



DIPLOMARBEIT

# Revitalisierung Altes Rathaus in Spitz an der Donau

Über die architektonische Neuinterpretation von traditionellem Altbestand  
unter Berücksichtigung der Aspekte Umnutzung und Funktion

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

unter der Leitung von  
Ao.Univ.Prof. Arch. Dipl.-Ing. Dr. Bob Martens  
E253 - Institut für Architektur und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von  
Bernarda Ehrenhöfer

11714947

Wien, 16.02.2024

#### Vorbemerkung

Bei Personenbezeichnungen werden geschlechtsunspezifische Personenbezeichnungen mit einem Doppelpunkt verwendet (zum Beispiel die Architekt:in für den Architekt oder die Architektin). Die grammatikalische Anpassung und Artikel richten sich im Singular und Plural nach dem Femininum. Selbst wenn die männliche Form nicht ausdrücklich erwähnt wird, sind Männer durch die Personenbezeichnung eingeschlossen. Ausgenommen sind Zitate, die in ihrer originalen Schreibweise belassen werden.

## KURZFASSUNG

Diese Diplomarbeit ist ein Plädoyer für die Weiternutzung des Bestands und für die Wertschätzung des Vorhandenen. Das Ziel dieser Masterarbeit bestand darin, eine angemessene Revitalisierung eines Bestandsgebäudes durchzuführen und dabei die grundlegenden Dispositionen, vielfältigen Ansatzpunkte und Kriterien für den gestalterischen Umgang mit dem Bestand zu thematisieren.

Diese Arbeit konzentriert sich auf den Umgang mit vorhandener Bausubstanz anhand eines realen Beispiels, dem "Alten Rathaus" in der Gemeinde Spitz an der Donau in Niederösterreich. Mit dem Ziel, die identitätsstiftende Rolle dieses Gebäudes im ländlichen Raum zu bewahren, werden alternative Methoden zur Aufwertung traditioneller Bausubstanz in dieser Arbeit vorgestellt. Ein umfangreiches Dossier, das unter anderem Forschungen zur Geschichte und Entwicklung des Ausgangsobjektes enthält, ergänzt die Erkenntnisse, die durch eine eingehende Analyse des bestehenden Objekts gewonnen wurden.

## ABSTRACT

This diploma thesis pleads for the reuse of existing buildings and for the appreciation of what already exists. The objective of this master's thesis was to conduct a feasible revitalization of an established structure while exploring the fundamental dispositions, various starting points, and design criteria concerning the treatment of the existing building. Recognizing the value of the existing structure necessitates active engagement, whether through extensive renovations or through nuanced adjustments that rekindle its inherent potential via new uses without substantially altering the original structure. The primary focus of this study revolves around the management of pre-existing architectural structures, using the "Altes Rathaus" in the town of Spitz an der Donau in Lower Austria as a practical case study. The objective is to conserve the role of this building in shaping the identity of rural areas by proposing alternative approaches to enhance traditional building structures. Complementing the insights derived from a thorough examination of the existing building, an extensive dossier comprising historical and developmental research on the original structure.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>PROLOG</b>	8
<b>1. UM_BAUKULTUR ALS NEUE BAUKULTUR</b>	10
1.1 Der Bestand und seine Potenziale	13
1.2 Klimaschutz nur mit dem Bestand	15
1.3 Digitalisierung im Bestand	17
1.4 Eingriff in den Bestand	18
<b>2. UM ANS UMBAUEN ZU DENKEN</b>	20
2.1 Den Bestand verstehen	23
Betrachtung der Region	25
Baugeschichte	29
Bauplatz: Eigentum, Bebauungsbestimmungen	36
2.2 Den Bestand zeigen	39
Bestandsaufnahme	39
Fotodokumentation	52
2.3 Den Bestand bewerten	60
Materialität	60
Raumbuch	60
<b>3. UMGANG MIT DEM BESTAND</b>	78
3.1 Der kleinstmögliche Eingriff - Erhalt des »alten Ganzen«	81
3.2 Der größtmögliche Eingriff - Der Bestand als neues Ganzes	85
3.3 Der konkrete Eingriff - Die Idee der Differenz	91
<b>4. UMBAU_KULTURZENTRUM</b>	100
4.1 Kultur im Bestand	102
4.2 Konzept	105
4.3 Raumprogramm	110
4.4 Aussenraum	124
4.5 Material und Konstruktion	126
<b>EPILOG</b>	143
Literaturverzeichnis	144
Abbildungsverzeichnis	146

## Prolog

Die Motivation dieser Arbeit findet ihren Ursprung in der gegenwärtigen Auseinandersetzung mit bestehenden Gebäuden. Die Bedeutung von bestehenden Bauwerken erstreckt sich weit über ihre physische Existenz hinaus. Sie sind nicht nur stumme Zeugen der Vergangenheit, sondern auch aktive Mitspieler in der kontinuierlichen Erzählung unserer Städte und Dörfer. Die Auseinandersetzung mit bestehenden Bauwerken ist heutzutage von entscheidender Bedeutung und geht weit über die reine Erhaltung des Stadtbildes oder des Denkmalschutzes hinaus. In einem Zeitalter, in dem natürliche Ressourcen knapp werden und Baumaterialien zur Neige gehen, fungieren bestehende Bauwerke als wertvolle Lagerstätten dieser begrenzten Ressourcen. Zugleich sind die Grundstücke, auf denen sie errichtet sind, einer der kostbarsten und begrenztesten Ressourcen selbst. Trotz der weit verbreiteten Tendenz zum Neubau und der dadurch ausgelösten Abrissen ist anzumerken, dass Neubau nicht zwangsläufig eine Verbesserung in architektonischer oder gesellschaftlicher Hinsicht darstellt. Vielmehr liegt in der Instandsetzung, Umnutzung und Sanierung bestehender Gebäude eine nachhaltigere und ökologischere Alternative, welche die dringende Auseinandersetzung mit dem vorhandenen baulichen Erbe erfordert.

Angesichts der vielfältigen und faszinierenden Aspekte, insbesondere im Kontext der Ressource, wurde mein Interesse geweckt, mich in meiner Abschlussarbeit mit dem Entwurf des Alten Rathauses in Spitz an der Donau auseinanderzusetzen. Von zentraler Bedeutung war die Frage, wie die Eingriffe in das Vorhandene und die Fortschreibung mit dem Neuen geschieht. So wurden im Verlauf dieser Diplomarbeit verschiedene architektonische Eingriffe untersucht. Diese umfassende Analyse ermöglichte nicht nur ein tieferes Verständnis für die historische Bedeutung des Rathauses, sondern eröffnete auch neue Perspektiven hinsichtlich der zukünftigen Nutzung und Erhaltung dieses kulturellen Erbes.

Die vorliegende Arbeit ist in vier Kapitel gegliedert:

Im ersten Kapitel mit dem Titel *UMBAUKULTUR ALS NEUE BAUKULTUR* erfolgt eine theoretische Betrachtung der Thematik des bestehenden Baubestands, es schildert die Potenziale des Bestehenden und beschreibt angesichts gesellschaftlicher Herausforderungen wie Klimawandel, Ressourcenknappheit und Digitalisierung den Umgang mit dem Baubestand.

Im zweiten Teil *UM ANS UMBAUEN ZU DENKEN* steht das alte Rathaus in Spitz an der Donau im Mittelpunkt. Um einen Umbau auszuführen, muss zuerst das Vorhandene verstanden, gezeigt und bewertet werden. Der zweite Teil beschäftigt sich mit der Region Spitz an der Donau und der Lokalität des Alten Rathauses, dessen Baugeschichte, den Bauplatz und den vorhandenen Räumlichkeiten.

Das dritte Kapitel *UMGANG MIT DEM BESTAND* setzt sich mit verschiedenen Ausmaßen von Eingriffen in bestehende Gebäude auseinander, um daraus Schlüsse zu ziehen und konkrete Eingriffe am Alten Rathaus in Spitz an der Donau abzuleiten. Vereinfacht betrachtet, existieren drei Eingriffe in den architektonischen Gebäudebestand. Der größte Eingriff besteht darin, das betreffende Gebäude oder Nachbargebäude radikal abzureißen, sodass der Bestand auf das Grundstück reduziert und dieses als maßgebliche Ressource für künftige Nutzungszwecke betrachtet wird. Der kleinste Eingriff hingegen beinhaltet neue Nutzungen im Bestand ohne maßgebliche bauliche Veränderungen, sofern der Bestand dies ermöglicht. Der konkrete Eingriff strebt einen Umbau bzw. Anbau an.

Im vierten Teil *UMBAU\_KULTURZENTRUM* folgt auf der Grundlage dieser Erkenntnisse der architektonische Entwurf für das Alte Rathaus in Spitz an der Donau, der anhand von Plänen und digitalen Modellbildern dargestellt wird.

# UM\_BAUKULTUR ALS NEUE BAUKULTUR

„Haben wir die Wertschätzung unseres baulichen Erbes verlernt? Warum gestaltet sich der Umgang mit vorhandener Architektur so schwierig? Fehlt es an Respekt für die architektonische Leistung anderer? Wird die Wertschätzung für Bauwerke ohne Denkmalstatus vernachlässigt? Steht das Baurecht der Umnutzung im Weg? Vielleicht mangelt es auch an Kreativität, die Potenziale von Bauwerken einzuschätzen, sodass die Fortschreitung von Architektur uninteressanter erscheint?“<sup>1</sup>

Die stetige Anpassung unserer Lebensräume sowohl in städtischen als auch ländlichen Umgebungen spiegelt die kontinuierlichen Veränderungen unserer Bedürfnisse wider. In der gegenwärtigen Ära gewinnt die Bewältigung der Klimakrise zunehmend an Bedeutung, wodurch weitreichende Anpassungen unausweichlich werden. Über die Jahre und Jahrhunderte hinweg haben wir erhebliche Mengen an Material und Energie für den Bau und die Erhaltung von Gebäuden und Infrastrukturen aufgewendet. Der Erhalt des Bestands zielt nicht allein darauf ab, Energie zu sparen und Emissionen zu reduzieren. Vielmehr stellt er einen Beitrag zur gesellschaftlichen Verantwortung dar und trägt dazu bei, kulturelle Werte zu bewahren. Denn durch die Beschäftigung mit dem bereits Vorhandenen kann die Entwicklung einer zeitgemäßen Architektursprache unterstützt werden. Diese anspruchsvolle Aufgabe übersteigt die schlichte Bewältigung technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Aspekte; sie erfordert vielmehr die Etablierung einer gänzlich neuen Umbaukultur.<sup>2</sup>

Die Einführung einer solchen Umbaukultur ist von essentieller Bedeutung, um den Herausforderungen der aktuellen Zeit gerecht zu werden. Hierbei geht es um die Integration effizienter Technologien, wirtschaftlicher Maßnahmen und um eine umfassende Neugestaltung unserer Denkweise und Handlungsweisen im Umgang mit unseren Lebensräumen. Die Neugestaltung erfordert eine grundlegende Verschiebung unserer kulturellen Werte und Prioritäten. Dabei liegt der Fokus nicht nur auf der nachhaltigen Nutzung von Ressourcen, sondern auch auf dem respektvollen Umgang mit dem Erbe unserer gebauten Umwelt.<sup>3</sup>

1 Köddermann, Peter. *Umbaukultur: Für eine Architektur des Veränderns*, Christoph Grafe, Tim Rienits und Baukultur Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Dortmund: Verlag Kettler, 2020, S. 7.

2 Vgl. Bundesstiftung Baukultur [Hrsg.] *Baukulturbericht 2022/23. Neue Umbaukultur*. Potsdam 2022, S. 62

3 Vgl. Bundesstiftung Baukultur [Hrsg.] *Baukulturbericht 2022/23. Neue Umbaukultur*, Potsdam 2022, S. 15-17.

## 1.1 DER BESTAND UND SEINE POTENZIALE

Die besondere Stärke von Umbauprojekten liegt in ihrer Fähigkeit, den baukulturellen Wert des Bestands zu lesen und optimal zu nutzen. In vergangenen Epochen wurde verstärkt auf eine repräsentative Gestaltung geachtet; selbst gewöhnliche Bauwerke entstanden aus hochwertigen Materialien, die heutzutage nur schwer wiederzufinden sind. Ein Umbau eröffnet Möglichkeiten, diese architektonischen Qualitäten zu bewahren. Das breite Spektrum an Begriffen

wie Umbauen, Transformieren, Umnutzen, Verändern, Renovieren, Revitalisieren, Sanieren und Weiterverwenden verdeutlicht die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten im Umgang mit bestehenden Bauwerken. Die historische Bedeutung solcher Gebäude hängt maßgeblich von der Beurteilung, Bewertung und Festlegung durch die verantwortlichen Denkmalpflegeinstanzen ab. Die Einschätzung sowie der daraus resultierende Schutzstatus eines architektonischen Objekts spielen eine entscheidende Rolle im Hinblick auf potenzielle Umbauvorhaben.

Bei einem Bestandsgebäude stellt sich eine grundlegend andere Frage als bei einem

Neubau, denn es erfordert hier, eine kreative und intensive Auseinandersetzung mit dem bereits Existierenden. In diesem Sinne hat ein umgenutztes Gebäude immer eine materielle, zeitliche und inhaltliche Komplexität und Mehrdeutigkeit; vieles muss integriert bzw. übernommen werden.<sup>5</sup>

Das gestalterische Spektrum umfasst eine Vielzahl von unterschiedlichen Herangehensweisen. Von der Konservierung des Vorhanden, der Kontrastierung von Alt und Neu bis hin zur kompletten Überformung. Im Bestehenden gibt es kein Entweder-oder zwischen Alt und Neu, die gestalterischen Strategien der Umnutzung beinhalten immer beides. Welcher Wichtigkeit dem Alten und was dem Neuen beigemessen

„Bauen im Bestand beschreibt sehr sachlich eine fast schon poetische Handlung. Menschen vertrauen in das, was andere vor ihnen erschaffen haben - in deren Baukunst, deren Handwerk, deren Ideen. Sie bauen im wahrsten Sinne des Wortes darauf auf und verbinden auf diese Weise die Vergangenheit mit der Zukunft“  
Bernd Sibler, *Bayrischer Staatsminister für Wissenschaft und Kunst*.<sup>4</sup>

4 Sibler, Bernd. *Preis Bauen im Bestand 2021*, Bayerische Architektenkammer (Hrsg.), München: Dölling und Galitz Verlag, 2021. S. 7.

5 Vgl. Christian Schittich, „Kreativ umnutzen“ im *Detail Bauen im Bestand; Umnutzung, Ergänzung, Neuschöpfung*, Christian Schittich (Hrsg.), Verlag Birkhäuser 2003, S. 9.

wird, hängt von der konkreten Bauaufgabe und der jeweiligen Situation ab, vor allem aber davon, welchen Stellenwert die Architekt:in dem umzunutzenden Gebäude beimisst. Bei einem Umbau definiert sich das Neue nicht eigenständig und separat, sondern immer im Dialog mit dem Bestehenden.

Nicht immer lassen sich architektonische Qualitäten auf den ersten Blick erkennen. In Situationen, in denen der Bestand nicht als unveränderlich betrachtet wird, entsteht die Notwendigkeit einer differenzierten, pragmatischen und fachkundigen Herangehensweise. Es ist von großer Bedeutung, die mögliche Nutzung, die strukturellen Gegebenheiten sowie die oft verborgenen räumlichen und formalen Qualitäten eingehend zu erforschen, bevor auch nur die Planung eines architektonischen Entwurfs in Erwägung gezogen werden kann. Dieser ganzheitliche Ansatz ist grundlegend, um die Potenziale aber auch Einzigartigkeit eines jeden Bauwerks zu erkennen und entsprechend zu würdigen.<sup>6</sup>

Die Identität unserer Umgebung wird weitgehend durch Architektur geprägt. Seien es Gründerzeithäuser in der Wiener Innenstadt, dicht angesiedelte Streckhöfe im Nordburgenland oder bäuerliche Vierkanthöfe im ländlichen Oberösterreich in ländlichen Gebieten. Historische Bauten sind Zeitzeugen der Geschichte und prägen die Identitäten und den spezifischen Charakter von Orten. Regionen und Städte definieren sich über die Vielzahl jener Bauwerke, die von unterschiedlichem Wert sind. An diese lagern sich im Laufe der Zeit Bedeutungen an und werden Teil unseres kulturellen Erbes. Traditionelle Architektur und historische Bauten unterstreichen das Aussehen und den Charakter unserer Umwelt, sodass auch über lange Zeiträume ein Ort wiedererkennbar bleibt. Sie dienen als Träger für Erinnerungen und Geschichten in den oft mehrere Generationen überdauert werden. Aus diesem Grund gehört es zum Verantwortungsbereich der Architekt:innen, einen bewussten Umgang mit der Geschichte einzugehen, sich mit Traditionen und der Kultur zu beschäftigen und auf intelligente und behutsame Weise weiterzuentwickeln.<sup>7</sup>

6 Vgl. Cramer Johannes und Breitling Stefan, *Architektur im Bestand, Baulicher Bestand und Identität*, Birkhäuser Verlag, Basel Schweiz, 2007, S. 18-20.

7 Vgl. Cramer Johannes und Breitling Stefan, *Architektur im Bestand, Baulicher Bestand und Identität*, Birkhäuser Verlag, Basel Schweiz, 2007, S. 18-20.

## 1.2 KLIMASCHUTZ NUR MIT DEM BESTAND

Die Verschärfung der Klimakrise wird maßgeblich durch die gebaute Umwelt beeinflusst, die für etwa 40 Prozent der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich ist. Dies hat schwerwiegende Konsequenzen für unsere Gesellschaft und den Planeten. Dennoch eröffnet sich Gelegenheiten: Durch eine Neugestaltung der gebauten Umwelt können nicht nur die CO<sub>2</sub>-Emissionen erheblich gesenkt werden, sondern es besteht auch die Möglichkeit, lebenswertere Gebäude und Städte zu schaffen, die sowohl für den Menschen als auch für die Natur förderlich sind. Gleichzeitig legen wir den Grundstein für eine nachhaltige Klimasanierung, die unseren Planeten auch für kommende Generationen bewohnbar erhält.<sup>8</sup>

Klimaschutzministerin Leonore Gewessler dazu: „Wir müssen mit unseren natürlichen Ressourcen wesentlich sorgsamer umgehen. Gerade im Bausektor braucht es dafür eine gute Planung bei Neubauten, die von Beginn an auf Langlebigkeit setzen und das Recycling am Ende der Lebensdauer mitplanen. Bestehende Gebäude müssen wir länger nutzen und nachhaltig sanieren. Das spart wertvolle Ressourcen, ist gut für das Klima und reduziert das Abfallaufkommen.“<sup>9</sup>

Im Allgemeinen würde die Renovierung eines bestehenden Gebäudes eine umweltfreundlichere Option darstellen, da bei jedem Neubau generell eine erhebliche Menge an Emissionen freigesetzt wird. Dennoch ist es oft schwierig oder nur begrenzt möglich, einen Altbaubestand an die Anforderungen zukünftiger Raumkonzepte anzupassen. Daher werden Abriss und Neubau oft als gängige Lösung in Betracht gezogen. Doch ein Abriss birgt stets die unwiderrufliche Zerstörung von Ressourcen und demzufolge die Verschwendung von bereits investierter Energie. Innerhalb eines Gebäudes ist die sogenannte "graue Energie" eingeschlossen – eine Energie, die bereits im Vorfeld aufgewendet wurde und nicht wiederhergestellt werden kann.<sup>10</sup>

8 Vgl. Bauhaus Erde, *Architektur Aktuell*, Ausgabe 12/2023, Vom Klimazerstörer zum Klimaheiler.

9 Gewessler, Leonore, *Umweltbundesamt Gesellschaft 2021; "Kreislaufwirtschaft im Bausektor"*, Wien 2021.

10 Vgl. Bundesstiftung Baukultur [Hrsg.] *Baukulturbericht 2022/23. Neue Umbaukultur*. Potsdam 2022, S. 24-26.



Diese Form der Energie wurde im Prozess der ursprünglichen Bauerrichtung benötigt, angefangen beim Abbau der Rohstoffe, über den Transport zu den Produktionsstätten, in weiterer Folge zur Baustelle, bis hin zur Fertigstellung des Gebäudes vor Ort. Eingeschlossen in diese Investition sind ebenfalls die aufgewendete Arbeitszeit in allen Phasen des Prozesses sowie das dabei freigesetzte CO<sub>2</sub>.<sup>11</sup> Dies wird besonders deutlich vor dem Hintergrund des Bausektors, dessen jährlicher Beitrag zum weltweiten Energieverbrauch etwa 34 Prozent ausmacht und der für rund 37 Prozent der weltweiten energiebezogenen CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich ist.<sup>12</sup>

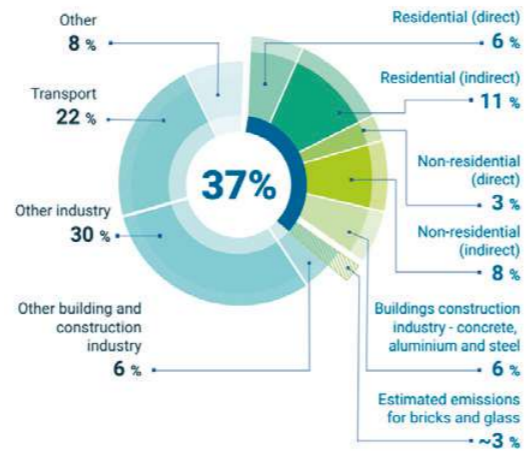


Abb.1: Anteil der globalen Energie- und Prozessemissionen im Gebäudesektor im Jahr 2021

Die Argumentation zugunsten eines Abrisses wird oft hinsichtlich hoher Kosten eines Umbaus geführt, jedoch lässt sich ebenso für den Erhalt argumentieren. Die Arbeitszeit, Rohstoffe und Treibstoffe waren zur Zeit der Ersterrichtung deutlich kostengünstiger. Alle diese investierten Ressourcen (Energie, CO<sub>2</sub>, Arbeitszeit, Geld) können nicht wiederverwendet oder recycelt werden, sondern gehen verloren, sobald ein Gebäude abgerissen wird. Der ressourcenintensive Bausektor produziert zudem einen hohen Anteil des Abfalls. Nicht recycelter Bauschutt wird entsorgt, gelangt auf Deponien und wird zu einem Umweltproblem. Ein Umdenken in der Architekturbranche beginnt aktuell schon in der Sprache. Immer öfter wird von einem Rückbau als von einem Abriss gesprochen. Im Rückbau sollen insbesondere Materialien getrennt und recycelt werden.<sup>13</sup>

11 Vgl. Bundesstiftung Baukultur [Hrsg.] *Baukulturbericht 2022/23. Neue Umbaukultur*, Potsdam 2022, S 14-16.

12 UN Environment Programme, 2022 *Global Status Report for Buildings and Construction. Towards a Zero-emission, Efficient and Resilient Buildings and Construction Sector*, Nairobi 2022, S 7.

13 Muck Petzet, „Reduce/Reuse/Recycle“, in *Umbaukultur: Für eine Architektur des Veränderns*, hg. von Christoph Grafe, Tim Rienits, und Baukultur Nordrhein-Westfalen, Dortmund 2020, S 58-59.

### 1.3 DIGITALISIERUNG IM BESTAND

Die Bedeutung des Bauens im Bestand nimmt auch in der Digitalisierung stetig zu. Die Arbeit mit einem digitalen Modell gestaltet sich hierbei deutlich anspruchsvoller als bei einem Neubau, da zunächst eine umfassende Analyse der realen Gebäudesubstanz erforderlich ist, bevor diese in ein entsprechendes Modell übertragen werden kann.

Insbesondere bei Bestandsgebäuden führt die Digitalisierung zu neuen Arbeitsmethoden, indem bestehende Gebäude digitalisiert werden und die verbauten Materialien erfasst und bewertet werden. BIM-Modelle, 3D-Laser-Scanning und Materialpässe stellen effektive Werkzeuge dar, um Gebäudematerialien präzise aufzubereiten, zu dokumentieren und auszuwerten.<sup>14</sup>

In der ersten Phase der Planung für bestehende Gebäude liegt der Fokus auf einer gründlichen Erfassung des aktuellen Zustands der vorhandenen Bausubstanz. Durch eine präzise Bestandserfassung wird das Risiko minimiert, wichtige Maßnahmen zu übersehen, die das Bauvorhaben später teurer machen oder verzögern könnten. BIM-Modelle bieten die Möglichkeit, diese Daten auch für nachfolgende Planungen, den Bau und die Bewirtschaftung effektiv zu nutzen. Durch digitale Vermessungen können selbst komplexe Bauwerke in 3D-Modelle umgewandelt werden und bei Sanierungsprojekten ermöglichen digitale Modelle zudem eine effiziente Vorfertigung.<sup>15</sup>

Die Digitalisierung spielt auch im Bereich für nachhaltiges Bauen eine wichtige Schlüsselrolle, indem sie dazu beiträgt, die zunehmend komplexen Anforderungen im Bauwesen bezüglich Klimaschutz, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit zu bewältigen und das komplexe Zusammenarbeiten unterschiedlicher Gewerke erleichtert. Dies ist von besonderer Bedeutung, da die Europäische Union das Ziel verfolgt, bis 2050 über einen Gebäudebestand zu verfügen, der vollständig klimaneutral ist.<sup>16</sup>

14 Vgl. Bundschuh, Anja, Madaster, *Bauen im Bestand*, Berlin, 2020.

15 Vgl. BIM für Architekten - *Digitalisierung und Bauen im Bestand*, Bundesarchitektenkammer (Berlin 2021), S 4-9.

16 Vgl. Gewessler, Leonore, *Umweltbundesamt.at. Mehr Zukunft bauen. Digitalisierung & das Bauen*, Wien 2021

## 1.4 EINGRIFF IN DEN BESTAND

Gemäß der Auffassung von Christoph Grafe und Tim Rieniets, wie sie in ihrem Werk "Umbaukultur" veranschaulichen, befinden sich Städte und ihre Gebäude in einem ständigen Wandel. Diese Perspektive unterstreicht die Tatsache, dass ein Gebäude niemals einen endgültigen Zustand erreicht. In Anlehnung an ihre Argumentation stellt sich die Frage, auf welche Weise ein Gebäude kontinuierlich weiterentwickelt werden kann und wie eine solche Entwicklung aktiv gestaltet werden könnte.

Der Begriff "Eingriff" beschreibt dabei die proaktiven Maßnahmen, die im Umgang mit bestehenden Bauten zum Einsatz kommen können. Der Begriff bezieht sich auf gezielte und planmäßige Maßnahmen, die darauf abzielen, bestehende architektonische Strukturen zu verbessern, zu erweitern und anzupassen. Diese Betrachtungsweise eröffnet die Möglichkeit, nicht nur den aktuellen Wert eines Gebäudes zu erkennen, sondern auch seine potenzielle Entwicklung und Anpassung im Laufe der Zeit zu berücksichtigen.

Johann Jessen und Jochem Schneider beschreiben in ihrem Werk "Im Detail - Bauen im Bestand" unter dem Kapitel "Umnutzungen – total normal" drei Grunddispositionen, in denen unterschiedliche Ansatzpunkte und Kriterien des gestalterischen Umgangs mit dem Bestand deutlich werden:<sup>18</sup>

- » der Erhalt des »alten Ganzen«
- » der Bestand als »neues Ganzes«
- » die Idee der Differenz

**„Umbau impliziert auch ein Verständnis dafür, dass sich nicht nur Städte, sondern auch ihre Häuser in einem kontinuierlichen Veränderungsprozess befinden: dass es also niemals einen wirklichen Endzustand gibt.“  
Christoph Grafe und Tim Rieniets<sup>17</sup>**

<sup>17</sup> Christoph Grafe und Tim Rieniets, „Umbau: eine neue Kultur des Bauens“, in *Umbaukultur: Für eine Architektur des Veränderns*, hg. von Christoph Grafe, Tim Rieniets, und Baukultur Nordrhein-Westfalen, Dortmund 2020, S 13.

<sup>18</sup> Vgl. Johann Jessen und Jochem Schneider, „Umnutzungen - total normal“ im *Detail Bauen im Bestand: Umnutzung, Ergänzung, Neuschöpfung*, Christian Schittich Hrsg., Verlag Birkhäuser 2003, S. 17-20.

Im Kapitel 3 "Umgang mit dem Bestand" dieser Arbeit werden die drei Eingriffsarten im Zusammenhang mit der Ressource Architektur an einem konkreten Bauwerk als Szenarien durchgespielt und bewertet. Die Ressource Architektur umfasst hierbei nicht nur das verwendete Baumaterial, das Grundstück und den konkreten gebauten Raum, sondern schließt auch immaterielle Aspekte wie das Potenzial der Nutzung mit ein. Diese Vorgehensweise ermöglicht eine gezielte Einschätzung des theoretischen Ansatzes, wie die Ressource der Architektur effizient genutzt und geschützt werden kann, um eine sinnvolle Weiterentwicklung des Gebäudes zu gewährleisten.

# UM ANS UMBAUEN ZU DENKEN

Um eine solide Grundlage für Überlegungen zum Umbau zu schaffen, ist eine gründliche Untersuchung und Analyse des vorhandenen Bestands von entscheidender Bedeutung. Am Beispiel des "Alten Rathauses" in Spitz an der Donau wird dieser Prozess durchgeführt, um ein tiefgehendes Verständnis für den Bestand zu entwickeln. Im kommenden Kapitel steht eine umfassende Analyse im Fokus, die sich in drei aufeinander aufbauende Abschnitte gliedert: Das Verstehen des Bestands, das Zeigen des Bestands und das Bewerten des Bestands. Jeder dieser Abschnitte zielt darauf ab, einen detaillierten Einblick in die bestehenden Strukturen und Gegebenheiten zu geben. Durch diese systematische Vorgehensweise soll nicht nur ein fundiertes Verständnis für den gegenwärtigen Zustand des Bestands erlangt werden, sondern auch eine Grundlage für weitere Überlegungen und Entscheidungen im Rahmen des Umbauprozesses geschaffen werden.



## 2.1 DEN BESTAND VERSTEHEN

Um das Alte Rathaus in Spitz an der Donau in seiner Gesamtheit zu erfassen, ist eine intensive Analyse des Bestands unumgänglich. Die Betrachtung erstreckt sich dabei nicht nur auf die Region, in der es verankert ist, sondern auch auf seine Baugeschichte und den spezifischen Bauplatz. Der Fokus liegt darauf, einen tieferen Einblick in die vorhandenen Strukturen zu gewinnen. Die Analyse der Region ermöglicht nicht nur einen Einblick in die klimatischen und geografischen Bedingungen, sondern gewährt auch Zugang zu den kulturellen und architektonischen Einflüssen, die den Bestand prägen.

Die Baugeschichte des Alten Rathauses wird als Schlüssel betrachtet, der Einblicke in die fortlaufende Entwicklung des Gebäudes gewährt. Hierbei werden insbesondere historische Ereignisse hervorgehoben, die prägend auf die Struktur einwirken und somit einen wichtigen Teil des Bestands ausmachen. Die Kenntnis des Bauplatzes ermöglicht ein Verständnis für die spezifischen räumlichen Gegebenheiten des Alten Rathauses und seine Interaktion mit der umgebenden Umwelt. Diese räumlichen Aspekte tragen ebenso zur Identität des Gebäudes bei.

Durch die Verknüpfung von regionalen, geschichtlichen und baulichen Erkenntnissen entsteht eine tragfähige Grundlage. Diese ermöglicht nicht nur die Erfassung des physischen Erscheinungsbilds des Alten Rathauses, sondern auch die umfassende Anerkennung seiner Identität im Kontext des gesamten Bestands.

Abb.2. Eingang zum Alten Rathaus über den Innenhof  
(Foto, Stand Februar 2023)

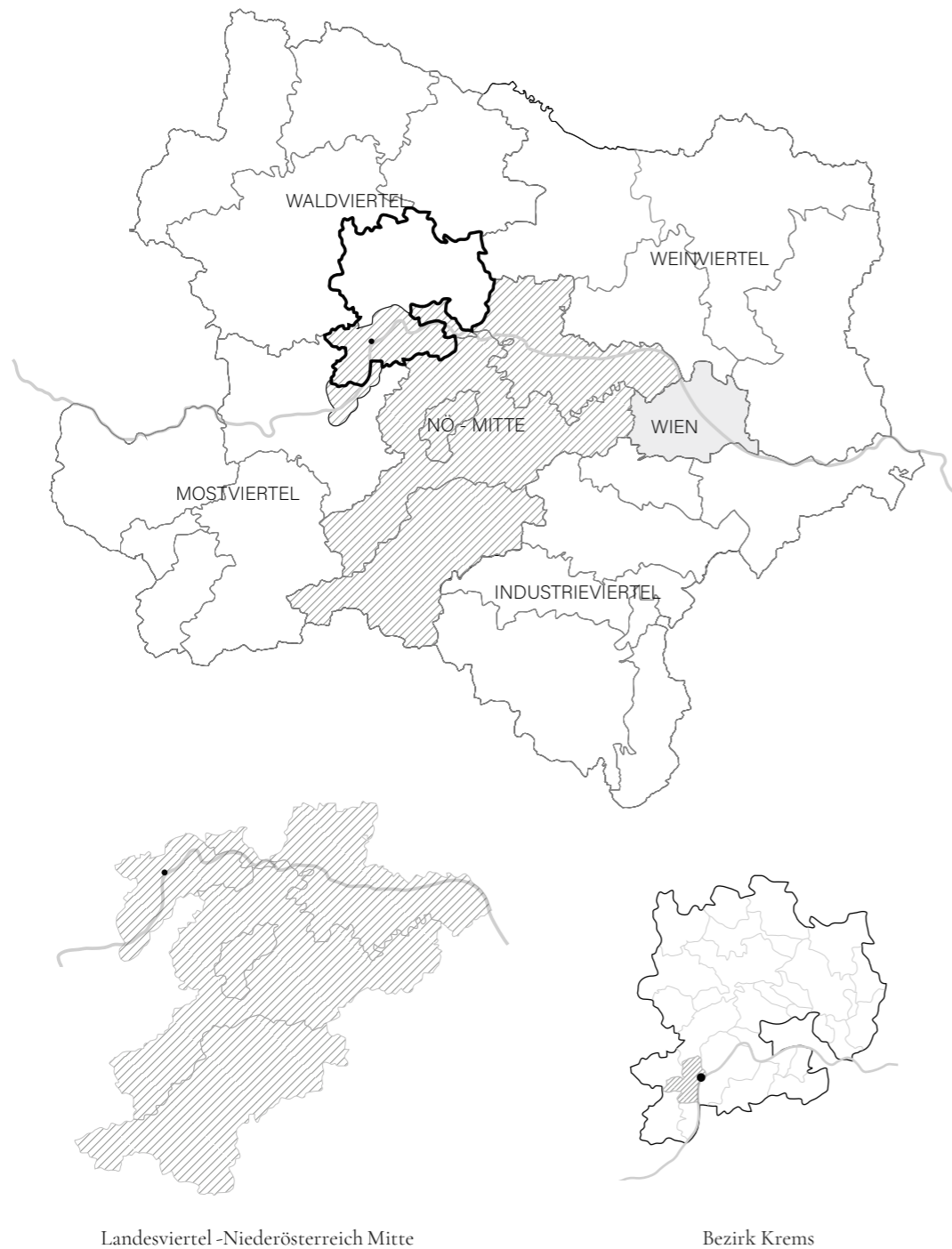


Abb.3: Karte von Niederösterreich mit Verortung der Regionen

## Betrachtung der Region

Das Revitalisierungsprojekt Altes Rathaus liegt in Spitz an der Donau, einer 1.564 (Stand 2022) einwohner:innenstarken Gemeinde am orografisch linken Donauufer im Viertel Niederösterreich-Mitte. Die Gemeinde Spitz ist dem Bezirk Krems-Land zugehörig.<sup>19</sup>

### Flächennutzung und Gebäudebestand

Das Gemeindegebiet umfasst rund 23,83 km<sup>2</sup>. Der größte Teil der Flächen mit 69% ist von Wald bedeckt. Landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Weingärten nehmen jeweils ca. 10% der Flächen ein. Bebaute Flächen, Gewässer und Gärten bilden den Rest der Flächen. Das größte Fließgewässer ist die Donau, in die der durch den Spitzer Graben fließende Spitzer Bach mündet. In Spitz an der Donau dominieren hinsichtlich Gebäudenutzung insbesondere Wohngebäude, die ein bis zwei Wohnungen aufweisen. Bei der Angabe der Bauperiode zeigt sich ein durchaus hoher Anteil an altem Baubestand.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Vgl. Statistik Austria, Bevölkerung seit 1869, Bundesanstalt Statistik Österreich, Wien 2023

<sup>20</sup> Vgl. Statistik Austria, Fläche und Flächennutzung in ha - 31.12.2022, Bundesanstalt Statistik Österreich, Wien 2023

Flächennutzung (ha) in Prozent in Spitz an der Donau



Geäuereigenschaft in Spitz an der Donau



Gebäude nach Bauperiode in Spitz

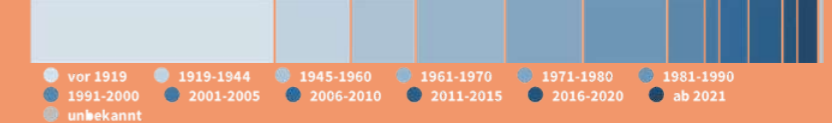


Abb.4: Grafik Gebäude und Wohnungsregister

## Erreichbarkeit

Spitz an der Donau ist von der Bezirkshauptstadt Krems in ca. 18 Minuten über die Bundesstraße B3 und von der Bundeshauptstadt Wien in ca. 70 Minuten mit dem Auto über die Schnellstraße S5, sowie über die Autobahn A1 erreichbar. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln wird der Ort neben zahlreichen Bussen ebenfalls mit der Wachaubahn erschlossen. Für Tourist:innen ist besonders die Anreise mit dem Fahrrad über den Donau-Radweg von Passau nach Wien, der entlang des Donaustroms auf einer Strecke von etwa 320km verläuft beliebt.<sup>21</sup>

## Geschichte

Der Ort Spitz zählt zu den ältesten Orten in der Wachau. Bereits im 9. Jahrhundert gab es die erste urkundliche Erwähnung, als König Ludwig den Deutschen die Schenkung des Ortes an das bayrische Kloster Niederaltaich bestätigt. Der Name „Spitz“ stammt vom althochdeutschen Adjektiv „spizza“ (=spitz) und taucht zum ersten Mal in der Geschichte in einer im Jahre 870 verfassten Schrift auf. Schon früh erkannten die Menschen das Potenzial dieser Landschaft und begannen, sie zu bewirtschaften und pflegen. Die Wachau ist mit seinen Weinterrassen am Nordufer und den sanften Obstgärten am Südufer über Jahrhunderte gewachsen. Die geschichtsträchtige Weinbauregion verdankt ihre Weinkultur den Römer:innen. Später prägten die Klöster das kulturelle Geschehen des Ortes. Herrschaftszentren wie das Schloss Niederhaus (im Ortskern), die Burg Hinterhaus und der Erlahof besaßen ihre eigenen Wirtschaftsbereiche und verliehen dem Ort über Jahrhunderte eine starke Dynamik.<sup>22</sup> Heute zählt Spitz zu den wichtigsten Tourismus- und Weinbauorten der Wachau.

<sup>21</sup> Vgl. Radweg-Reisen GmbH, *Der Donauradweg von Passau nach Wien*, Konstanz.

<sup>22</sup> Vgl. Schöner, Erich, *Geschichte des Marktes Spitz an der Donau, Band 1 bis 1504*, Spitz an der Donau : Verl. d. Marktgemeinde, 1901-1979, S. 18-19.

## Tourismus und Natur

Die Wachau wurde im Jahr 2000 in der Kategorie „Kulturlandschaft“ in die Liste des Welterbes eingetragen und ist damit Teil des UNESCO Weltkulturerbes.<sup>23</sup> Dieser Status führte zu einem starken Anziehungspunkt für den Fremdenverkehr. In der Kulturlandschaft stehen vielfältige touristische Möglichkeiten zur Verfügung, darunter Radfahren, Wandern, kulturelle Erlebnisse und Genussangebote.. Der Startschuss für die Tourismussaison beginnt mit der Marillenblütezeit und lockt jedes Jahr zahlreiche Besucher:innen in die Wachau, folglich auch in die Gemeinde Spitz. Knapp 51.000 Gäste hat Spitz in der Sommersaison 2022 beherbergt, mit der Wintersaison, die deutlich weniger Touristen anzieht, waren es im Jahr 2022 gesamt 57.055 Übernachtungen. Das geht aus der aktuellen Tourismusstatistik hervor. Es wird angestrebt die reguläre Hochsaison (von Ostern bis Allerheiligen) zu verlängern und den kultur- sowie genussorientierten Tourismus zu fördern, um die langfristige Sicherheit dieses Wirtschaftszweigs zu gewährleisten.<sup>24</sup>

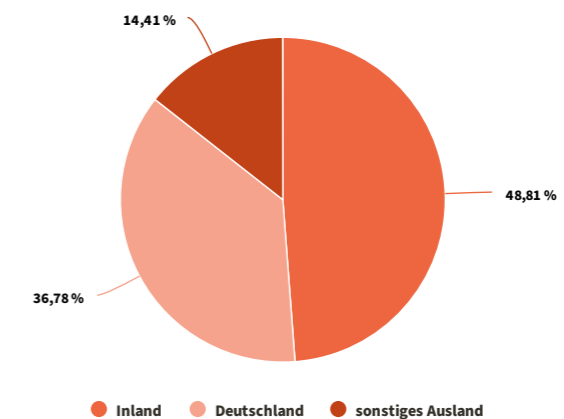


Abb.5: Grafik Übernachtungen nach Herkunft in Spitz an der Donau - 2022

<sup>23</sup> Vgl. Haag, Sabine, *Die Wachau - 20 Jahre UNESCO-Welterbe*, Band 62, St. Pölten, 2020, S.8.

<sup>24</sup> Vgl. Statistik Austria, *Beherbergungsbetriebe und Gästebetten*, Bundesanstalt Statistik Österreich, Wien 2023.



Abb.6: Das Alte Rathaus, Zustand vor dem Bahnbau

## Baugeschichte des alten Rathauses

Die Ursprünge des alten Rathauses reichen bis ins 14. Jahrhundert zurück. Es gibt jedoch keine gesicherten Informationen über die Zeit seiner Entstehung. Aufgrund der Verbindung des Alten Rathauses mit dem Bürgerspital wird angenommen, dass beide Einrichtungen zur gleichen Zeit entstanden sind.

Bereits im Jahr 1419 wird das Bürgerspital erstmals urkundlich erwähnt und diente als Unterhalts- und Pflegestätte für bedürftige Bürger:innen. Das Bürgerspital, auch als Laienspital bekannt, gilt als die älteste bekannte soziale Einrichtung in Spitz. Entgegen der Namensvermutung handelte es sich beim Bürgerspital nicht um ein Krankenhaus, sondern um eine Stiftung für verarmte Bewohner:innen von Spitz. Diese fanden Unterkunft und Lebensunterhalt in der Stiftung, die nicht von der Kirche, sondern von den Bürger:innen selbst finanziert wurde.<sup>25</sup>

Im Kellergeschoss des Alten Rathauses befand sich die Salzladstatt oder Salzkammer, in der das auf der Donau transportierte Salz aus den Salinen von Hall und später von Gmunden gelagert und weiterverhandelt wurde. Ein Fresko mit dem kaiserlichen Adler, Salzscheffeln und ein Spruch erinnern noch heute an diese Einrichtung.<sup>26</sup>

Die östlich ausgerichtete Fassade des Rathauses, die an drei Seiten achteckig endet und an einen Chor erinnert, lässt darauf schließen, dass das Gebäude von Anfang an eine Kapelle beherbergte. Diese Kapelle, den vierzehn Nothelfern gewidmet, existierte im Rathaus bis 1789.<sup>27</sup> Laut Albert G. Absenger bildet das alte Rathaus zusammen mit dem Bürgerspital ein spätgotisches Bauensemble, dessen barocker Hof nachträglich im 17. und 18. Jahrhundert mit Breiterkern, Freitreppe und Fresken gestaltet wurde. Die den Hof umschließende Gebäudegruppe wurde durch das Viadukt der Wachauerbahn erheblich beeinträchtigt, wodurch die Gesamtwirkung beeinträchtigt wurde. Trotz dieser Veränderung hat das Rathaus im Wesentlichen sein ursprüngliches Erscheinungsbild bewahrt.<sup>28</sup>

<sup>25</sup> Vgl. Schöner, Erich, *Geschichte des Marktes Spitz an der Donau*, Müzzuschlag 1977, S. 158.

<sup>26</sup> Vgl. Schöner, Erich, *Geschichte des Marktes Spitz an der Donau*, Müzzuschlag 1977, S. 19.

<sup>27</sup> Vgl. Schöner, Erich, *Geschichte des Marktes Spitz an der Donau*, Müzzuschlag 1977, S. 174.

<sup>28</sup> Vgl. Absenger, Albert Gernot, *Spitz an der Donau, Band 1 bis 1504*, Spitz an der Donau: Verl. d. Marktgemeinde, 1901-1979.

## Wachaubahn

Der einst atmosphärische Innenhof zwischen dem Rathaus und dem Bürgerspital hat durch das mittendurchführende Viadukt der Wachaubahn seine ursprüngliche Stimmung verloren und wurde infolge des Bahnstreckenbaus nachträglich beeinträchtigt. Trotz dieser Veränderung spielt die Wachaubahn als integraler Bestandteil des Weltkulturerbes heute eine maßgebliche Rolle im Tourismus der Wachau. Sie eröffnet Besucher:innen eine hervorragende Aussicht auf die Kulturlandschaft zwischen Krems und Emmersdorf. Der Bau der Lokalbahn Krems-Grein im Jahr 1897 markierte einen bedeutenden Fortschritt in der Verkehrsanbindung und setzte zugleich Standards für Denkmal- und Landschaftsschutz. Dies bildete den Grundstein für die spätere Anerkennung als Weltkulturerbe.<sup>29</sup>



Abb.7: Das Alte Rathaus vor dem Bahnbau, Rudolf Weber, 1912.

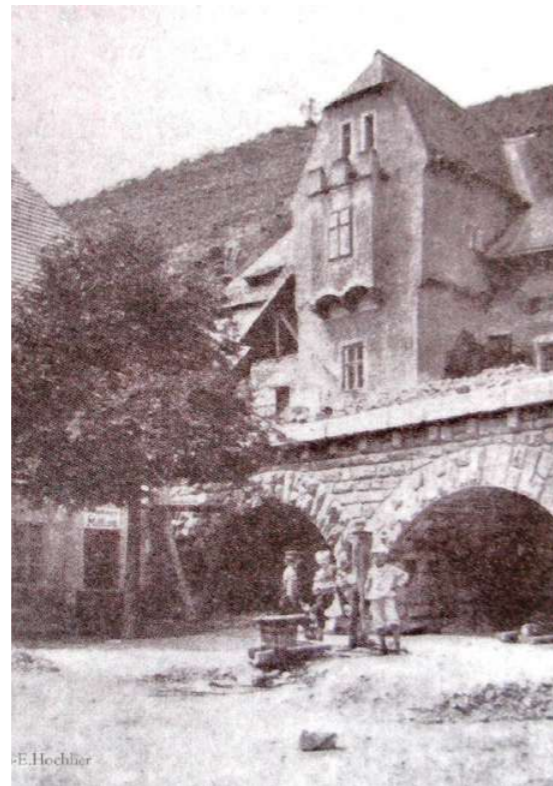


Abb.8: Foto während des Baus der 1909 eröffneten Wachau-Bahn

29 Niederösterreich Bahnen Blog, Wachaubahn: Kulturdenkmal auf Schiene, St. Pölten 2020.



Abb.9: 1909 eröffnete Wachau-Bahn in Großbach bei Aggsbach Markt in der Wachau

Nach dem Zweiten Weltkrieg ging die Bahnstrecke in den Besitz der Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB) über. Im Jahr 1998 wurde die Strecke zwischen Emmersdorf und Krems als Kulturdenkmal unter Schutz gestellt. Darüber hinaus ist sie ein integraler Bestandteil der UNESCO Kulturlandschaft Wachau. Seit 1999 stehen sowohl die Bahnlinie selbst als auch Bahnhöfe und einige Nebengebäude, wie der Wasserturm von Spitz, unter Denkmalschutz. Daher liegt das öffentliche Interesse in der Erhaltung der Strecke und der Bauwerke. Nach einer vorübergehenden Stilllegung im Jahr 2010 wurde die Wachaubahn 2011 vom Land Niederösterreich übernommen. Seitdem fungiert der 34 km lange Abschnitt als touristische Bahnstrecke der Niederösterreich Bahnen. In den Jahren 2011 und 2012 investierten die Niederösterreich Bahnen erheblich, um die Wachaubahn zukunftsfähig zu machen. Bei Hochwasser spielt die Bahn eine entscheidende Rolle, da sie aufgrund ihrer erhöhten Trassierung als einziges verbleibendes Verkehrsmittel die Erreichbarkeit der Wachaugemeinden gewährleistet.<sup>30</sup>

30 Niederösterreich Bahnen Blog, Wachaubahn: Kulturdenkmal auf Schiene, St. Pölten 2020



## Denkmalschutz

Das Alte Rathaus in Spitz an der Donau, befindet sich derzeit noch nicht unter Denkmalschutz. Der Schutz erstreckt sich bisher lediglich auf die Rampe im Nordwesten des Gebäudes, die als Teil der Erschließung des Ensembles betrachtet wird. Ein umfassendes Verfahren zur Erlangung des Denkmalschutzes für das gesamte Ensemble befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird voraussichtlich im Sommer 2024 finalisiert, wie Paul Mahringer, Leiter der Abteilung für Denkmalforschung, in einem persönlichen Gespräch erwähnt.<sup>31</sup>

Im Rahmen dieses Ensembleschutzverfahrens wurde am 12. Juni 2023 eine Informationsveranstaltung in Spitz an der Donau abgehalten, um die lokalen Einwohner:innen über die geplanten Maßnahmen und den Schutzstatus des Ensembles zu informieren. Diese Veranstaltung diente dazu, die Bevölkerung aktiv in den Entscheidungsprozess einzubeziehen und ihre Meinungen sowie Anliegen zu berücksichtigen. Der Schutz des Alten Rathauses und des gesamten Ensembles zielt darauf ab, nicht nur das architektonische Erbe zu bewahren, sondern auch die kulturelle Identität der Region zu stärken und für zukünftige Generationen zu erhalten.<sup>32</sup>

### Stiftung Bürgerspital Allerheiligen

Die Verwaltung der Stiftung Bürgerspital "Allerheiligen" in Spitz an der Donau obliegt dem Gemeindevorstand, der aus den geschäftsführenden Gemeinderäten besteht, jedoch nicht den Bürgermeister einschließt. Die Mitglieder des Vorstandes haben die Aufgabe, die Interessen der Stiftung zu vertreten.<sup>33</sup>

<sup>31</sup> Ehrenhöfer, Bernarda, persönliche Kommunikation mit Herrn Paul Mahringer, 08.01.2024.

<sup>32</sup> Ehrenhöfer, Bernarda, persönliche Kommunikation mit Herrn Paul Mahringer, 08.01.2024.

<sup>33</sup> Unser Spitz, Blog, Gedächtnisprotokoll zur Gemeinderatsitzung vom 17.2021, S.3.



Abb.10. Blick zum Alten Rathaus von der Hauptstraße, rechts die denkmalgeschützte Rampe (Foto: Stand Februar 2023)



ALTES RATHAUS

## Bauplatz

### Eigentum

Der Bauplatz befindet sich in der Oberen Gasse 1. Die Liegenschaft besteht aus fünf Grundstücken, die im Besitz der Stiftung Bürgerspital Allerheiligen mit Sitz in Spitz an der Donau sind. Die Liegenschaften tragen die Nummern .80, auf dem sich das alte Rathaus befindet; .81, auf dem sich ein eingeschossiges leerstehendes Gebäude befindet; .84/2, ein zweigeschossiges Gebäude, das derzeit als Papierladen genutzt wird; .85/3, das als Innenhof bzw. Eingangsbereich des Rathauses fungiert, sowie .85/1, das derzeit als Wohngebäude und die Freifläche als Parkplatz genutzt wird. Die Grundstücke haben insgesamt eine Fläche von 1750 m<sup>2</sup> und verlaufen leicht ansteigend Richtung Tausendeimerberg. Das Grundstück .84/1, befindet sich im Privatbesitz, das Viadukt mit der Nummer 2225/2 ist im Eigentum der Niederösterreichischen Verkehrsorganisationsgesellschaft. Insgesamt kann das Planungsgebiet, einschließlich der umliegenden Gebäude, des mittendurchführenden Viadukts der Wachauerbahn und des Innenhofs, als ein architektonisches Ensemble betrachtet werden, das eine besondere städtebauliche und ästhetische Qualität aufweist.<sup>34</sup>

### Flächenwidmung

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen für den Ausbau sind im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Spitz definiert. Beim aktuellen Plan ist für das Grundstück mit der Nummer .80, .81, .84/2 die Widmung BK Baufläche-Kerngebiet vorgesehen.

Laut § 16 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes sind das "Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen."<sup>35</sup>

34 BEV Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Auszüge: Katastralmappe und Verzeichnisse.

35 NO Raumordnungsgesetz 2014, § 16, Fassung vom 14.02.2019, Bauland (1).2.

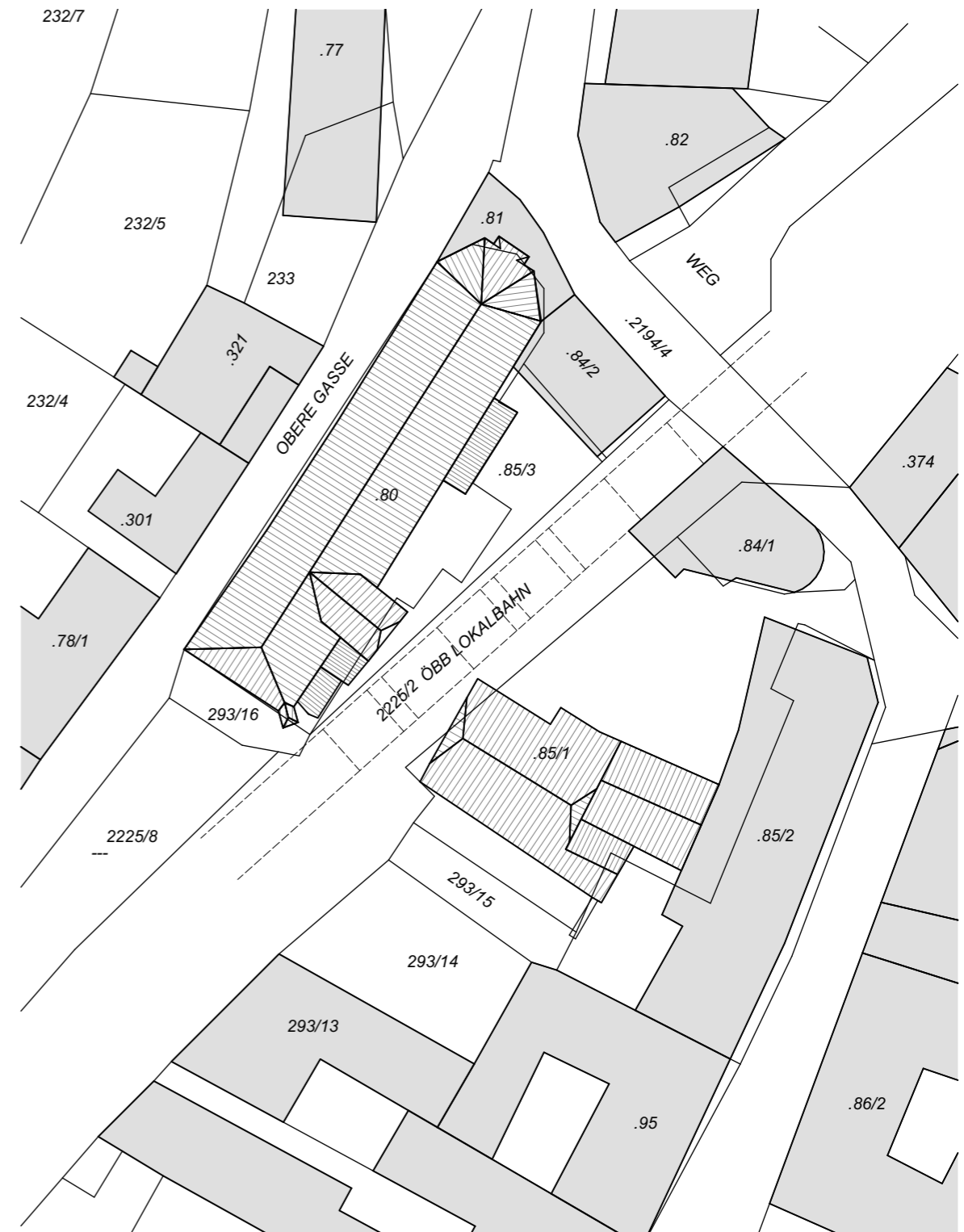


Abb.12: Katasterplan mit Grundstücksnummern

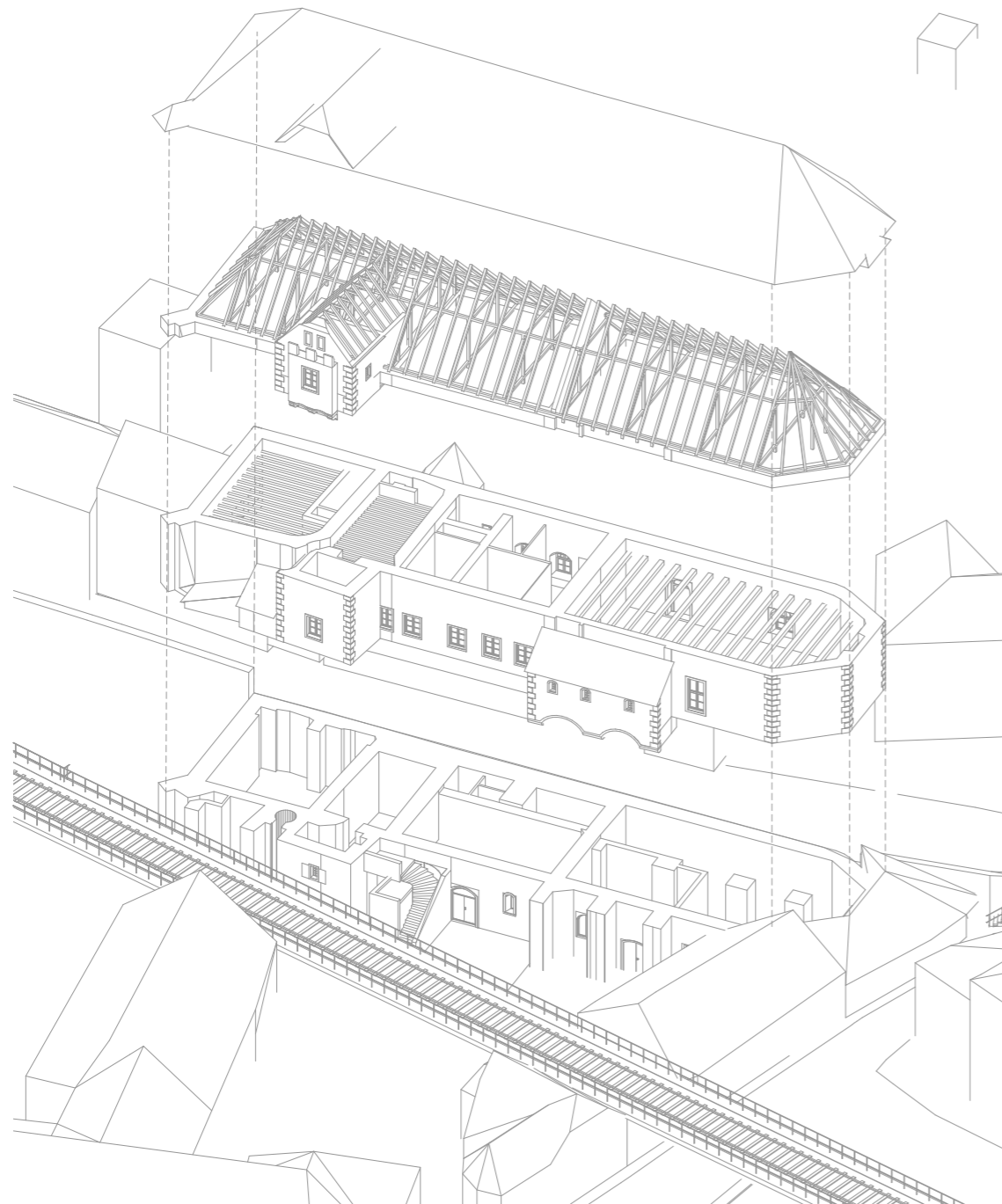


Abb.13: Explosionsaxonometrie Altes Rathaus

## 2.2 DEN BESTAND ZEIGEN

### Bestandsaufnahme

Die in dieser Diplomarbeit dargestellten Pläne basieren auf den Bestands- und Vermessungsplänen aus dem Jahr 2007, die vom Architekturbüro Architektur Krammer GmbH erstellt und von der Stadtgemeinde Spitz an Donau zur Verfügung gestellt wurden. Die Lage der Gebäude mit den Grundstücksnummern .80 in der Oberen Gasse 1 und .85/1 in der Hauptstraße 12 wurde am 24.01.2007 vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Gaisbauer aus Krems erfasst. Das bereit gestellte Material beinhaltet folgende Pläne:

- Grundrisse:
  - » Grundriss Erdgeschoss/Keller M 1:100
  - » Grundriss Obergeschoss M 1:100
  - » Grundriss Dachgeschoss M 1:100
- Ansichten:
  - » Süd-Westansicht M 1:100
  - » Süd-Ostansicht M 1:100
  - » Nord-Westansicht M 1:100
- Schnitte:
  - » Schnitt durch den Probesaal M 1:100
  - » Schnitt durch den Turnsaal M 1:100

Diese Pläne wurden im Zuge dieser Arbeit digitalisiert und ein detailliertes 3D-Modell (samt Oberflächendarstellungen) erstellt. Durch die Erstellung des detaillierten 3D-Modells samt zugehöriger Oberflächen fand bereits eine intensive Auseinandersetzung mit dem Bestand und seinen vorhandenen Potenzialen statt. Diese Auseinandersetzung führt einerseits zur Dokumentation des Bestands und dient als Ausgangslage für den Entwurfsprozess.

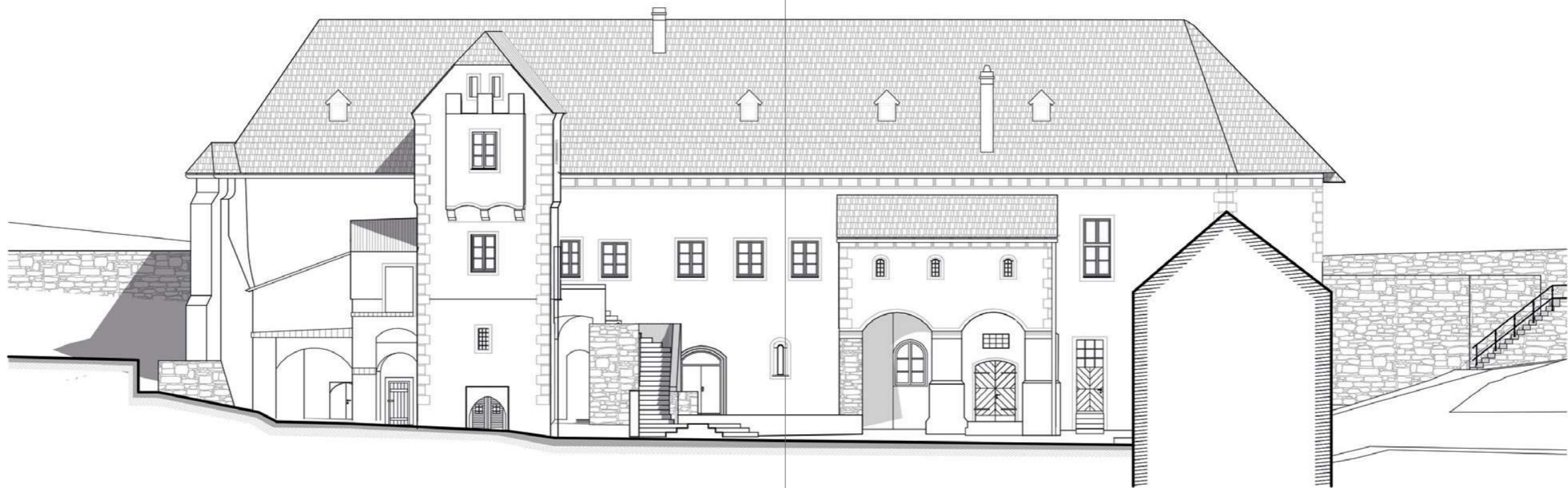


Abb.14: Bestandsplan  
SÜD-OSTANSICHT 1:200

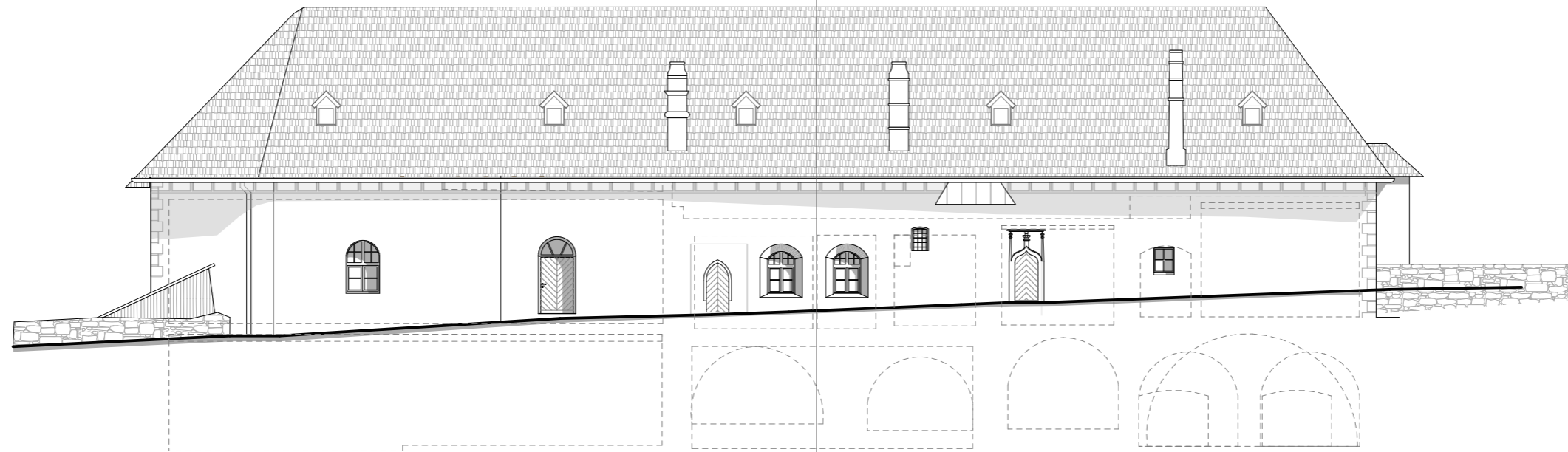


Abb.15: Bestandsplan  
NORD-WESTANSICHT 1:200

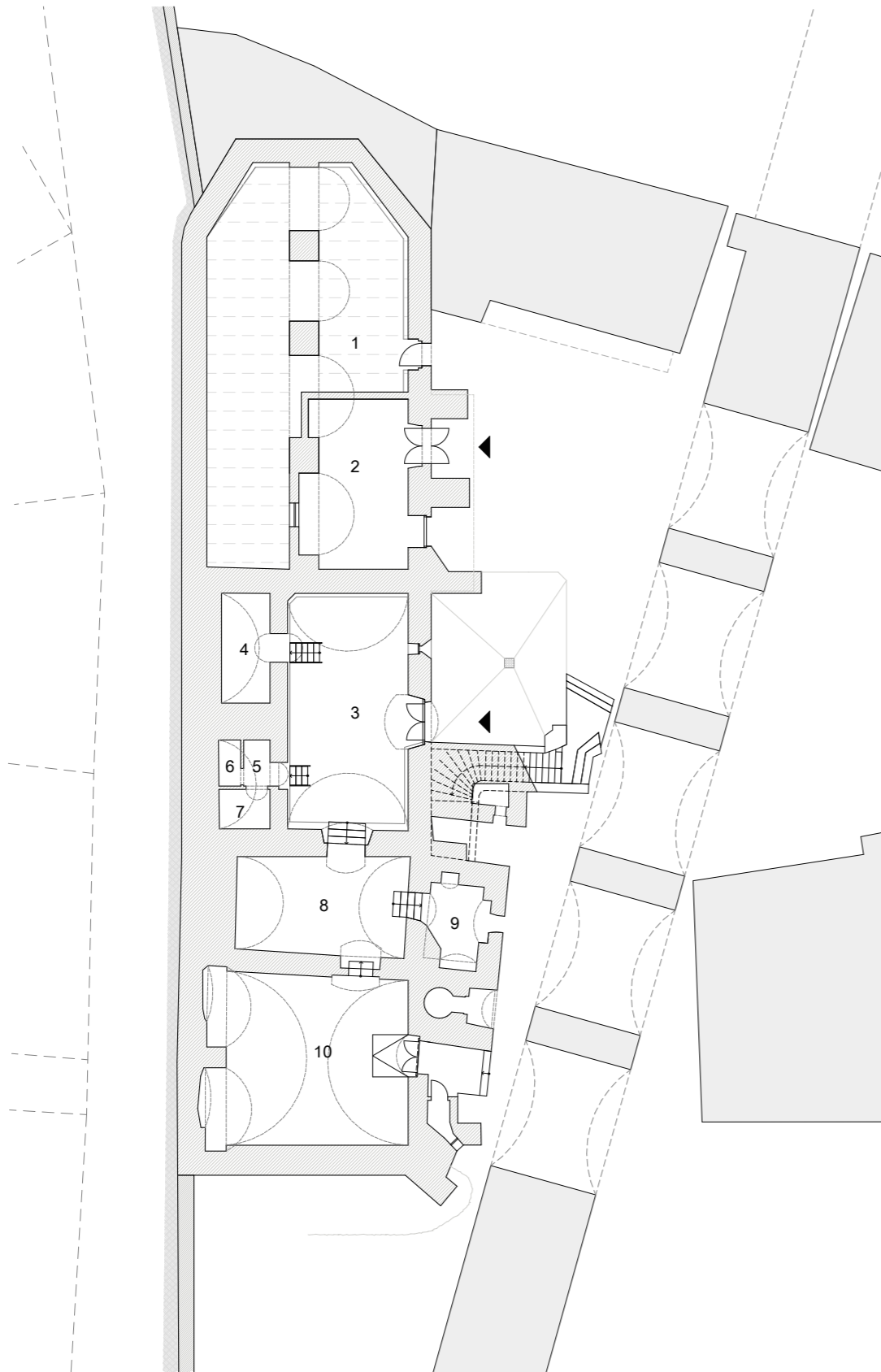


Abb.16: Bestandsplan  
**GRUNDRISS EG 1:250**

### Erdgeschoss

ca. 312 m<sup>2</sup>

1	Keller 1	95 m <sup>2</sup>
2	Keller 2	53 m <sup>2</sup>
3	Keller 3	47 m <sup>2</sup>
4	Holzlager	10 m <sup>2</sup>
5	Wirtschaftsraum	2 m <sup>2</sup>
6	WC	2 m <sup>2</sup>
7	Abstellraum	4 m <sup>2</sup>
8	Keller 4	29 m <sup>2</sup>
9	Büro	8 m <sup>2</sup>
10	Keller 5	62 m <sup>2</sup>

Das Erd-/Kellergeschoss des Gebäudes liegt in Hanglage und ist ausschließlich von der Seite des Innenhofs, über das benachbarte Grundstück zugänglich. Der Zugang zum Gebäude erfolgt durch das Viadukt. Die ursprüngliche Funktion der Räumlichkeiten im Erdgeschoss bestand in der Nutzung als Salzlager, heute dient das Erdgeschoss als Lager und Werkstatt für die Gemeinde. Die detaillierte Beschreibung der Räume findet sich im Kapitel 2.3 - *Den Bestand bewerten* im Raumbuch.

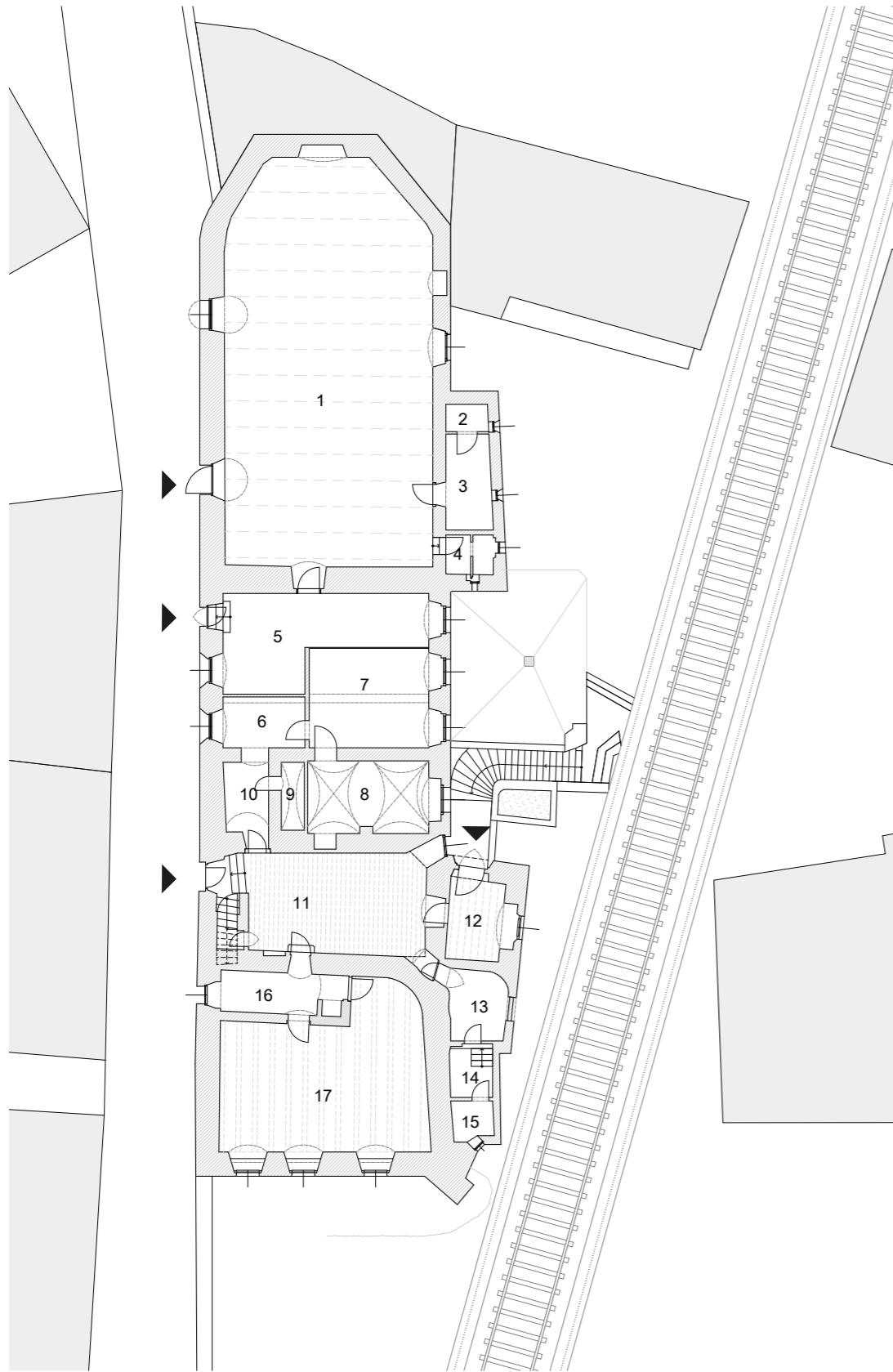


Abb.17: Bestandsplan  
 GRUNDRISS OG 1:250

## Obergeschoss

ca. 356 m<sup>2</sup>

1	Turnsaal	144 m <sup>2</sup>
2	Abstellraum	2 m <sup>2</sup>
3	Abstellraum	8 m <sup>2</sup>
4	WC	3 m <sup>2</sup>
5	Garderobe	27 m <sup>2</sup>
6	Essraum	7 m <sup>2</sup>
7	Wohnzimmer	23 m <sup>2</sup>
8	Zimmer	17 m <sup>2</sup>
9	Bad	3 m <sup>2</sup>
10	Küche/Vorraum	7 m <sup>2</sup>
11	Vorhalle	31 m <sup>2</sup>
12	Windfang	9 m <sup>2</sup>
13	Lager	7 m <sup>2</sup>
14	Lager	3 m <sup>2</sup>
15	WC	3 m <sup>2</sup>
16	Küche/Vorraum	9 m <sup>2</sup>
17	Probesaal	53 m <sup>2</sup>

Das Obergeschoss des Gebäudes wird von zwei Seiten erschlossen. Einerseits erfolgt der Zugang über die denkmalgeschützte Rampe in der Oberen Gasse im nordwestlichen Bereich und andererseits über eine Freitreppe aus Naturstein im Innenhof. Die Eingangstüren zeichnen sich durch ihre niedrigen Höhen und schmalen Dimensionen aus, die deshalb nicht den heutigen Standards entsprechen. Gegenwärtig werden die Räumlichkeiten von der Gemeinde Spitz vermietet und dienen zum einen als Wohnung und zum anderen als öffentliche Räume, darunter ein Turnsaal und ein Proberaum.



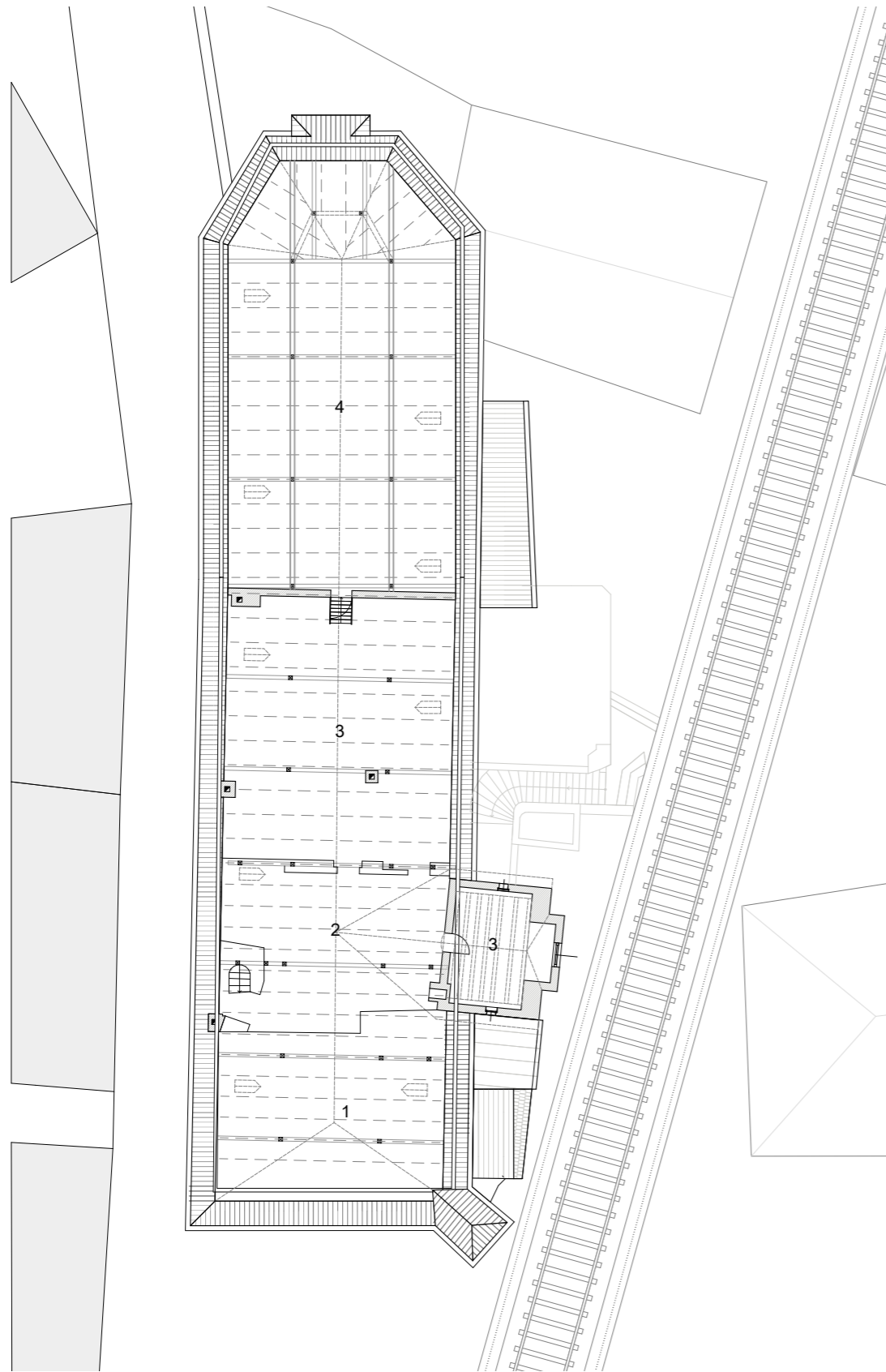


Abb.18: Bestandsplan  
GRUNDRISS DG 1:250



Dachgeschoss

ca. 379 m<sup>2</sup>

1	Dachboden 1	66 m <sup>2</sup>
2	Dachboden 2	48 m <sup>2</sup>
3	Erkerzimmer	16 m <sup>2</sup>
4	Dachboden 3	95 m <sup>2</sup>
5	Dachboden 4	154 m <sup>2</sup>

Das Dachgeschoss des Gebäudes ist über eine gerade einläufige Treppe von der Vorhalle im Obergeschoss zugänglich. Der hohe Dachraum ist durch Zwischenwände in verschieden große, halboffene und geschlossene Bereiche unterteilt. Es ist zu beachten, dass diese Bereiche nach oben hin offen sind. Die Hauptkamine, welche das Dach durchdringen, befinden sich an den Dachrändern. Das Dachgeschoss wurde weder in der Vergangenheit noch wird es gegenwärtig genutzt und ist deshalb nicht ausgebaut.

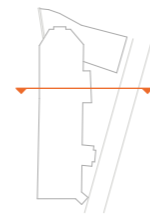
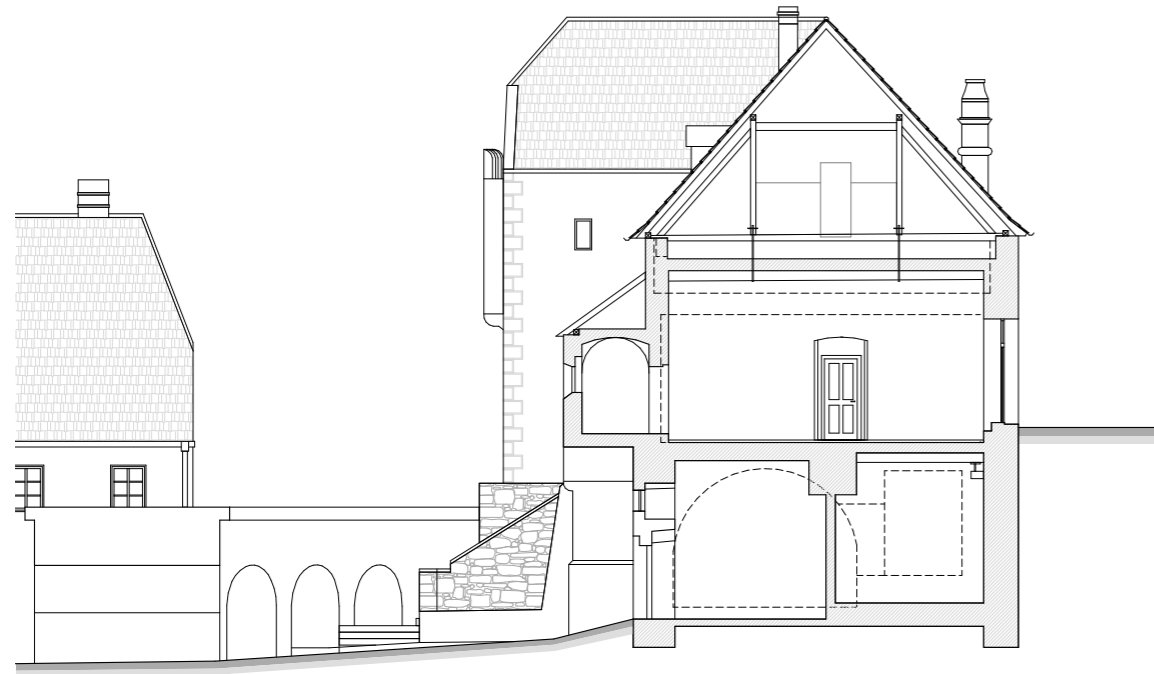


Abb.20: Bestandsplan  
QUERSCHNITT A-A 1:200

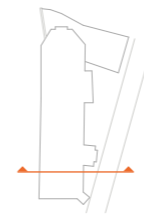


Abb.19: Bestandsplan  
QUERSCHNITT B-B 1:200

## Fotodokumentation

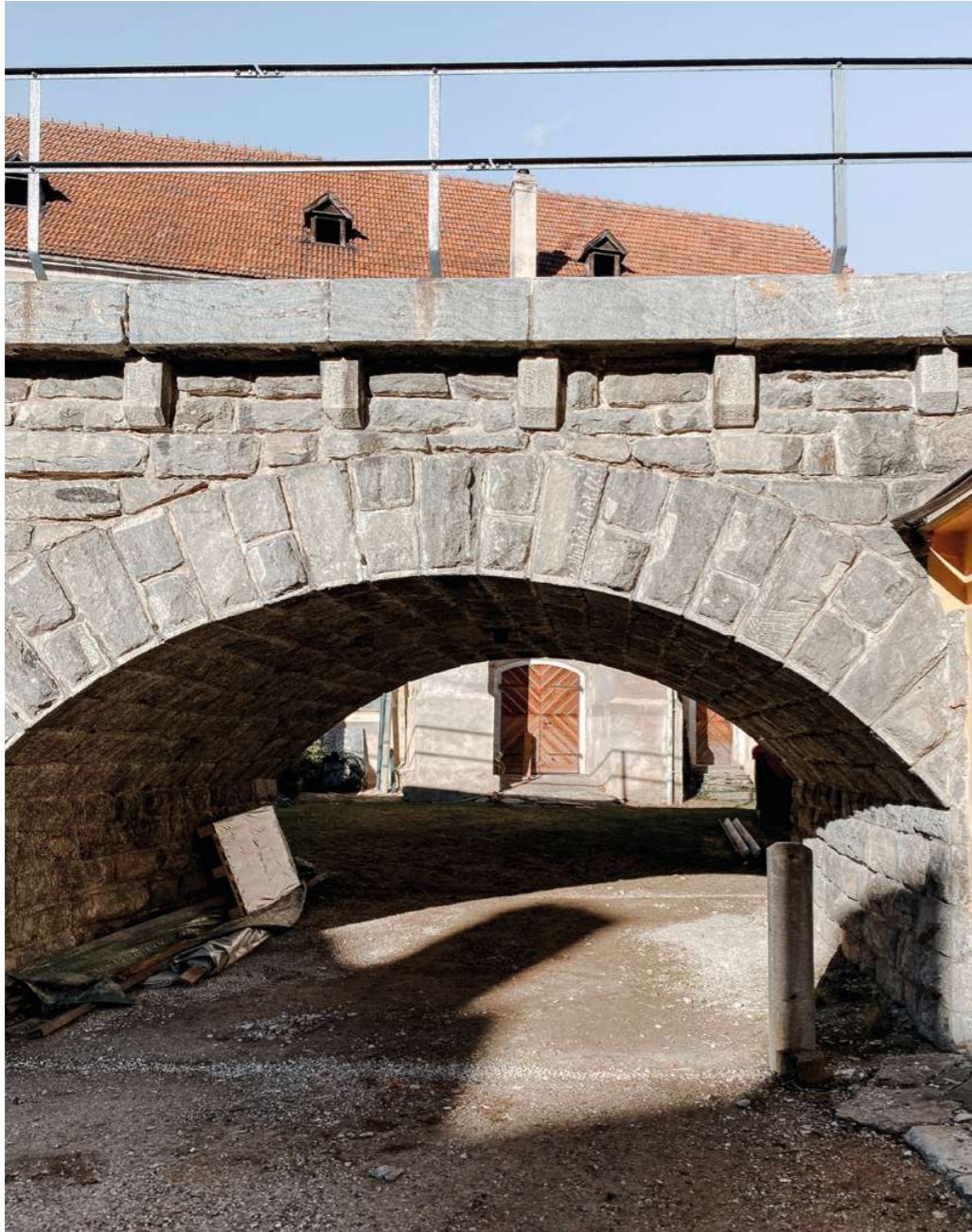


Abb.21: Zugang zum Innenhof durch Viadukt (Foto: Stand Februar 2023)

Abb.22: Innenhof, Ansicht Erker (Foto: Stand Februar 2023)



Abb.23: Innenhof mit angrenzendem Viadukt zum Alten Rathaus (Foto: Stand Februar 2023)

Abb.24: Innenhof, Blick von der Freitreppe (Foto: Stand Februar 2023)





Abb.25: Angrenzendes Nebengebäude,  
Rückseite Papierladen  
(Foto: Stand Februar 2023)

Abb.26: Innenhof, Eingang  
Lager (Altes Salzlager)  
(Foto: Stand Februar 2023)





Abb.27: Fenstergröße der derzeitigen  
Werkstatt der Gemeinde  
(Stand Februar 2023)

Abb.28: Eingang zu Wohnung und  
Probesaal, lichte Durchgangshöhe der  
Tür ca. 170cm (Foto: Stand Juni 2023)

Abb.29: Denkmalgeschützte Rampe mit Blick  
auf die Rückseite des Alten Rathauses  
(Foto: Stand Februar 2023)





Abb.30: Natursteinmauerwerk



Abb.31: Außenwandgestaltung



Abb.32: Fensterfaschen



Abb.33: Rundbogen gemauert



Abb.34: Holztramdecke



Abb.35: Stuckverzierung

## 2.3 DEN BESTAND BEWERTEN

### Materialität

Das Natursteinmauerwerk der Außenmauern (siehe Abb.30) wurde mit einer grauen Rauputzschicht versehen und durch weiße quadratische Fresko-Verzierungs-elemente aufgewertet (siehe Abb.31.). Die gesamten Fenster wurden mit weiß verputzten Faschen gestaltet (siehe Abb. 31). Bei der Konstruktion der Gewölbe im Erdgeschoss wurde auf traditionelle Ziegel zurückgegriffen (siehe Abb.33.). Der Kontrast zwischen den verputzten Innenwänden im Obergeschoss und den unverputzten Mischmauerwerk-Bereichen im Keller spiegelt die unterschiedlichen Funktionen der Räume wider. Die zahlreichen aufeinander liegenden Putzschichten in den Innenräumen erzählen von langjährigen Renovierungsarbeiten. In verschiedenen Räumlichkeiten des Gebäudes sind unverhüllte Holztramdecken zu erkennen, sowohl im Obergeschoss, wo sich der Turnsaal und der Probesaal befinden, als auch im Erdgeschoss, welches als Lagerfläche genutzt wird, (siehe Abb. 34.). Diese gut sichtbaren Deckenstrukturen bieten Einblicke in die Tragstruktur des Alten Rathauses. Die übrigen Decken im Obergeschoss sind verkleidet und kunstvoll mit Stuckverzierungen versehen (siehe Abb.35). Die Bodenbeläge variieren und wurden offenbar entsprechend den spezifischen Raumanforderungen und Verwendungszwecken aus verschiedenen Materialien wie gepresstem Erdreich, Beton und Parkett hergestellt. Jeder Raum im Alten Rathaus präsentiert eine einzigartige Vielfalt und unterscheidet sich von den anderen.

### Raumbuch

Das vorliegende Raumbuch gewährt einen umfassenden Einblick in jeden einzelnen Raum des Alten Rathauses, mit dem Ziel, einen ganzheitlichen Gesamteindruck zu vermitteln. Dieses Buch beinhaltet textliche Beschreibungen der Räume und bietet visuelle Einblicke durch Aufnahmen des aktuellen IST-Zustands.



Abb.36: Lager der Gemeinde Spitz (Foto: Stand Februar 2023)

**Geschoss:** Erdgeschoss  
**Raumnummer:** 1&2  
**Beschreibung:** Im späteren Mittelalter erhielt die Stadt Spitz das bedeutende Privileg, eine Salzladstatt zu errichten. Diese Ladstatt diente als wichtiger Umschlagplatz für den Handel mit Salz, das in diesem Raum eingelagert wurde. Die Außenwände der Ladstatt bestehen aus einem robusten Bruchsteinmauerwerk, das unverputzt belassen wurde. Die in der Mitte des Raumes befindlichen Stützen wurden durch teils Ziegel, teils Bruchsteine gefertigt. Allerdings ist aufgrund der langen Salzlagerung eine Zersetzung der Steine erkennbar, was als sichtbares Zeichen der Zeit und Einflüsse der Salzumgebung betrachtet werden kann. Beim Betreten des Raumes wird man über eine einzige Tür vom angrenzenden Innenhof aus empfangen. Aufgrund der strategischen Bedeutung des Salzhandels wurde auf Fensteröffnungen verzichtet. Die Deckenkonstruktion besteht aus einer Holztramdecke. Diese Träger sind jedoch aufgrund ihres Zustands, der im Laufe der Zeit gelitten hat, mit modernen Stahlträgern verstärkt worden. Der Boden der Ladstatt besteht aus Lehm. Mit einer Fläche von insgesamt 95 Quadratmetern bot die Ladstatt ausreichend Platz für die Lagerung und den Handel mit Salz.

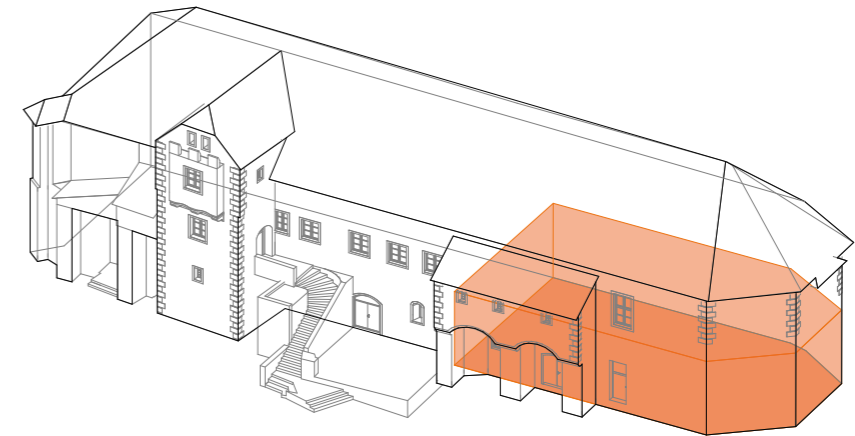


Abb.37: Verortung des Lagers im Alten Rathaus





Abb.38: Werkstatt der Gemeinde (Foto: Stand Februar 2023)

- Geschoss:** Erdgeschoss
- Raumnummer:** 3-10
- Beschreibung:** Die Räume werden gegenwärtig von der Gemeinde als Werkstatt und Pausenraum genutzt. Der Zugang zu diesen Räumen erfolgt jeweils von einer Seite über den Innenhof. Der Raum 3 wird ebenerdig über die Terrasse im Innenhof erreicht. Die größten Räume (3, 8, 10) haben unterschiedliche Höhenebenen und sind über Betontreppen erreichbar. Die Raumgrundflächen dieser Räume haben rechteckige Formen und sind von einem Tonnengewölbe überspannt. Die angrenzenden Nebenräume schneiden mit segelförmigen Stichkappen in das Tonnengewölbe ein. Aufgrund der Hanglage des Gebäudes gibt es an der nordwestlichen Seite keine Fenster oder Türen. Die Wände und das Gewölbe dieser Räume sind raumseitig verputzt und mit einer Rußschicht bedeckt. Der Boden besteht aus unversiegeltem Beton. Ein Hinterausgang führt in eine Sackgasse, die vom Viadukt durchschnitten wird.

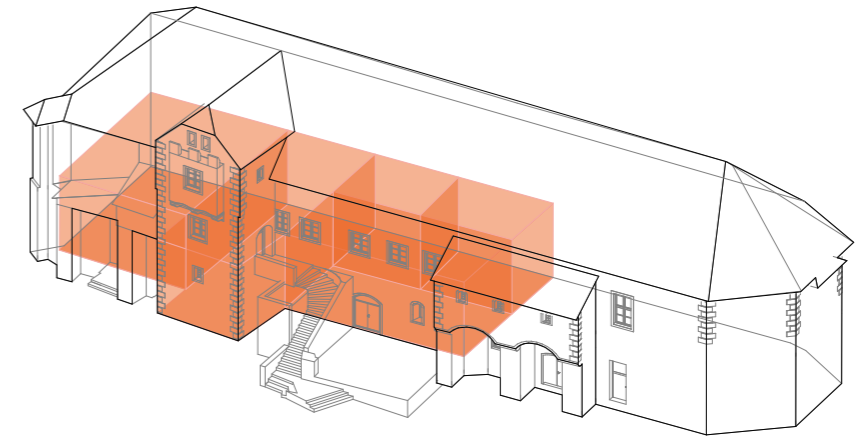


Abb.39: Verortung der Werkstatt im Alten Rathaus



Abb.40: Turnsaal, Nutzung durch den OETB Turnverein Spitz (Foto: Stand Februar 2023)

**Geschoss:** Obergeschoss  
**Raumnummer:** 1-5  
**Beschreibung:** Der Turnsaal befindet sich in der Apsis des polygonalen Raumteils des alten Rathauses und wurde bis zur Neuerrichtung der Hauptschule anderenorts als Turnsaal genutzt. Heute dient er vielseitigen Zwecken wie Yoga-Stunden und kleinen Veranstaltungen. Der Zugang zum Turnsaal erfolgt sowohl direkt von der Oberen Gasse aus als auch über die angrenzende Garderobe. Trotz seines Alters ist der Turnsaal in einem sehr guten Zustand, mit glatt verputzten Wänden, einem fischgrätenförmigen Parkettboden und einer offenen Holztramdecke. An der südöstlichen Seite befinden sich rechteckige Kastenfenster, die den Blick auf den Innenhof freigeben. Vom Saal aus gelangt man zu einem auskragenden Erker, der einen separaten Raum für ein WC und einen Abstellraum beherbergt. Die Garderobe verfügt über zwei Sitzbänke und Wandmontage-Kleiderhaken. Die Innenwände des Raums sind mit halbhohen Tapeten verkleidet. Die Decke des Raums ist mit Stuckelementen und abgerundeten Kanten dekorativ gestaltet.

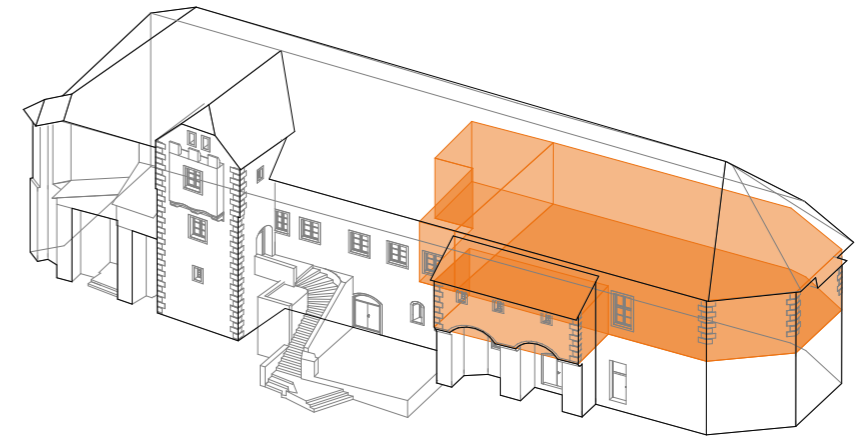


Abb.41: Verortung des Turnsaals im Alten Rathaus



Abb.42: Wohnung im Obergeschoss (Foto: Stand November 2006)

**Geschoss:** Obergeschoss  
**Raumnummer:** 6-10  
**Beschreibung:** Die Wohnung ist über die Vorhalle zugänglich, die auch den angrenzenden Probesaal erschließt. Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst durch eine schmale, nicht natürlich belichtete Nische, die als Kochnische fungiert. Diese Nische verleiht der Wohnung eine gewisse Intimität und dient als Eingangsbereich, der die Privatsphäre vom Rest der Räume trennt. Von hier aus gelangt man in das kleine Badezimmer, das sich in der Mitte des Gebäudes befindet und kein Tageslicht erhält. Weiter führt ein Durchgangraum, der als Essbereich genutzt wird und von der Oberen Gasse aus mit natürlichem Licht belichtet wird, in das großzügige Wohnzimmer. Das Wohnzimmer erstreckt sich über eine Fläche von 23,26 m<sup>2</sup>. Zwei rechteckige Fenster mit korbbogenförmigen Stürzen belichten den Raum und bieten Ausblick auf den Innenhof und das angrenzende Viadukt. Direkt neben dem Wohnzimmer befindet sich das Schlafzimmer, dessen Decke von zwei Kreuzgratgewölben geformt wird.

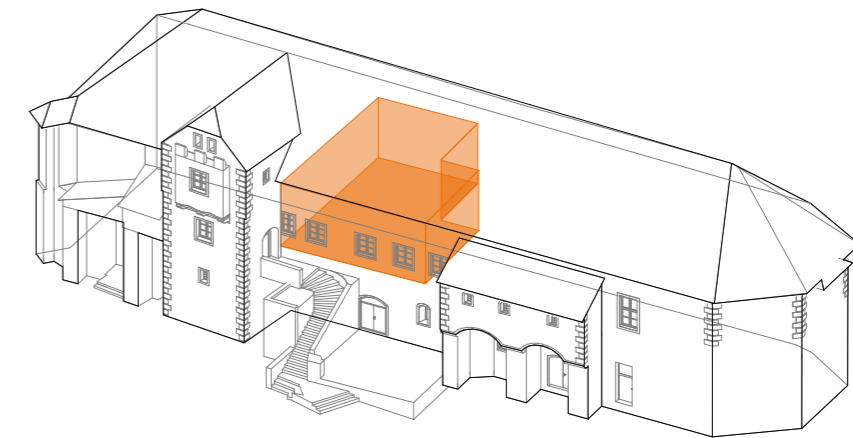


Abb.43: Verortung der Wohnung im Alten Rathaus



Abb.44: Probesaal des Wachauer Chors (Foto: Stand November 2006)

**Geschoss:** Obergeschoss  
**Raumnummer:** II-17  
**Beschreibung:** Der aktuell vom Wachauer Chor genutzte Probesaal befindet sich im oberen Stockwerk des Gebäudes. Der Zugang zum Saal erfolgt über die Vorhalle, die sowohl über die offene Treppe im Innenhof als auch über die Obere Gasse im nordwestlichen Teil des Gebäudes erreicht werden kann. Beim Betreten der Vorhalle gelangt man in einen kleinen Durchgangsraum, der gleichzeitig als Vorraum und Küche dient und ein Tonnengewölbe aufweist. Von diesem Durchgangsraum führen zwei Eingänge in den Probesaal. Der Saal zeichnet sich durch eine freiliegende Holztramdecke und einen geölten Zirbenparkettboden aus. Die Wände sind weiß verputzt, und die beiden Eingangstüren im Landhausstil sind weiß lackiert. Im südwestlichen Teil des Saals befinden sich drei Fenster mit korbogenförmigen Stürzen. Das leicht zurückgesetzte Parapet unterhalb der Fenster dient nicht nur als dekoratives Element, sondern bietet auch ausreichend Platz für die Integration von Heizkörpern.

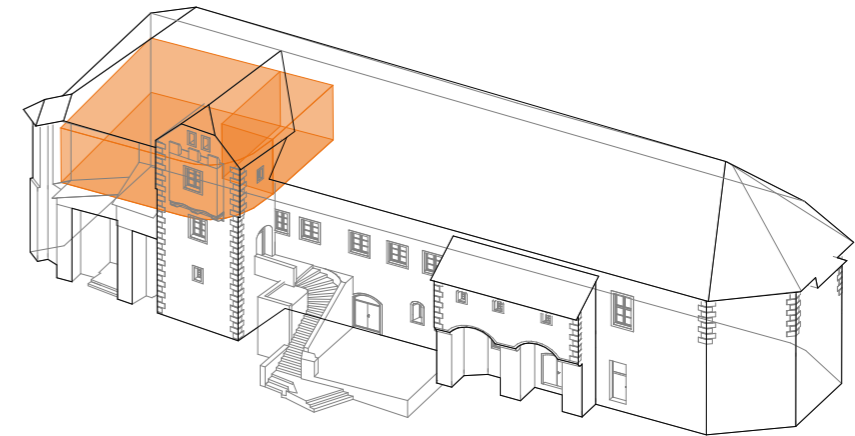


Abb.45: Verortung des Probesaals im Alten Rathaus



Abb.46: Dachgeschoss nicht genutzt (Foto: Stand Februar 2023)

- Geschoss:** Dachgeschoss
- Raumnummer:** I-4
- Beschreibung:** Das Dachgeschoss des Gebäudes wird über eine schmale, unauffällige Treppe im nordwestlichen Teil erreicht. Aktuell wird der unisolierte Dachraum nicht genutzt bzw. keiner bestimmten Verwendung zugeordnet. Dadurch, dass der Dachraum nicht ausgebaut wurde, sind die Holzverbindungen und die Dachdeckung gut sichtbar. Die Konstruktion dieses Sparrendaches basiert auf dem Prinzip geschlossener Sparrendreiecke. Dabei fungiert ein horizontal verlaufender Dachbalken als Basis für jedes dieser Dreiecke. Dieser Balken befindet sich in einer Höhe von 50 cm über der Fußbodenoberkante und wird jeweils von zwei vertikalen Ständern auf Schwellen gestützt. Der Kehlbalcken erfährt in diesem unausgebauten Dachraum eine Druckbelastung. Die so gebildeten Sparrengebände wurden nacheinander platziert, wobei jedes von ihnen einen Teil der Dachlasten auf die Außenwände überträgt.

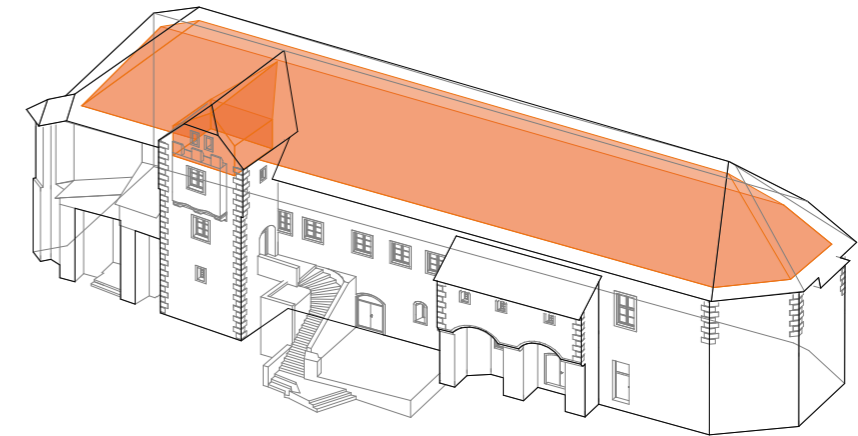


Abb.47: Verortung des Dachgeschosses im Alten Rathaus



Abb.48: Nachbargebäude, Papierladen (Foto: Stand Februar 2023)

**Geschoss:** Nachbargebäude Papierladen  
**Raumnummer:** -  
**Beschreibung:** Das benachbarte Gebäude, derzeit als Papier- und Geschenkeladen genutzt, gehört ebenfalls der Stiftung Bürgerspital. Seine Errichtung erfolgte nach der Fertigstellung des Rathauses, wobei das genaue Baujahr unbekannt ist. Vom Bahnhof bis zum Alten Rathaus ist es der erste Blickfang. Es schotten den Innenhof des Alten Rathauses von der Straßenseite ab. Die Fassade zur Straßenseite hin ist mit einer hellgrünen Rauputzschicht versehen und durch weiße Fensterfaschen sowie Stuckverzierungen geschmückt. Die Fenster im Erdgeschoss weisen einen Stichbogenstil auf, während die Fenster in den oberen Etagen rechteckige Kastenfenster sind. Der bauliche Zustand des Gebäudes ist als problematisch einzustufen, vor allem die Rückseite weist erhebliche Schäden an den Außenmauern auf, die von Durchfeuchtung betroffen sind, wodurch der Putz abblättert. Auf der Außenwand zur Straße hin sind Risse und Schimmel sichtbar. Der aus Holz gefertigte Balkon im Innenhof zeigt deutliche Anzeichen von Verfall und befindet sich in einem insgesamt schlechten Zustand.

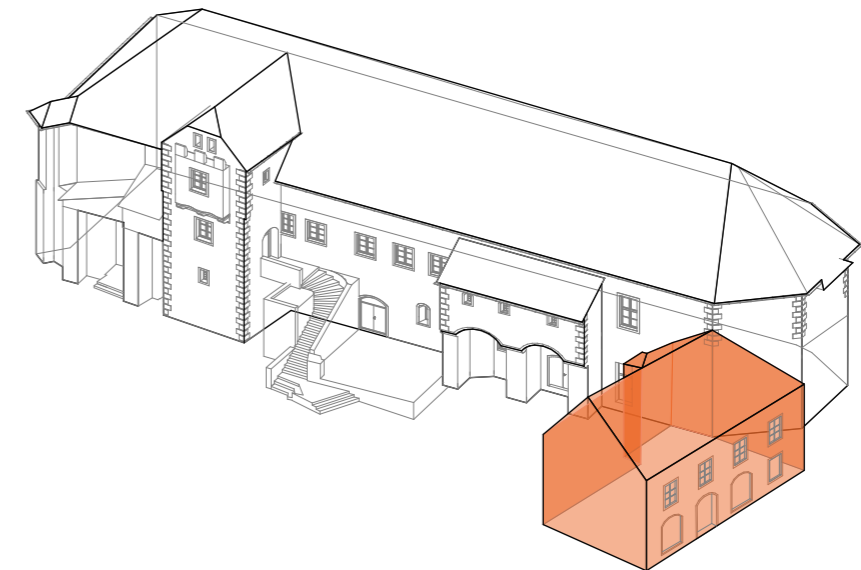


Abb.49: Verortung des Nachbargebäudes (Papierladen)



Abb.50: Nachbargebäude, Leerstand (Foto: Stand Februar 2023)

**Geschoss:** Nachbargebäude (Leerstand)  
**Raumnummer:** -  
**Beschreibung:** Das angrenzende Gebäude wurde baulich mit dem Alten Rathaus verbunden und befindet sich derzeit in ungenutztem Zustand. Es umfasst lediglich eine Etage. Die Fassade wurde in einem Rotton gestrichen, wobei die Öffnungen mit weißen Faschen verziert sind. Das Dach besteht aus Tonziegeln und wurde an die polygonale Form des Alten Rathauses angepasst, weist jedoch einen baulich schlechten Zustand auf. Die öffentliche Straße steigt Richtung Norden an und bewirkt dadurch eine geringe Gebäudehöhe sowie versetzte Parabethöhen der Fenster. Das Gebäude wirkt durch die Situierung reingezwängt und trennt insbesondere das Alte Rathaus vom Straßenraum.

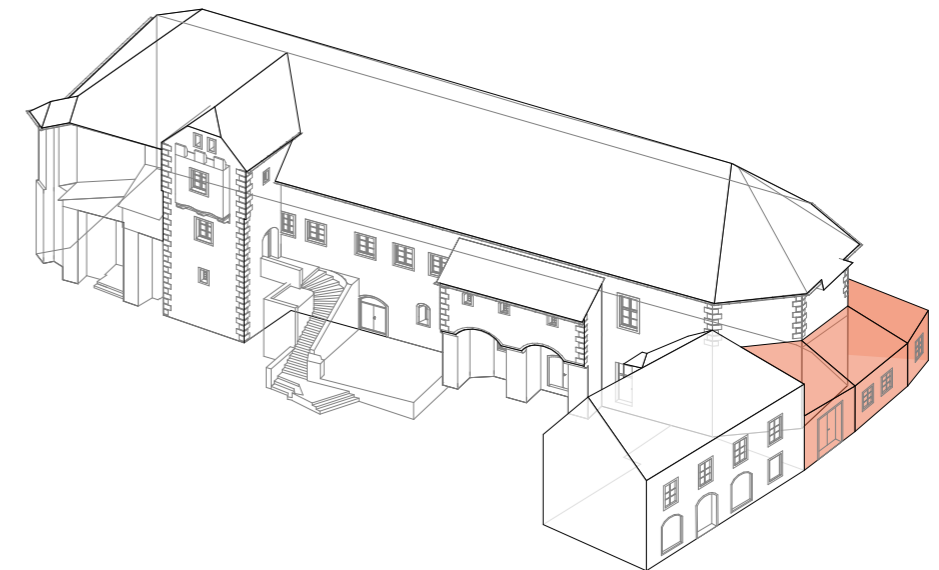


Abb.51: Verortung des Nachbargebäudes

# UMGANG MIT DEM BESTAND

Das Kapitel behandelt den Eingriff in bestehende, architektonische Strukturen. Der Fokus liegt dabei auf den verschiedenen Ausprägungen von Eingriffen in bestehende Gebäude, aus denen Erkenntnisse gezogen werden, um konkrete Maßnahmen am Alten Rathaus in Spitz an der Donau abzuleiten. Dieses Kapitel bildet nach einer umfassenden Analyse eine Brücke zwischen theoretischer Auseinandersetzung und konkreter gestalterischer Umsetzung.

Aus der Theorie abgeleitet lassen sich drei Eingriffe in den architektonischen Bestand unterscheiden: Der kleinste Eingriff umfasst die Implementierung neuer Nutzungen in das bestehende Bauwerk ohne bedeutende bauliche Veränderungen. Der größte Eingriff besteht darin, das betreffende Gebäude oder, wie in diesem Kontext, die umliegenden Gebäude komplett abzureißen, um den Bestand gänzlich freizulegen. Im Rahmen des konkreten Eingriffs werden Veränderungen an der Bausubstanz des bestehenden Gebäudes vorgenommen, um den Anforderungen neuer Nutzungen gerecht zu werden.





### 3.1 DER KLEINSTMÖGLICHE EINGRIFF - ERHALT DES »ALTEN GANZEN«

Der Ansatz, neue Nutzungen im Bestand, ohne wesentliche bauliche Veränderungen zu ermöglichen, repräsentiert den kleinsten Eingriff. Dieser baut auf Erhaltung und Schutz alter Gebäude auf und dient als zentraler Ausgangspunkt für Umnutzungen, sofern der Bestand dies zulässt. Der kleinste Eingriff in einem Gebäude oder seiner Umgebung kann schon durch das Setzen eines Zeichens oder Signals erfolgen.<sup>36</sup>

Die ästhetische Berücksichtigung des historischen Bezugs des Originals spielt hierbei eine tragende Rolle. Traditionell mit dem Denkmalschutz verbunden, strebt dieses Konzept nach einer Nutzung, die sich dem ursprünglichen Zweck des Gebäudes nähert. Beispielsweise bleiben gut erhaltene Schlösser und Burgen nahezu architektonisch unverändert, deren Neunutzung bezieht sich häufig auf kulturelle Funktionen wie Museumsexponate oder Bibliotheken. Bei Industriemuseen, in denen die Gebäude selbst die hauptsächlichen Exponate darstellen, wird angestrebt, die Authentizität zu bewahren. Unter diesem Ansatz bleibt das historische Bild aufgrund des hohen kulturellen Wertes des Gebäudes unverändert und bauliche Maßnahmen und Eingriffe werden auf ein Mindestmaß beschränkt. Das Hauptziel liegt darin, einen Zustand des Authentischen aufrecht zu erhalten und sich auf die Bewahrung des "alten Ganzen" zu konzentrieren. Es wird auf die pure Authentizität der historischen Atmosphäre abgezielt und traditionelle Geschichtsbilder verwendet, bei denen jedoch oft das scheinbar Alte faszinierender ist als die Frage nach seiner Echtheit.<sup>37</sup>

Beim Ansatz des kleinsten Eingriffs darf jedoch durchaus über das Bestehende hinausgeblickt werden, auf das, was bislang nicht existierte. Etwas Neues oder Abweichendes, das nicht Teil der ursprünglichen Planung war, ist möglich. Das Programm oder die Nutzung kann sich ändern oder sogar verschwinden, während der Raum selbst erhalten bleibt. Diese Herangehensweise erfordert nicht nur die Fähigkeit, zu visualisieren, was noch nicht

<sup>36</sup> Vgl. Burckhardt, Lucius, *Der kleinstmögliche Eingriff, oder die Rückführung der Planung auf das Planbare*, hg. von Markus Ritter und Martin Schmitz (Berlin: Martin Schmitz Verlag, 2013), 151-152

<sup>37</sup> Vgl. Jessen und Schnieder, *„Umnutzungen - total normal“ im Detail Bauen im Bestand; Umnutzung, Ergänzung, Neuschöpfung*, Christian Schittich (Hrsg.), Verlag Birkhäuser 2003, S. 17

Abb.52: Reframe / Alexandru Fleseriu + Péter Eszter

existiert, sondern auch aktive Eingriffe, um diesen Prozess der Umdeutung fortzusetzen und durch konkrete Handlungen im Raum Realität werden zu lassen. Die vorhandenen Potenziale sind in der bestehenden Struktur zu erkennen und durch die Umsetzung neuer Ideen und Konzepte zu gestalten. Der kleinste Eingriff eröffnet eine erweiterte Perspektive, die über die aktuelle Nutzung hinausgeht und neue Wege der Raumgestaltung erschließt, um so neue Visionen in der Realität umzusetzen.<sup>38</sup>

Im Alten Rathaus wurden in der Vergangenheit bereits einige kleine Anpassungen vorgenommen, somit fand der Ansatz des kleinsten Eingriffs bereits statt. Anfänglich diente das Bauwerk als Bürgerspital und bot Unterstützung für jene, die nicht selbst für sich sorgen konnten, hauptsächlich für bedürftige, ältere und kranke Personen. Im Laufe der Zeit wurde das Alte Rathaus umgenutzt, welches durch kleine bauliche Änderungen ermöglicht wurde. Der nördliche Teil des Gebäudes wurde in eine Turnhalle umgestaltet. Die mittleren Räumlichkeiten werden nun als Wohnräume genutzt. Der südöstliche Bereich dient als Proberaum für die Spitzer Musikgruppe. Die Kellerabteile stellen Lagerräume für die Gemeinde Spitz dar.

Der kleinste Eingriff im Alten Rathaus beschränkte sich auf die Ebene der Nutzung, indem die bestehenden Räumlichkeiten neu interpretiert wurden. Es gab keine wesentlichen strukturellen Veränderungen, sondern vielmehr eine Umgestaltung und Neuordnung der Raumnutzung, was zu einer grundlegenden Neupositionierung der Funktionen im Gebäude führte. Durch diese Eingriffe hat sich insbesondere die Wahrnehmung des Gebäudes verändert.

<sup>38</sup> Vgl. Tim Rienits, „Umbauen als Weltaneignung“, in *Umbaukultur: Für eine Architektur des Veränderns*, Christoph Grafe, Tim Rienits (Hrsg.), Dortmund: Verlag Kettler, 2020, S. 67.



Abb.53: Derzeitige Nutzung des Turnsaals durch OETB Turnverein Spitz



### 3.2 DER GRÖSSTMÖGLICHE EINGRIFF DER BESTAND ALS »NEUES GANZES«

Der Ansatz des größtmöglichen Eingriffes beinhaltet eine tiefgreifende Herangehensweise, die darauf abzielt, die bestehende Struktur im Wesentlichen zu demontieren. Dadurch wird ein Raum auf einem Grundstück geöffnet, der fortan als neue Ressource für zukünftige Nutzungsmöglichkeiten angesehen wird. Dies stellt den umfassendsten Eingriff dar, der auf eine komplette Neugestaltung des vorhandenen Raums abzielt.

Es mag zunächst paradox erscheinen, in einer Arbeit, die sich für den Erhalt und den respektvollen Umgang mit bestehenden Gebäuden einsetzt, auch einen Abbruch zu thematisieren. Doch wer im Bestand arbeitet, muss auch eingestehen können, dass Gebäude im Laufe der Zeit an ein Ende ihrer Lebensdauer gelangen können – entweder als Ganzes oder doch in großen Teilen. Wenn keine wirtschaftliche Pflege mehr möglich ist und die erforderlichen Renovierungsmaßnahmen in der Praxis einer umfassenden Erneuerung gleichkommen, ist es oft ratsam, die Möglichkeit eines vollständigen Abbruchs in Betracht zu ziehen. In diesem Szenario obliegt es den Architekt:innen, den Abbruch entsprechend den Prinzipien der Nachhaltigkeit zu organisieren.<sup>39</sup>

Teilweise werden aus sentimentalischen Gründen gewisse architektonische Elemente bewahrt und im Neubau integriert, jedoch stellt sich die Frage nach dem Ausmaß der Erneuerung und Identitätsverlust in jedem Einzelfall. Es ist wichtig, diese Entscheidung im Sinne der Nachhaltigkeit und kulturellen Integrität sorgfältig zu treffen, auch wenn der Weg des vollständigen Ersatzes gelegentlich als einfacher erscheint. Häufig erfolgt der teilweise Abbruch oder die Entkernung von Gebäuden nicht aufgrund struktureller Defizite, sondern um Platz für eine modernere, effizientere oder komfortablere Gebäudestruktur zu schaffen. Historische Fassaden werden oft als symbolische Wahrzeichen bewahrt und aufwändig restauriert, was als eine Art fragmentierende Gestaltung angesehen werden

<sup>39</sup> Vgl. Hild, Andreas, „Umbauen-Umgestalten-Umdenken“, in *Umbaukultur: Für eine Architektur des Veränderns*, Christoph Grafe, Tim Rienits (Hrsg.), Dortmund: Verlag Kettler, 2020, S. 54-57.

Abb.54: Aktueller tabula rasa Eingriff in die Blockrandstruktur des Zürcher Kreis 4, Aito Flury

kann. Dennoch liegt dieser Ansatz oft der irrtümlichen Annahme zugrunde, dass es bequemer sei, ein vollkommen neues Gebäude auf den Fundamenten des alten zu errichten.<sup>40</sup>

Dennoch gibt es berechtigte Gründe, die für den Abbruch eines Gebäudes sprechen können. Oftmals werden diesen Gründen jedoch zu viel Gewicht bei der Entscheidung über den angemessenen Eingriff beigemessen und eine umfassende Abwägung findet möglicherweise gar nicht statt. Eine solche Abwägung ist jedoch unerlässlich. Es ist wichtig, die Argumente für jeden möglichen Eingriff zu berücksichtigen und entsprechende Schlussfolgerungen zu ziehen. Dazu gehört auch eine umfassende Untersuchung, was durch einen Abbruch verloren geht und was dabei verschwendet wird und das bewusste Erwägen der damit verbundenen Konsequenzen. Dieser Untersuchung sind potenzielle Vorteile gegenüberzustellen. Denn selbst ein Abbruch kann seine Berechtigung haben, solange er nicht leichtfertig durchgeführt wird.

#### Was sind nun also die architektonischen Argumente, die zum Abbruch eines Gebäudes im Einzelfall führen können?

Die Gründe für den Abbruch eines Gebäudes sind vielfältig. Ein Abbruch eines Teils des Bauwerks oder von Nebengebäuden kann aus gestalterischen Gründen erfolgen, um dem historischen Erbe mehr Platz zu geben, ihn freizulegen, und um den Raum wieder lesbar zu machen.

Ein Aspekt ist die einfache Möglichkeit, ein Grundstück freizumachen, um auf einer "leeren Tafel" ohne äußere Einschränkungen oder Vorbestimmungen bei null anzufangen. Angesichts des fortschreitenden Klimawandels, der eine Anpassung unserer Lebensräume auf städtebaulicher Ebene erfordert, kann ein entsiegeltes und zu begrünendes Grundstück einen positiven Effekt auf das Mikroklima haben. Besonders in dichten Bebauungen, die an Frei- und Grünräumen mangeln, kann ein solcher Freiraum zur Verbesserung der Lebensqualität beitragen.<sup>41</sup>

40 Vgl. Cramer Johannes und Breitling Stefan, *Architektur im Bestand, Ersetzen*, Birkhäuser Verlag, Basel Schweiz, 2007, S. 134-137.

41 Vgl. Hild, Andreas, „Umbauen-Umgestalten- Umdenken“, in *Umbaukultur: Für eine Architektur des Veränderns*, Christoph Grafe, Tim Rienits (Hrsg.), Dortmund: Verlag Kettler, 2020, S. 54-57.

Abgesehen von neuen Grün- und Freiflächen können übergeordnete Planungen von neuen Infrastrukturen wie zum Beispiel von hochrangigen Verkehrsverbindungen ebenfalls zu etwaigen Abbrüchen führen. Ein weiterer Grund von einem bewussten Abbruch kann sein, wenn Gefahr in Verzug besteht. Darunter fällt nicht nur die Gefährdung durch das Bauwerk selbst, sondern kann auch durch unvermeidliche Außeneinwirkungen wie Hangrutschungen ausgelöst werden.

#### Ressource Altes Rathaus: Die Freilegung

Im folgenden Kapitel wird der historische Bestand des Alten Rathauses von seiner Umgebung abgelöst. Dieser Schritt erscheint erforderlich, da im Laufe der Zeit die ursprüngliche Gestalt des alten Rathauses durch seine umgebende Architektur in den Hintergrund gedrängt wurde.

Die fortschreitende Entwicklung der Baustrukturen führte dazu, dass das Alte Rathaus nach und nach in seiner entstandenen Umgebung nahezu verschwand. In diesem Kontext wird nun ein Szenario gezeigt, welches die Reaktion des Gebäudes auf eine Loslösung von seiner baulichen Umgebung verdeutlicht.

Durch die Visualisierung dieses Szenarios soll verdeutlicht werden, wie das Alte Rathaus ohne die bauliche Umgebung agiert und welche Atmosphäre in dieser Entflechtung entsteht.



Abb.55: Digitalisiertes 3D-Modell Altes Rathaus,  
Darstellung der Bestand als Neues Ganzes



Abb.56: Architecture Faculty in Tournai, Tim Van de Velde Photography

### 3.3 DER KONKRETE EINGRIFF DIE IDEE DER DIFFERENZ

Der Ansatz des konkreten Eingriffs befasst sich mit einer baulichen Anpassung des Bestands, um spezifische Anforderungen neuer Nutzungen zu erfüllen. Nämlich wenn sich die Anforderungen an ein Gebäude aufgrund einer neuen Nutzung so ändern und minimale Eingriffe nicht ausreichen, bedarf es an umfassenderen baulichen Anpassungen. Im Gegensatz zum vollständigen bzw. teilweisen Abbruch geht es hierbei nicht um eine Entfernung, sondern vielmehr um einen konkreten Eingriff der bestehenden Struktur. Die Intensität dieser Anpassungen kann von einer punktuellen Veränderung bis hin zur vollständigen Umstrukturierung oder Transformation reichen. Bei einer umfassenden Anpassung steht jedenfalls die Umgestaltung des Gebäudes im Einklang mit einem Gesamtkonzept, das der geplanten neuen Nutzung räumlich gerecht wird.

„Anstatt ein Bauwerk in seiner historischen Form einzufrieren, ist es das Ziel dieser schwierigen Aufgabenstellung, das ganze Potenzial seiner Geschichte zu entfalten. Dieses Bestreben basiert auf der anspruchsvollen Idee, dass die Blütezeit eines Denkmals oder eines Ortes in der Zukunft liegen könnte“, konstatieren Bie Plevoets und Koenraad Van Cleempoel.<sup>42</sup>

Hierbei orientieren sich Gestaltungsstrategien durchaus an der Vorstellung, dass alte und neue Elemente innerhalb eines Gebäudes gleichzeitig existieren und verschiedene historische Schichten in Verbindung zueinanderstehen können. Die Idee eines einheitlichen Gesamtbilds, in dem der Raum aus verschiedenen Fragmenten besteht, wird erst durch die gesamthafte Wahrnehmung zu einem neuen Ganzen geformt. Das Neue kann sich hierbei völlig vom Alten abgrenzen, um deutlich und eindeutig im Erscheinungsbild erkennbar zu sein. Die Fragmente der verschiedenen Zeitabschnitte werden als gestalterisches Thema behandelt. Die Auswahl der Materialien unterstreicht diese Unterschiede.<sup>43</sup>

<sup>42</sup> Plevoets und Van Cleempoel, „Aemulatio und das vom Inneren ausgehende Umbaukonzept“, in *Umbaukultur: Für eine Architektur des Veränderns*, Christoph Grafe, Tim Rienits (Hrsg.), Dortmund: Verlag Kettler, 2020, S. 44.

<sup>43</sup> Vgl. Plevoets und Van Cleempoel, „Aemulatio und das vom Inneren ausgehende Umbaukonzept“, in *Umbaukultur: Für eine Architektur des Veränderns*, Christoph Grafe, Tim Rienits (Hrsg.), Dortmund: Verlag Kettler, 2020, S. 44-45.

Es steht die Idee im Vordergrund, dass in einem Gebäude sowohl das Alte als auch das Neue nebeneinander existieren, wodurch verschiedene historische Ebenen in Beziehung zueinander gesetzt werden. Dabei wird bewusst von der Vorstellung eines homogenen Ganzen abgewichen und stattdessen ein Modell mit zwei oder mehreren Schichten entwickelt. Diese Schichten setzen sich aus unterschiedlichen Fragmenten zusammen, die erst durch die Wahrnehmung des Betrachters zu einer neuen Gesamtheit verschmelzen. Das Neue wird hierbei bewusst und deutlich hinzugefügt, wodurch es sich in seinem Erscheinungsbild klar vom Bestand unterscheidet. Diese bewusste Distanz zielt nicht auf Dissonanz, sondern auf Differenz ab. Es entsteht eine räumliche Spannung zwischen den verschiedenen Zeit- und Zeichenebenen, die als gestalterisches Thema aufgenommen und bearbeitet wird.<sup>44</sup>

Die Adaptierung von bestehenden Strukturen an neue oder verbesserte Nutzungskonzepte stellt eine komplexe und vielseitige Herausforderung dar. Es handelt sich dabei nicht nur um die schlichte Anpassung von Altem an Neues, sondern um einen weitreichenden Prozess, der eine Neubewertung unterschiedlicher Werte und Aspekte erfordert. Dies beinhaltet die Verschiebung von historischen und traditionellen Werten hin zu einem neuen Gleichgewicht zwischen architektonischen, sozialen und ökonomischen Gesichtspunkten. Es geht darum, die Vergangenheit zu respektieren und gleichzeitig architektonische Innovationen, gesellschaftliche Anforderungen und ökonomische Realitäten in Einklang zu bringen, um einen ausgewogenen und zukunftsorientierten Umgang mit dem Bestand zu gewährleisten. Diese kompositorische Strategie im Umgang mit dem Vorhandenen wird exemplarisch in den Werken von Carlo Scarpa deutlich. Am Castelvecchio in Verona (1956–1964) kann man diese "Kunst der Fuge" besonders gut nachvollziehen, aber auch beim neu sanierten Wien Museum (2020–2023) von Certov, Winkler + Ruck, ist die Ergänzung zwischen dem Neuen und dem Alten klar ersichtlich.<sup>45</sup> Bei der Strategie der Differenz geht es nicht darum, das Vorgefundene vollständig zu



Abb.57: Restauración del Museo de Castelvecchio en Verona, Carlo Scarpa, 1957



Abb.58: Neues Wien Museum, Patrick Johanssen, 2023

44 Vgl. Johann Jessen und Jochem Schneider „Umnutzungen - total normal“, in im Detail - Bauen im Bestand, hg. von Christian Schittich (Birkhäuser - Verlag für Architektur e.V. 2003), S 18-19.

45 Vgl. Jessen und Schneider „Umnutzungen - total normal“, in im Detail - Bauen im Bestand, hg. von Christian Schittich, 2003, S 19.

46 Vgl. Christop Grafe, „Die Gegenwart des Vergangenen“, in Umbaukultur: Für eine Architektur des Veränderns, hg. von Christoph Grafe, Tim Rienits, und Baukultur Nordrhein-Westfalen (Dortmund: Verlag Kettler, 2020), 16.

47 Vgl. ICOMOS, International Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites (The Venice Charter 1964), [https://www.icomos.org/charters/venice\\_e.pdf](https://www.icomos.org/charters/venice_e.pdf), abgerufen 02.11.2023

überformen, sondern vielmehr um einen Interpretationsprozess des Bestandes. Die Vorgehensweise orientiert sich am Prinzip der Collage, bei dem unterschiedliche, deutlich erkennbare Teile, die normalerweise nicht im gleichen Kontext auftreten, miteinander kontrastieren. Die Wahl der Materialien betont diese Differenzierung: Stahl, Glas und Beton setzen sich als Zeichen des Neuen von Mauerwerk, Naturstein oder einfachem Putz ab. Durch diese Ausdifferenzierung wird dem handwerklich ausgearbeiteten Detail große Bedeutung beigemessen.

Die Charta von Venedig aus dem Jahr 1964, die in Anlehnung an die Charta von Athen von ICOMOS verabschiedet wurde, zeichnet sich durch eine klare Aussagekraft aus. Diese Charta erlaubt in der Ergänzung von Baudenkmalern eine Vielzahl von Maßnahmen, einschließlich der Nutzung neuer Materialien und Bautechniken. Allerdings muss dabei stets gewährleistet sein, dass die verschiedenen Bauperioden klar erkennbar bleiben.<sup>46</sup>

„Alle unerlässlichen zusätzlichen Maßnahmen müssen sich von der architektonischen Komposition unterscheiden und einen zeitgenössischen Stempel tragen.“<sup>47</sup>

### Altes Rathaus - Entwurfsmetamorphose

Im folgenden Abschnitt wird die Idee der Differenz anhand eines 3D-Modells untersucht. In diesem Abschnitt stehen insbesondere die Neuorientierung und die Verknüpfung verschiedener Vorgehensweisen zur Optimierung der Raumnutzung im Vordergrund. Es wird analysiert und hinterfragt, an welchen Standorten künftige Erschließungen sinnvoll platziert werden können. Des Weiteren werden Möglichkeiten erkundet, um neue Räume zu schaffen und die Wegeführung im Gebäude neu auszurichten, um eine verbesserte Nutzbarkeit und Zugänglichkeit zu gewährleisten.

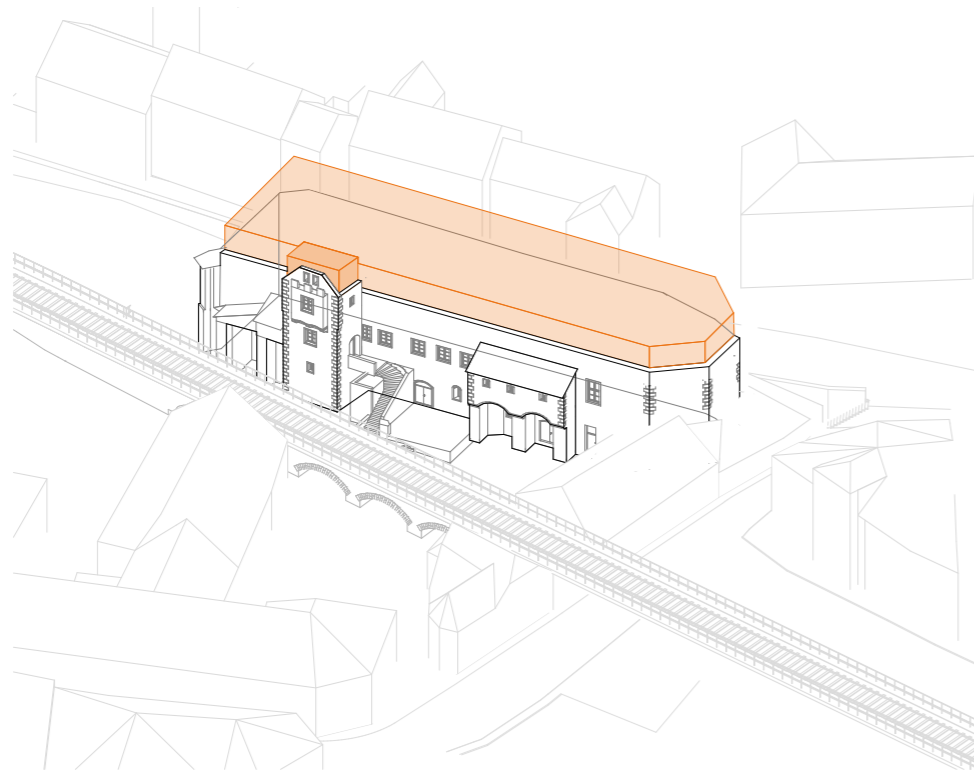


Abb.59: Szenario Dachgeschossausbau

## DRAUFSETZEN

Im vorliegenden Szenario erfährt das Dachgeschoss eine Umwandlung, bei der es einem langgestreckten, quaderförmigen Volumen weicht. Diese neue Gestaltung präsentiert sich durch eine Verkleidung mit einem abweichenden Material, das wiederum eine räumliche Verknüpfung zur umgebenden Geographie herstellt. Ganz im Sinne der "Idee der Differenz" setzt sich das Neue klar von dem Alten ab und ist in seinem Erscheinungsbild klar ablesbar. Dieses gestalterische Konzept führt dazu, dass das Gebäude in verschiedene Epochen aufgliedert wird und dabei ein komplexes räumliches Spannungsfeld entsteht.

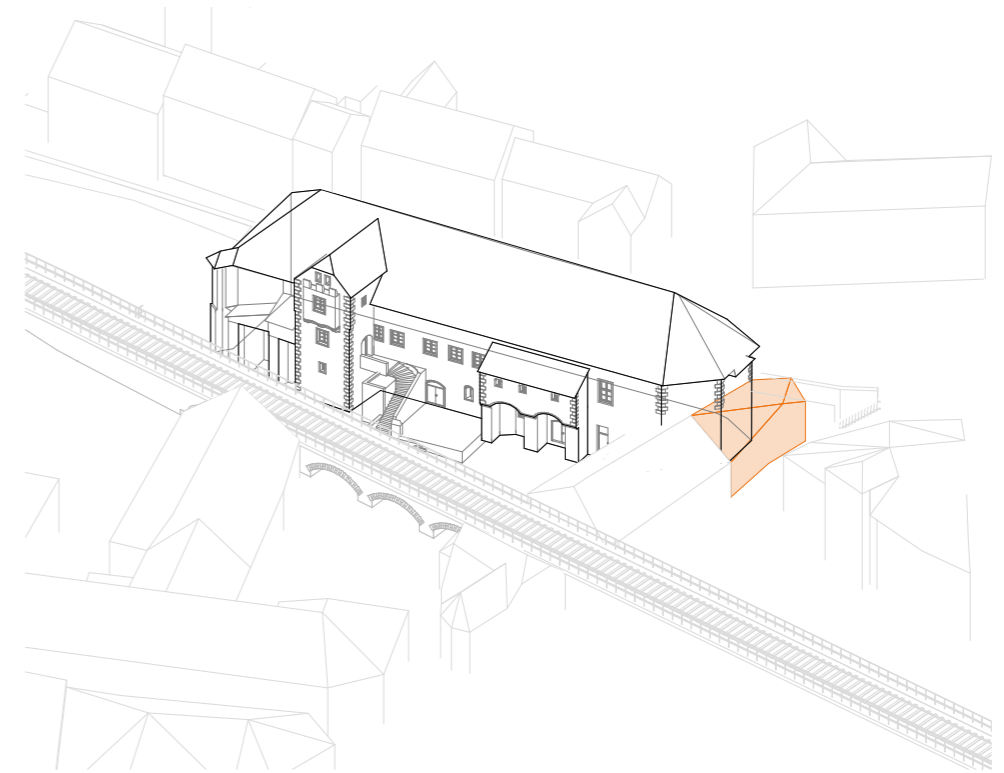


Abb.60: Szenario neues Eingangsgebäude straßenseitig

## ANDOCKEN

Ein eigenständiges Kunstwerk manifestiert sich in Form des neu gestalteten Eingangs. Dieser Eingriff bricht bewusst mit der Monumentalität des vorhandenen Baus und schafft stattdessen eine Verbindung zur Straßenseite des Gebäudes. Durch diese Neuerung wird das zuvor verschlossene und verborgene Gebäude durch einen Anbau geöffnet. Dadurch erhalten Betrachter die Möglichkeit, Einblicke in das Innere zu erlangen und die sonst verdeckte Pracht zu erleben. Indem der Zugangspunkt verlagert wird, erfolgt eine Regelung der internen Struktur und Wegführung des Gebäudes.



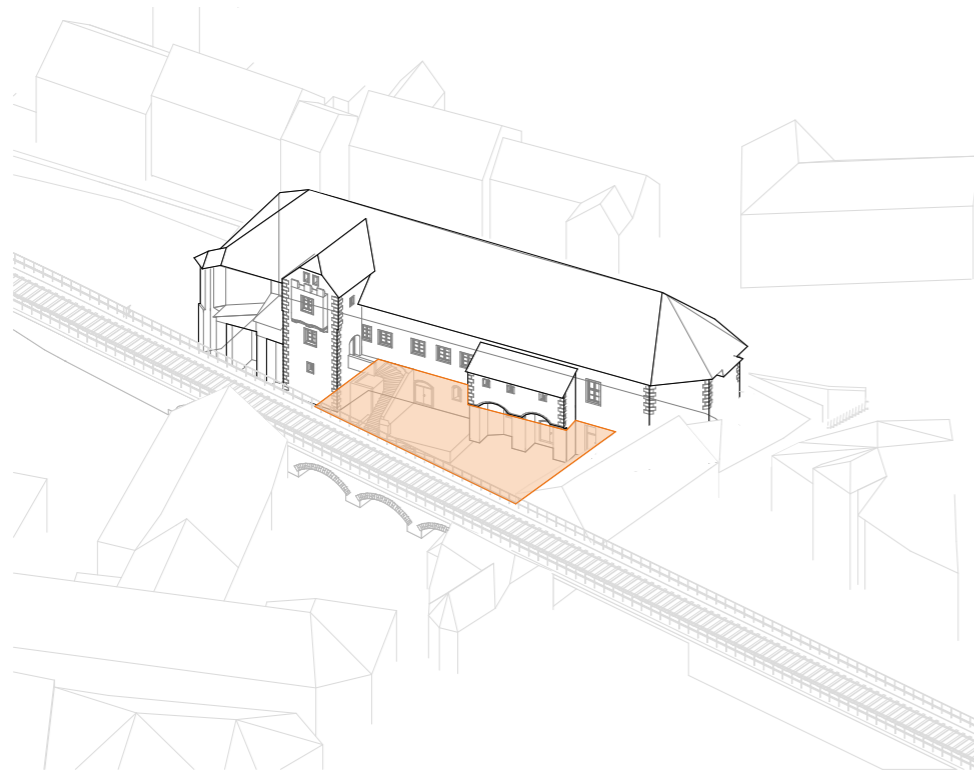


Abb.61: Szenario Verbindung mit dem Bahngleis

## ÜBERPLATTEN

Durch den errichteten Viadukt entsteht eine Barrierewirkung gegenüber dem Gebäude, wodurch eine Abgrenzung vom Innenhof hergestellt wird. Die Anwendung einer Überplattung eröffnet dabei die Möglichkeit zur Schaffung einer neuen Haltestelle für die Wachauerbahn sowie zur Überdachung des Luftraums, um einen ansprechenden Aufenthaltsort zu kreieren. Dieses integrierte Konzept strebt an, die Barrierewirkung zu überwinden und gleichzeitig funktionale und gestalterische Potenziale des architektonischen Umfelds zu erweitern.

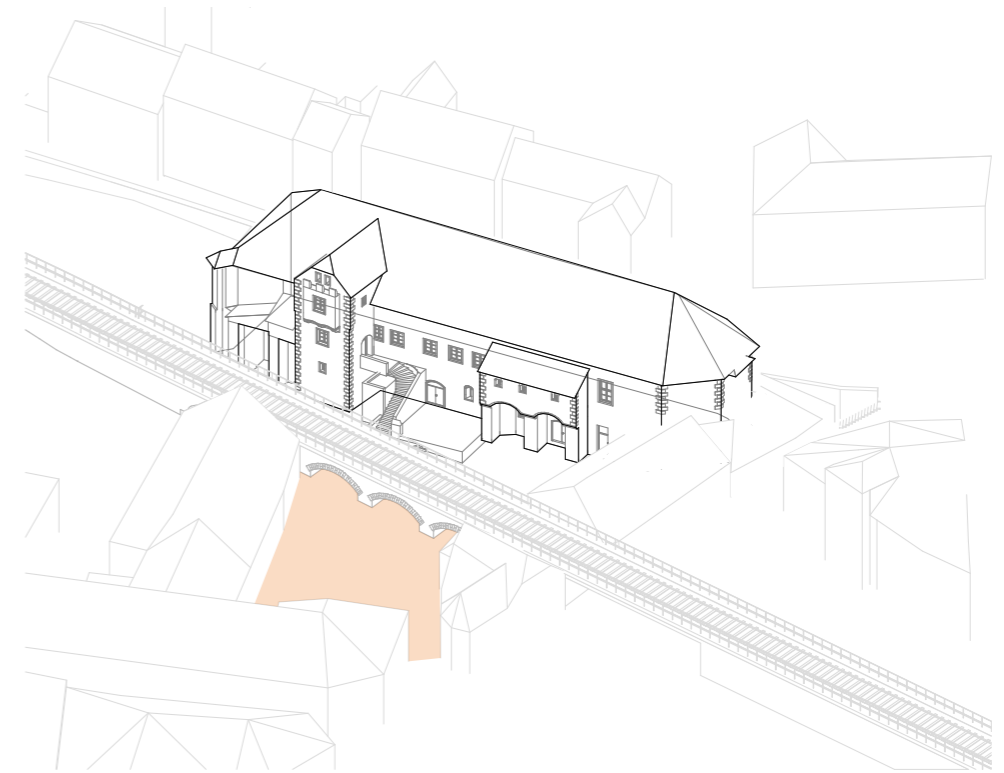


Abb.62: Szenario Freiraumplanung im Innenhof

## BAULICH UNBERÜHRT

Der Innenhof fungiert als Raum für zwischenmenschliche Kommunikation und Interaktion. Diese Umgestaltung verwandelt den Innenhof in einen frischen Anziehungspunkt, der sowohl als neuer Treffpunkt dient als auch Raum für entspanntes Verweilen und die Abhaltung von vielfältigen Veranstaltungen bietet. Anstelle von bloßen Parkflächen bereichern nun großzügige Grünanlagen und private Höfe der Bewohner:innen das städtische Umfeld, wodurch der Stadtteil eine gesteigerte Lebensqualität erfährt.

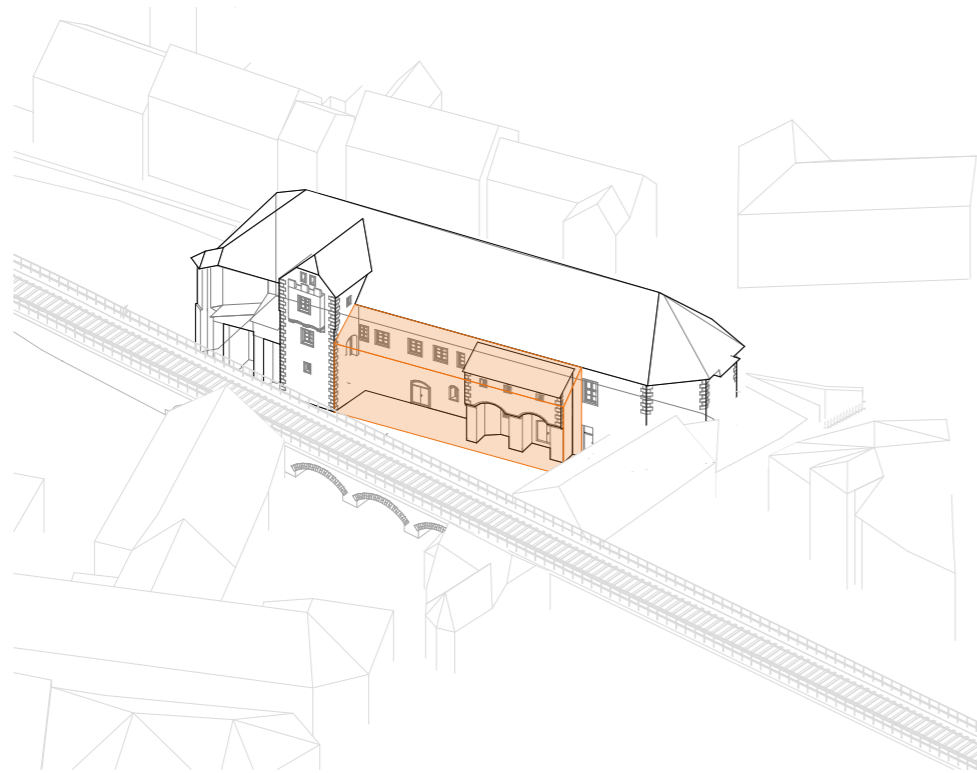


Abb.63: Szenario vorgesetzter Laubengang

## VORSETZEN

Durch das Hinzufügen eines zusätzlichen Baukörpers wird ermöglicht, den Erschließungskern einzubeziehen, ohne dabei in erheblichem Maße in die bestehende Bausubstanz eingreifen zu müssen. Diese Maßnahme führt zu einer Neuordnung der Fassadengestaltung und erzeugt gleichzeitig ein kontrastierendes Element. Dadurch entsteht eine Art "Fremdkörper", der bewusst einen Dialog zwischen den bestehenden Strukturen und der neuen Ergänzung herstellt.

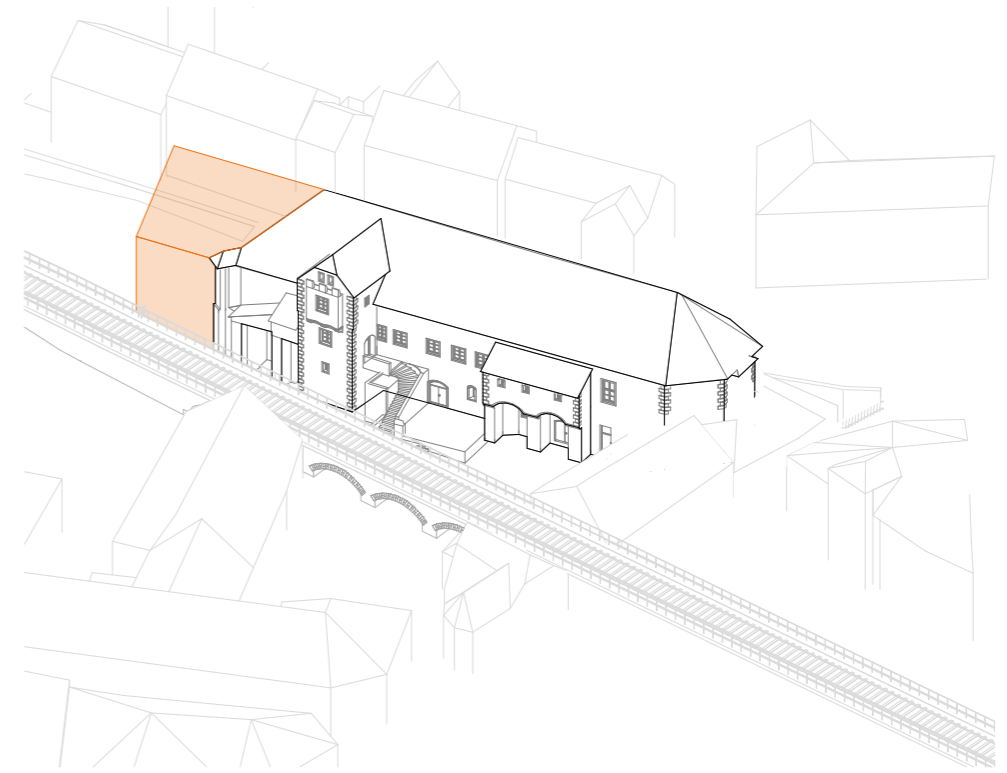


Abb.64: Szenario Erweiterung an der Rückseite

## ERWEITERN

Die Ausdehnung des Bauareals wirft unausweichlich die Frage auf, wie die beiden architektonisch unterschiedlichen Bauteile miteinander in Verbindung gebracht werden können. Diese Erweiterung macht eine umfassende funktionale Umstrukturierung unabdingbar. Anstatt beispielsweise sanitäre Einrichtungen in eine empfindliche Holzkonstruktion einzubinden oder großzügige Räume durch den Abbau zahlreicher Trennwände in ein kleinteiliges Raumgefüge zu integrieren, wird vielmehr die Möglichkeit einer Erweiterung in Betracht gezogen. Diese Option könnte gegebenenfalls mit den ohnehin notwendigen Erschließungsarbeiten in Zusammenhang stehen.

# UMBAU\_ KULTURZENTRUM

Die Baukultur transformiert sich zur Umbaukultur und dieser Wandel wird am Beispiel des Alten Rathauses programmatisch umgesetzt. Im Entwurf verwandelt sich das Alte Rathaus in ein offenes Kulturzentrum.

Das Projekt "Revitalisierung Altes Rathaus in Spitz an der Donau" sieht vor, die bestehenden Strukturen an ein neues Nutzungskonzept anzupassen, basierend auf einer gründlichen Analyse und theoretischen Überlegungen zu den drei Eingriffsmöglichkeiten, die als unterstützende Elemente in der Konzeption dienen. Die Transformation öffnet den Bestand für alle und wird seiner ursprünglichen Nutzung und der zentralen Lage wieder gerecht.

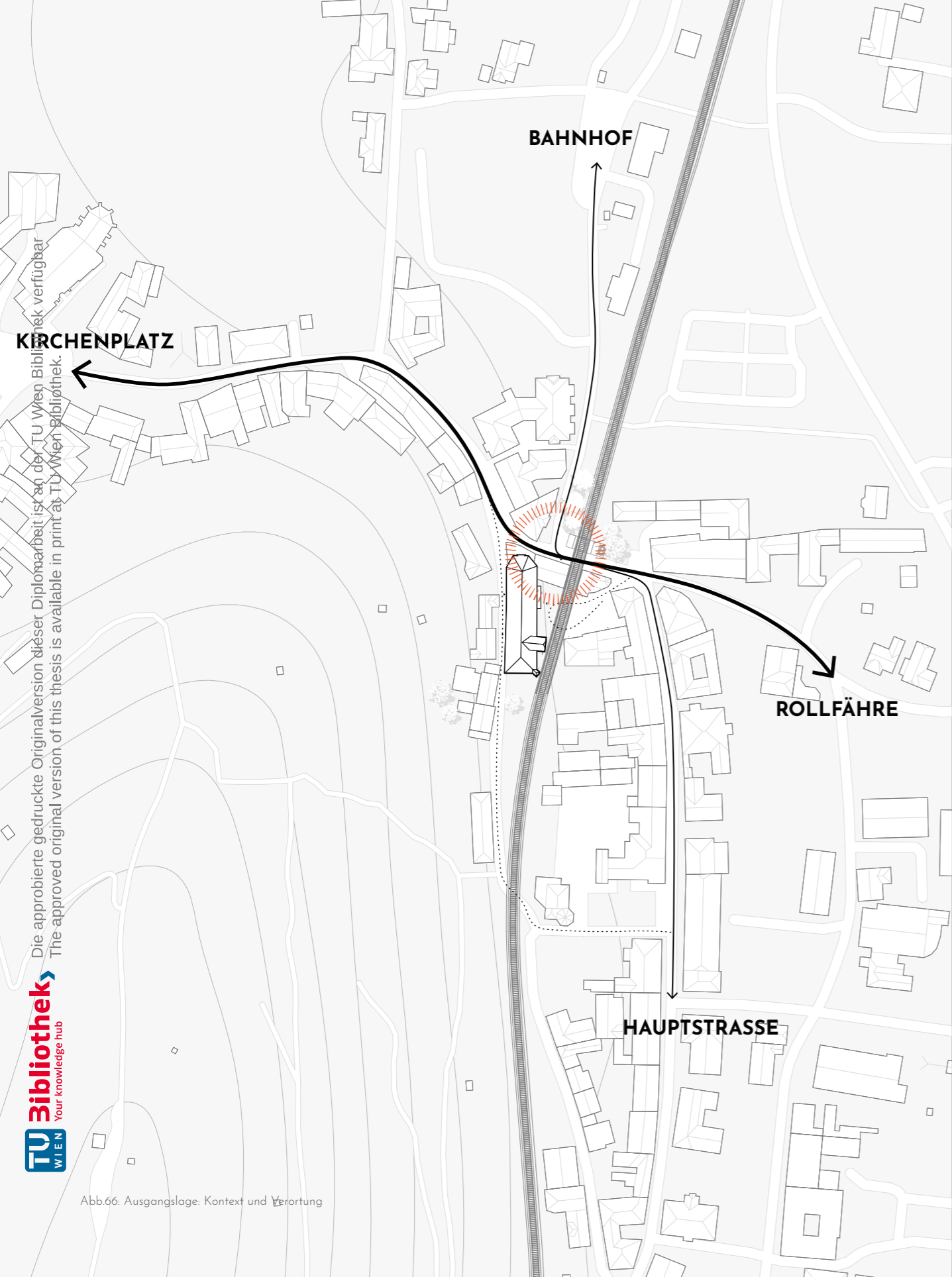
## 4.1 KULTUR IM BESTAND

Der Entwurf für das neue Kulturzentrum in Spitz an der Donau erschließt verborgene Räume und macht sie erlebbar.

Das bestehende Gebäude blickt auf eine wechselvolle Geschichte zurück und wurde als Ort zum Musizieren, als Unterkunft, als Lager und als Turnsaal für den Turnverein genutzt. Die Entwurfsstrategie öffnet und erschließt verborgene Winkel und füllt das Gebäude wieder mit öffentlichem Leben. Das alte Rathaus soll eine wichtige kulturelle Ressource für die Gemeinde und die breite Öffentlichkeit sein, indem es ein vielfältiges Programm mit Schwerpunkt auf Ausstellung, Veranstaltungen und (musikalische) Bildung bietet. Der architektonische Ansatz spiegelt die Geschichte des Gebäudes wieder und schafft eine unverwechselbare Identität für dessen neue Funktion als Kulturzentrum. Der Zugang erfolgt über einen neuen Anbau, der mit dem bestehenden Gebäude eine Verbindung eingeht. Das alte Rathaus wird über das angrenzende Nachbargebäude (Papierladen) erschlossen. Ein Veranstaltungsraum bildet das Kernstück und stellt eine unverwechselbare Kulisse für Kunstinstallationen und Performance dar. Der Gestaltungsentwurf verfolgt die Absicht, eine Reihe von sehr unterschiedlichen Räumen zu erschaffen, die kontrastierende Lichtqualitäten, unterschiedliche Größen, facettenreiche Veredelungstufen und verschiedene räumlich- atmosphärischen Eigenschaften prägen.



Abb.65. Derzeitiger Zugang des Alten  
Rathaus, Erschließung vom Innenhof  
(Foto: Stand Jänner 2024)



## 4.2 KONZEPT

Das Alte Rathaus befindet sich an einem Knotenpunkt, wo die Hauptstraße, die Bahnhofstraße und die Rollfährerstraße aufeinandertreffen. Diese Positionierung macht das Gebäude für Besucher:innen und Tourist:innen leicht erreichbar und bietet eine optimale Erreichbarkeit sowohl für motorisierten Verkehr als auch für Fußgänger:innen. Um das alte Rathaus optimal zu erschließen, empfiehlt es sich, das bereits vorhandene Nachbargebäude, das derzeit als Papierladen in Gebrauch ist, zu nutzen (Grundstückseigentümer:in ist die Stiftung Bürgerspital Allerheiligen). Insbesondere hinsichtlich der Verkehrsanbindung bietet sich die Lage des Gebäudes an.

Besonders erwähnenswert ist die Nähe zum Donauradweg, der von Melk nach Krems führt und direkt am Alten Rathaus vorbeiführt. Diese Lage am Radweg bietet eine zusätzliche Möglichkeit, das Gebäude in das regionale touristische Netzwerk einzubinden.

Das Hauptziel besteht darin, an diesem verkehrsreichen Knotenpunkt einen einladenden Eingang zu gestalten. Dieser Eingang sollte so konzipiert sein, dass er die Aufmerksamkeit von Besucher:innen und Tourist:innen auf sich zieht und sie dazu ermutigt, das Rathaus zu erkunden. Um dieses Ziel zu erreichen, werden verschiedene Elemente in die Planung einbezogen werden, wie beispielsweise eine ansprechende Landschaftsgestaltung der öffentlichen Plätze, die zum Verweilen einladen. Dadurch wird nicht nur die Zugänglichkeit des Alten Rathauses verbessert, sondern auch die Attraktivität des gesamten Umfelds gesteigert, was letztendlich zu einer positiven Erfahrung für Besucher:innen beiträgt.

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

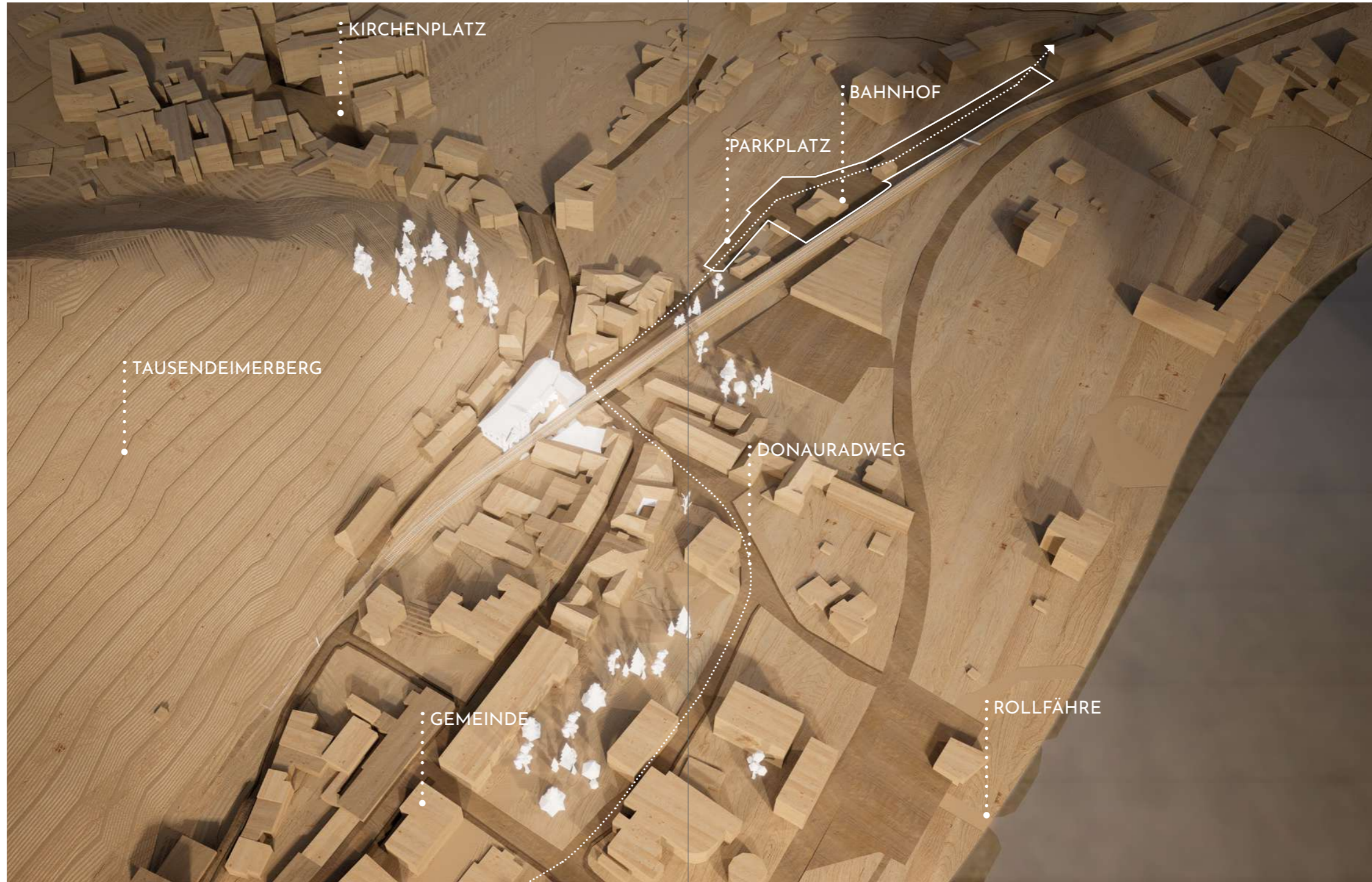


Abb.67: Digitalisiertes 3D Modell von Spitz an der Donau, Städtebauliche Verortung

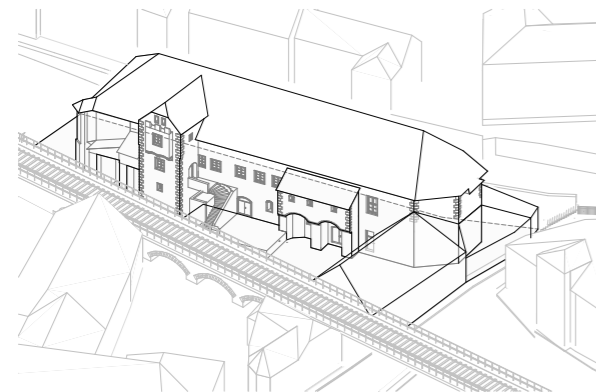


Abb.68: Ausgangslage: Axonometrie Altes Rathaus

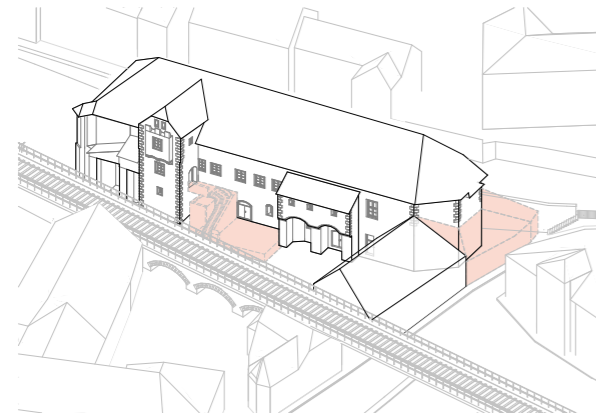


Abb.69: Eingriff: Abbruch (rosa)

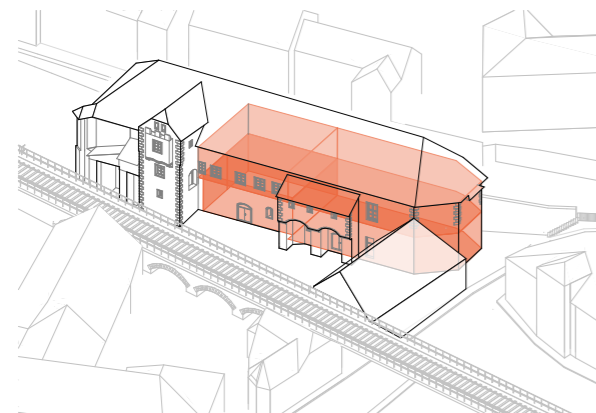


Abb.70: Verortung der Kulturräume für die Öffentlichkeit

### Ausgangslage

Das Alte Rathaus befindet sich in seiner baulichen Anordnung unscheinbar und die Zugänge sind nur über Umwege erreichbar. Das Gebäude hinterlässt keinen einladenden Eindruck und wurde aufgrund seiner bebauten Umgebung in den Hintergrund gedrängt.

### Aufräumen

Um dem Alten Rathaus wieder mehr Präsenz zu verleihen und es aus seiner baulichen Umgebung herauszuheben, erfolgt die gezielte Entfernung bestimmter Bereiche, wodurch das Gebäude wieder Raum zum Wirken bekommt.

### Neuprogrammierung

Das Konzept zur Revitalisierung des alten Rathauses setzt auf eine kulturelle Nutzung. Ziel ist es, ein vielfältiges Angebot an kulturellen Aktivitäten zu schaffen, um das Rathaus zu einem lebendigen Treffpunkt in der Gemeinschaft zu machen.

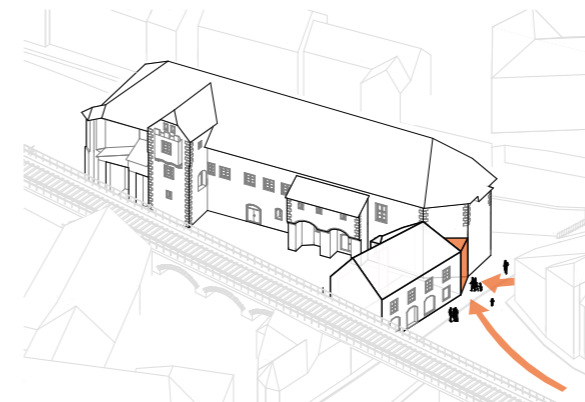


Abb.71: Eingriff: Hauptzugang ersichtlich machen

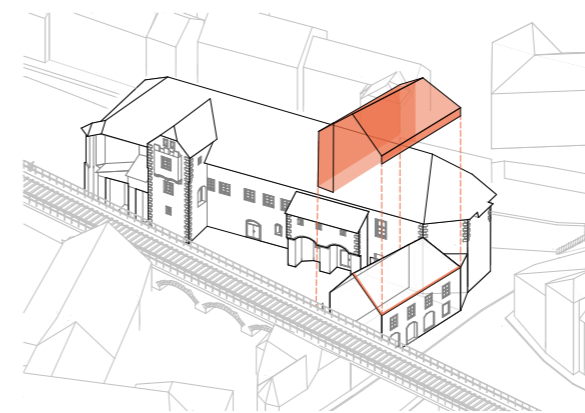


Abb.72: Eingriff: Erschließungskörper hinzufügen

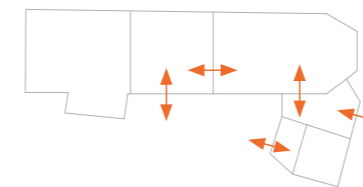


Abb.73: Eingriff: neue Durchwegung

### Zugang schaffen

Die Fügung eines neuen Hauptzugangs verbessert die Erschließung und Sichtbarkeit des Gebäudes deutlich, und steigert dessen Präsenz. Der neu geschaffene Zugang erleichtert Besucher:innen und Nutzer:innen das Finden und Betreten des Gebäudes, was die Nutzung und Wahrnehmung erleichtert.

### Barrierefreie Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das angrenzende Gebäude. Ein zentraler Erschließungskern aus Lift und Treppenraum im bestehenden Nachbargebäude schafft eine einfache Orientierung und Barrierefreiheit im Gebäude.

### Öffnen

Wanddurchbrüche ermöglichen weitere Erschließungswege, neue Raumkonstellationen und die Erweiterung von kleinstrukturierten Nutzflächen.

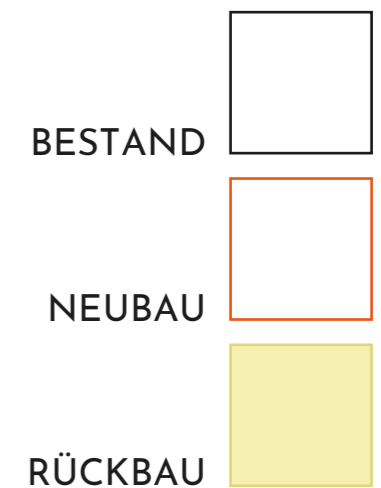
### 4.3 RAUMPROGRAMM

Das Erdgeschoss des alten Rathauses erhält einen neuen Haupteingang, der über den bestehenden Papierladen zugänglich ist. Dieses neue Verteilerhaus wird multifunktional genutzt, indem es das Foyer, die Garderobe, WC-Anlagen und Büroflächen beherbergt. Zusätzlich fungiert es als Durchgang zum Innenhof, was eine effiziente Nutzung des Raumlayouts ermöglicht.

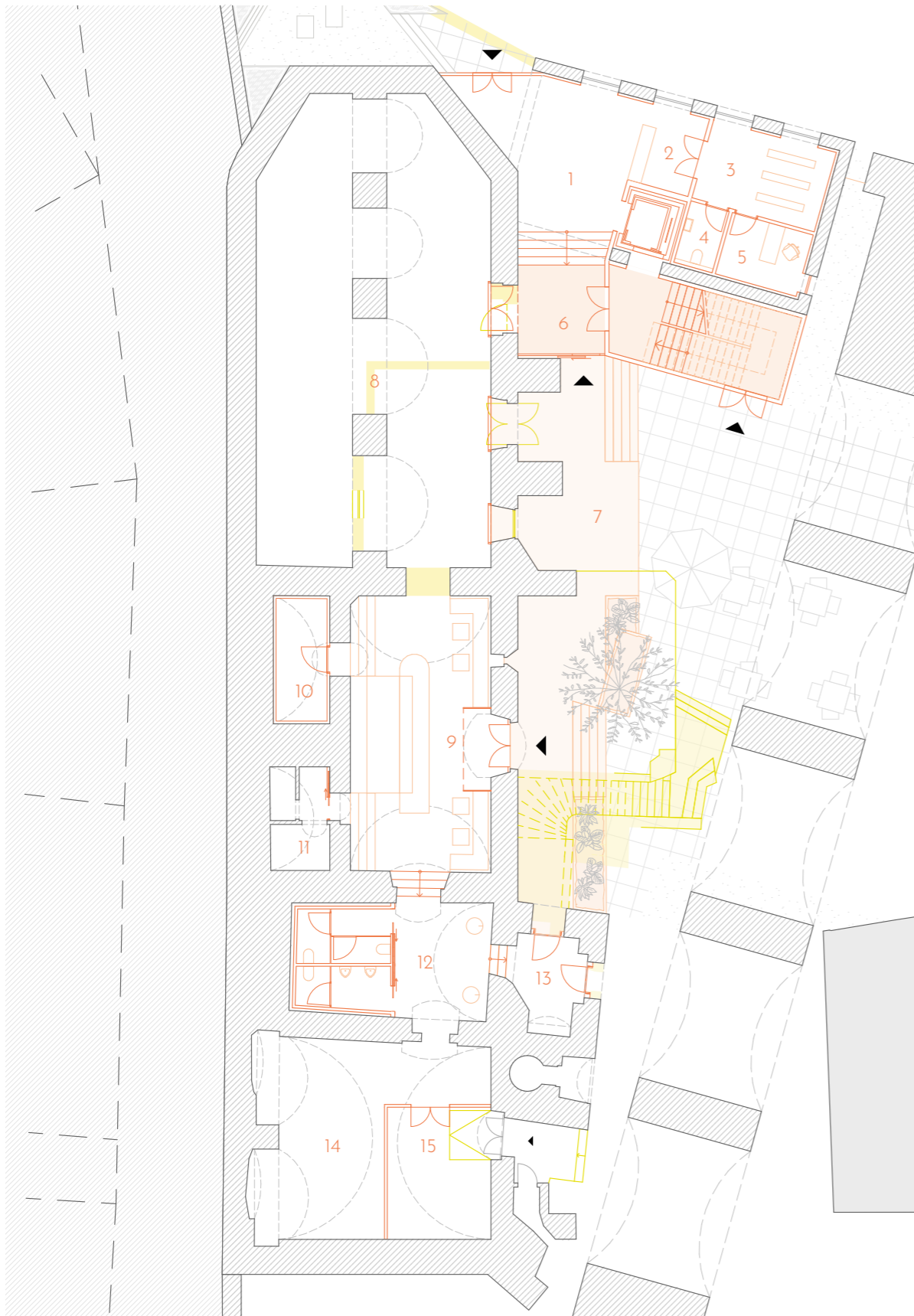
Im Erdgeschoss, wo zuvor hauptsächlich Funktionsräume der Gemeinde, wie Lagerräume und Werkstatt, untergebracht waren, erfolgt eine Neuausrichtung. Dieser Bereich wird reaktiviert und zu einem Ausstellungsbereich sowie einem Treffpunkt umgestaltet. Hierbei liegt der Fokus darauf, historische Räumlichkeiten für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Das Obergeschoss, in dem sich zuvor der Probesaal, eine Wohnung und der Turnsaal befanden, erfährt eine Transformation zu einem vielseitigen Veranstaltungs- und Kulturraum. Dieser Raum soll nicht nur für öffentliche Veranstaltungen dienen, sondern auch dem Wachauer Chor als Ort für Konzerte und Proben zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich des Dachgeschosses wird vorerst von einem Ausbau abgesehen, um eine unveränderte Substanz zu bewahren. Zukünftige Planungen sehen jedoch vor, das Dachgeschoss für zwei weitere Wohneinheiten auszubauen, die über einen separaten Zugang erschlossen werden. In der Zwischenzeit könnten die Räume als temporäre Ausstellungsflächen oder Lager genutzt werden, um eine sinnvolle Zwischenlösung zu schaffen und den Raum bestmöglich zu nutzen.







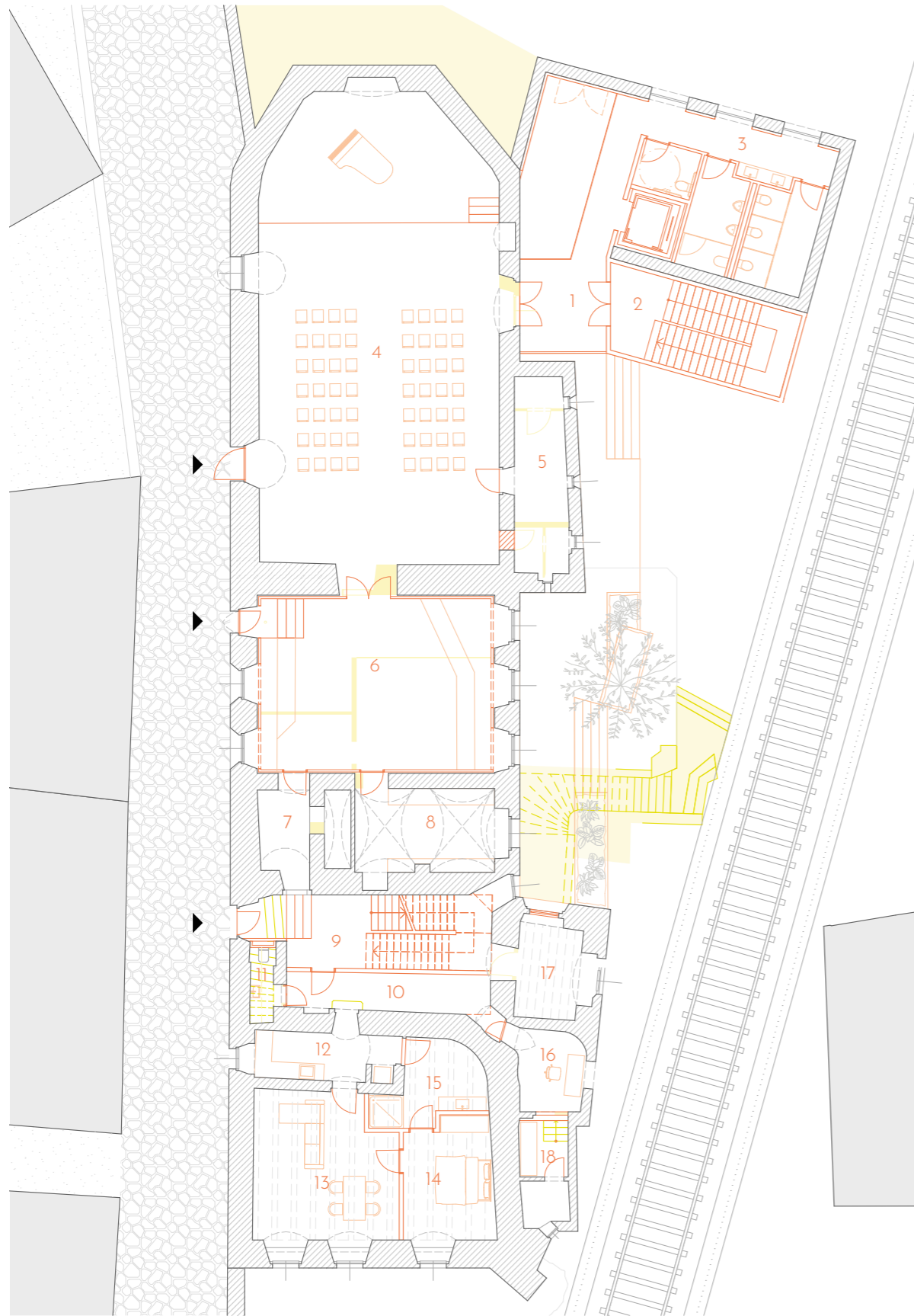
## Erdgeschoss

ca. 458 m<sup>2</sup>

1	Foyer	41 m <sup>2</sup>
2	Kassa	7 m <sup>2</sup>
3	Garderobe	14 m <sup>2</sup>
4	WC	3 m <sup>2</sup>
5	Büro	7 m <sup>2</sup>
6	Erschließung	25 m <sup>2</sup>
7	Terrasse	55 m <sup>2</sup>
8	Ausstellungsraum	133 m <sup>2</sup>
9	Barbereich	60 m <sup>2</sup>
10	Kühlager	8 m <sup>2</sup>
11	Lager	8 m <sup>2</sup>
12	WC-Anlagen	28 m <sup>2</sup>
13	Vorraum-Zugang Garten	8 m <sup>2</sup>
14	Haustechnik	42 m <sup>2</sup>
15	Müllraum	19 m <sup>2</sup>

Abb.74: Entwurfsplan Erdgeschoss  
**GRUNDRISS EG 1:200**





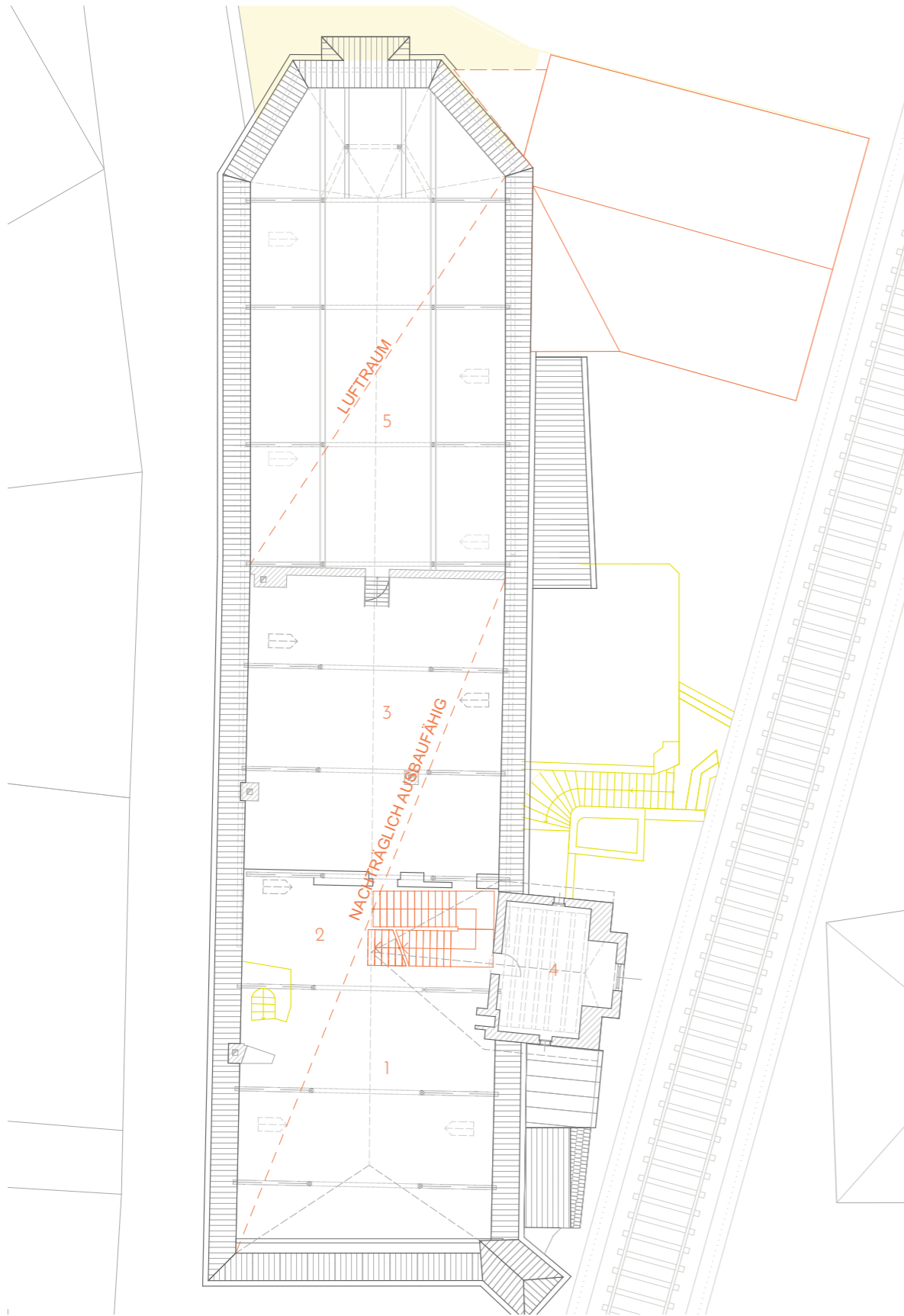
### Obergeschoss

ca. 421 m<sup>2</sup>

1	Galerie	18 m <sup>2</sup>
2	Erschließung	21 m <sup>2</sup>
3	WC-Anlagen	33 m <sup>2</sup>
4	Veranstungssaal	145 m <sup>2</sup>
5	Abstellraum/Technik	14 m <sup>2</sup>
6	Proberaum	56 m <sup>2</sup>
7	Instrumentenlager	10 m <sup>2</sup>
8	Bekleidungsarchiv	18 m <sup>2</sup>
9	Erschließung	23 m <sup>2</sup>
10	Vorraum Wohnung	10 m <sup>2</sup>
11	WC	2 m <sup>2</sup>
12	Küche	9 m <sup>2</sup>
13	Wohn/Essküche	27 m <sup>2</sup>
14	Schlafzimmer	13 m <sup>2</sup>
15	Bad	9 m <sup>2</sup>
16	Büro	7 m <sup>2</sup>
17	Abstellraum	8 m <sup>2</sup>
18	Technikraum	6 m <sup>2</sup>

Abb.75: Entwurfsplan Obergeschoss  
**GRUNDRISS OG 1:200**





Dachgeschoss ca. 379 m<sup>2</sup>

1	Dachboden ausbaufähig	66 m <sup>2</sup>
2	Erschließung	48 m <sup>2</sup>
3	Dachboden ausbaufähig	95 m <sup>2</sup>
4	Erkerzimmer	16 m <sup>2</sup>
5	Luftraum für Konzertsaal	154 m <sup>2</sup>

Abb.76: Entwurfsplan Dachgeschoss  
GRUNDRISS DG 1:200



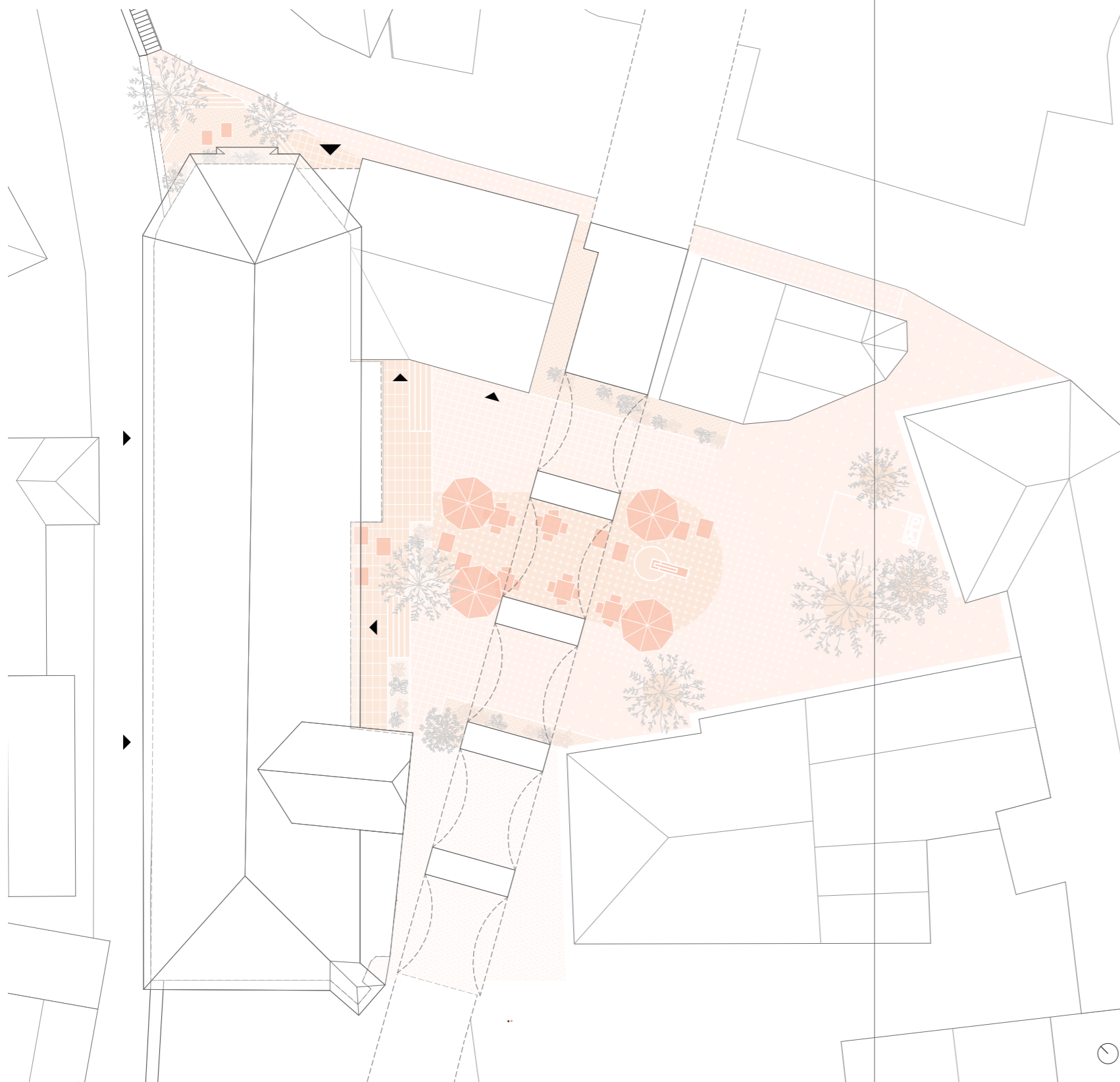


Abb.77: Entwurfsplan Außenraum/Platzgestaltung  
**FREIRAUMPLAN 1:250**

#### 4.4 AUSSENRAUM / PLATZGESTALTUNG

Die Neugestaltung verleiht dem zuvor wenig ansprechenden Innenhof neues Leben. Ein markantes Merkmal dieses Umgestaltungsprojekts ist der Viadukt, der sich als zentrales Element zwischen dem Vorplatz des Alten Rathauses und dem Innenhof erstreckt.

Die Freiflächengestaltung des Innenhofs wurde bewusst kontrastreich gestaltet im Vergleich zum Alten Rathaus. Dieser Kontrast zeigt sich durch die Verwendung neuer Materialien und durch eine Farbenvielfalt. Vor dem Barbereich wurde ein Podest angelegt, das dazu einlädt, dort zu verweilen. Die Treppen wurden an bestimmten Stellen als Sitztreppen gestaltet, was dem Außenbereich zusätzliche Funktionalität verleiht.

Die unterschiedlichen Höhenniveaus im Innenhof bieten mehrere Zonen, die jeweils verschiedene Hierarchien aufweisen. Durch diese gestalterischen Elemente wird der Innenhof nicht nur zu einem ästhetisch ansprechenden Raum, sondern auch zu einem vielseitig nutzbaren und erlebnisreichen Ort innerhalb der Gesamtanlage. Durch die Neuansiedlung von Pflanzen wird der Innenhof grüner und gemütlicher gestaltet. Bei der Gestaltung des Platzes kommen zwei Materialien zum Einsatz: Kies und Beton. Die Struktur des Marktplatzes besteht aus rotem Beton. Das horizontale Podest betont die Vertikale des Turms des alten Rathauses und verstärkt somit die dominante Präsenz dieses Stadtelements. Durch die Anordnung von Sitzgelegenheiten entstehen unterschiedliche Raumkompositionen.



Abb.78: Entwurfsplan  
SÜD-OSTANSICHT 1:200

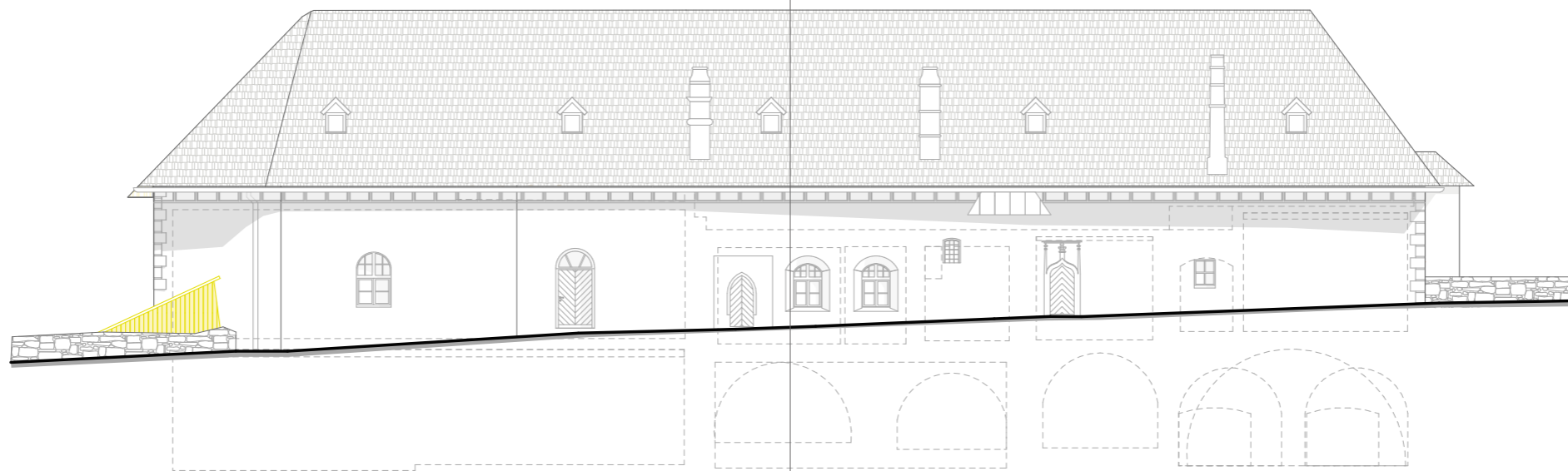


Abb.79: Entwurfsplan  
NORD-WESTANSICHT 1:200

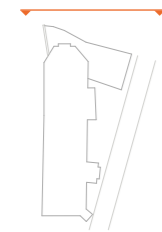


Abb.80: Entwurfsplan Verteilerhaus  
ANSICHT NORDOST 1:250

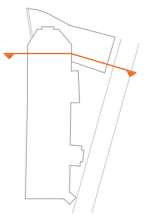
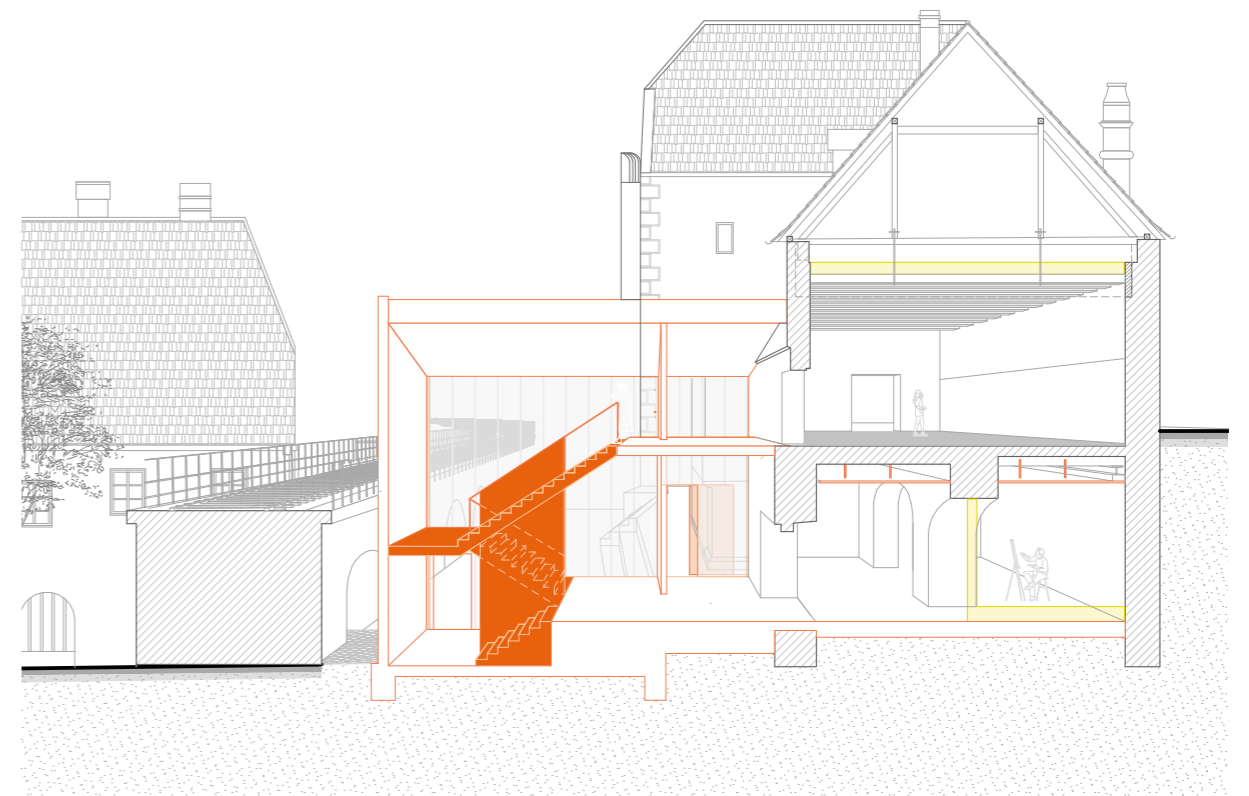
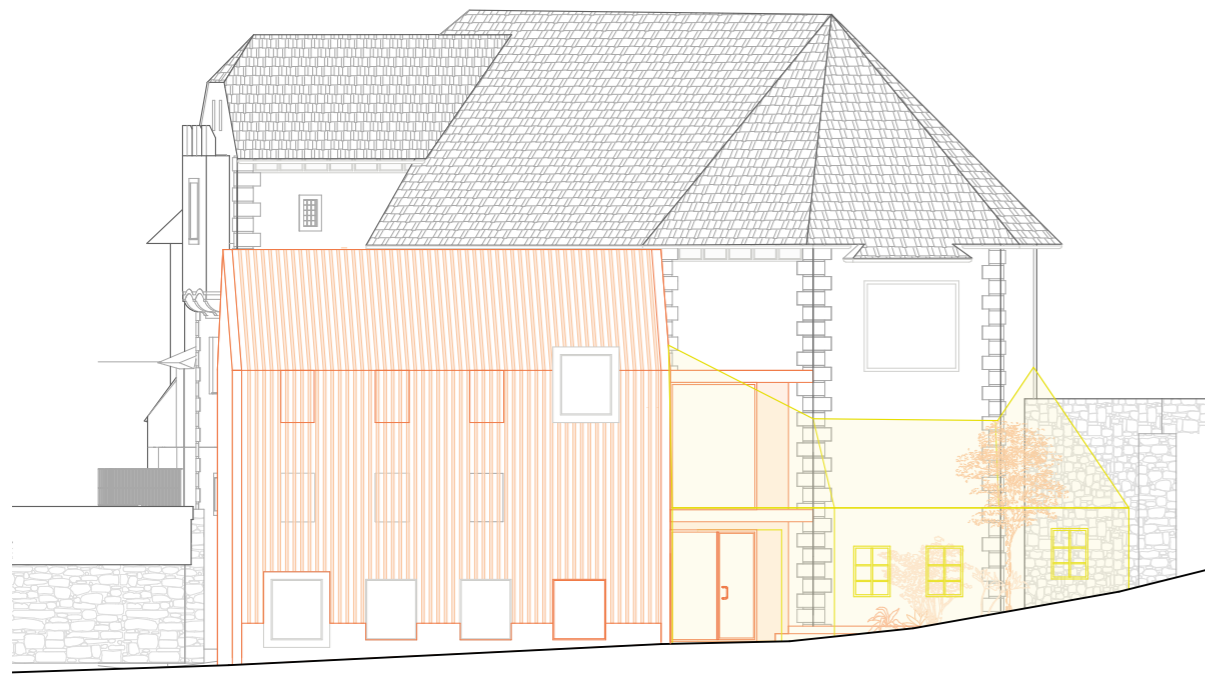


Abb.81: Schnitt durch das neue Verteilerhaus  
QUERSCHNITT A-A 1:200

## 4.5 MATERIAL UND KONSTRUKTION

Die Wahl des Materials orientiert sich an der Farbgebung und Geschichte des Alten Rathaus. Eine zurückhaltende Materialpalette wurde ausgewählt, um das bestehende Gebäude zu ergänzen, beeinflusst von den roten Ziegeln und dem Salz, die das Gebiet geprägt haben. Die zwei Geschosse werden durch einen Wechsel des Materials differenziert. Mit dem Übergang von einem Material zum anderen verändert sich der Raumeindruck schlagartig. Der abrupte Übergang soll zu einem unmittelbaren Stimmungswechsel führen und den Besucher:innen für die jeweilige Raumnutzungen einstimmen.

Das Alte Rathaus wird durch drei Merkmale geprägt. Zum Ersten ist es das rote Ziegeldach, das sich in den umliegenden Häusern fortsetzt. Die rote Farbe wird in den Räumen in verschiedenen Varianten aufgegriffen. Ein eigenständiger Ausdruck sucht den Dialog mit dem historischen Gebäude. Rote vertikale Tonlisenen bilden am neuen Haupteingang eine eigenständige, aber lesbare Fortsetzung des alten Satteldachs. Das Rot wird auch im Erdgeschoss integriert, um einerseits mit dem bestehenden Ziegelgewölbe zu interagieren und andererseits einen modernen Übergang von der Bestandsmauer zur neuen abgehängten Decke zu schaffen. Besonders im Barbereich dominiert die rote Farbstimmung.

Das zweite abgeleitete Material des Altbestands ist stark mit der Historie des Alten Rathauses verbunden. Die räumliche Gestaltung des Ausstellungsraums greift das Thema des ehemaligen Salzlagers auf. Der Eingangsbereich ist mit Tyvek verkleidet, das bei hinterer Beleuchtung schwach sichtbare, weinstockähnliche Fasern zeigt und wie Salzsteine wirkt.

Das dritte angewendete Material ist Holz, welches besonders im 1. Obergeschoss Anwendung findet. Der bereits bestehende Fischgrät-Parkettboden wird abgeschliffen, um die versiegelte Oberfläche für den Turnsaal zu entfernen. Der Boden wird im Proberaum und in der Wohnung vorgesetzt. Des Weiteren

kommt Holz als Akustik-Element an den Wänden zum Einsatz. Der Proberaum benötigt ein hohes Maß an akustischer Leistung und so wird der Raum als akustisch isolierte "Box in Box"-Struktur geschaffen. Der Raum wird völlig unabhängig von der äußeren Boxstruktur geschaffen, um die Übertragung von Lärm zu verhindern. Der Veranstaltungsraum ist akustisch gestaltet, indem schräge Paneele in der Höhe zur akustischen Diffusion beitragen, während die Feindiffusion in der Tiefe durch massive Eichenrippen gewährleistet wird, hinter denen sich Vorhänge verbergen, die zum Brandschutz beitragen.

Die öffentlichen Innenräume im Verteilerhaus sind mit weiß verputzten Wänden und großflächigen Verglasungen für den Blick in den Innenhof ausgestattet. Eine Reihe von Verbindungen, die durch das bestehende Mauerwerk hergestellt wurden, kommen in Form von geschwärzten Stahlverkleidungen zum Ausdruck. Die taktilen Schnittstellen des Gebäudes wurden sorgfältig berücksichtigt.

Im anschließenden Abschnitt erfolgt eine detaillierte Darstellung der Materialwahl anhand von Visualisierungen, mit dem Ziel, einen klaren Vorher-Nachher-Eindruck der Räume im Alten Rathaus zu vermitteln. Dieser Ansatz ermöglicht es, die gewählten Materialien in konkreten visuellen Darstellungen zu präsentieren, um ihre Auswirkungen auf das bestehende Gebäude zu verdeutlichen.



## Obergeschoss - Veranstaltungsraum



Abb.82: Collage Materialien Neu im alten Turnsaal

Das Konzept integriert Veranstaltungs- und Kulturraum zu einem multifunktionalen Ort für öffentliche Veranstaltungen und den Wacher Chor. Die Öffnung der Decke schafft eine beeindruckende, kirchenähnliche Raumhöhe, verleiht dem Raum Großzügigkeit und bildet eine beeindruckende Kulisse für Veranstaltungen und musikalische Aufführungen. Der Veranstaltungsraum ist akustisch durch Holzelemente gestaltet, um eine optimale Klangqualität sicherzustellen. Die Beleuchtung wird an der Tramdecke angebracht und mit einem lichtdurchlässigen, transluzenten Polyesterstoff verdeckt.

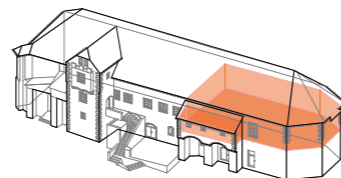


Abb.83: Visualisierung neuer Veranstaltungssaal, ehemals Turnsaal

## Obergeschoss - Proberaum

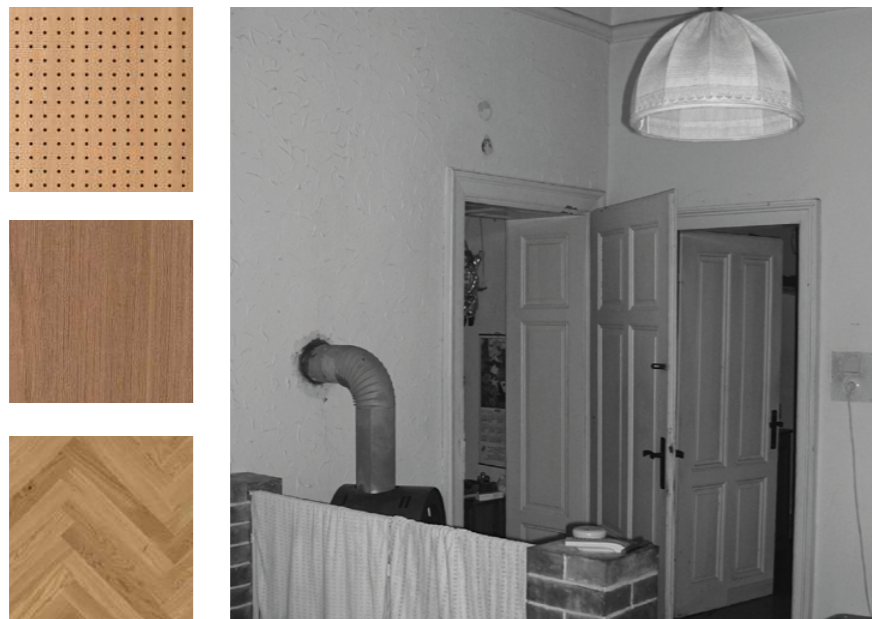


Abb.84: Collage Materialien Neu in der alten Wohnung

Um den akustischen Anforderungen des Proberaums gerecht zu werden, wurde eine isolierte Struktur implementiert, um eine effektive Reduzierung der Schallübertragung sicherzustellen. Die Innenverkleidung besteht aus Holzpaneelen mit einem naturtonalen Design, das zur Farbstimmung des Veranstaltungsraums passt. Die Raumbeleuchtung erfolgt durch Oberlichter, die ein vergleichsweise diffuses Licht erzeugen. Abgehängte Deckenfelder sind mit einer membranbespannten Oberfläche versehen, hinter den Elementen sind Leuchtstofflampen positioniert, um eine künstliche Beleuchtung zu gewährleisten.

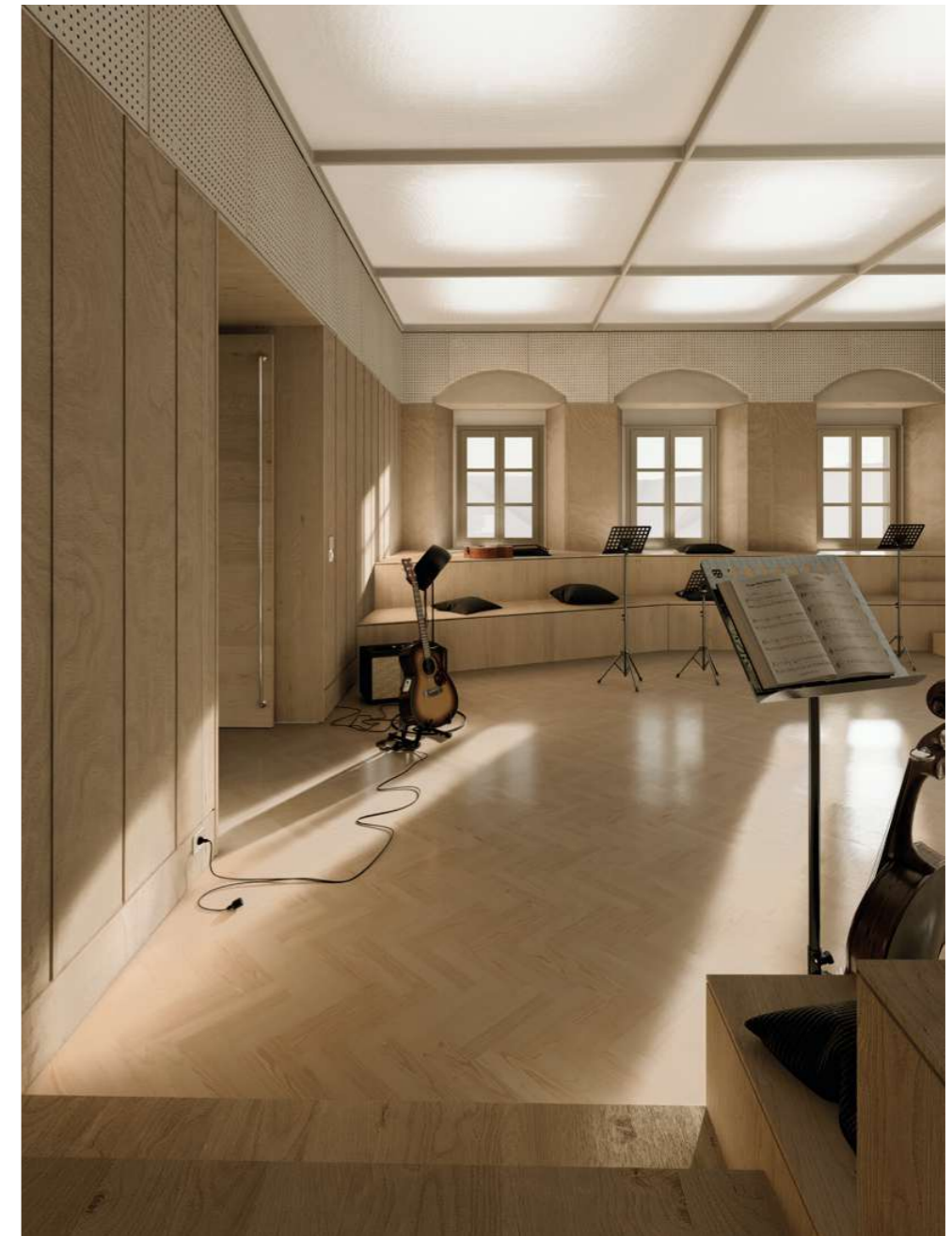
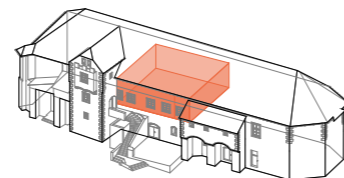


Abb.85: Visualisierung neuer Probesaal, ehemals Wohnung

## Erdgeschoss - Ausstellung



Abb.86: Collage Materialien Neu im Lagerraum

Der Ausstellungsbereich wird zu einem öffentlich zugänglichen Ort, der historische Räumlichkeiten offenlegt. Es entsteht eine Verbindung von Vergangenheit und Gegenwart. Das Material Tyvek greift das Thema des ehemaligen Salzlagers auf und erzeugt in Kombination mit indirekter Beleuchtung eine spezielle Atmosphäre. Die neu installierte abgehängte Decke, die die Unebenheiten zwischen der Holztramdecke und den eingefügten Stahlträgern verdeckt, wird tonrot gestaltet, um einen nahtlosen Übergang zur Ziegelwand herzustellen.

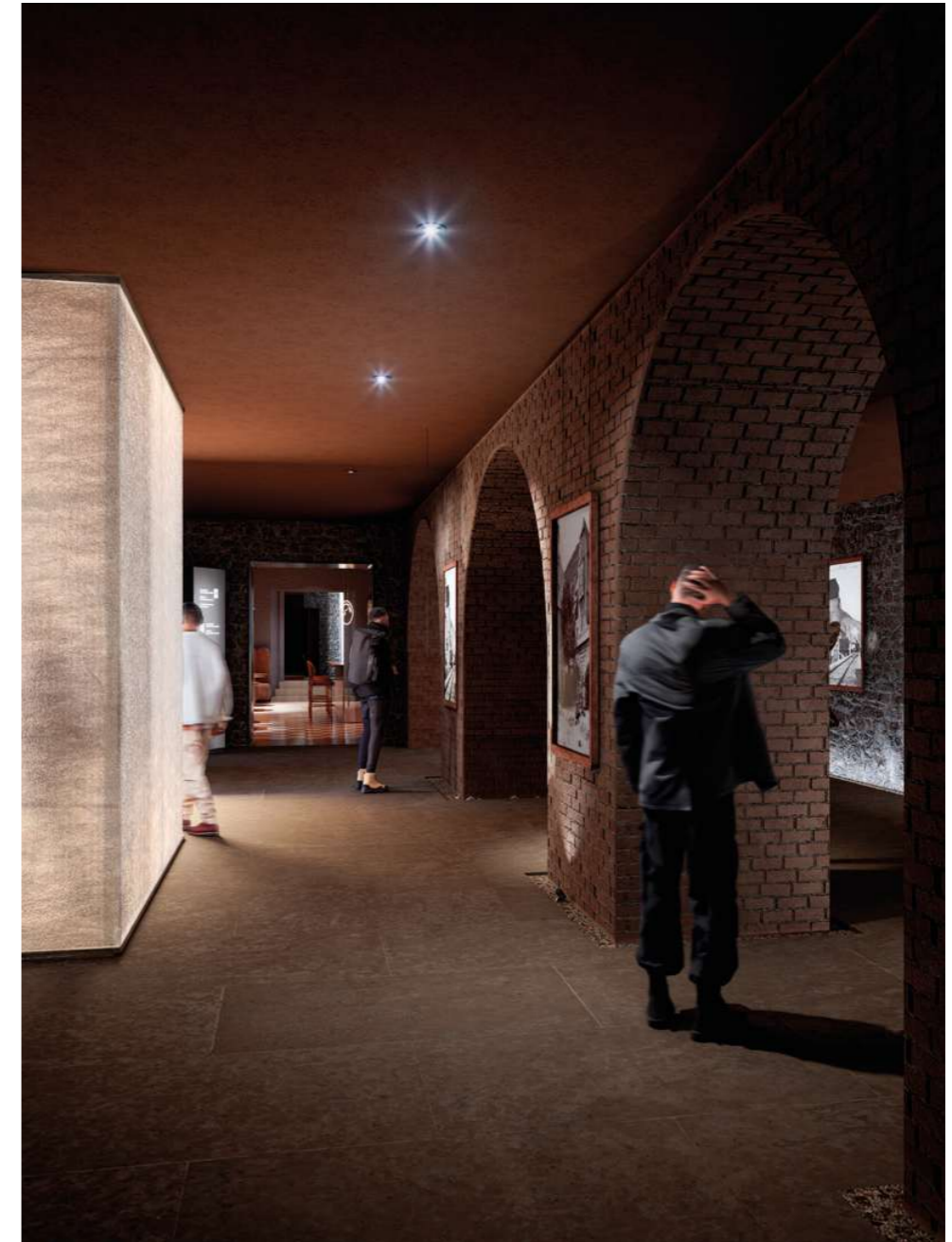
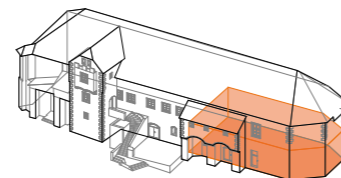


Abb.87: Visualisierung neuer Ausstellungsbereich, ehemals Lagerraum

## Erdgeschoss - Treffpunkt

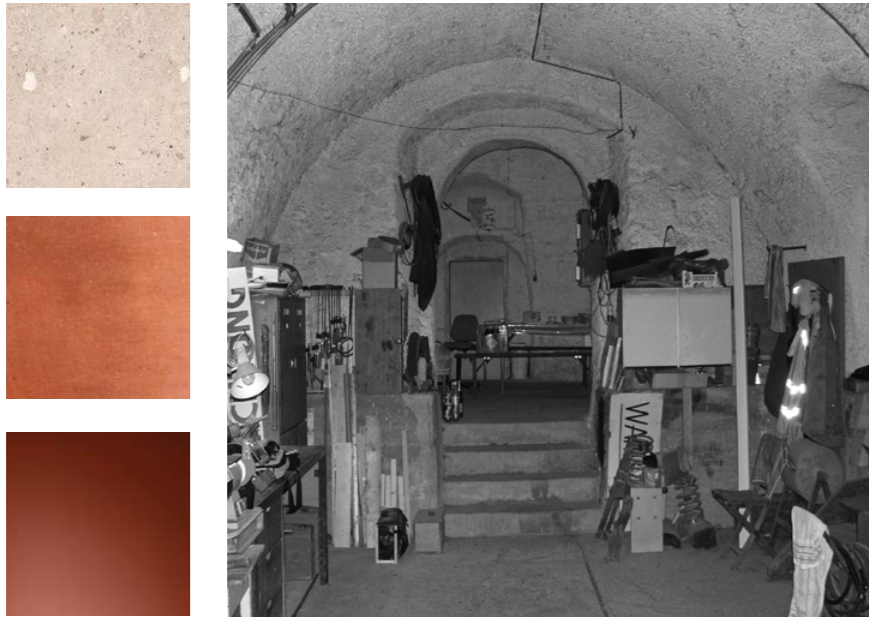


Abb.88: Collage Materialien Neu in der alten Werkstatt

Die neu gestaltete Bar dient als zentraler Treffpunkt und besticht durch ihre rote Farbgebung. Das Herzstück der Einrichtung bildet eine aus einem Stück gefertigte kupferne Theke, die sich markant im Raum präsentiert. Von der Bar erhält man direkten Zugang zur Terrasse sowie dem neu gestalteten Innenhof. Der Durchgangsbereich ist mit einem schwarzen Metallrahmen verkleidet, was nicht nur eine klare Abgrenzung schafft, sondern auch mehr Privatsphäre für die Sitzgelegenheiten bietet. Der Boden besteht aus modernen Karofliesen, die in Verbindung mit den rot verputzten Gewölben eine harmonische und zeitgemäße Atmosphäre schaffen.

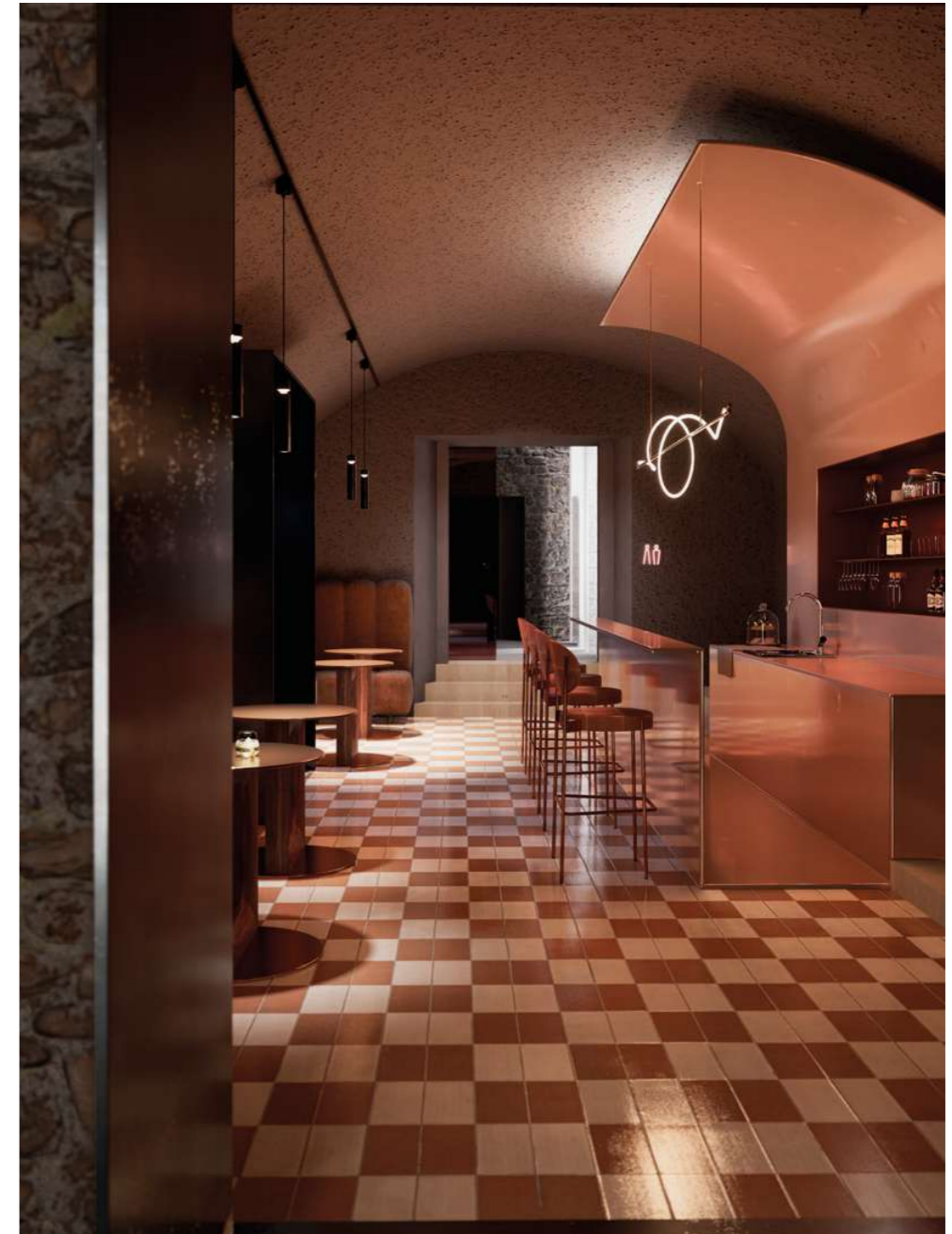
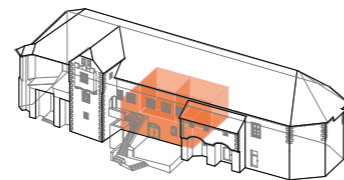


Abb.89: Visualisierung neue Bar, ehemals Werkstatt

## Verteilerhaus - Neue Fassadengestaltung



Abb.90: Collage Materialien Neu des alten Papierladens

Die Fassadengestaltung des Verteilergebäudes, welches des größten Eingriff erlebt, schafft einen Dialog zwischen Vergangenheit und Moderne. Inspiriert vom roten Ziegeldach des historischen Bestands, setzt die neue Fassade auf markante rote Tonlisenen, die einen Kontrast zur Putzfassade des Bestandes bilden. Die Fenster des Dachgeschossausbaus nehmen dabei die Flucht der bestehenden Fenster auf und schaffen so eine Verbindung zwischen Alt und Neu. Die vertikal zueinander verschränkten Tonlisenen unterstreichen die visuelle Kontinuität und bringen eine zeitgenössische Ästhetik in die stadtgestalterische Fassadensprache der Umgebung.

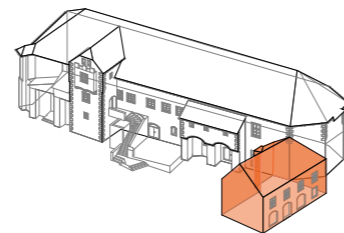


Abb.91: Visualisierung neue Fassadengestaltung des Verteilerhauses, ehemals Papierladen

## Außenraum - Platzgestaltung



Abb.92: Collage Materialien Neu des Innenhofes

Der neu gestaltete Innenhof wurde konzipiert, um mit seiner Begrünung eine einladende Atmosphäre zu schaffen. Der Zugang erfolgt von drei Seiten über den neu geschaffenen Erschließungskern, die Bar und das Viadukt. Der Platz ist mit Pflastersteine gepflastert, um eine effiziente Durchsickerung des Regenwassers zu ermöglichen. Die Farbgestaltung des Innenhofs wurde bewusst auf das tonfarbige Dach des Alten Rathauses abgestimmt, was eine harmonische Verbindung schafft. Die durchgängige Verwendung der Materialien im gesamten Projekt schafft eine kohärente Einheit zwischen Alt und Neu.



Abb.93: Visualisierung neue Platzgestaltung im Innenhof

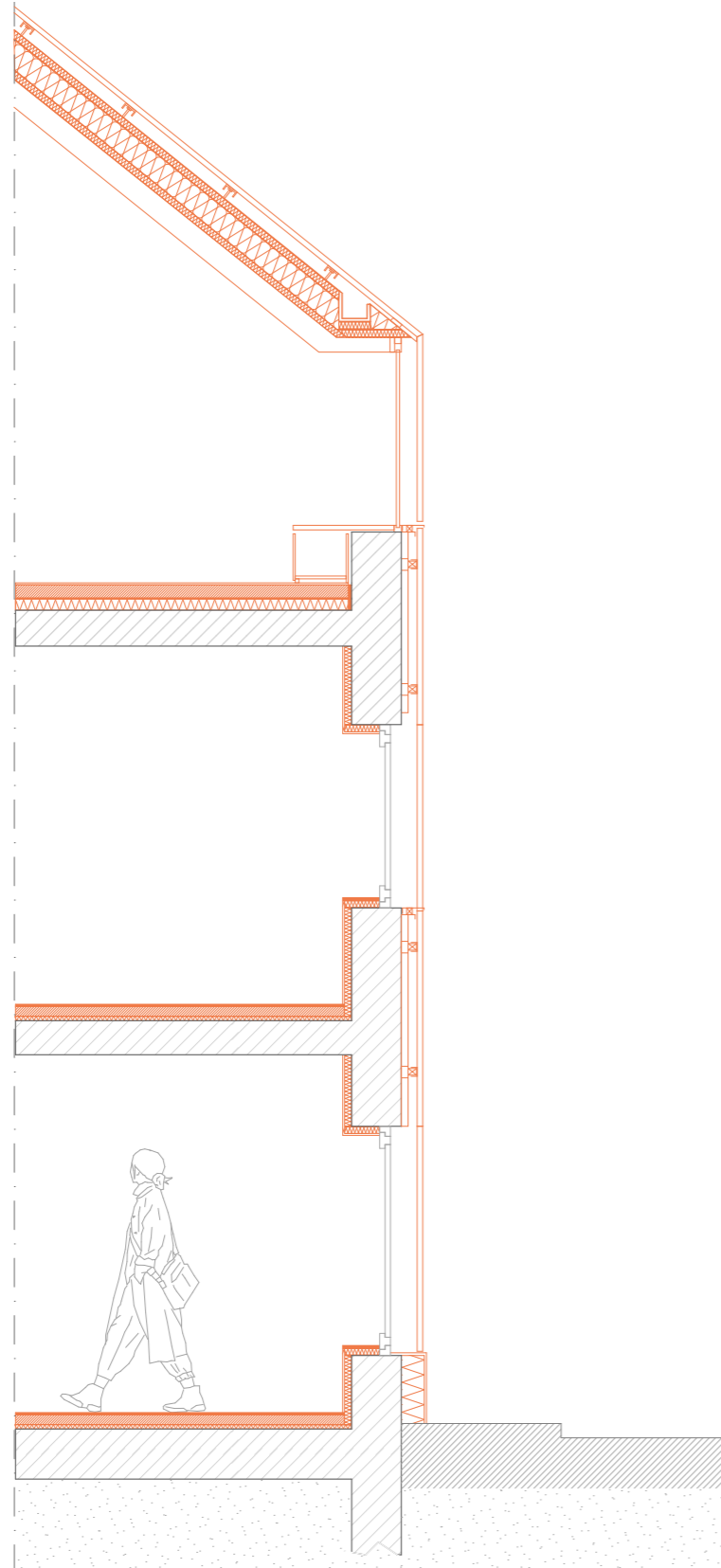


Abb.94: Fassade Verteilerhaus-Haupteingang  
**FASSADENSCHNITT 1:50**

### Dachaufbau

- 60mm Tonlattung
- 40mm Lattung
- 40mm Konterlattung
- 2mm Unterspannbahn
- 200mm Dämmung
- 19mm Holzwerkstoffplatte
- 60mm Holzwerkstoffplatte
- 12mm Gipskartonplatte

### Wandaufbau

- 60mm Tonlattung
- 40mm Lattung
- 40mm Konterlattung
- 450mm Bestehende Ziegelaußemauerwand
- 50mm Kalziumsilikatplatten
- 15mm Putzschicht

### Bodenaufbau

- 15mm Parkettboden
- 70mm Estrich mit Fußbodenheizung
- PE-Folie
- 30mm Trittschalldämmung
- Bestehende Decke
- 15mm Putzschicht

## *Epilog*

Die vorliegende Abschlussarbeit unterscheidet sich heute erheblich von meiner ursprünglichen Vorstellung zu Beginn des Projekts. Die Schönheit dieser Entwicklung liegt im fortlaufenden Vertiefen in das Thema, das meinen Blickwinkel durch intensive Recherchen veränderte. Die gewonnenen Erkenntnisse beeinflussten nicht nur meine Herangehensweise, sondern auch meine umfassende Kenntnis über den behandelten Gegenstand. Die Zeit selbst trägt dazu bei, nicht nur die Perspektive, sondern auch den Fokus auf das relevante Objekt zu verändern.

Dieser Prozess ist nicht ausschließlich auf eine Abschlussarbeit beschränkt, sondern kann ebenso auf andere Projekte wie beispielsweise den Entwurf eines Gebäudes angewendet werden, bei dem zuvor andere Überlegungen existierten.

Von meinen ursprünglichen Vorstellungen für den Entwurf des Alten Rathauses ist heute nicht mehr viel übrig, genauso wenig wie von zahlreichen Ideen, die im Verlauf entstanden sind. Einige Konzepte erwiesen sich als nicht umsetzbar, während andere aus dem Bestreben entstanden, einen umfassenden Entwurf für die Anforderungen der Diplomarbeit zu präsentieren. In diesem Prozess wurde mir klar, dass die eigentliche Zielsetzung nicht in der Größe des Entwurfs liegt, sondern in seiner Präzision und seiner gezielten Ausrichtung auf das konkrete Gebäude. Die intensive Auseinandersetzung mit der Literatur im Theorieteil führte zu der Erkenntnis, dass es mir wichtiger ist, vorhandene Ressourcen zu finden, sie wertschätzend zu nutzen und möglicherweise nur behutsame Eingriffe vorzunehmen, anstatt neue Ressourcen zu erschließen, um etwas Neues zu schaffen.

Das verborgene Potenzial ruht im Bestehenden, auf das wir unsere Aufmerksamkeit richten sollten.



## Literaturverzeichnis

### Gedruckte Quellen

- Absenger, Albert Gernot. Spitz an der Donau, Band 1 bis 1504. Spitz an der Donau: Verlag der Marktgemeinde, 1901-1979.
- Baukulturbericht 2022/23 - Neue Umbaukultur. Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.), Potsdam, 2022.
- BIM für Architekten - Digitalisierung und Bauen im Bestand. Bundesarchitektenkammer BAK, Bundesgemeinschaft der Architektenkammern (Hrsg.), Berlin, 2021.
- Burckhardt, Lucius. Der kleinstmögliche Eingriff oder die Rückführung der Planung auf das Planbare. Berlin: Martin Schmitz Verlag, 2013.
- Cramer, Johannes und Breitling, Stefan. Architektur im Bestand: Planung, Entwurf, Ausführung. Basel: Birkhäuser Verlag, 2007.
- Grafe, Christoph, und Rienits, Tim. "Umbau: eine neue Kultur des Bauens." in Umbaukultur: Für eine Architektur des Veränderns, Christoph Grafe, Tim Rienits und Baukultur Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Dortmund: Verlag Kettler, 2020.
- Grafe, Christoph. „Die Gegenwart des Vergangenen - Ästhetische und andere Strategien des Umbaus“ in Umbaukultur: Für eine Architektur des Veränderns, Christoph Grafe, Tim Rienits und Baukultur Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Dortmund: Verlag Kettler, 2020.
- Haag, Sabine. Die Wachau - 20 Jahre UNESCO-Welterbe, Band 62. St. Pölten, 2020.
- Hild, Andreas. „Umbauen-Umgestalten-Umdenken“ in Umbaukultur: Für eine Architektur des Veränderns, Christoph Grafe, Tim Rienits und Baukultur Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Dortmund: Verlag Kettler, 2020.
- Jessen, Johann und Schneider, Jochem. „Umnutzungen - total normal“ in Im Detail - Bauen im Bestand: Umnutzung, Ergänzung, Neuschöpfung, Christian Schittich (Hrsg.), München: Birkhäuser, 2003.
- Köddermann, Peter. Umbaukultur: Für eine Architektur des Veränderns, Christoph Grafe, Tim Rienits und Baukultur Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Dortmund: Verlag Kettler, 2020.
- Petzet, Muck, und Heilmeyer, Florian. „Reduce / Reuse / Recycle: Ein Wertesystem des Weniger“ in Umbaukultur: Für eine Architektur des Veränderns, Christoph Grafe, Tim Rienits und Baukultur Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Dortmund: Verlag Kettler, 2020.
- Plevoets, Bie und Van Cleempoel, Koenraad. „Aemulatio und das vom Inneren ausgehende Umbaukonzept“ in Umbaukultur: Für eine Architektur des Veränderns, Christoph Grafe, Tim Rienits und Baukultur Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Dortmund: Verlag Kettler, 2020.
- Rienits, Tim. "Umbauen als Weltaneignung" in Umbaukultur: Für eine Architektur des Veränderns, Christoph Grafe, Tim Rienits und Baukultur Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Dortmund: Verlag Kettler, 2020.
- Schöner, Erich. Geschichte des Marktes Spitz an der Donau, Band 1 bis 1504. Spitz an der Donau: Verlag der Marktgemeinde, 1901-1979.
- Schittich, Christian. „Kreativ umnutzen“ in Im Detail - Bauen im Bestand: Umnutzung, Ergänzung, Neuschöpfung, Christian Schittich (Hrsg.), München: Birkhäuser, 2003.
- Sibler, Bernd. Preis Bauen im Bestand 2021, Bayerische Architektenkammer (Hrsg.), München: Dölling und Galitz Verlag, 2021.
- United Nations Environment Programme. Executive Summary of the 2022 Global Status Report for Buildings and Construction: Towards a Zero-emission, Efficient and Resilient Buildings and Construction Sector. Nairobi, 2022.
- NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 16, Fassung vom 14.02.2019. <https://www.ris.bka.gv.at/> (Zugriff 05.11.2023)
- Niederösterreich Bahnen Blog. Wachaubahn: Kulturdenkmal auf Schiene. <https://blog.niederosterreichbahnen.at/index.php/2020/11/22/wachaubahn-kulturdenkmal-auf-schiene/> (Zugriff 17.06.2023)
- Radweg-Reisen GmbH. Der Donauradweg von Passau nach Wien. <https://www.donauradweg.info/donauradweg-passau-wien> (Zugriff 18.06.2023)
- Statistik Austria. Blick auf die Gemeinde Spitz. <https://www.statistik.at/atlas/blick/?gemnr=31344#> (Zugriff 25.12.2023)
- Stadtgemeinde Spitz. Altes Rathaus Spitz. [www.spitz-wachau.at](http://www.spitz-wachau.at) (Zugriff 29.08.2023)
- Umweltbundesamt.at. Kreislaufwirtschaft im Bausektor. <https://www.umweltbundesamt.at/news210512> (Zugriff 26.12.2023)
- Umweltbundesamt.at. Mehr Zukunft bauen. <https://www.umweltbundesamt.at/digitalisierung/mehr-zukunft-bauen> (Zugriff 26.12.2023)
- Bundschuh, Anja. Bauen im Bestand. Madaster, Berlin, 2020, <https://madaster.de/neuigkeiten/bauen-im-bestand-zirkulares-potenzial-in-der-architektur-dank-digitalisierung/> (Zugriff 05.01.2024)
- Gedächtnisprotokoll zur Gemeinderatssitzung vom 1.7.2021. <https://unerspitz.at/blog/page/3/> (Zugriff 08.01.2024)
- ICOMOS - International Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites. The Venice Charter 1964. [https://www.icomos.org/charters/venice\\_e.pdf](https://www.icomos.org/charters/venice_e.pdf) (Zugriff 02.11.2023)

## Abbildungsverzeichnis

Alle nicht angeführten Abbildungen, Zeichnungen und Pläne wurden von der Verfasserin erstellt.

- Abb.1: Anteil der globalen Energie- und Prozessemissionen im Gebäudesektor im Jahr 2021, United Nations Environment Programme. Executive Summary of the 2022 Global Status Report for Buildings and Construction: Towards a Zero-emission, Efficient and Resilient Buildings and Construction Sector. Nairobi 2022. S.42.
- Abb.2: Foto während des Baues der 1909 eröffneten Wachau-Bahn, Online unter: <https://www.sagen.info/forum/media/alters-rathaus-in-spitz.18584/> (Zugriff 12.05.2023)
- Abb.3: Karte von Niederösterreich mit Verortung der Regionen, eigene Darstellung basierend auf: <https://www.noegv.at/noe/Karten-Geoinformationen/DownloadGeodatenKarten.html> (Zugriff am 12.05.2023).
- Abb.4: Grafik Gebäude und Wohnungsregister, eigene Darstellung basierend auf: <https://www.statistik.at/atlas/blick/?gemnr=31344#> (Zugriff am 25.12.2023)
- Abb.5: Grafik Übernachtungen nach Herkunft in Spitz an der Donau, 2022, eigene Darstellung basierend auf: <https://www.statistik.at/atlas/blick/?gemnr=31344#> (Zugriff am 25.12.2023)
- Abb.6: Das Alte Rathaus-Zustand vor dem Bahnbau, Darstellung aus Schöner, Erich, Geschichte des Marktes Spitz an der Donau, Band 1 bis 1504, Spitz an der Donau : Verl. d. Marktgemeinde, 1901-1979
- Abb.7: Das Alte Rathaus vor dem Bahnbau, Rudolf Weber, 1912. Online unter: <https://www.mutualart.com/Artwork/Hof-mit-Wascherinnen-in-Spitz-an-der-Don/FDB72A8A7A2AOEAC> (Zugriff 01.01.2024)
- Abb.8: Foto während des Baues der 1909 eröffneten Wachau-Bahn, Online unter: <https://www.sagen.info/forum/media/alters-rathaus-in-spitz.18584/> (Zugriff 12.05.2023)
- Abb.9: 1909 eröffnete Wachau-Bahn in Großbach bei Aggsbach Markt in der Wachau, Online unter: <https://www.sagen.info/forum/media/bau-der-durchfahrt.18368/> (Zugriff 12.05.2023)
- Abb.10: Bestandsplan Grundriss EG 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/1, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.11: Bestandsplan Grundriss DG 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/1, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.12: Katasterplan mit Grundstücksnummern, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.13: Bestandsplan Grundriss OG 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/1, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.14: Bestandsplan Süd-Ostansicht 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.15: Bestandsplan Nord-Westansicht 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.16: Bestandsplan Grundriss EG 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/1, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.17: Bestandsplan Grundriss OG 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/1, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.18: Bestandsplan Grundriss DG 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/1, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.19: Bestandsplan Querschnitt B-B 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.20: Bestandsplan Querschnitt A-A 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.21: Bestandsplan Querschnitt C-C 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.22: Bestandsplan Querschnitt D-D 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.23: Bestandsplan Querschnitt E-E 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.24: Bestandsplan Querschnitt F-F 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.25: Bestandsplan Querschnitt G-G 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.26: Bestandsplan Querschnitt H-H 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.27: Bestandsplan Querschnitt I-I 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.28: Bestandsplan Querschnitt J-J 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.29: Bestandsplan Querschnitt K-K 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.30: Bestandsplan Querschnitt L-L 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.31: Bestandsplan Querschnitt M-M 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.32: Bestandsplan Querschnitt N-N 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.33: Bestandsplan Querschnitt O-O 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.34: Bestandsplan Querschnitt P-P 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.35: Bestandsplan Querschnitt Q-Q 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.36: Bestandsplan Querschnitt R-R 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.37: Bestandsplan Querschnitt S-S 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.38: Bestandsplan Querschnitt T-T 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.39: Bestandsplan Querschnitt U-U 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.40: Bestandsplan Querschnitt V-V 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.41: Bestandsplan Querschnitt W-W 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.42: Wohnung im Obergeschoss, Foto zur Verfügung gestellt von Architektur Krammer, Spitz an der Donau, 2006
- Abb.43: Bestandsplan Querschnitt X-X 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.44: Probesaal des Wachauer Chors, Foto zur Verfügung gestellt von Architektur Krammer, Spitz an der Donau, 2006
- Abb.45: Bestandsplan Querschnitt Y-Y 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.46: Bestandsplan Querschnitt Z-Z 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.47: Bestandsplan Querschnitt AA-AA 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.48: Bestandsplan Querschnitt BB-BB 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.49: Bestandsplan Querschnitt CC-CC 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.50: Bestandsplan Querschnitt DD-DD 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.51: Bestandsplan Querschnitt EE-EE 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.52: Reframe / Alexandru Fleşeriu + Péter Eszter, 2016. Online unter: <https://www.archdaily.com/795982/reframe-alexandru-fleseriu-plus-peter-eszter> (Zugriff 28.12.2023)
- Abb.53: Derzeitige Nutzung des Turnsaals durch OETB Turnverein Spitz, Online unter: <https://www.oetb-turnverein-spitz.at/> (Zugriff 29.12.2023)
- Abb.54: Aktueller tabula rasa Eingriff in die Blockrandstruktur des Zürcher Kreis 4, Aita Flury, Online unter: <https://www.stiftung-baukultur-schweiz.ch/blog/baukultur-lebt-nicht-von-der-tabula-rasa> (Zugriff 05.01.2024)
- Abb.55: Bestandsplan Querschnitt FF-FF 1:200, eigene Darstellung basierend auf Bestandsplan, Plannummer 150/2, Architektur Krammer, Krems, März 2007
- Abb.56: Architecture Faculty in Tournai, Tim Van de Velde Photography, Online unter: <https://divisare.com/projects/366145-manuel-aires-mateus-tim-van-de-velde-architecture-faculty-loci> (Zugriff 06.01.2024)
- Abb.57: Restauración del Museo de Castelvecchio en Verona, Carlo Scarpa, 1957, Online unter: <https://www.archdaily.mx/mx/02-371108/clasicos-de-arquitectura-restauracion-del-museo-de-castelvecchio-en-verona-carlo-scarpa> (Zugriff 24.07.2023)
- Abb.58: Neues Wien Museum, Patrick Johannsen, 2023, Online unter: [https://www.patrickjohannsen.com/projects/architecture/2303\\_neueswienmuseum.html](https://www.patrickjohannsen.com/projects/architecture/2303_neueswienmuseum.html) (Zugriff 27.12.2023)

