platz. Anschließend finden sich ein Ruhe- und Infusionsraum sowie ein Untersuchungs-, Arbeits- und Behandlungsraum für eine Pflegekraft.

Der Gang, über eine Rampe barrierefrei mit dem Stiegenhaus verbunden, führt zu den restlichen Räumlichkeiten der

PRIMÄRVERSORGUNGSEINHEIT

RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

GRÖSSE PRIMÄRVERSORGUNGSEINHEIT: MITTEL

RAUMBEZEICHNUNG	NUTZFLÄCHE PRO RAUM	ANZAHL RÄUME	NUTZFLÄCHE PRO RAUMART
ERSTUNTERSUCHUNG / BLUTABNAHME	18,0 m ²	1	18,0 m ²
ORDINATION, PATIENTENGESPRÄCH	18,0 m ²	3	54,0 m ²
ORDINATION, BEHANDLUNG	16,0 m ²	3	48,0 m ²
BEHANDLUNG / RUHERAUM / INFUSION	18,0 m ²	1	18,0 m ²
WC, VORRAUM MIT DURCHREICHE	6,0 m ²	1	6,0 m ²
KERNBEREICH			144,0 m²
U- / B- / ARBEITSRAUM PFLEGE	18,0 m ²	1	18,0 m ²
ELEKTROTHERAPIE	12,0 m ²	1	12,0 m ²
EINZELTHERAPIERAUM MULTIPROFESS.	16,0 m ²	3	48,0 m ²
MULTIFUNKTIONSRaum	22,0 m ²	1	22,0 m ²
WEITERE GESUNDHEITSBERUFE			100,0 m²
ANMELDUNG, BACKOFFICE	20,0 m ²	1	20,0 m ²
BÜRO LEITUNG / VERWALTUNG	12,0 m ²	1	12,0 m ²
IT-SERVERRAUM	6,0 m ²	1	6,0 m ²
SOZIALRAUM	15,0 m ²	1	15,0 m ²
WARTEZONEN	20,0 m ²	1	20,0 m ²
SUBWARTEZONEN	8,0 m ²	1	8,0 m ²
PERSONAL-WC	4,0 m ²	2	8,0 m ²
PATIENTEN-WC	4,0 m ²	2	8,0 m ²
BARRIEREFREIES WC	5,0 m ²	1	5,0 m ²
PERSONAL-UMKLEIDE FRAUEN	10,0 m ²	1	10,0 m ²
PERSONAL-UMKLEIDE MÄNNER	7,0 m ²	1	7,0 m ²
ANMELDUNG, VERWALTUNG, SOZIALRÄUME			119,0 m²
REINIGUNGSSTÜTZPUNKT	6,0 m ²	1	6,0 m ²
ENTSORGUNG / ARBEITSRAUM UNREIN	8,0 m ²	1	8,0 m ²
LAGER	15,0 m ²	1	15,0 m ²
MÜLLRAUM	8,0 m ²	1	8,0 m ²
VER- UND ENTSORGUNG			37,0 m²
SUMME AN ERFORDERLICHER NUTZFLÄCHE			400,0 m²

Abb. 139: Raum- und Funktionsprogramm Primärversorgungseinheit

Primärversorgungseinheit. Weitere Umkleiden für die Mitarbeiter sind hier neben einem Raum für Elektrotherapie und dem Büro der Leitung der Primärversorgungseinheit situiert.

4.1.3 WOHNUNGEN

Die Wohnungen sind im östlichen Teil des Neubaus situiert. Es entstehen zwei Wohnungen. Eine 4-Zimmer Wohnung mit zusätzlichen Badezimmer im Obergeschoß, sowie eine 3-Zimmer Wohnung im Dachgeschoß.

Über das Stiegenhaus kann der Vorraum der 4-Zimmer Wohnung betreten werden. An diesen angeschlossen befindet sich ein WC und ein Abstellraum bzw. Hauswirtschaftsraum. Weiters führt der Vorraum in die zentrale Wohn- Essküche.

Von dieser aus werden die restlichen Räumlichkeiten erschlossen. So ist linker Hand, im Westen neben dem Stiegenhaus, das große Schlafzimmer mit eigenem Bad situiert. Auf der anderen Seite führt neben der Küche ein Gang zu einem Abstellraum, dem Hauptbadezimmer mit WC und zu zwei nahezu identischen Zimmern.

Die Wohnung verfügt weiters, als eigens zugeordneten Außenraum, über eine über das Wohn- Esszimmer begehbare Loggia.

Einen nahezu identischen Aufbau weist die 3-Zimmer Wohnung des Dachgeschoßes auf. So wird auch hier der Vorraum über das Stiegenhaus betreten, an dem ein WC sowie ein Abstellraum bzw. Hauswirtschaftsraum angeschlossen ist.

Von der angeschlossenen Wohn- Essküche werden ebenfalls alle weiteren Räume erschlossen. Das Hauptschlafzimmer befindet sich an der selben Stelle wie bei der 4-Zimmer Wohnung, allerdings ist diesem kein eigenes Bad zugeordnet. Neben der Küche führt ein Gang, gleich der darunter liegenden Wohnung, zum Abstellraum, dem Hauptbadezimmer sowie aufgrund der Dachschrägen zu einem weiteren Zimmer.

Auch verfügt die Wohnung über eine Loggia, die in Richtung

WOHNUNGEN

RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

GRÖSSE WOHNUNG

GROSS - 4-ZIMMER

RAUMBEZEICHNUNG	NUTZFLÄCHE PRO RAUM	ANZAHL RÄUME	NUTZFLÄCHE PRO RAUMART
WOHNRAUM	25,00 m ²	1	25,0 m ²
KÜCHE	8,00 m ²	1	8,0 m ²
HAUPTSCHLAFZIMMER	13,00 m ²	1	13,0 m ²
ZIMMER	10,00 m ²	2	20,0 m ²
AUFENTHALTSRÄUME			66,0 m²
BAD / WC	5,00 m ²	1	5,0 m ²
BAD II	2,40 m ²	1	2,4 m ²
WC	1,65 m ²	1	1,7 m ²
SANITÄRRÄUME			9,1 m²
ABSTELLRAUM	3,00 m ²	1	3,0 m ²
HAUSWIRTSCHAFTSRAUM / -PLATZ	2,00 m ²	1	2,0 m ²
ABSTELL- / LAGERRÄUME			5,0 m²
VORRAUM	5,00 m ²	1	5,0 m ²
GANG	3,00 m ²	1	3,0 m ²
VERKEHRSFLÄCHEN			8,0 m²
LOGGIA / BALKON	3,00 m ²	1	3,0 m ²
AUSSENÄUME			3,0 m²
SUMME AN ERFORDERLICHER NUTZFLÄCHE			91,1 m²
KELLERABTEIL	4,00 m ²	1	4,0 m ²
MÜLLRAUM	2,00 m ²	1	2,0 m ²
WASCH- / TROCKENRAUM - FALLS NICHT IN WE	3,00 m ²	1	3,0 m ²
FAHRRADABSTELLPLATZ	2,50 m ²	1	2,5 m ²
ALLGEMEINFLÄCHEN			11,5 m²

Abb. 140: Raum- und Funktionsprogramm Wohnungen

des Innenhofs situiert ist.

4.1.4 ERSCHEINUNGSBILD

Das Erscheinungsbild der Brunnergasse 1 ist geprägt durch das denkmalgeschützte Bestandsgebäude. Dessen schon im Kapitel 2.2.2 angesprochene Fassade aus groben Putz soll wieder in ihr Erscheinungsbild mit Stuckapplikationen in barocken Formen zurückgeführt werden. Diese dürften unter dem Putz noch erhalten geblieben sein.³³⁶ Beschädigte Teile der Fassadengliederung sollen, den Standards der Baudenkmalpflege entsprechend, ergänzt werden. Weiters kommt eine zusätzliche Fensterachse im Obergeschoß dazu um die Belichtung der dahinter liegenden Räume zu gewährleisten.

Durch den Dachbodenausbau und den daraus resultierenden Anforderungen an Belichtung und Belüftung erhält das Dach dem Bestand untergeordnete, auf das geringste Maß reduzierte Dachgauben. Die Größe und das Seitenverhältnis orientieren sich an den bestehenden Fenstern und übertragen diese in eine zeitgemäße Formensprache.

Die Erscheinung des Bestandsgebäudes im Innenhof unterliegt einigen Veränderungen. Hierbei wird ein nachträglich eingebauter Windfang an der Außentreppe sowie das darüberliegende, auf ganzer Länge auskragende Vordach abgebrochen. Das Dach des Bestandsgebäudes erhält im Bereich des 1937 errichteten Zwerchhauses eine vollständige Rückführung. Gauben analog der Fassade zur Brunnergasse werden errichtet. Weiters erhält der Dachstuhl des Nebentraktes eine teilweise Rückführung, indem die Form des Mansarddaches zu einem Satteldach geändert wird.

Der Neubau orientiert sich in Größe und Form an dem Bestand und ordnet sich diesem unter. An der Straßenansicht zur Christoph-Gluck-Gasse werden die Traufpunkte des Bestandes übernommen, die Firste werden niedriger als die bestehenden angedacht, somit dominiert der Bestand den Neubau.

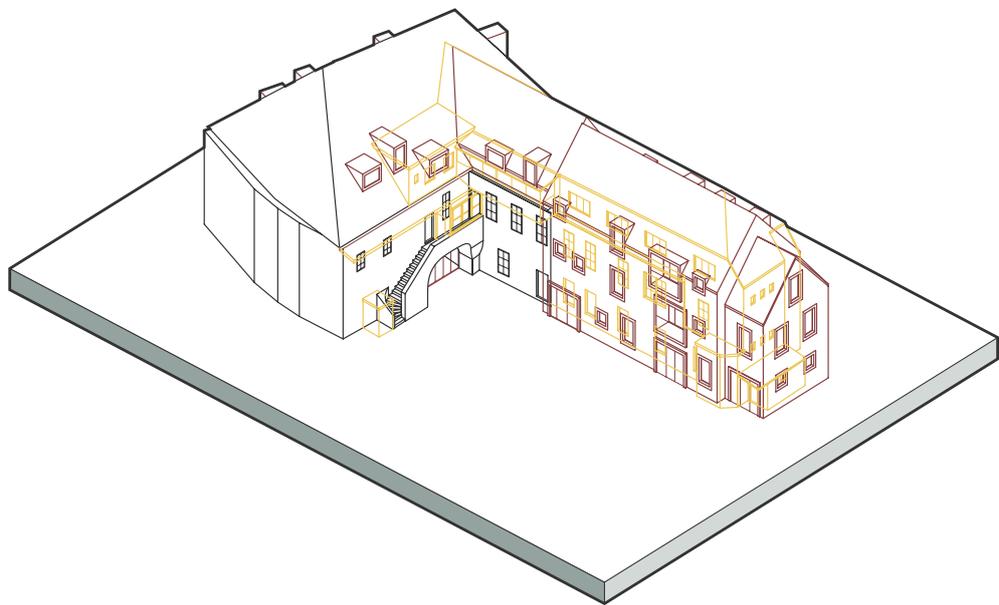
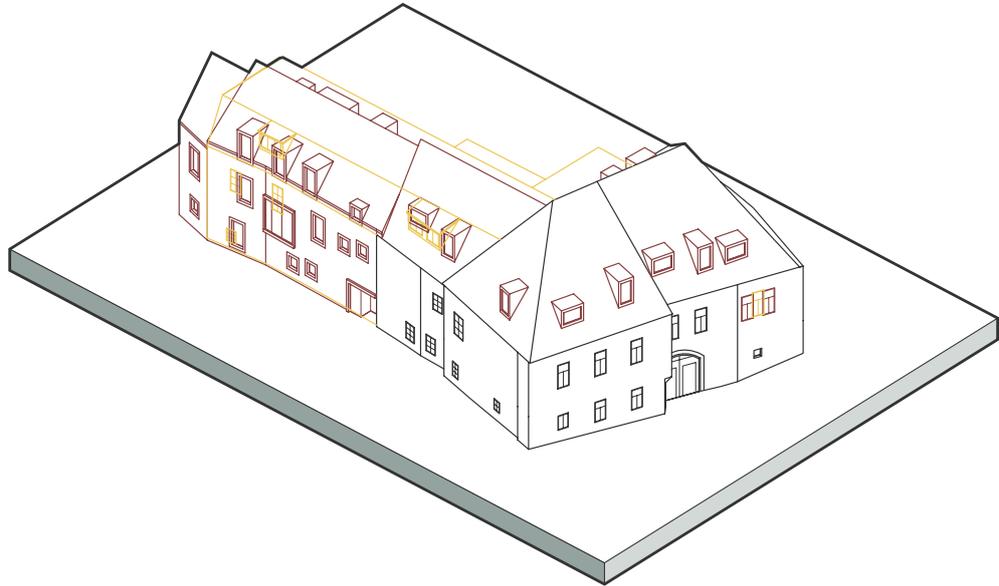
³³⁶ Vgl. GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung ..., 2011, S. 4

Die Fassade orientiert sich mit teils feinkörnigem, teils Kammputz an der Putzfassade des Bestandes, übersetzt diesen aber in eine zeitgemäße Architektursprache.

Eine weitere Gliederung erfahren die Ansichten durch die unterschiedlichen Fenster. Analog der Fassade der Christoph-Gluck-Gasse besitzen die Fenster des Neubaus unterschiedliche Größen und liegen auf unterschiedlichen Niveaus. Eine Umrahmung aus glattem Putz verweist auf die Fenster der Umgebung. Die Eingänge und Loggien erfahren durch ihre großzügige, hervorspringende Verglasung eine zusätzliche Betonung.

Auch der Außenraum erhält eine neue Gestaltung. Ein besonderes Augenmerk liegt hierbei auf der Versiegelung. Der Vorplatz zur Brunnergasse erhält eine neue Treppe, die zu einem kleinen gepflasterten Vorbereich führt. Seitlich gehen versickerungsfähige Flächen in den bestehenden Grünraum über. Hier werden neue, regionale Bäume und Büsche gepflanzt.

Die bestehenden, asphaltierten Parkplätze im Innenhof werden durch, versickerungsfähige, mit Rasengittersteinen versehene Parkplätze ersetzt. Ein gepflasterter Weg führt zu den Eingängen. Abseits bilden ein mit neuen Bäumen und Büschen bepflanzter Bereich einen Übergang zum Gastgarten der Gastronomie.



BESTAND
 NEUBAU
 ABBRUCH

Abb. 141: Axonometrische Darstellungen der baulichen Maßnahmen

4.2 BAUMASSNAHMEN

Im Zuge der Nachnutzung des ehemaligen Ackerbürgerhauses der Brunnergasse 1 werden Maßnahmen an der bestehenden Bausubstanz benötigt. Neben Maßnahmen zur allgemeinen Instandsetzung und Schadensreduktionen bedarf es auch durch das Nutzungskonzept bedingte bauliche Veränderungen. Die folgenden Maßnahmen beruhen auf den Ergebnissen der durchgeführten Bauforschung und sollen gemeinsam mit den Standards der Denkmalpflege³³⁷, herausgegeben vom Bundesdenkmalamt, die Grundlage für eine mögliche weiterführende Planung und in weiterer Folge der Ausführung bilden.

4.2.1 MASSNAHMEN AM BESTAND

Bevor mit sämtlichen Baumaßnahmen begonnen werden kann muss das Gebäude einer gründlichen **statischen Überprüfung** unterzogen werden.

Ein besonderes Augenmerk sollte dabei auf der Geschoßdecke über den Kellerräumen zum Obergeschoß liegen. Diese Decke ist, wie im Kapitel 2.3.3 beschrieben, bereits teilweise eingestürzt und muss daher auf ihre noch vorhandene Tragfähigkeit überprüft werden. Eine Erhaltung dieses noch intakten Deckenbereichs ist einer Erneuerung vorzuziehen.

Weiters sind sämtliche Gewölbe des Gebäudes auf Fehlstellen und Risse zu kontrollieren und gegebenenfalls zu schließen. Der Rost an den Zugankern der Kellergewölbe gehört entfernt und zur Verbesserung des Korrosionsschutzes anschließend mit einem geeigneten Anstrich zu versehen.

Mauerwerk mit bereits erlittenen Schäden, in den Kellern an beschädigten Mörtelfugen zu erkennen, muss wieder instandgesetzt werden.

Als erste Maßnahme der **Feuchtigkeitsreduktion** muss zunächst eine Ursachenforschung betrieben werden.

Geringe Feuchtigkeitschäden im Obergeschoß deuten auf ein teilweise undichtes Dach hin. Nach einer Überprüfung



Abb. 142: Eingestürzter Boden



Abb. 143: Risse an Gewölben

337 BUNDESDENKMALAMT (HRSG.), Standards der Baudenkmalpflege. ..., 2015



Abb. 144: Feuchtigkeitsschäden Putz



Abb. 145: Putzschäden Brunnergasse

hinsichtlich der Dichtheit und des genauen Zustandes wird die Dachdeckung möglicherweise zu sanieren bzw. zu tauschen sein. Im Falle eines Tausches können weitere Maßnahmen zur Verhinderung von Feuchtigkeitseintritten getroffen werden. Hierbei kann auf den bestehenden Dachstuhl ein Unterdach angeordnet werden. Weiters können Feuchtigkeitsschäden im Bereich von Kaminen von eben diesen stammen. Die Kamine sollten daher gegen eintretendes Wasser geschützt werden.

Zudem sind die Dachrinnen sowie undichte Fallrohre zu erneuern. Auch ist zu überprüfen ob die Fallrohre an die Kanalisation angeschlossen sind. Die Regenwässer im Bereich des Bestandes sollten jedenfalls in Hinblick auf die Feuchtigkeitsbelastung des Mauerwerks abgeleitet anstatt versickert werden. Als weitere Maßnahme kann eine Drainage in Betracht gezogen werden.

An Stellen mit hoher Feuchtigkeits- und Salzbelastung besteht zur Zeit eine aus Betonplatten bestehende Sockelzone. Diese weist an vielen Stellen schwere Schäden auf, die auch auf die Feuchtigkeit bzw. Korrosion zurückzuführen ist. Die Sockelzone ist jedenfalls zu erneuern. Dabei sollte der bestehende Putz abgeschlagen werden, zum Gehsteig hin im Bereich des Bodens eine Abdichtung hergestellt und Platten mit Löchern für eine Luftzirkulation inkl. einer Hinterlüftungsebene angebracht werden.

Die beschädigten Putzstellen, insbesondere an den **Fassaden** zur Brunnergasse und zur Christoph-Gluck-Gasse, sind zu sanieren. Lockerer Putz ist abzuschlagen beziehungsweise auszukratzen und die Fehlstellen analog dem Bestand zu ergänzen. Die Löcher in der Fassade zur Brunnergasse, die nach der Verlegung von elektrischen Leitungen sowie einem Stromverteilerkasten entstanden sind, sind zu schließen.

Wie in Kapitel 2.2.2 und 4.1.4 angesprochen, ist zu überprüfen ob die Stuckapplikationen der ehemaligen barocken Fassade unter dem jetzigen groben Putz noch erhalten geblieben sind. Die Umrahmung einer früheren Türe, jetzt einem Fenster, die an einer Fehlstelle des Putzes zu sehen ist, deutet auf das

Vorhandensein der Fassadengliederung hin. Auch das teilweise unter Putz führende Traufengesims sowie die Rissbilder des Putzes unterstützen diese Annahme. Trifft diese Annahme zu und der Stuck ist noch vorhanden, soll der grobe Putz abgeschlagen und die Fassadengliederung wieder sichtbar werden. Beschädigte Bereiche sind, soweit auf historischen Fotos erkennbar, auszubessern.

Die durch Vorbauten aus der Zeit der Erweiterung von 1937 stammende teilweise verdeckte Fassade des Innenhofs wird wieder zurückgeführt. Diese Vorbauten, im Speziellen der Windfang des Obergeschoßes und das Vordach, sollen abgebrochen werden, um die prägende Außentreppe wieder in den Fokus zu rücken.

In Bezug auf die **Innenräume** werden sämtliche Installationen und Leitungen überprüft und gegebenenfalls entfernt und erneuert. Auch sind Fehlstellen und Risse im Putz und an den Gewölben auszubessern. Der Anstrich ist nach dem Materialkonzept zu wählen.

Im Erdgeschoß im Bereich der Gastronomie soll das Bodenniveau der Räume aneinander angeglichen werden, um einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen. Dazu können nach genauer Untersuchung und mit Freigabe des Bundesdenkmalamtes die bestehenden, teilweise historischen, Fußbodenkonstruktionen abgebrochen und durch einen zeitgemäßen Fußbodenaufbau ersetzt werden.

Eine nachträglich eingebrachte Zwischenwand in den ehemaligen Räumen H.0.01 und H.0.02 wird abgetragen, das unter dem Deckenputz von Raum H.0.02 erhaltene Stuckfeld soll wieder sichtbar gemacht werden und der durch die Zwischenwand beschädigte Teil erneuert werden.

In den anschließenden Räumen sind die neuen Toilettenanlagen des Restaurants untergebracht. Die Installationen sind an den bestehenden Kanal anzuschließen.

Von der Küche aus führt ein, auf das Minimum reduzierter, Installationsschacht durch das bestehende historische Gewölbe bis über das Dach. Dieser beinhaltet die Lüftungsanlage der



Abb. 146: Umrahmung ehem. Türe



Abb. 147: Erhaltenes Stuckfeld



Abb. 148: Treppe in das Dachgeschoß



Abb. 149: Beschädigtes Fenster

Küche sowie weitere Installationen.

Auch im Obergeschoß des Bestandes sollen die Bodenniveaus der Räume, für die Barrierefreiheit, aneinander angeglichen werden. Geringe Niveauunterschiede können vernachlässigt werden.

Sämtliche nichttragende Zwischenwände aus Veränderungen des 20. Jahrhunderts sollen wieder abgebrochen werden. Dies ermöglicht eine, auf das Nutzungskonzept abgestimmte neue Raumaufteilung. Diese neuen Innenwände werden reversibel ausgeführt. Dafür kommen Leichtbauwände mit Gipskartonplatten beplankt und mit einem Ständerwerk aus Metallprofilen zum Einsatz. Für eine optische Vergrößerung der Räume sind flächige Oberlichten aus Nurglas angedacht.

Die bestehende, instabile Treppe in das Dachgeschoß wird durch eine neue, mit ausgeglichenen Steigungsverhältnis versehene, Stahltreppe mit Holzstufen ersetzt. Diese ist leicht und aus statischer Sicht für die Bestandsdecken geeignet.

Das neu ausgebaute Dachgeschoß erhält ein einheitliches Bodenniveau, dadurch befindet sich die Fußbodenkonstruktion aufgeständert über den historischen Bundträmen des Dachstuhls. Sämtliche Installationen und Leitungen verlaufen in dieser Installationsebene.

Wände, Decken und Fußböden zum offenen Dachraum sind laut Bauphysikalischen Vorgaben gedämmt auszuführen. Innenwände werden analog zu den neuen Zwischenwänden der unteren Geschoße hergestellt.

Sämtliche beschädigte **Fenster** des historischen Gebäudes sind wiederherzustellen beziehungsweise zu reparieren. Gebrochene und fehlende Glasscheiben müssen ersetzt werden.

Die abplatzende Farbe der Fensterrahmen ist abzuschleifen, der Rahmen auf Witterungsschäden zu überprüfen und gegebenenfalls auszubessern. Danach soll der Rahmen einen an den Bestand angepassten Anstrich erhalten.

Die beiden neuen Fenster des Obergeschoßes, die ein Fenster ersetzen sollen, werden mit ihrer Konstruktion an die bestehenden Fenster angepasst. Für eine energetische Verbesserung des

Gebäudes kann ein Austausch der inneren Glasscheiben der Kastenfenster durch eine Isolierverglasung angedacht werden. Diese Maßnahme muss mit dem Bundesdenkmalamt abgeklärt werden.

Alle erhaltenswürdigen historischen **Türen** sollen bestehen bleiben. Beschädigungen sind zu reparieren. Dies betrifft insbesondere die Türe in den Flachkeller, sowie die erhaltene doppelflügelige Türe im Obergeschoß. Neue Innentüren haben sich an dem Bestand zu orientieren und sind dadurch als weiß lackierte Holztüren auszuführen.

Die Pfosten-Riegel-Konstruktion der neuen Eingänge in der Torhalle ist reversibel herzustellen. Der Glasanteil der Konstruktion soll so hoch wie statisch möglich sein, um die zurzeit vorhandene Transparenz der Torhalle zum Innenhof nicht zu beeinträchtigen.

Für den **Teilabbruch** des Nebentraktes sind folgende Maßnahmen zu beachten. Der Abbruch muss nach dem §68 der Niederösterreichischen Bauordnung so erfolgen, *„dass die Standsicherheit des angrenzenden Geländes, eines allenfalls anschließenden Bauwerks und einer allenfalls anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht gefährdet wird. Beim Abbruch von Bauwerken müssen Versorgungsleitungen (z. B. Wasser, Strom, Gas) abgesichert, Entsorgungsleitungen (z. B. Kanal) abgeschlossen ... werden.“*³³⁸

Für die Errichtung des Kellergeschoßes der Erweiterung muss das Bestandsgebäude gesichert werden. Weiters ist die Fundamenttiefe zu überprüfen und gegebenenfalls zu unterfangen.

4.2.2 PLÄNE DER BAULICHEN EINGRIFFE

Die folgenden Pläne dienen der Veranschaulichung der baulichen Maßnahmen und wurden auf Grundlage des Nutzungskonzeptes erstellt. Die zuvor beschriebenen baulichen Veränderungen werden in einem Abbruch- und Neubauplan dargestellt.

³³⁸ §68 der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), Fassung vom 29.11.2023



Abb. 150: Bauliche Eingriffe Grundriss Erdgeschoss / Kellergeschoß M 1:200

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



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



Abb. 152: Bauliche Eingriffe Grundriss Dachgeschoß

M 1:200

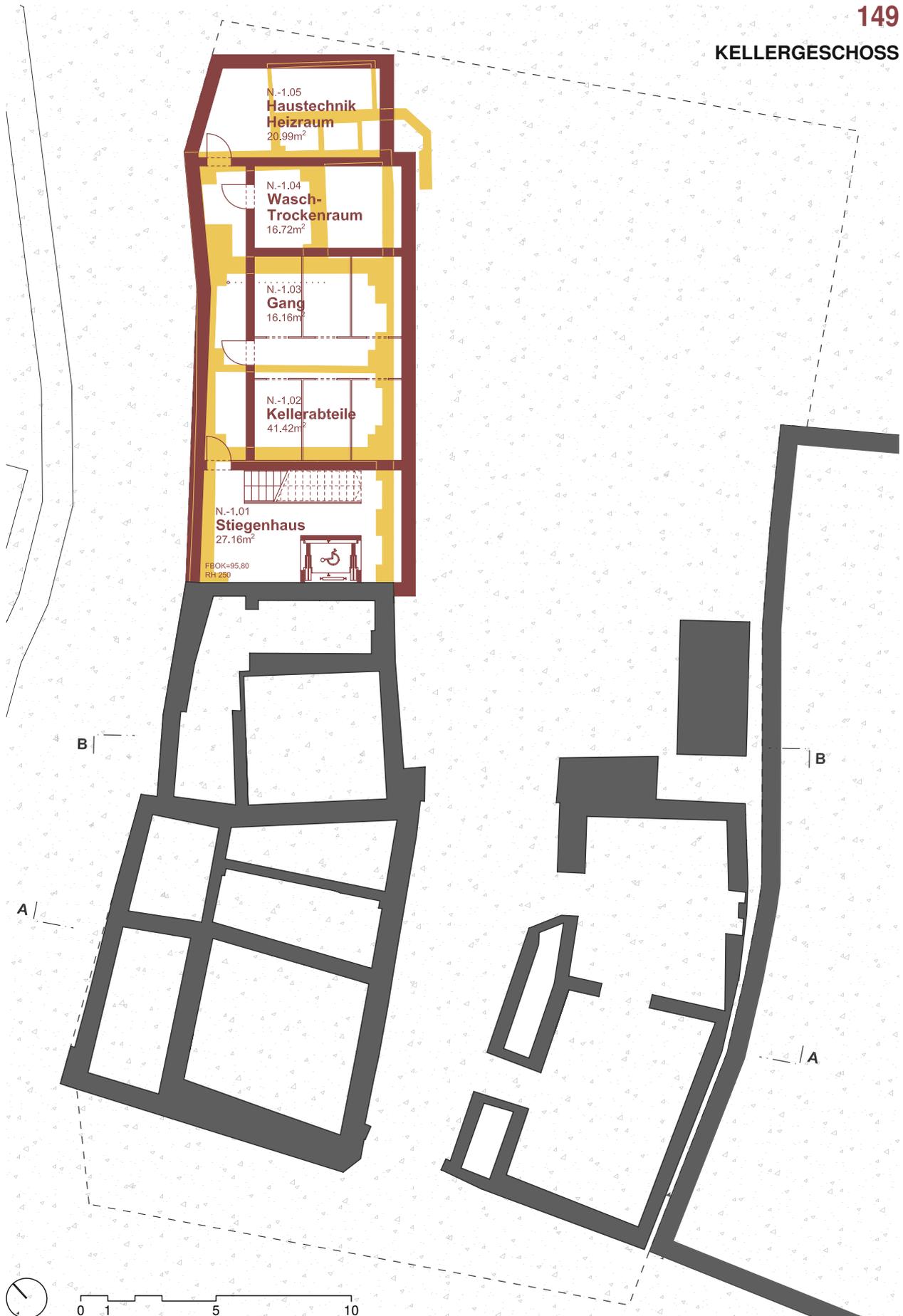


Abb. 153: Bauliche Eingriffe Grundriss Kellergeschoß

M 1:200

ANSICHT WEST

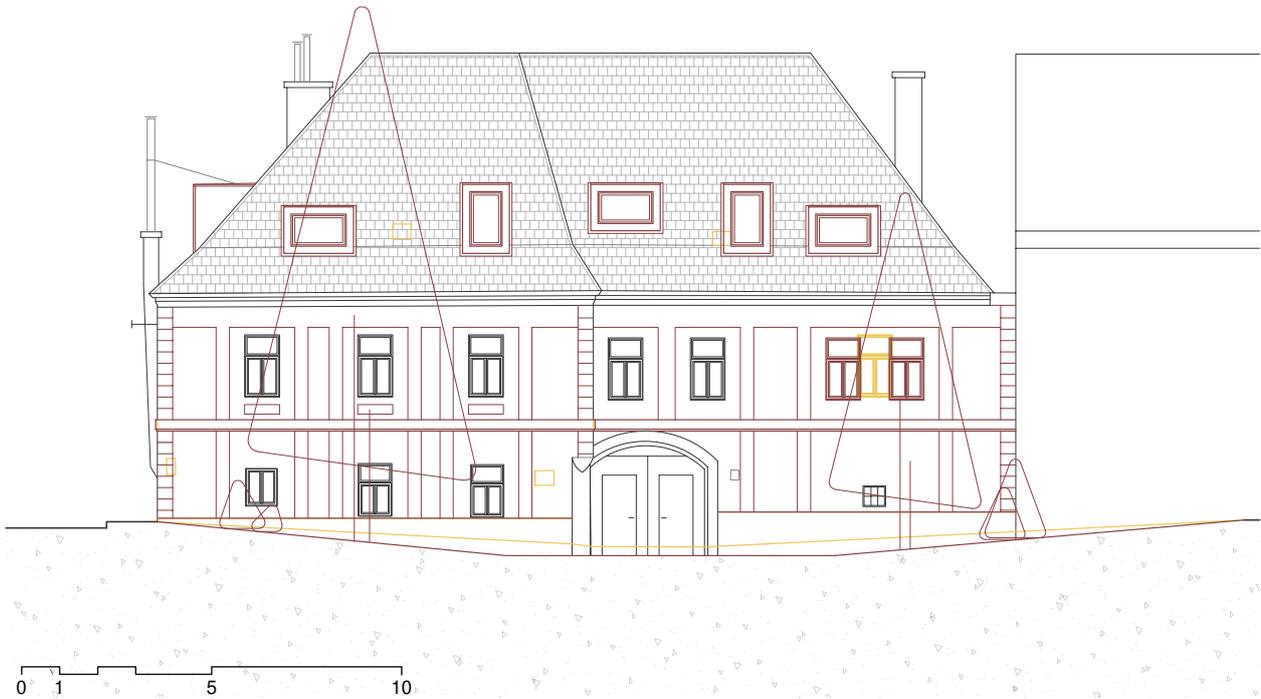


Abb. 154: Bauliche Eingriffe Ansicht West M 1:200

SCHNITT A-A

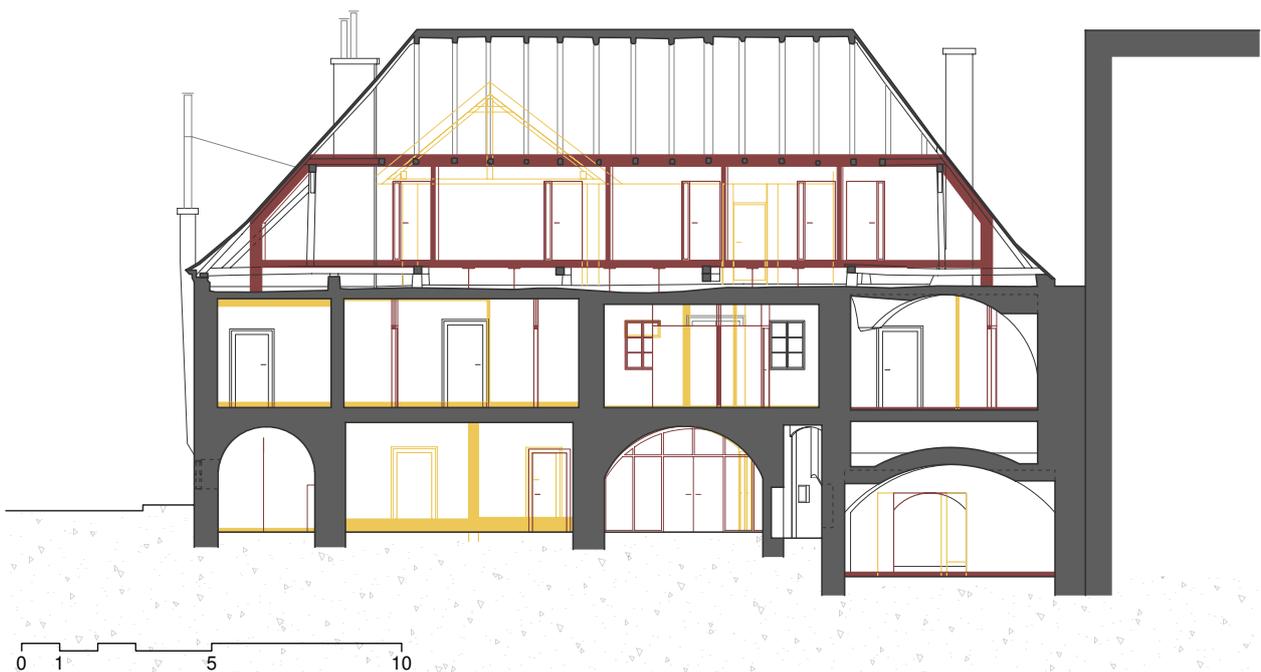


Abb. 155: Bauliche Eingriffe Schnitt A-A M 1:200

ANSICHT OST

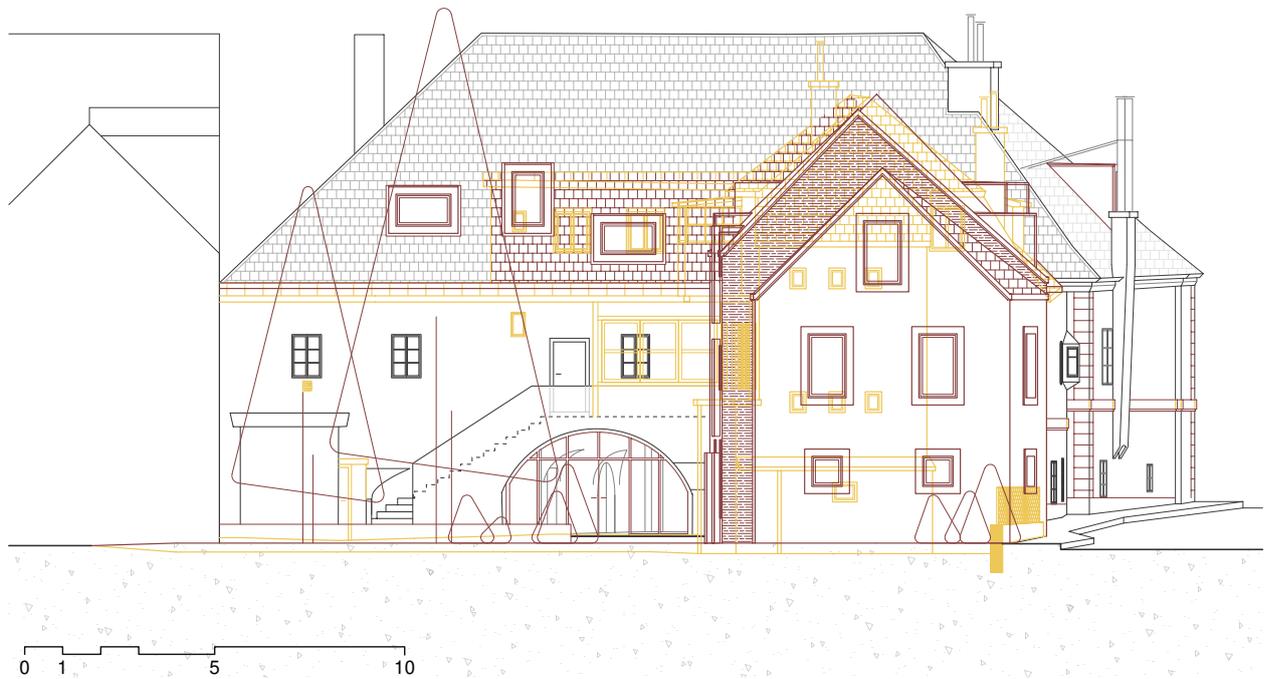


Abb. 156: Bauliche Eingriffe Ansicht Ost M 1:200

SCHNITT B-B

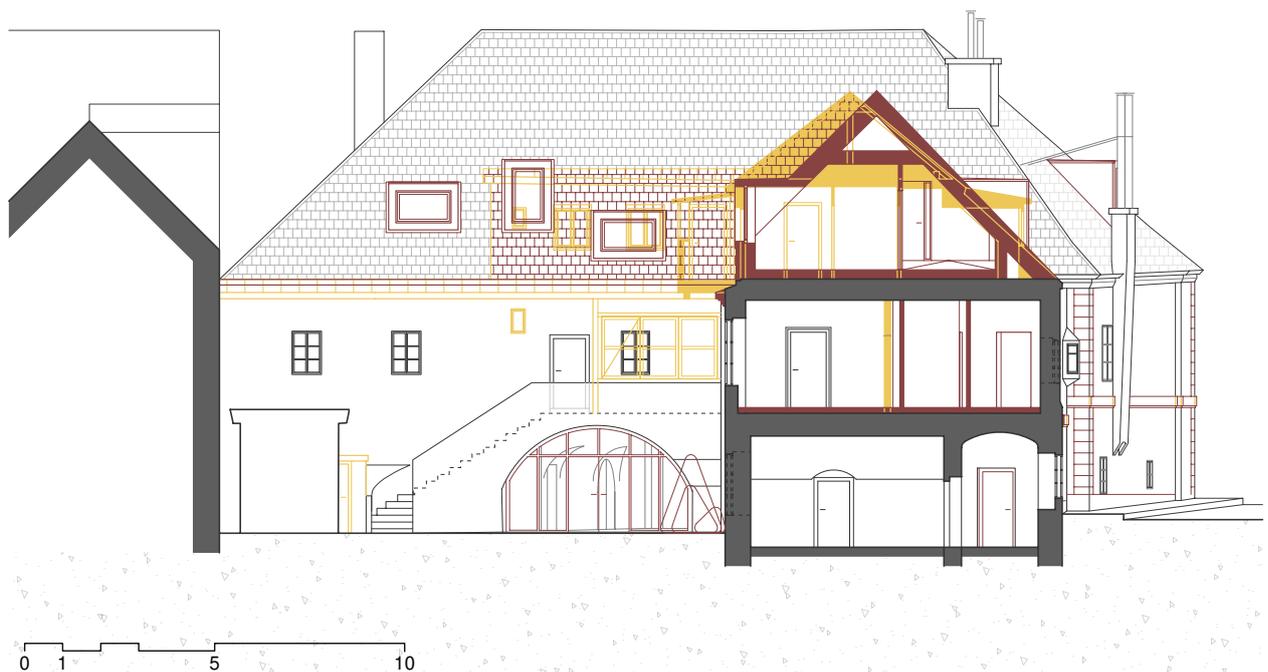


Abb. 157: Bauliche Eingriffe Schnitt B-B M 1:200

ANSICHT SÜD

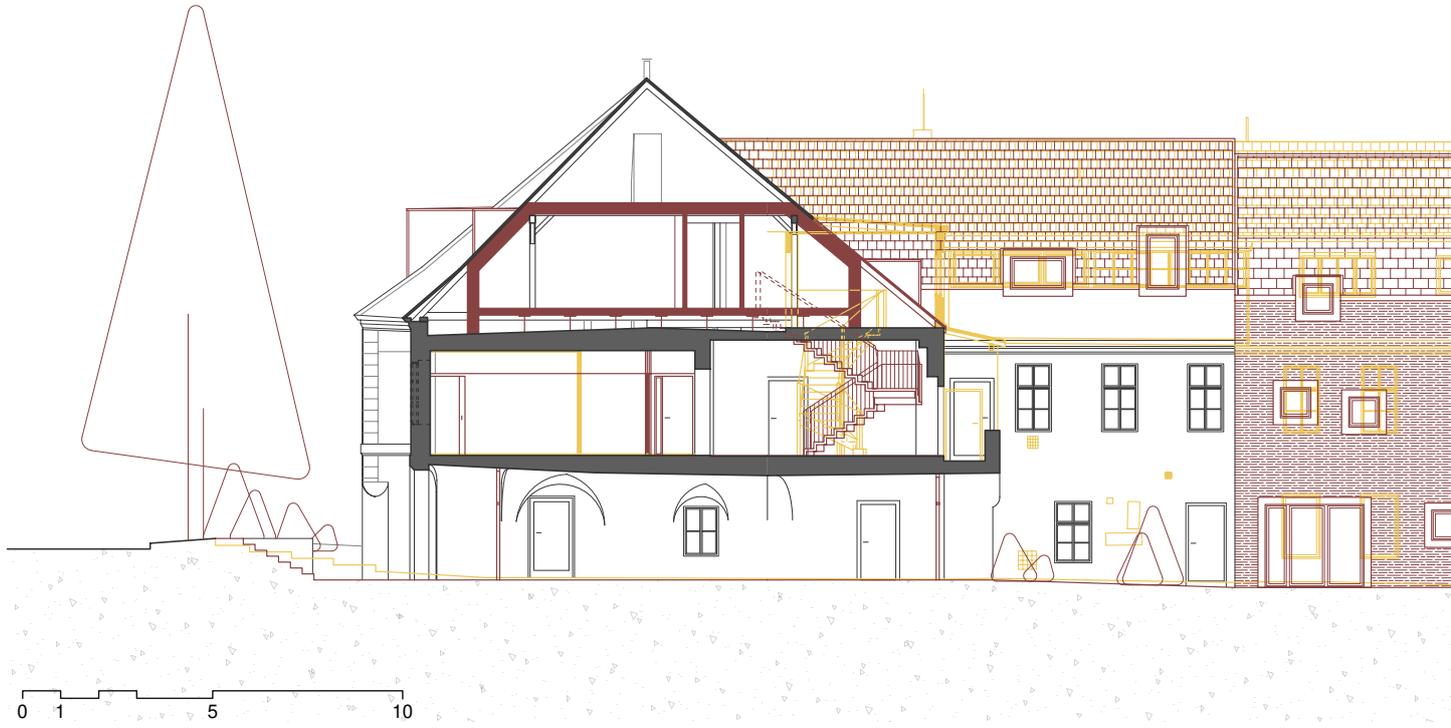


Abb. 158: Bauliche Eingriffe Ansicht Süd M 1:200





ANSICHT NORD

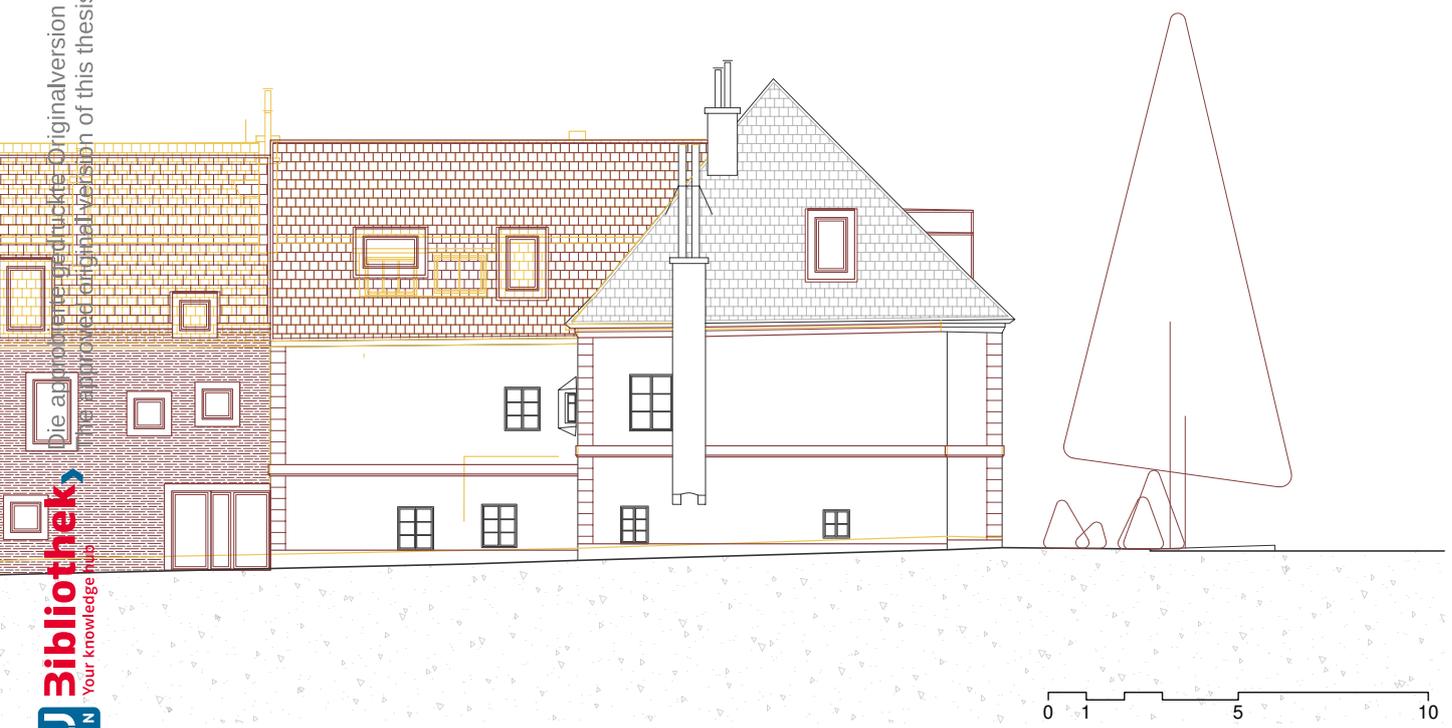
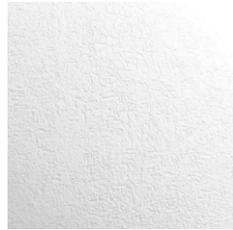


Abb. 159: Bauliche Eingriffe Ansicht Nord M 1:200



FEINPUTZ INNEN



HOLZELEMENTE



PARKETT

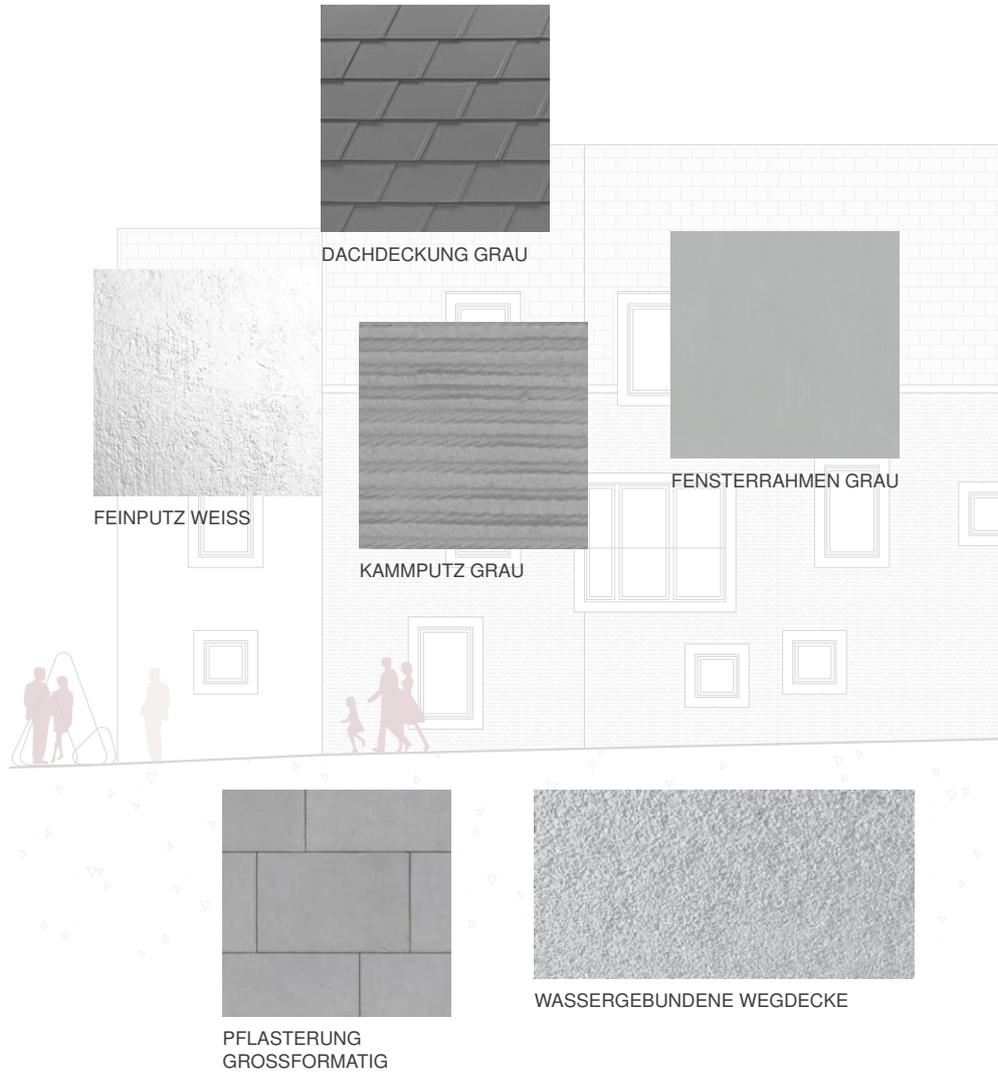


Abb. 160: Materialkonzept Collage

4.3 MATERIAL UND KONSTRUKTION

Ein verbreiteter Grundsatz in der Architektur im Bezug auf Bauen im Bestand besagt, dass sich neue Elemente von Zu- und Umbauten in den Bestand einfügen, jedoch auch noch deutlich von diesem zu unterscheiden sein sollen.³³⁹

Die Wahl der Materialität der Konstruktion fiel aufgrund von ökologischen, ökonomischen sowie technischen Überlegungen auf die Materialkombination Holz, Ziegel und Stahlbeton. Einerseits sorgt die Verwendung von Stahlbeton im Kellerbereich und für die Geschoßdecken für die nötige Festigkeit und Steifigkeit, andererseits bringen die regionalen und heimischen Baustoffe Ziegel für die Wände und Holz für die Dachkonstruktion eine angenehme Atmosphäre in die Räume.

Für die Gauben wird auf ein neues Gaubenbausystem gesetzt, dass die Vorteile von Vorfertigung mit den aktuellen Anforderungen einer energieoptimierten Bauweise verbindet. Eine für sämtliche Gaubenformen verwendbare Sandwichplatte aus PU-Hartschaum beidseitig beplankt mit Holzwerkstoffplatten bildet den Kern des Gaubenbausystems (siehe Abb. 160 und 161). Ein mit kleinteiligen Blechschindeln gedecktes Dach fügt sich harmonisch in die Umgebung ein.

Einen Bezug auf den Bestand nimmt auch die Putzfassade des Neubaus. Eine Kombination von hellgrauem Kammputz mit weißem Feinputz übernimmt die Materialität des Bestandes, interpretiert sie aber in einer zeitgemäßen Form neu.

Die Materialität des Innenraums spiegelt den Charakter des Gebäudes wieder und vereint Holz, Putz und Glas auf eine ausgewogene, und auf die bestehenden Strukturen abgestimmte Weise. Türen aus Holz mit Glaselementen, sowie neu errichtete Zwischenwände mit durchgehenden Oberlichtern sorgen für größer wirkende Räume.

Das Ziel, eine harmonische Erweiterung des ehemaligen Ackerbürgerhauses zu schaffen, wird auch durch die Außenraumgestaltung unterstützt. Eine Kombination aus gepflasterten, sowie versickerungsfähigen Flächen mit Grünraum lädt auch im Außenbereich zum Verweilen ein. Neu gepflanzte Bäume verbessern das Mikroklima und sorgen für Schatten.

339 Siehe Charta von Venedig ..., 1964 (in der Fassung von 1989),

DETAILSCHNITT A-A

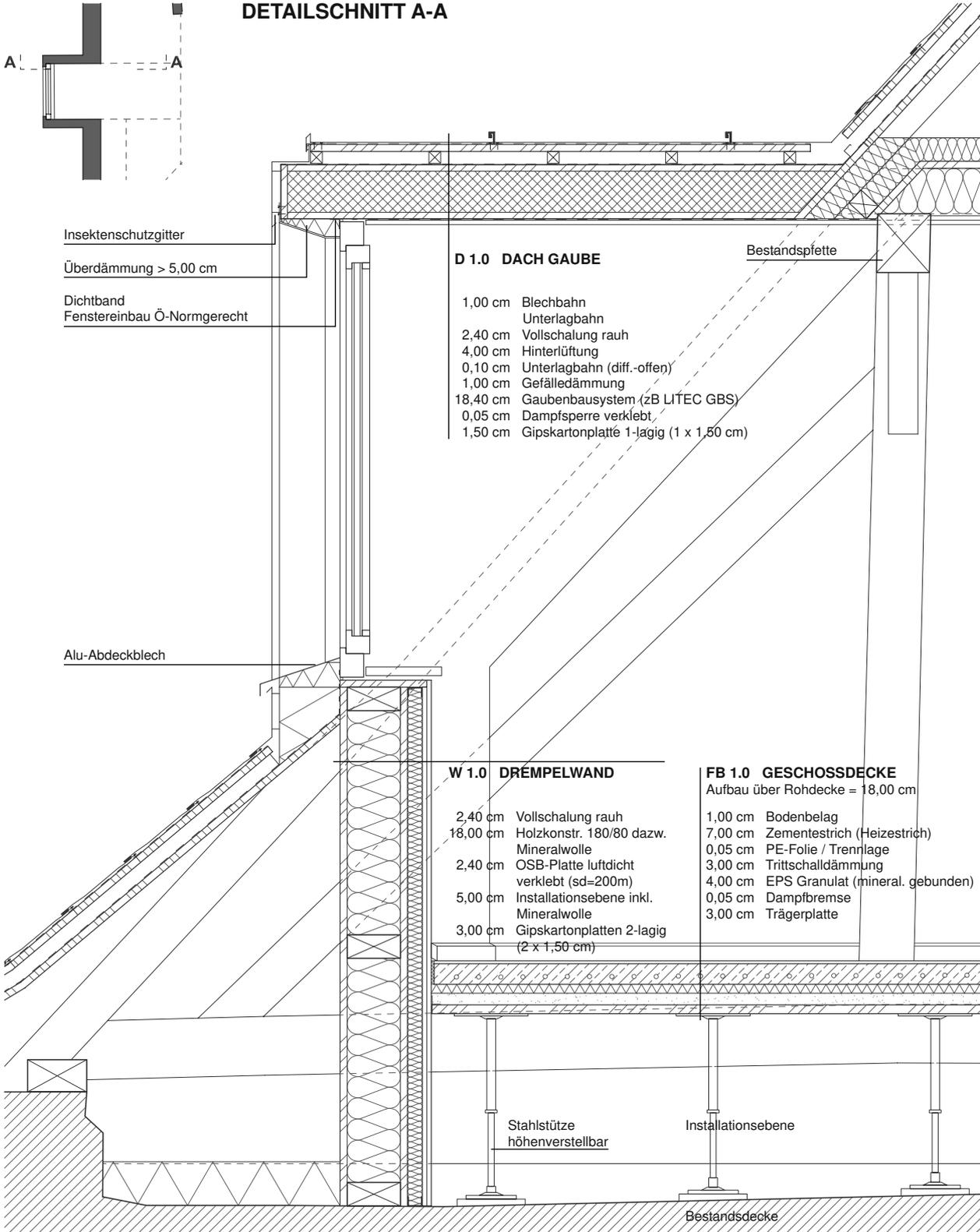


Abb. 161: Detailschnitt A-A

M 1:20

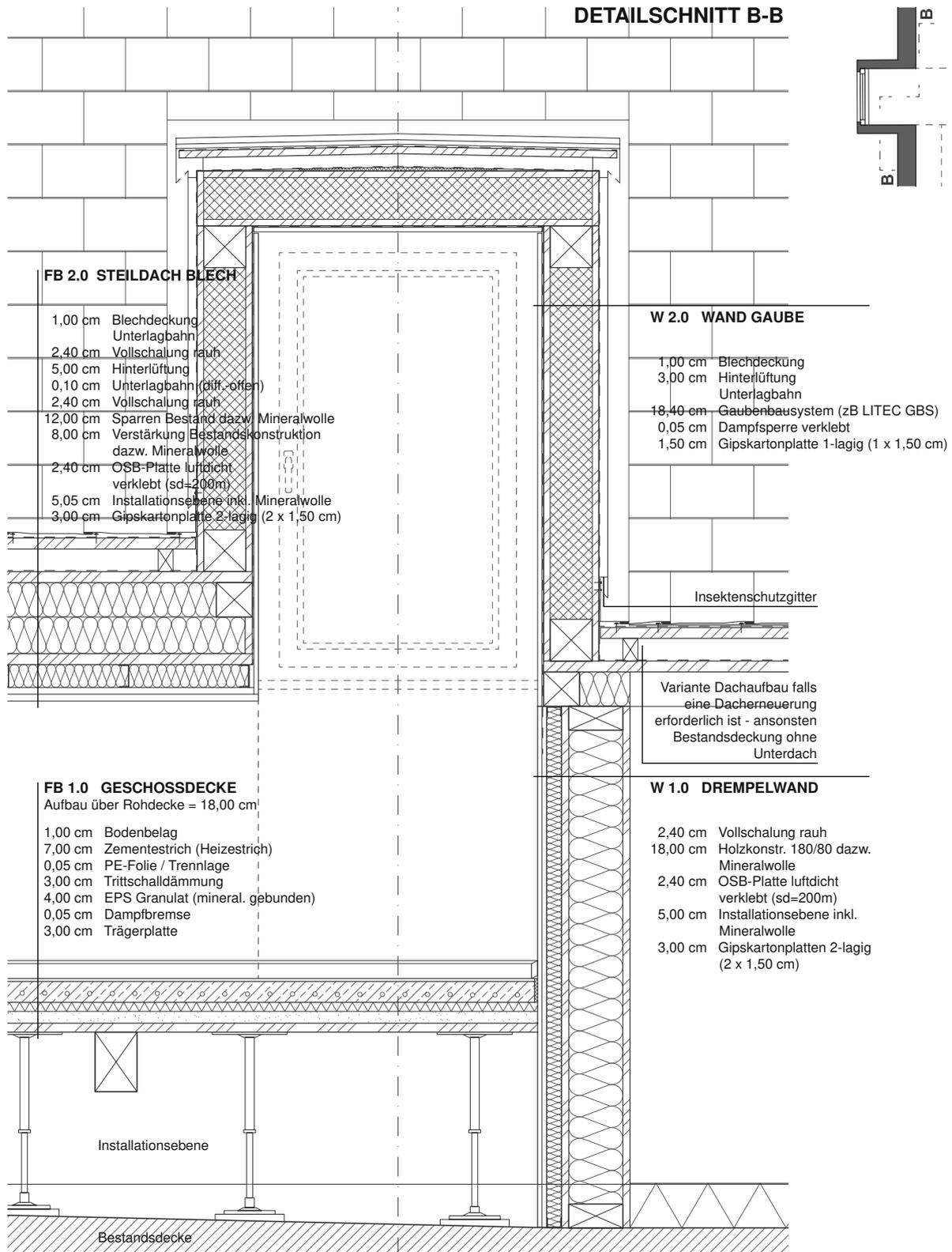


Abb. 162: Detailschnitt B-B

M 1:20

4.4 ENTWURFSPLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

4.4.1 ENTWURFSPLÄNE

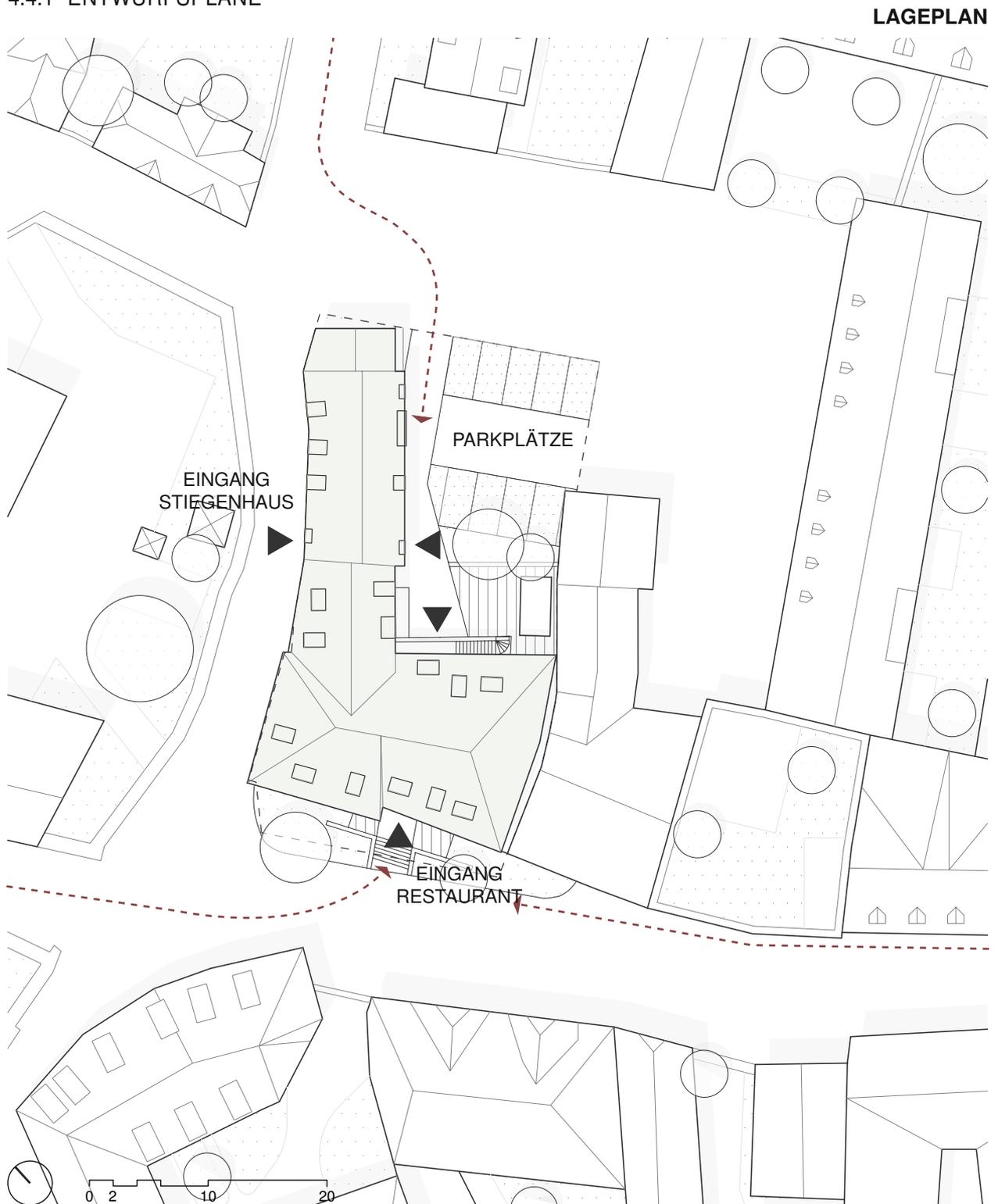


Abb. 163: Entwurfsplan Lageplan M 1:500

- 1 MÜLLRAUM
- 2 FAHRRADRAUM
- 3 GANG
- 4 LAGER RESTAURANT
- 5 MITARBEITER RAUM
- 6 STIEGENHAUS
- 7 ANLIEFERUNG
- 8 LAGER
- 9 KÜCHE WARM
- 10 KÜCHE KALT
- 11 KÜHLLAGER
- 12 TIEFKÜHLLAGER
- 13 BARRIEREFREIES WC
- 14 GASTRAUM
- 15 TOILETTEN
- 16 TORHALLE - BAR
- 17 LAGER
- 18 LAGER
- 19 WEINVERKOSTUNG
- 20 GASTRAUM



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

Abb. 164: Entwurfsplan Grundriss Erdgeschoss / Kellergeschoß

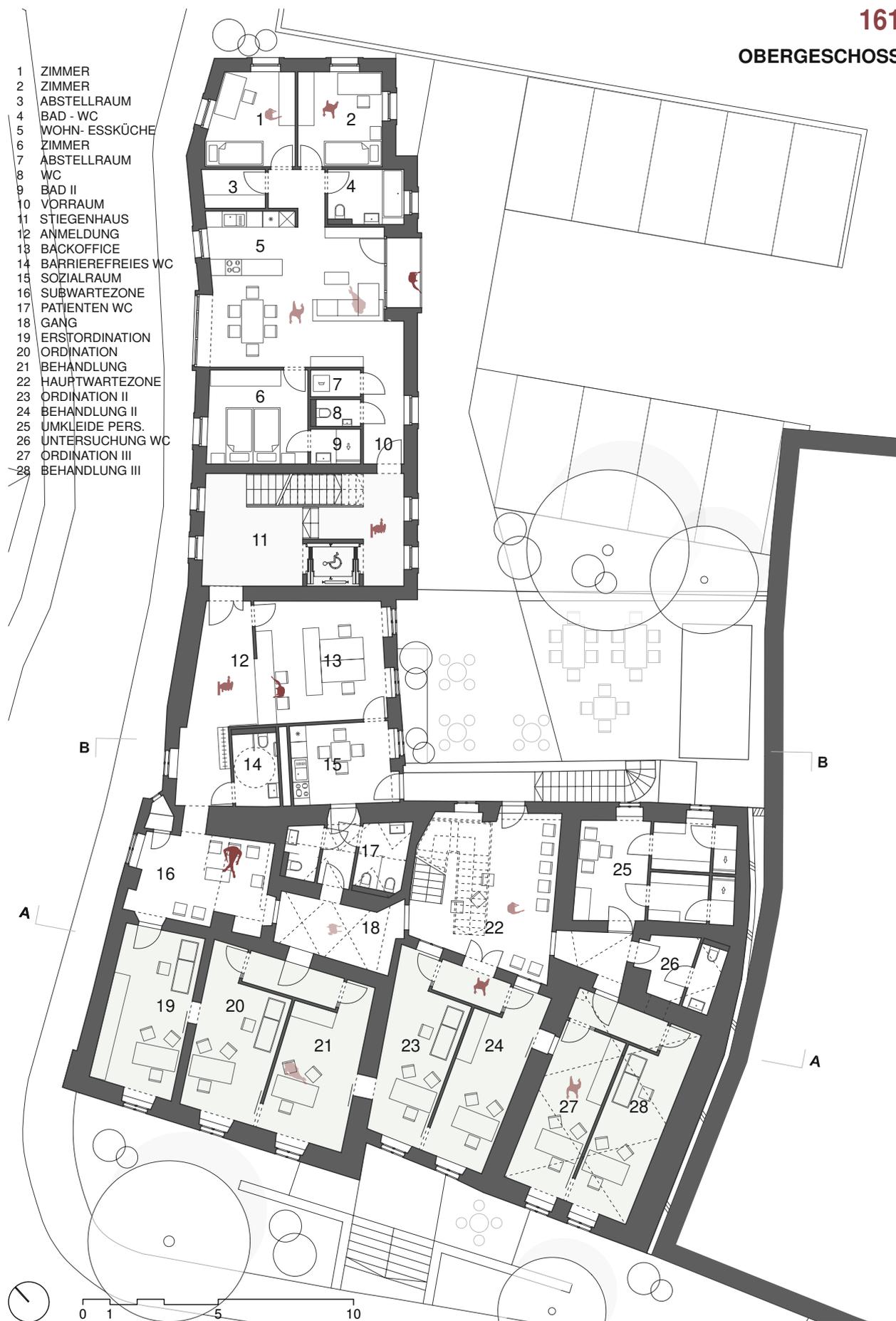


Abb. 165: Entwurfsplan Grundriss Obergeschoß

M 1:200

- 1 ZIMMER
- 2 ABSTELLRAUM
- 3 BAD - WC
- 4 WOHN- ESSKÜCHE
- 5 ZIMMER
- 6 WC
- 7 ABSTELLRAUM
- 8 VORRAUM
- 9 STIEGENHAUS
- 10 VORRAUM
- 11 BÜRO LEITUNG
- 12 ELEKTROTHERAPIE
- 13 UMKLEIDE - WC
- 14 SERVERRAUM
- 15 SUBWARTEZONE
- 16 U/B/A PFLEGE
- 17 BEHANDL. - INFUSION
- 18 EINZELTHERAPIE
- 19 EINZELTHERAPIE
- 20 EINZELTHERAPIE
- 21 PUTZRAUM
- 22 MULTIFUNKTIONSR.



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

Abb. 166: Entwurfsplan Grundriss Dachgeschoß M 1:200

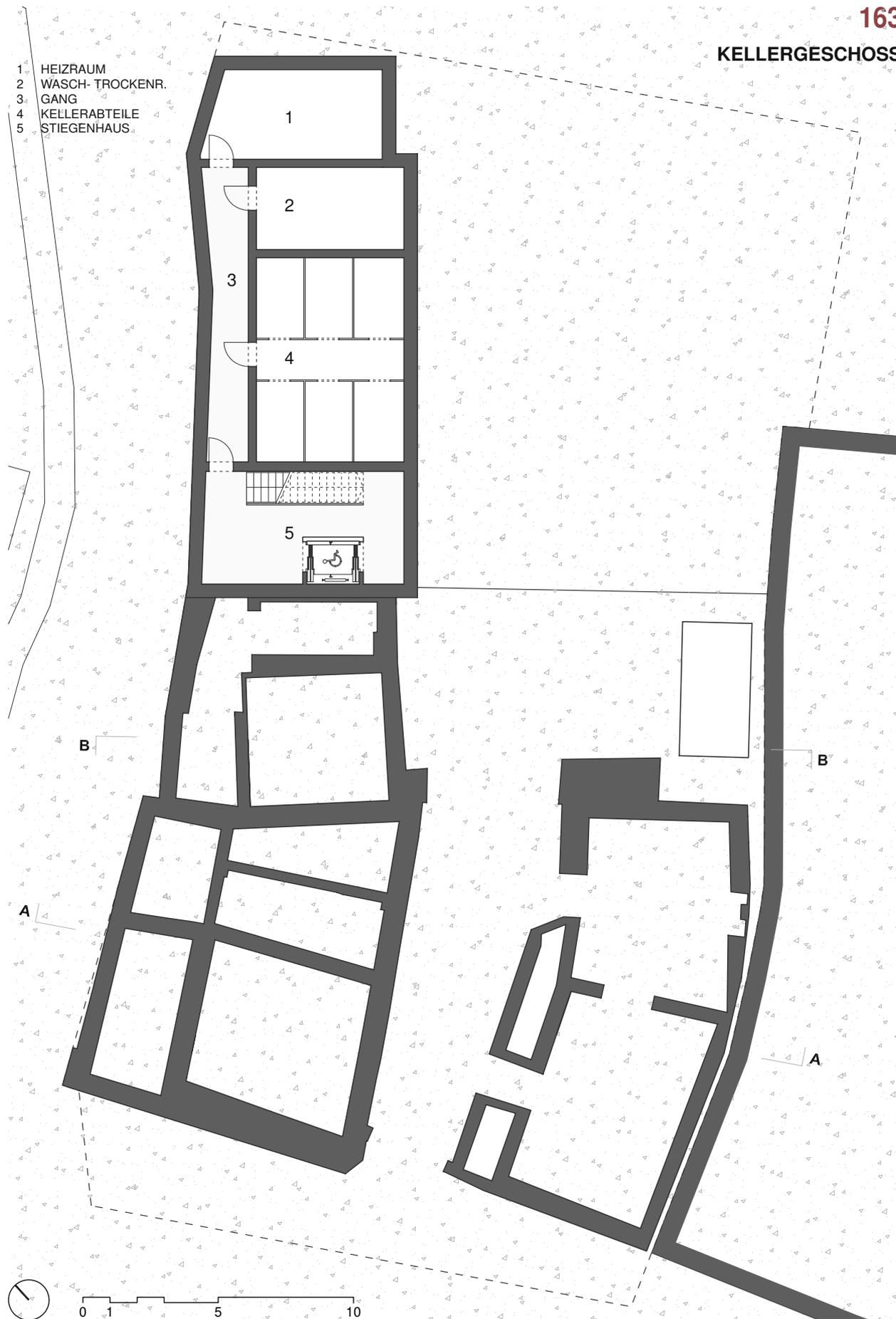


Abb. 167: Entwurfsplan Grundriss Kellergeschoß

M 1:200

ANSICHT WEST

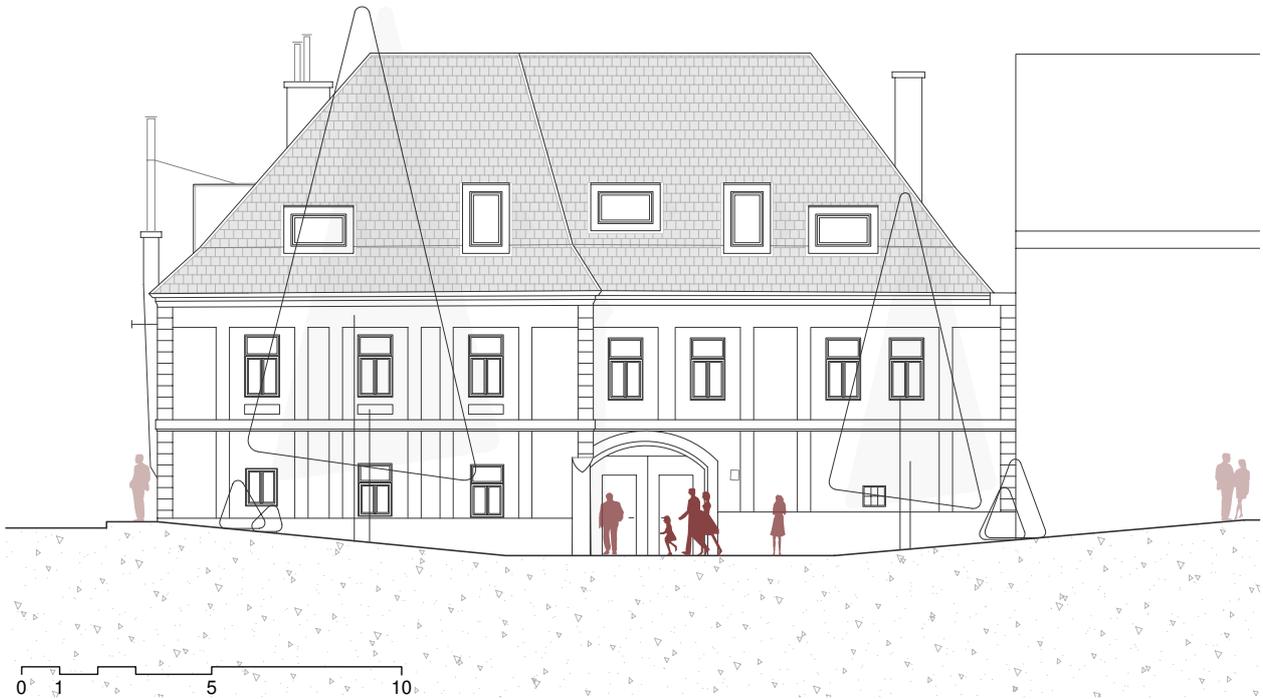


Abb. 168: Entwurfsplan Ansicht West M 1:200

SCHNITT A-A



Abb. 169: Entwurfsplan Schnitt A-A M 1:200

ANSICHT OST



Abb. 170: Entwurfsplan Ansicht Ost M 1:200

SCHNITT B-B

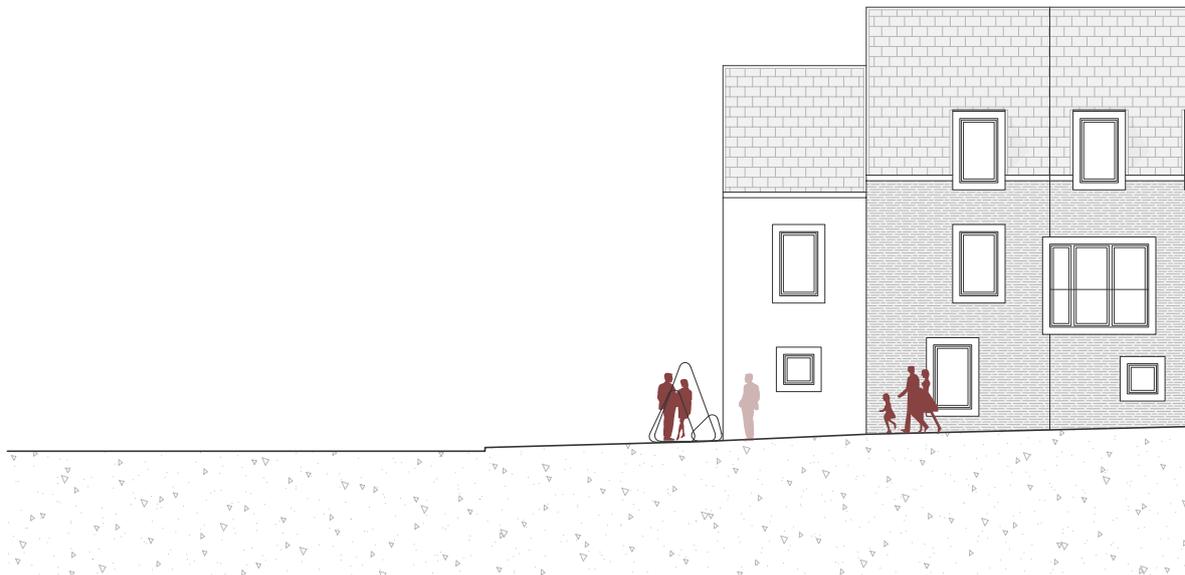


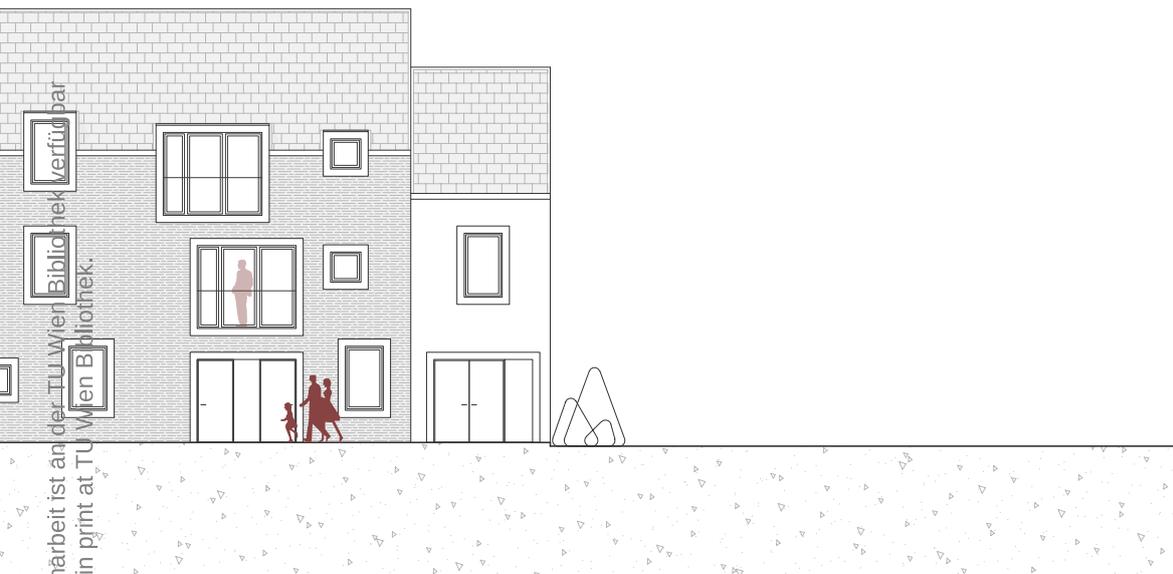
Abb. 171: Entwurfsplan Schnitt B-B M 1:200

ANSICHT SÜD



Abb. 172: Entwurfsplan Ansicht Süd M 1:200





ANSICHT NORD

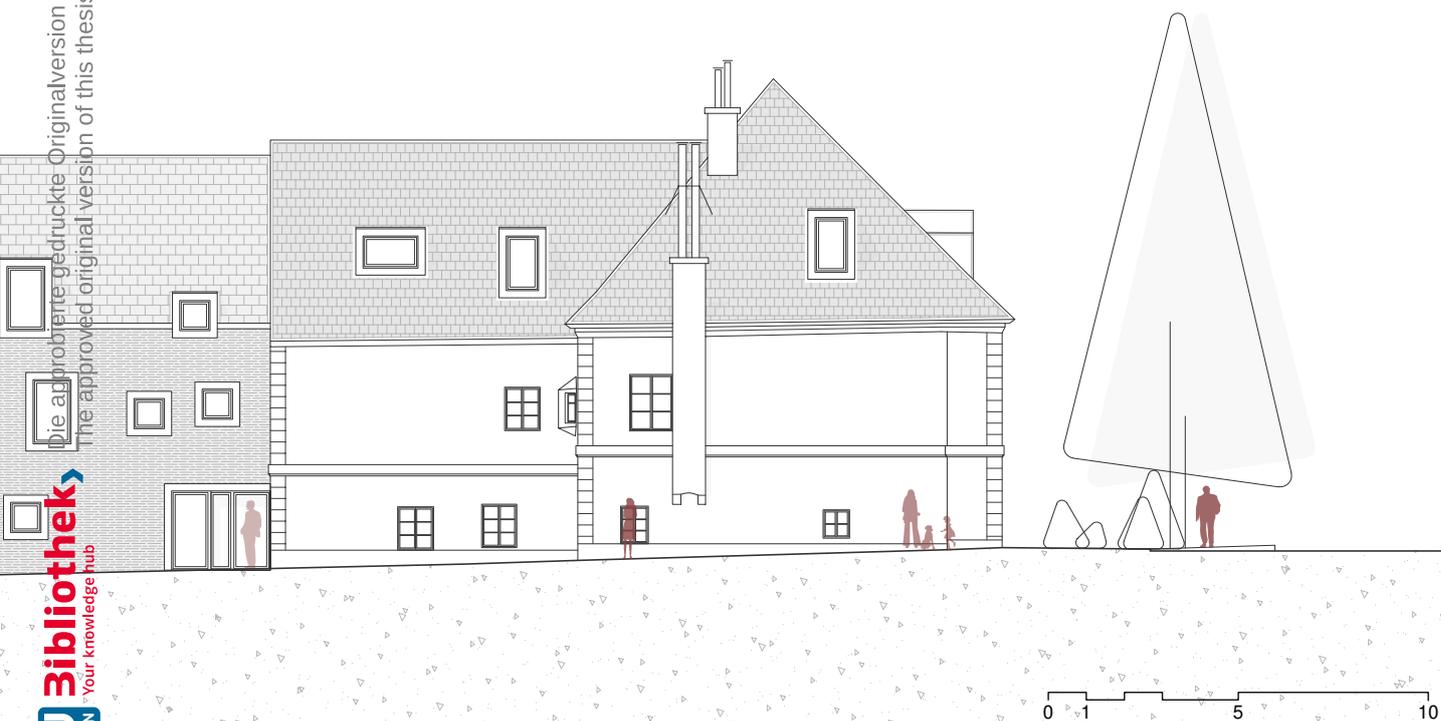


Abb. 173: Entwurfsplan Ansicht Nord

M 1:200

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

4.4.2 VISUALISIERUNGEN



Abb. 174: Visualisierung von Brunnergasse - Tag



Abb. 175: Visualisierung von Brunnergasse - Nacht bei Regen



Abb. 176: Visualisierung von Brunnergasse - Hauptfassade



Abb. 177: Visualisierung von Brunnergasse - Nahaufnahme



Abb. 178: Visualisierung von Glückgasse - Tag



Abb. 179: Visualisierung von Glückgasse - Nacht



Abb. 180: Visualisierung von Glückgasse - Abend bei Regen



Abb. 181: Visualisierung von Glückgasse - Nahaufnahme



Abb. 182: Visualisierung von Parkplatz - Tag



Abb. 183: Visualisierung von Parkplatz - Nacht



Abb. 184: Visualisierung von Parkplatz - Tag nach Regen



Abb. 185: Visualisierung von Parkplatz - Nahaufnahme am Morgen



Abb. 186: Visualisierung von Loggia - Tag



Abb. 187: Visualisierung von Parkplatz - Hofansicht bei Tag



Abb. 188: Visualisierung Torhalle Gastronomie © Fatmir Shukaj

GEGENÜBERSTELLUNGEN



Abb. 189: Visualisierung von Brunnergasse



Abb. 190: Ansicht Kreuzung Brunnergasse - Christoph-Gluck-Gasse



Abb. 191: Visualisierung von Glückgasse



Abb. 192: Ansicht von Christoph-Gluck-Gasse

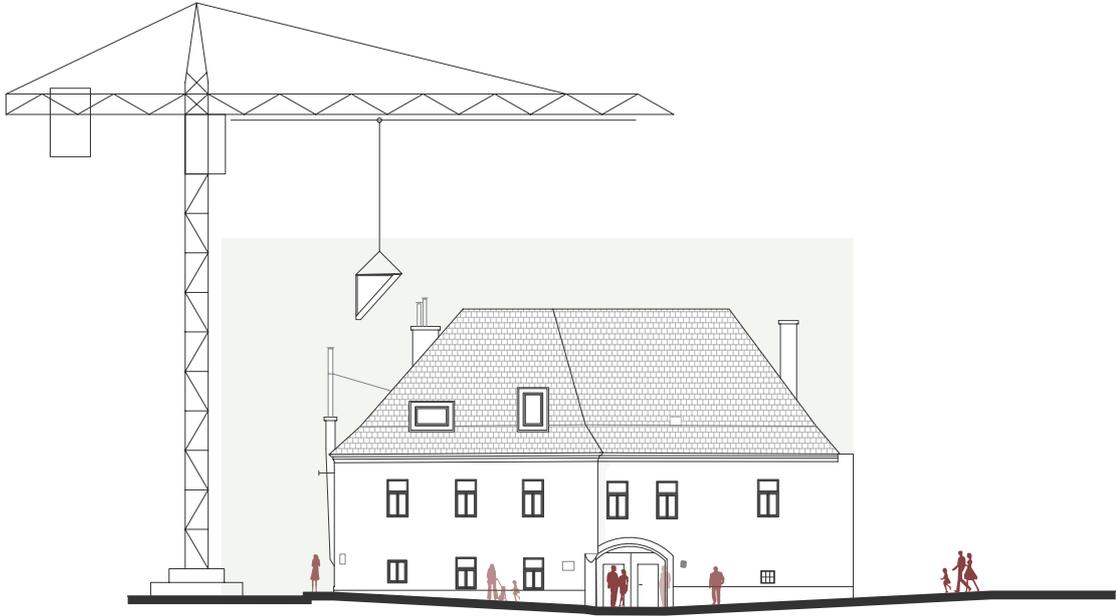


Abb. 193: Konzeptgrafik Ausführung

4.5 GRUNDLAGEN ZUR UMSETZUNG

Eine zeitnahe Umsetzung des angedachten Umbaus und Erweiterung des ehemaligen Ackerbürgerhauses kann aufgrund mehrerer Faktoren nicht erfolgen. Einige Faktoren beziehen sich auf die gesetzlichen Grundlagen, andere wiederum auf die beabsichtigte Nutzung.

In einem ersten Schritt muss der **Flächenwidmungsplan** angepasst werden. Das jetzige Bauland Sondergebiet Art-Center erlaubt nur diese Nutzung und schließt somit das geplante Projekt aus. Eine passende Widmung hierfür wäre, wie die umliegenden Grundstücke, Bauland Kerngebiet. Nutzungen wie Gastronomie, Gesundheit und Wohnen sind zulässig.

Eine Rückwidmung mit den selben bzw. angepassten Bebauungsbestimmungen wie vor der Widmung in das Bauland Sondergebiet ist anzustreben. Diese Rückwidmung lässt auf dem Grundstück eine Bebauungsdichte von 45%, eine geschlossene Bauweise sowie die Bauklasse I und II zu. Weiters besteht eine Anbauverpflichtung an die Christoph-Gluck-Gasse und das Grundstück befindet sich wieder in der Schutzzone mit verschärften Bebauungsbestimmungen.

Um diese Umwidmung durchführen zu können benötigt es allerdings eine Flächenwidmungsplanänderung sowie eine Bebauungsplanänderung durch den Gemeinderat.

Eine nächste Hürde stellt die aktuelle **Bausperre** in Perchtoldsdorf dar. Diese sieht im Bereich der Brunnergasse eine Geschoßflächenzahl von höchstens 1,3³⁴⁰ vor. Somit kann eine Umsetzung frühestens dann erfolgen, wenn diese Bausperre ausgelaufen ist oder aufgehoben wurde.

Durch die Grundstücksgröße und die Aufteilung des Baukörpers auf dem Grundstück können auch nicht alle von den Bebauungsvorschriften benötigten **Stellplätze** untergebracht werden. Vorstellbar wäre, neben den neun Stellplätzen der Brunnergasse 1, die restlichen benötigten Stellplätze auf einem der umliegenden Grundstücke anzumieten. Dafür bräuchte es einen Vertrag über die Anmietung sowie einen grundbücherlichen Eintrag um sicherzustellen, dass diese Stellplätze der Brunnergasse 1 zur Verfügung stehen.

Für die nächsten Schritte wird mit dem **Bundesdenkmalamt** zusammengearbeitet, um alle Baumaßnahmen abzuklären und freigeben zu lassen, die für die Umsetzung benötigt werden. Eine enge Abstimmung sowohl mit dem Bundesdenkmalamt als auch mit der Gemeinde lässt das Bauvorhaben nicht nur schneller vorankommen, auch das Ergebnis wird dadurch positiv beeinflusst.

³⁴⁰ Dies bedeutet, dass die Bruttogeschoßfläche aller oberirdischen Geschoße die Grundstücksgröße um das 1,3-fache nicht überschreiten darf.

Widmungsfestlegungen

- BW- Bauland-Wohngebiet mit Angabe der Wohndichteklasse
- BW-a-2WE Bauland-Wohngebiet mit Angabe der Wohndichteklasse und max. 2 Wohneinheiten pro Grst.
- BK- Bauland-Kerngebiet mit Angabe der Wohndichteklasse
- BA- Bauland-Argrargebiet mit Angabe der Wohndichteklasse
- BS- Bauland-Sondergebiet mit Angabe der besonderen Nutzung
- BB Bauland-Betriebsgebiet
- a Wohndichteklasse a (bis 60 Einwohner/ha)
- b Wohndichteklasse b (60 bis 120 Einwohner/ha)
- A Aufschließungszone Freigabebedingung:
- BK/Vp Widmung in zwei Ebenen
- BW/BS Widmung in zwei Ebenen
- Gp/Vp Widmung in zwei Ebenen
- Verkehrsfläche-öffentlich
- Vp Verkehrsfläche-privat
- Glf Glf Grünland-Land- und Forstwirtschaft
- Ggü Grünland-Grüngürtel mit Funktionsfestlegung
- Gsh Grünland Schutzhaus
- Geb erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit symbolhafter Darstellung des Gebäudes Angabe der fortlaufenden Nummer
- Gmg Grünland Materialgewinnungsstätte mit Festlegung der Folgewidmungsart
- Gg Grünland Gärtnerei
- Gkg Grünland Kleingarten
- Gspo Grünland Sportstätte
- Gspi Grünland Spielplatz
- G++ Grünland Friedhof
- Gp Grünland Parkanlage
- Ga- Grünland Abfallbehandlungsanlage mit Angabe der Art der Verwertung
- Glp Grünland Lagerplatz
- Gfrei Grünland Freihaltfläche

bebauungsplan

- 40
g
II Bebauungsdichte (Grundflächen- bzw. Geschosflächenzahl)
- g = geschlossen, k = gekuppelt
eo = einseitig offen, o = offen
f = freie Anordnung der Gebäude
- Bebauungshöhe
I Bauklasse I (bis 5 m)
II Bauklasse II (5 bis 8 m)
III Bauklasse III (8 bis 11 m)
IV Bauklasse IV (11 bis 14 m)
arabische Zahl für die höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern
- — — — — Straßenfluchtlinie entlang bestehender Straßen-
grundgrenze (keine Abtretungsverpflichtung)
- - - - - Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung mit
Angabe des Bauwiches in Meter

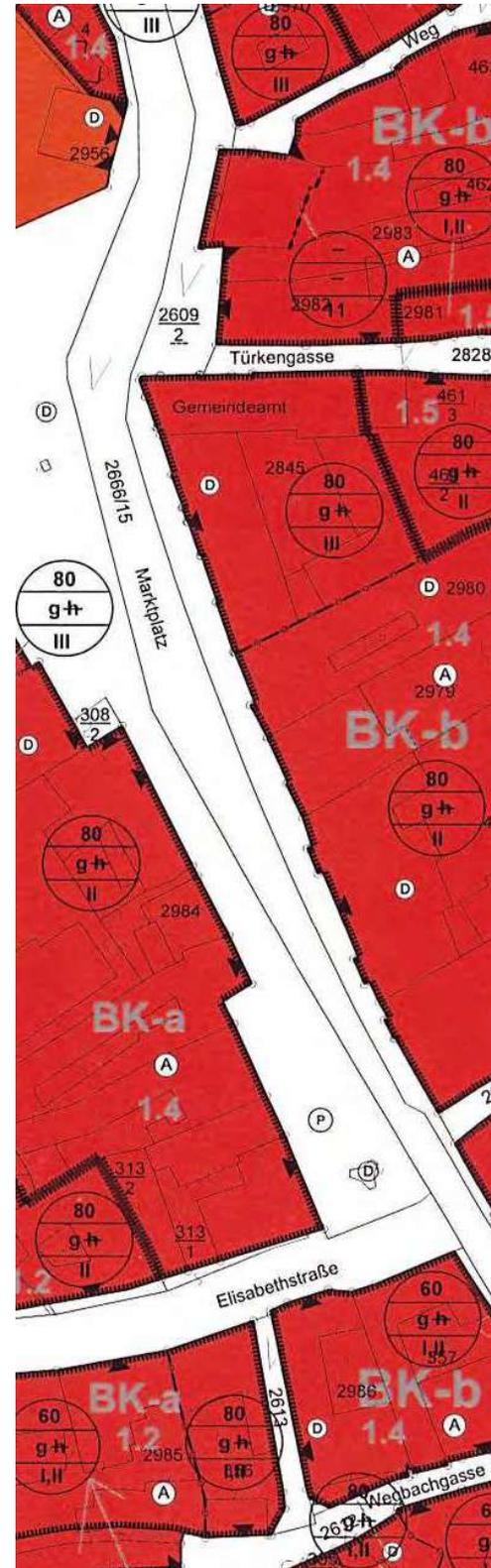
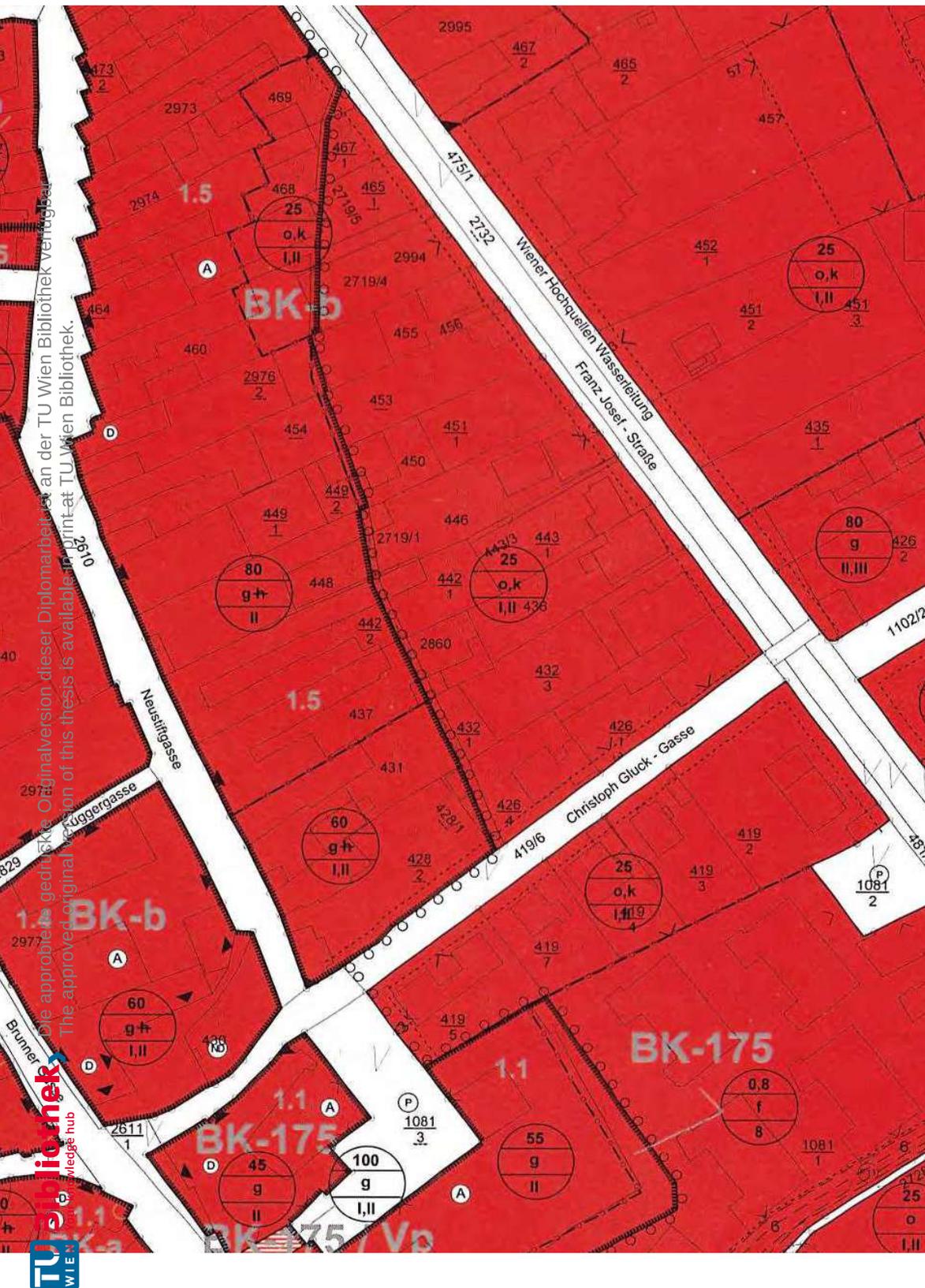


Abb. 194: Ausschnitt Bebauungsplan Perchtoldsdorf inkl. Legende von 2007



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



Public mek
Wiedge hub

SCHLUSSBEMERKUNGEN

Für eine Revitalisierung inklusive Erweiterung eines denkmalgeschützten Gebäude erfordert es Wissen über die Vergangenheit der Umgebung, über das Bauwerk selbst, sowie eine starke Sorgfalt in Bezug auf die zukünftige Nutzung und die damit verbundenen Baumaßnahmen. Fehlendes Wissen und Vorbereitung bei der Planung und Umsetzung kann zu unwiederbringlichen Schäden am Bestand führen. Im Gegenzug dazu lassen sich durch die intensive Beschäftigung einzigartige Lösungen finden, die sowohl zur Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung beitragen, als auch den individuellen Charakter des Gebäudes erhalten.

Im Sinne dieser Gedanken war das Ziel dieser Diplomarbeit einen Entwurf für die Revitalisierung und Erweiterung des ehemaligen Ackerbürgerhauses zu entwickeln, der sich unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der Baugeschichte harmonisch in die Umgebung einfügt.

Um diesen Anspruch zu erreichen wurde zunächst auf die Marktgemeinde Perchtoldsdorf näher eingegangen.

Zunächst ist, in Bezug auf die Region, anzumerken, dass Perchtoldsdorf in einer Randzone zwischen dem Wienerwald und dem Wiener Becken liegt. Die Geschichte der Besiedlung führt bis in die Jungsteinzeit zurück, jedoch hinterließen erst die Römer und in weiter Folge die Babenberger bedeutende Spuren. Dieser Kontext war für die weitere Ortsentwicklung von entscheidender Bedeutung.

Anhand von umfassenden Unterlagen und Literatur wurde die Ortsgeschichte, vor allem in Bezug auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur, zusammengefasst und durch digital angefertigte Karten ergänzt. Die Grundlage dafür bildeten die Zeichnungen von Katzberger. Perchtoldsdorf entstand zunächst als Teil einer Wehrlinie, die gegen den Einfall der Ungarn schützen sollte. Die Ortsgründung selbst erfolgte durch die an einer Straßengabelung entstandenen ersten Gehöfte. Nach einer unregelmäßigen Erweiterung kamen im Mittelalter planmäßige Expansionen als Straßendorf sowie ein Marktplatz als Zentrum einer viereckigen Planstadt hinzu. Nach den Türkenbelagerungen erlebte Perchtoldsdorf eine Zeit der Stagnation bevor die einsetzende Sommerfrische und die Biedermeierzeit die Bautätigkeiten wieder anregte. Das moderne Perchtoldsdorf als Vorort von Wien prägt ein bis heute erhaltener historischer Ortskern sowie die danach entstandenen Erweiterungen.

Die Siedlungsstruktur von Perchtoldsdorf ließ sich auch durch die umfangreiche Literatur klären. Durch die verschiedenen Erweiterungen besteht Perchtoldsdorf aus einem Sammelsurium von Strukturen. Den historischen Kern bildet eine Gründungsstadt, angeschlossen von geplanten und ungeplanten Straßendörfern,

sowie Angerdörfern. Auf Grundlage der Werke von Katzberger lassen sich auch die Häusertypologien mit ihrer Weiterentwicklung, den Bürgerhäusern, darstellen. Vergleichsobjekte mit einer kurzen Beschreibung dienen auch der Einordnung des Bestandsgebäudes.

Das nächste Kapitel widmete sich ausschließlich dem ehemaligen Ackerbürgerhaus der Brunnergasse 1, zum einen der Bauforschung mit der Besitzgeschichte sowie der Baugeschichte, zum anderen dem Bestand mit dem derzeitigen Zustand.

Die Besitzgeschichte konnte aufgrund von detaillierten Unterlagen bis in die 1930er Jahre und ab 2000 lückenlos nachvollzogen werden. Weiter unklar blieben die Besitzverhältnisse dazwischen. Hier müssten noch weitere Nachforschungen angestellt werden, diese würden jedoch den Rahmen der Diplomarbeit sprengen.

Eine vollständige Baugeschichte war durch die vorangegangene bauhistorische Untersuchung, eines Amtssachverständigengutachten sowie durch eine Beschreibung im „Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs. Niederösterreich südlich der Donau, Teil 2 M bis Z“³⁴¹ möglich. Die Anfänge der Brunnergasse 1 können bis in das 15. Jahrhundert datiert werden. Sieben Bauphasen erschufen das heutige Erscheinungsbild. Anfangs aus zwei Baukörpern bestehend, führten diese Erweiterungen zunächst zu einer Überbauung des Hofes, und in weiter Folge zur Errichtung eines anschließenden Nebentraktes bis ein Dachausbau den heutigen Zustand markiert.

Eine ausführliche Baubeschreibung, dokumentiert mit Fotos einer Begehung, dienten als Grundlage für die Überarbeitung und Erstellung der Bestandspläne, die wiederum unverzichtbar für die weitere Entwurfsarbeit waren. Über den Zustand lässt sich zusammenfassend sagen, dass sich der Haupttrakt mit dem historischen Kern in einem allgemein guten Zustand befindet. Besonders hervorzuheben sind die vorhandenen historischen Fenster, die Stuckfelddecke und der originale Dachstuhl. Der Nebentrakt ist aufgrund der zahlreich ausgetauschten Fenster, der Putzschäden, des Schimmelbefalls und der Feuchtigkeitseintritte im Dachgeschoß in einem schlechten Erhaltungszustand.

Darauf aufbauend und mit dem Hintergrund von vergangenen Planungen ist ein Revitalisierungskonzept erstellt worden. Mit den Potenzialen des Gebäudes und seiner Lage, an die Rahmenbedingungen und die denkmalpflegerischen Überlegungen angepasst ergeben sich für die Revitalisierung folgende Nutzungen. Das Konzept soll einen wichtigen Impuls zur Nachnutzung geben, lehnt sich an die Umgebung an und ist eine Kombination aus öffentlichen und privaten Bereichen.

341 Siehe BUNDESDENKMALAMT (HRSG.), Dehio-Handbuch. ..., Teil 2 M bis Z, 2003, S. 1642

Im Zuge des Entwurfs soll die angedachte Nutzungsmischung durch eine gehobene Gastronomie, eine Primärversorgungseinheit sowie durch Wohnungen gewährleistet werden.

Bei dem Entwurf wird darauf geachtet ein Gleichgewicht zwischen den Anforderungen der zukünftigen Nutzung und der historischen Baustruktur zu erhalten. Den größten Eingriff in den Bestand bildet ein Teilabbruch des auch vom Bundesdenkmalamt als nicht erhaltenswürdig erachteten Nebentraktes. Kleinere Maßnahmen im Bereich des Haupttraktes bilden nur geringfügige Eingriffe ohne die Authentizität des Bestandes anzugreifen.

Die Erweiterung mit dem Neubau beinhaltet neben allgemeinen Nebenflächen auch die Erschließung sowohl des Bestandes als auch des Neubaus. Durch einen neuen Lift können nun auch das Ober- sowie das Dachgeschoß barrierefrei erreicht werden.

Gesamt gesehen bildet der Entwurf eine, gegenüber dem denkmalgeschützten Bestand, respektvolle zeitgemäße Revitalisierung, die dem seit Jahrzehnten leer stehenden Bestand wieder neues Leben einhaucht. Auch die Nutzungen mit der gehobenen Gastronomie und der Primärversorgungseinheit werden rasch bei der Bevölkerung angenommen, und die Brunnergasse 1 wieder Teil des alltäglichen Lebens werden. Denn das Ziel einer Revitalisierung ist immer der mit einer dauerhaften Nutzung einhergehender langfristiger Erhalt des Bestandes.

Als kleiner Ausblick kann nur gehofft werden, dass das Gebäude der Brunnergasse 1 durch eine Revitalisierung wieder zu neuem Leben erweckt wird. Dazu muss allerdings der Wille des Eigentümers, mit den nötigen Investitionen, sowie der Politik, in Bezug auf die nötige Widmungsänderung, vorhanden sein.

Neben dem allgemeinen Ziel der Diplomarbeit mit der Revitalisierung und Erweiterungs soll diese auch eine Anregung zum Nachdenken sein, denn nicht genutzte Gebäude verfallen. Doch nicht nur das Bauwerk an sich verschwindet damit, auch die Ausstrahlung, der Charakter und, nicht zu vergessen, die geschichtlichen Zeugnisse des Gebäudes gehen damit unwiederbringlich verloren.

QUELLENVERZEICHNIS

BIBLIOGRAFIE

LITERATUR

BIRSAK, Klimatypen, 2011

L. BIRSAK, Klimatypen, in: ED. HÖLZEL (Hrsg.), Hölzel-Universalatlas zu Geographie und Geschichte, Wien 2011, S. 69

BUNDESDENKMALAMT (HRSG.), Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs. Niederösterreich nördlich der Donau, 1990

BUNDESDENKMALAMT (HRSG.), Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs. Niederösterreich nördlich der Donau, Wien 1990

BUNDESDENKMALAMT (HRSG.), Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs. Niederösterreich südlich der Donau, Teil 2 M bis Z, 2003

BUNDESDENKMALAMT (HRSG.), Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs. Niederösterreich südlich der Donau, Teil 2 M bis Z, Horn/Wien 2003

BUNDESDENKMALAMT (HRSG.), Richtlinien für Bauhistorische Untersuchungen. 2. Fassung, 2018

BUNDESDENKMALAMT (HRSG.), Richtlinien für Bauhistorische Untersuchungen. 2. Fassung, Wien 2018

BUNDESDENKMALAMT (HRSG.), Standards der Baudenkmalpflege. 2. korr. Fassung, 2015

BUNDESDENKMALAMT (HRSG.), Standards der Baudenkmalpflege. 2. korr. Fassung, Wien 2015

BUNDESMINISTERIUM FÜR SOZIALES, GESUNDHEIT, PFLEGE UND KONSUMENTENSCHUTZ (HRSG.), Handbuch für die Gründung einer PVE, 2023

BUNDESMINISTERIUM FÜR SOZIALES, GESUNDHEIT, PFLEGE UND KONSUMENTENSCHUTZ (HRSG.), Handbuch für die Gründung einer PVE, Wien 2023

EISCHER, Der Bezirk Mödling, 1990

Heinz EISCHER, Der Bezirk Mödling, in: GUTKAS, Karl (Hrsg.), LandesChronik

Niederösterreich, Wien 1990

GATSCHER-RIEDL, Die Besitzgeschichte des Ackerbürgerhauses Brunner Gasse 1 in Perchtoldsdorf, 2012

Gregor GATSCHER-RIEDL, Die Besitzgeschichte des Ackerbürgerhauses Brunner Gasse 1 in Perchtoldsdorf, Perchtoldsdorf 2012

GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung in Haus Brunner Gasse 1 in Perchtoldsdorf. Niederösterreich, 2011

Ralf GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung in Haus Brunner Gasse 1 in Perchtoldsdorf. Niederösterreich, Wien 2011

HABERLANDT, Zur Begriffsbildung für Siedlungs und Haustypen in Niederösterreich., 1936

Arthur HABERLANDT, Zur Begriffsbildung für Siedlungs und Haustypen in Niederösterreich., in: Lechner, Karl (Hrsg.), Jahrbuch für Landeskunde von Niederösterreich, Wien 1936, S. 226-235

KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf. Eine Siedlungsgeschichte, 1993

Paul KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf. Eine Siedlungsgeschichte, Perchtoldsdorf 1993

KATZBERGER, Weinhauer- und Bürgerhäuser von Perchtoldsdorf, 1996

Paul KATZBERGER, Weinhauer- und Bürgerhäuser von Perchtoldsdorf, Perchtoldsdorf 1996

KLAAR, Die Hauslandschaften Niederdonaus., 1944

Adalbert KLAAR, Die Hauslandschaften Niederdonaus., in: LECHNER, Karl (Hrsg.), Jahrbuch für Landeskunde von Niederdonau, Wien 1944, S. 272-289

KLAAR, Die Siedlungsformen der österreichischen Donaustädte, 1963

Adalbert KLAAR, Die Siedlungsformen der österreichischen Donaustädte. Die Städte Mitteleuropas im 12. und 13. Jahrhundert, in: RAUSCH, Wilhelm (Hrsg.), Beiträge zur Geschichte der Städte Mitteleuropas, Band 1, Linz 1963

KLAAR, Die Siedlungsformen Niederösterreichs., 1930

Adalbert KLAAR, Die Siedlungsformen Niederösterreichs., in: LECHNER, Karl

(Hrsg.), Jahrbuch für Landeskunde von Niederösterreich, Wien 1930, S. 37-75

KOEPF / BINDING, Bildwörterbuch der Architektur, 2022

Hans KOEPF / Günther BINDING, Bildwörterbuch der Architektur, Stuttgart 2022

KRÄFTNER, Bürgerhäuser. Ensembles, Einzelbauten und Details in Österreich und den angrenzenden Gebieten seiner Nachbarländer, 1984

Johann KRÄFTNER, Bürgerhäuser. Ensembles, Einzelbauten und Details in Österreich und den angrenzenden Gebieten seiner Nachbarländer, Wien 1984

KRÄFTNER, Das österreichische Bürgerhaus: Typen und Elemente, 1986

Johann KRÄFTNER, Das österreichische Bürgerhaus: Typen und Elemente. Mit einem Exkurs über das Bürgerhaus in der Architekturtheorie und Kunstliteratur des 16. bis 19. Jahrhunderts, [Diss], Wien 1986

KRÄFTNER, Naive Architektur in Niederösterreich, 1981

Johann KRÄFTNER, Naive Architektur in Niederösterreich, Wien 1981

NEUFERT, Bauentwurfslehre. 42. Auflage, 2019

Ernst NEUFERT und Mitwirkende, Bauentwurfslehre : Grundlagen, Normen, Vorschriften über Anlage, Bau, Gestaltung, Raumbedarf, Raumbeziehungen, Maße für Gebäude, Räume, Einrichtungen, Geräte mit dem Menschen als Maß und Ziel : Handbuch für den Baufachmann, Bauherrn, Lehrenden und Lernenden. 42. Auflage, Wiesbaden, 2019

OSTRAWSKY, Geschichte des Marktes Perchtoldsdorf. 1683-1983, 1983

Gertrude OSTRAWSKY, Geschichte des Marktes Perchtoldsdorf. 1683-1983, Perchtoldsdorf 1983

PETRIN, Die historische Entwicklung von Pfarre und Markt, 1973

Silvia PETRIN, Die historische Entwicklung von Pfarre und Markt, in: MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSORF (Hrsg.), Museum Perchtoldsdorf, Perchtoldsdorf 1973, S. 11-40

PETRIN, Geschichte des Marktes Perchtoldsdorf. Von den Anfängen bis 1683, 1983

Silvia PETRIN, Geschichte des Marktes Perchtoldsdorf. Von den Anfängen bis 1683, Perchtoldsdorf 1983

PETRIN, Perchtoldsdorf im Mittelalter, 1969

Silvia PETRIN, Perchtoldsdorf im Mittelalter, Perchtoldsdorf 1969

TREFFER / HUBMANN, Perchtoldsdorf, 1982

Günter TREFFER / Franz HUBMANN, Perchtoldsdorf, in: BRANDSTÄTTER, Christian (Hrsg.), Perchtoldsdorf, Wien 1982

INTERNETQUELLEN

<https://www.architektenlexikon.at/de/302.htm> (letzter Zugriff am 13.12.2023)

<https://www.bpww.at/de/themenseiten/region> (letzter Zugriff am 08.07.2023)

<https://de.climate-data.org/europa/oesterreich/niederoesterreich/perchtoldsdorf-116655/> (letzter Zugriff am 11.10.2023)

<https://de.thefreedictionary.com/Erweiterung> (letzter Zugriff am 10.10.2023)

<https://www.gesundheit.gv.at/gesundheitsleistungen/primaerversorgung/primaerversorgungseinheiten.html> (letzter Zugriff am 04.11.2023)

<https://kurier.at/chronik/niederoesterreich/moderne-kunst-im-historischen-raum/751.770> (letzter Zugriff am 14.10.2023); Markus Foschum, „Moderne Kunst im historischen Raum“, 2011

<https://www.lexikon-provenienzforschung.org/haberlandt-arthur> (letzter Zugriff am 13.12.2023)

https://www.meinbezirk.at/moedling/c-politik/ueberwaeltigende-zustimmung-fuer-art-center-perchtoldsdorf_a137250#gallery=null (letzter Zugriff am 14.10.2023); Herwig Heider, Überwältigende Zustimmung für Art_Center Perchtoldsdorf, 2012

<https://mein-wirtschaftslexikon.de/r/revitalisierung/> (letzter Zugriff am 10.10.2023)

[https://www.niederoesterreich.at/orte-und-gemeinden/a-perchtoldsdorf?category\[\]=recreation](https://www.niederoesterreich.at/orte-und-gemeinden/a-perchtoldsdorf?category[]=recreation) (letzter Zugriff am 03.07.2023)

https://www.noel.gv.at/noel/Naturschutz/Natura_2000_-_Einfuehrung.html (letzter Zugriff am 08.07.2023)

<https://www.noel.gv.at/noel/Perchtoldsdorf.html> (letzter Zugriff am 03.07.2023)

<https://www.noel.at/moedling/art-center-projekt-kultureller-markstein-4415829> (letzter Zugriff am 14.10.2023); Christoph Dworak, „Art_Center“-Projekt: Kultureller Markstein, 2012

https://www.perchtoldsdorf.at/Bausperre_n_ (letzter Zugriff am 14.10.2023)

https://www.perchtoldsdorf.at/Bebauungsvorschriften_der_Marktgemeinde_Perchtoldsdorf_2022 (letzter Zugriff am 14.10.2023)

https://www.perchtoldsdorf.at/Bevoelkerungsentwicklung_in_Perchtoldsdorf_1869_-_2001_Hauptwohnsitz_ (letzter Zugriff am 04.11.2023)

https://www.perchtoldsdorf.at/Einwohnerstatistik_2019 (letzter Zugriff am 04.11.2023)

https://www.perchtoldsdorf.at/Geschichte_des_Weinbaus_1 (letzter Zugriff am 09.07.2023)

https://www.perchtoldsdorf.at/Natur-_und_Artenschutz (letzter Zugriff am 08.07.2023)

https://wo.gdn.at/NOE/synserver?project=perchtoldsdorf_wc&client=flex (letzter Zugriff am 10.10.2023)

<https://www.yumpu.com/de/document/read/4271456/ausgabe-02-2012-startseite-marktgemeinde-perchtoldsdorf> (letzter Zugriff am 14.10.2023); Perchtoldsdorfer Rundschau 02-03.2012, S. 13

SONSTIGE QUELLEN

Auszug aus dem Hauptbuch vom 26.08.2021

Antwort des Bundesdenkmalamts vom 31.03.2000, aufliegend im Landeskonservat für Niederösterreich

Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 27.04.2000, aufliegend im Landeskonservat für Niederösterreich

Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 28.04.2000, aufliegend im Landeskonservat für Niederösterreich

Charta von Venedig, Internationale Charta über die Konservierung und Restaurierung von Denkmälern und Ensembles (Denkmalbereiche), Venedig 1964 (in der Fassung von 1989)

Niederösterreichische Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), Fassung vom 29.11.2023
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001079> (letzter Zugriff am 29.11.2023)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abb. 1: Blick auf Perchtoldsdorf aus südlicher Richtung mit Brunnergasse 1
Eigene Aufnahme vom 16.07.2023
- Abb. 2: Wappen Perchtoldsdorf
https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Wappen_Perchtoldsdorf_Vektor.svg#/media/File:Wappen_Perchtoldsdorf_Vektor.svg [letzter Zugriff am 03.07.2023 um 15:00]
- Abb. 3: Logo Perchtoldsdorf
https://www.perchtoldsdorf.at/Gemeindeorganisation/Wissenswertes/Perchtoldsdorf_Logo [letzter Zugriff am 03.07.2023 um 17:50]
- Abb. 4: Lokalisation Perchtoldsdorf
Eigene Darstellung. Grundlage: Google Maps (letzter Zugriff am 10.07.2023)
- Abb. 5: Überblick Perchtoldsdorf
Eigene Darstellung. Grundlage: Google Maps (letzter Zugriff am 10.07.2023)
- Abb. 7: Wiener Becken
Eigene Aufnahme vom 16.07.2023
- Abb. 8: Wienerwald
Eigene Aufnahme vom 16.07.2023
- Abb. 6: Topographie Region Perchtoldsdorf
Eigene Darstellung. Grundlage: Niederösterreich Atlas (letzter Zugriff am 15.07.2023)
- Abb. 9: Mischwälder des Wienerwaldes
Eigene Aufnahme vom 16.07.2023
- Abb. 11: Abbruchkante ins Wiener Becken
Eigene Aufnahme vom 16.07.2023
- Abb. 10: Weinberge an der Abbruchkante
Eigene Aufnahme vom 16.07.2023
- Abb. 12: Wiener Becken
Eigene Aufnahme vom 16.07.2023
- Abb. 14: Winter in Perchtoldsdorf
Eigene Aufnahme vom 03.12.2023
- Abb. 15: Sommer in Perchtoldsdorf
Eigene Aufnahme vom 16.07.2023
- Abb. 13: Klimatypen Ostösterreich
Eigene Darstellung. Grundlage: BIRSAK, Klimatypen, 2011, S. 69
- Abb. 16: Übersicht Biosphärenpark
https://www.bpww.at/sites/default/files/download_files/BPWW_Karte_Zonierung_2019.jpg [letzter Zugriff am 12.07.2023 um 18:00]
- Abb. 17: Übersicht Natura 2000 Gebiet
https://www.noel.gv.at/noel/Naturschutz/3_11_Karte.pdf [letzter Zugriff am 15.07.2023 um 14:30]
- Abb. 18: Deckblatt Broschüre Natura 2000
https://www.noel.gv.at/noel/Naturschutz/broschuere_11_wienerwald_4.pdf [letzter Zugriff am 15.07.2023 um 14:50]
- Abb. 19: Ausschnitt aus dem Kartenwerk von G. Matthäus Vischer
VISCHER, Archiducatus Austriae Inferioris Accuratissima Geographica Descriptio, 1670, S. 15-16
- Abb. 20: Ausschnitt Austria Romana
Eigene Darstellung. Grundlage: MAYER, Austria Romana, 2011, S. 55
- Abb. 21: Weinberg in Perchtoldsdorf
Eigene Aufnahme vom 16.07.2023
- Abb. 22: Weinrebe im Sommer
Eigene Aufnahme vom 16.07.2023
- Abb. 23: Weintrauben
Eigene Aufnahme vom 16.07.2023

- Abb. 24: Ausschnitt Österreich im Frühmittelalter
Eigene Darstellung. Grundlage: MAYER, Austria Romana, 2011, S. 56
- Abb. 25: Ausschnitt Österreich zur Babenbergerzeit
Eigene Darstellung. Grundlage: MAYER, Austria Romana, 2011, S. 57
- Abb. 26: Beinkamm - römische Kaiserzeit
Eigene Aufnahme vom 30.07.2023, Museum Ortsgeschichte im Wehrturm
- Abb. 27: Fiebeln - 1. / 2. Jhdt. n. Chr.
Eigene Aufnahme vom 30.07.2023, Museum Ortsgeschichte im Wehrturm
- Abb. 28: Turmburg - um 1000 n.Chr.
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 227
- Abb. 29: Dreiecksanger - um 1000 n.Chr.
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 229
- Abb. 30: Erste Erweiterung - um 1100
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 230
- Abb. 31: Perchtoldsdorf nach der ersten natürlichen Erweiterung - um 1100 n.Chr.
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 230
- Abb. 32: Zweite Erweiterung - um 1170
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 231
- Abb. 33: Dritte Erweiterung - um 1250
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 232
- Abb. 34: Vierte Erweiterung - um 1310
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 233
- Abb. 35: Fünfte Erweiterung - um 1380
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 234-235
- Abb. 36: Perchtoldsdorf am Ende des Mittelalters - um 1500
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 236-237
- Abb. 37: Zerstörung durch die Türken - 1683
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 242-243
- Abb. 38: Vor Sommerfrische - 1875
TREFFER / HUBMANN, Perchtoldsdorf, 1982, S. 79
- Abb. 39: Bebauung Sommerfrische - 1893
TREFFER / HUBMANN, Perchtoldsdorf, 1982, S. 79
- Abb. 40: Ortserweiterung in der Sommerfrische - 1860-1918
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 248
- Abb. 41: Erweiterungen in der Zwischenkriegszeit - 1918-1939
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 249
- Abb. 42: Ortsausbreitung nach dem 2. Weltkrieg - 1945-1991
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 250
- Abb. 43: Vergleich Streusiedlung mit Sammelsiedlung
Eigene Darstellung. Grundlage: KLAAR, Die Siedlungsformen Niederösterreichs., 1930, S. 39
- Abb. 44: Gegenüberstellung Siedlungsformen
Eigene Darstellung. Grundlage: KLAAR, Die Siedlungsformen Niederösterreichs., 1930, S. 49-54
- Abb. 45: Siedlungsstruktur Perchtoldsdorf
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, 1000 Jahre Perchtoldsdorf..., 1993, S. 236-237
- Abb. 46: Typologie Streckhof
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, Weinhauer- und Bürgerhäuser von Perchtoldsdorf, 1996, S. 79
- Abb. 47: Typologie Parallelhof
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, Weinhauer- und Bürgerhäuser von Perchtoldsdorf, 1996, S. 79

- Abb. 48: Typologie Hakenhof
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser von Perchtoldsdorf, 1996, S. 79
- Abb. 49: Typologie Dreiseithof
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser von Perchtoldsdorf, 1996, S. 79
- Abb. 50: Typologie Zwerchhof
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser von Perchtoldsdorf, 1996, S. 79
- Abb. 51: Typologie Vierseithof
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser von Perchtoldsdorf, 1996, S. 79
- Abb. 52: Häuserstruktur Perchtoldsdorf
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser von Perchtoldsdorf, 1996, S. 50
- Abb. 53: Beispiel Ackerbürgerhaus
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser von Perchtoldsdorf, 1996, S. 295, 298
- Abb. 54: Beispiel Handwerkerhaus
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser von Perchtoldsdorf, 1996, S. 335, 337
- Abb. 55: Beispiel Patrizierhaus
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser von Perchtoldsdorf, 1996, S. 425, 427
- Abb. 56: Umwandlung zu einem Ackerbürgerhaus anhand des Marktplatzes 12
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser von Perchtoldsdorf, 1996, S. 286, 287
- Abb. 57: Parzellenstruktur Marktplatz
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser von Perchtoldsdorf, 1996, S. 40-41
- Abb. 58: Unterkellerung
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser von Perchtoldsdorf, 1996, S. 297
- Abb. 59: Fassadenelemente
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser von Perchtoldsdorf, 1996, S. 270
- Abb. 60: Ackerbürgerhaus Hochstraße 19, Grundrisse und Ansicht
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser von Perchtoldsdorf, 1996, S. 266-270
- Abb. 61: Ackerbürgerhaus Marktplatz 12, Grundrisse und Ansicht
Eigene Darstellung. Grundlage: KATZBERGER, Weinbauer- und Bürgerhäuser von Perchtoldsdorf, 1996, S. 285-289
- Abb. 62: Ackerbürgerhaus Brunnergasse 1
Eigene Aufnahme vom 04.09.2023
- Abb. 63: Vogelperspektive Ackerbürgerhaus Brunnergasse 1
Eigene Aufnahme vom 16.07.2023
- Abb. 64: Geografische Lage Brunnergasse 1
Eigene Darstellung. Grundlage: Google Maps (letzter Zugriff am 10.07.2023)
- Abb. 65: Nutzungen der Umgebung
Eigene Darstellung. Grundlage: Bebauungsplan Perchtoldsdorf (letzter Zugriff am 07.09.2023)
- Abb. 66: Ressourcen der Umgebung
Eigene Darstellung. Grundlage: Bebauungsplan Perchtoldsdorf (letzter Zugriff am 07.09.2023)
- Abb. 67: Aktueller Auszug aus dem Hauptbuch - Brunnergasse 1

Auszug aus dem Hauptbuch vom 26.08.2021

- Abb. 68: Lage an der Kreuzung zur Gluckgasse mit Resten der ehemaligen Stadtmauer
Eigene Aufnahme vom 04.09.2023
- Abb. 69: Erste Bauphase - 15.-16. Jhdt.
Eigene Darstellung. Grundlage: Baualtersplan aus: GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung in Haus Brunner Gasse 1 in Perchtoldsdorf. Niederösterreich, 2011, S. 51-53
- Abb. 70: Zweite Bauphase - 16.-17. Jhdt.
Eigene Darstellung. Grundlage: Baualtersplan aus: GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung in Haus Brunner Gasse 1 in Perchtoldsdorf. Niederösterreich, 2011, S. 51-53
- Abb. 71: Dritte Bauphase - 2.H. 17. Jhdt.
Eigene Darstellung. Grundlage: Baualtersplan aus: GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung in Haus Brunner Gasse 1 in Perchtoldsdorf. Niederösterreich, 2011, S. 51-53
- Abb. 72: Vierte Bauphase - 18. Jhdt.
Eigene Darstellung. Grundlage: Baualtersplan aus: GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung in Haus Brunner Gasse 1 in Perchtoldsdorf. Niederösterreich, 2011, S. 51-53
- Abb. 73: Ausschnitt des Franziszeischen Kataster Perchtoldsdorf, 1817
Niederösterreichisches Landesarchiv: https://www.noela.findbuch.net/php/view.php?link=464b204d617070656ex3340#&posX=-0.22306013097836871&posY=-0.05774955348283389&zoom=0.27499999999999997&rotation=6.283185307179586&path=http://augias.noel.gv.at/FK_UW-OW-OM/FK_UW/B/FKMap-pe_UW_023_08.jpg (letzter Zugriff am 11.09.2023)
- Abb. 74: Fünfte Bauphase - E. 18. Jhdt.
Eigene Darstellung. Grundlage: Baualtersplan aus: GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung in Haus Brunner Gasse 1 in Perchtoldsdorf. Niederösterreich, 2011, S. 51-53
- Abb. 75: Sechste Bauphase - um 1925
Eigene Darstellung. Grundlage: Baualtersplan aus: GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung in Haus Brunner Gasse 1 in Perchtoldsdorf. Niederösterreich, 2011, S. 51-53
- Abb. 76: Ausschnitt Adalbert Klaar Plan Perchtoldsdorf, 1949
zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 77: Fotografie Brunnergasse Richtung Süden, 1919
Archiv der Marktgemeinde Perchtoldsdorf, Bildarchiv. Entnommen aus: Festschrift 2011, Abb. 33
- Abb. 78: Fotografie Brunnergasse Richtung Süden, 2023
Eigene Aufnahme vom 11.09.2023
- Abb. 79: Fotografie Brunnergasse Richtung Marktplatz, 1925
Archiv der Marktgemeinde Perchtoldsdorf, Bildarchiv. Entnommen aus: Festschrift 2011, Abb. 34
- Abb. 80: Fotografie Brunnergasse Richtung Marktplatz, 2023
Eigene Aufnahme vom 11.09.2023
- Abb. 81: Siebente Bauphase - um 1937
Eigene Darstellung. Grundlage: Baualtersplan aus: GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung in Haus Brunner Gasse 1 in Perchtoldsdorf. Niederösterreich, 2011, S. 51-53
- Abb. 82: Baualtersplan Grundriss Erdgeschoß / Kellergeschoß M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Baualtersplan aus: GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung in Haus Brunner Gasse 1 in Perchtoldsdorf. Niederösterreich, 2011, S. 51-53
- Abb. 83: Baualtersplan Grundriss Obergeschoß M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Baualtersplan aus: GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung in Haus Brunner Gasse 1 in Perchtoldsdorf. Niederösterreich, 2011, S. 51-53
- Abb. 84: Baualtersplan Grundriss Dachgeschoß M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Baualtersplan aus: GRÖNINGER, Bauhistorische Untersuchung in Haus Brunner Gasse 1 in Perchtoldsdorf. Niederösterreich, 2011, S. 51-53
- Abb. 85: Fotografie Hofgebäude, 1999
Bundesdenkmalamt Wien, Fotoarchiv, Inventarnummer F2465/20
- Abb. 86: Unterschutzstellungsbescheid Brunnergasse 1, S. 1
Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 27.04.2000, aufliegend im Landeskonservat für Niederösterreich, S. 1

- Abb. 87: Topografieverlauf Brunnergasse 1
Eigene Aufnahme vom 04.09.2023
- Abb. 88: Westfassade Haupttrakt Brunnergasse 1
Eigene Aufnahme vom 04.09.2023
- Abb. 89: Hoffassade Haupttrakt
Aufnahme vom 12.12.2016, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 90: Torhalle Richtung Brunnergasse
Aufnahme vom 12.12.2016, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 91: Keller Raum H.-1.01
Aufnahme vom 01.06.2021, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 92: Keller Raum H.-1.02
Aufnahme vom 01.06.2021, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 93: Stuckfeld (li.) und verputztes Stuckfeld - noch erkennbar (re.)
Aufnahme vom 01.06.2021, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 94: H.1.01 mit Tonnengewölbe
Aufnahme vom 01.06.2021, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 95: H.1.15a Küche
Aufnahme vom 01.06.2021, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 96: H.2.02 Dachstuhl
Aufnahme vom 01.06.2021, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 97: Südfassade Nebentrakt Richtung Hof
Eigene Aufnahme vom 04.09.2023
- Abb. 98: Ostfassade Nebentrakt mit Gluck-Gasse
Eigene Aufnahme vom 04.09.2023
- Abb. 99: N.0.01 Tonnengewölbe
Aufnahme vom 01.06.2021, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 100: N.0.07 Platzlgewölbe
Aufnahme vom 01.06.2021, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 101: N.1.10 Stiegenhaus
Aufnahme vom 01.06.2021, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 102: N.2.15 auskragender Gang
Aufnahme vom 01.06.2021, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 103: Bestandsplan Grundriss Erdgeschoß / Kellergeschoß M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 104: Bestandsplan Grundriss Obergeschoß M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 105: Bestandsplan Grundriss Dachgeschoß M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 106: Bestandsplan Ansicht West M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 107: Bestandsplan Schnitt A-A M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 108: Bestandsplan Ansicht Ost M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 109: Bestandsplan Schnitt B-B M 1:200

- Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 110: Bestandsplan Ansicht Süd M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 111: Bestandsplan Ansicht Nord M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 112: Ansicht Nord-Ost Haupttrakt
Eigene Aufnahme vom 04.09.2023
- Abb. 113: Raum H.1.04a mit eingestürzten Boden (li.) und Bodenaufbau (re.)
Aufnahme vom 01.06.2021, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 114: Dachstuhl H.2.02
Aufnahme vom 01.06.2021, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 115: Ausgebesserter Dachstuhl
Aufnahme vom 01.06.2021, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 116: Putzschäden der Südfassade des Nebentraktes
Eigene Aufnahme vom 04.09.2023
- Abb. 117: Nordfassade Nebentrakt mit Gluck-Gasse
Eigene Aufnahme vom 04.09.2023
- Abb. 118: Feuchteschäden in den Räumen N.0.02 (li.) und N.0.08 (re.)
Aufnahme vom 01.06.2021, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 119: Eingestürzte Treppe Blick aus dem 1. Obergeschoß (li.) und Podest (re.)
Aufnahme vom 01.06.2021, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 120: Ausschnitt Flächenwidmungsplan Perchtoldsdorf inkl. Legende
https://wo.gdn.at/NOE/synserver?project=perchtoldsdorf_wc&client=flex (letzter Zugriff am 10.10.2023)
- Abb. 121: Ausschnitt Bebauungsplan Perchtoldsdorf inkl. Legende
https://wo.gdn.at/NOE/synserver?project=perchtoldsdorf_wc&client=flex (letzter Zugriff am 10.10.2023)
- Abb. 122: Ausschnitt Bebauungsbestimmungen Perchtoldsdorf S. 3-4
https://www.perchtoldsdorf.at/Bebauungsvorschriften_der_Marktgemeinde_Perchtoldsdorf_2022 (letzter Zugriff am 14.10.2023)
- Abb. 123: Ausschnitt Bebauungsbestimmungen Perchtoldsdorf S. 4-6
https://www.perchtoldsdorf.at/Bebauungsvorschriften_der_Marktgemeinde_Perchtoldsdorf_2022 (letzter Zugriff am 14.10.2023)
- Abb. 124: Bausperre Perchtoldsdorf
https://www.perchtoldsdorf.at/Bausperre_n_ (letzter Zugriff am 14.10.2023)
- Abb. 125: Rendering Art-Center von Gluckgasse, © Architekturbüro Podivin & Marginter
https://www.meinbezirk.at/moedling/c-lokales/art-center-fuer-perchtoldsdorf_a120485#gallery=default&pid=7527119 [letzter Zugriff am 15.10.2023 um 10:15]
- Abb. 126: Entwurf Art-Center Erdgeschoß, © apm ZT GmbH
Copyright: apm ZT GmbH; Pläne zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 127: Entwurf Art-Center Obergeschoß, © apm ZT GmbH
Copyright: apm ZT GmbH; Pläne zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 128: Entwurf Art-Center Dachgeschoß, © apm ZT GmbH
Copyright: apm ZT GmbH; Pläne zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 129: Entwurf Art-Center Kellergeschoß, © apm ZT GmbH
Copyright: apm ZT GmbH; Pläne zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 130: Entwurf Art-Center Ansichten West und Ost, © apm ZT GmbH
Copyright: apm ZT GmbH; Pläne zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 131: Entwurf Art-Center Ansichten Süd und Nord, © apm ZT GmbH
Copyright: apm ZT GmbH; Pläne zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH

- Abb. 132: Konzeptgrafik Ansicht
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 133: Konzeptgrafik Potenziale
Eigene Darstellung
- Abb. 134: Nutzungen Perchtoldsdorf
Eigene Darstellung. Grundlage: openstreetmap: <https://www.openstreetmap.org/#map=14/48.1058/16.2801> (letzter Zugriff am 03.11.2023)
- Abb. 135: Nutzungskonzept
Eigene Darstellung
- Abb. 136: Visualisierung von Brunnergasse - Tag
Eigene Darstellung
- Abb. 137: Verortung Nutzungen
Eigene Darstellung
- Abb. 138: Raum- und Funktionsprogramm gehobene Gastronomie
Eigene Darstellung. Grundlage: NEUFERT, Bauentwurfslehre. 42. Auflage, 2019, S. 346-350
- Abb. 139: Raum- und Funktionsprogramm Primärversorgungseinheit
Eigene Darstellung. Grundlage: BUNDESMINISTERIUM FÜR SOZIALES, GESUNDHEIT, PFLEGE UND KONSUMENTENSCHUTZ (HRSG.), Handbuch für die Gründung einer PVE, 2023, S. 173-174
- Abb. 140: Raum- und Funktionsprogramm Wohnungen
Eigene Darstellung. Grundlage: Niederösterreichische Bauordnung; NEUFERT, Bauentwurfslehre. 42. Auflage, 2019, S. 289-329
- Abb. 141: Axonometrische Darstellungen der baulichen Maßnahmen
Eigene Darstellung
- Abb. 142: Eingestürzter Boden
Aufnahme vom 01.06.2021, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 143: Risse an Gewölben
Aufnahme vom 01.06.2021, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 144: Feuchtigkeitsschäden Putz
Eigene Aufnahme vom 04.09.2023
- Abb. 145: Putzschäden Brunnergasse
Eigene Aufnahme vom 04.09.2023
- Abb. 146: Umrahmung ehem. Türe
Eigene Aufnahme vom 04.09.2023
- Abb. 147: Erhaltenes Stuckfeld
Aufnahme vom 01.06.2021, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 148: Treppe in das Dachgeschoß
Aufnahme vom 01.06.2021, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 149: Beschädigtes Fenster
Eigene Aufnahme vom 04.09.2023
- Abb. 150: Bauliche Eingriffe Grundriss Erdgeschoß / Kellergeschoß M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 151: Bauliche Eingriffe Grundriss Obergeschoß M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 152: Bauliche Eingriffe Grundriss Dachgeschoß M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 153: Bauliche Eingriffe Grundriss Kellergeschoß M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH

- Abb. 154: Bauliche Eingriffe Ansicht West M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 155: Bauliche Eingriffe Schnitt A-A M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 156: Bauliche Eingriffe Ansicht Ost M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 157: Bauliche Eingriffe Schnitt B-B M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 158: Bauliche Eingriffe Ansicht Süd M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 159: Bauliche Eingriffe Ansicht Nord M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 160: Materialkonzept Collage
Eigene Darstellung. Grundlage Texturen: Kammputz Grau: <https://ch.baumit.com/kreativtechniken-fassade-kamm-und-buerste-feingemacht> (letzter Zugriff am 02.12.2023); Feinputz weiß: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/7/7c/Plaster001_PREVIEW.jpg, Lennart Demes, CC0; Feinputz Innen: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Plastered_wall_-_Preview_\(Amal_Kumar_via_Poly_Haven\).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Plastered_wall_-_Preview_(Amal_Kumar_via_Poly_Haven).png), Amal Kumar, CC0; Holzelemente: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Texture_legno_20180407-DSC_0002.jpg, Marco Centenaro, CC BY-SA 4.0; Parkett: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Pi-ne_Wood_-_lumber_table_floor_desk.jpg, Kurtkaiser, CC0; Dachdeckung Grau: <https://www.prefa.it/de/fragen-antworten/ueber-die-dachneigung/> (letzter Zugriff am 02.12.2023); Fensterrahmen hellgrau: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Pale_grey_slightly_scratched_aged_seamless_metal_surface_texture.jpg, Sisters.seamless, CC0; Pflasterung Großformatig: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Grey_slightly_chipped_brick_seamless_building_wall_texture.jpg, Sisters.seamless, CC0; Wassergebundene Wegdecke: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Clay_-_Gravel_Stones_-_Preview_\(Amal_Kumar_via_Poly_Haven\).webp](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Clay_-_Gravel_Stones_-_Preview_(Amal_Kumar_via_Poly_Haven).webp), Amal Kumar, CC0
- Abb. 161: Detailschnitt A-A M 1:20
Eigene Darstellung
- Abb. 162: Detailschnitt B-B M 1:20
Eigene Darstellung
- Abb. 163: Entwurfsplan Lageplan M 1:500
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 164: Entwurfsplan Grundriss Erdgeschoß / Kellergeschoß M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 165: Entwurfsplan Grundriss Obergeschoß M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 166: Entwurfsplan Grundriss Dachgeschoß M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 167: Entwurfsplan Grundriss Kellergeschoß M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 168: Entwurfsplan Ansicht West M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 169: Entwurfsplan Schnitt A-A M 1:200

Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH

- Abb. 170: Entwurfsplan Ansicht Ost M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 171: Entwurfsplan Schnitt B-B M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 172: Entwurfsplan Ansicht Süd M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 173: Entwurfsplan Ansicht Nord M 1:200
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH
- Abb. 174: Visualisierung von Brunnergasse - Tag
Eigene Darstellung
- Abb. 175: Visualisierung von Brunnergasse - Nacht bei Regen
Eigene Darstellung
- Abb. 176: Visualisierung von Brunnergasse - Hauptfassade
Eigene Darstellung
- Abb. 177: Visualisierung von Brunnergasse - Nahaufnahme
Eigene Darstellung
- Abb. 178: Visualisierung von Gluckgasse - Tag
Eigene Darstellung
- Abb. 179: Visualisierung von Gluckgasse - Nacht
Eigene Darstellung
- Abb. 180: Visualisierung von Gluckgasse - Abend bei Regen
Eigene Darstellung
- Abb. 181: Visualisierung von Gluckgasse - Nahaufnahme
Eigene Darstellung
- Abb. 182: Visualisierung von Parkplatz - Tag
Eigene Darstellung
- Abb. 183: Visualisierung von Parkplatz - Nacht
Eigene Darstellung
- Abb. 184: Visualisierung von Parkplatz - Tag nach Regen
Eigene Darstellung
- Abb. 185: Visualisierung von Parkplatz - Nahaufnahme am Morgen
Eigene Darstellung
- Abb. 186: Visualisierung von Loggia - Tag
Eigene Darstellung
- Abb. 187: Visualisierung von Parkplatz - Hofansicht bei Tag
Eigene Darstellung
- Abb. 188: Visualisierung Torhalle Gastronomie © Fatmir Shukaj
Copyright: Fatmir Shukaj
- Abb. 189: Visualisierung von Brunnergasse
Eigene Darstellung
- Abb. 190: Ansicht Kreuzung Brunnergasse - Christoph-Gluck-Gasse
Eigene Aufnahme vom 04.09.2023
- Abb. 191: Visualisierung von Gluckgasse
Eigene Darstellung

Abb. 192: Ansicht von Christoph-Gluck-Gasse
Eigene Aufnahme vom 04.09.2023

Abb. 193: Konzeptgrafik Ausführung
Eigene Darstellung. Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2022, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH

Abb. 194: Ausschnitt Bebauungsplan Perchtoldsdorf inkl. Legende von 2007
Plan erstellt von der Gemeinde Perchtoldsdorf, zur Verfügung gestellt von Architekt DI Toifel ZT GmbH