

# Das Bürgerhaus in Wiener Neustadt

Denkmalpflegerisches Gesamtkonzept am Beispiel eines zweigeschoßigen  
Bürgerhauses in Wiener Neustadt, Lederergasse 12, mitten in der Altstadt.

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.

<http://www.ub.tuwien.ac.at>



The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology.

<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng>

DIPLOMARBEIT

# Das Bürgerhaus in Wiener Neustadt

Denkmalpflegerisches Gesamtkonzept am Beispiel eines zweigeschoßigen Bürgerhauses in Wiener Neustadt, Lederergasse 12, mitten in der Altstadt.



Ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades einer Diplom-Ingenieurin unter der Leitung von

Univ.Prof. Dr.phil. lic.phil Nott Caviezel

Institut für Architektur und Entwerfen  
E 251.2 Abteilung Denkmalpflege und Bauen im Bestand

Eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Fakultät für Architektur und Raumplanung von

Barbara Reiberger  
Matr. Nr. 1126603

Wien, am 07.01.2019

---

Gender Erklärung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gendergerechte Formulierung verzichtet. Die Ausdrücke sind dennoch geschlechtsneutral zu verstehen. Aus dem selben Grund wird auch auf die Anführung von akademischen Titeln verzichtet.

## **Kurzfassung**

Wr. Neustadt, Lederergasse 12, mitten in der Altstadt.

Das hakenförmige, zweigeschoßige Bürgerhaus geht auf das 13. Jh. zurück, hat gotische Erweiterungen und einen renaissancezeitlichen Arkadengang. Durch den jahrelangen Leerstand ist das Objekt stark vernachlässigt, was Putzabplatzungen und andere Schadensbilder verursachte.

Der Schwerpunkt dieser Arbeit liegt auf der Erforschung des historischen Hintergrundes des Gebäudes und seiner Umgebung. Nach erfolgter Bau- und Bestandsaufnahme soll ein Sanierungs- und Nachnutzungskonzept ausgearbeitet werden.

Ziel der Arbeit ist, vorhandene Bauschäden zu dokumentieren und Ideen der Revitalisierung im Sinne eines denkmalpflegerischen Konzepts vorzuschlagen. Abschließend wird ein Nutzungskonzept erstellt, das in einer konkreten Entwurfsidee umgesetzt werden soll.

## **Abstract**

Wr. Neustadt, Lederergasse 12, in the heart of the historic city.

The two-storey house from the 13th century with gothic additions and arcades from the Renaissance is a magnificent bourgeois house. Unfortunately the historic structure has been uninhabited and neglected for a long time. As a consequence a lot of damage has emerged.

The thesis is focused on exploring the historical background of the building and its surroundings. After a structural survey, the rehabilitation and re-use concept is going to be elaborated.

On the one hand the aim of this project is to document the structural damage and on the other hand to develop revitalization suggestions based on the fundamentals of cultural heritage preservation. In conclusion a utilization and architectural concept is going to be created for this building.



Abb. 1 Fassadenabwicklung Straßenfassade/Ostfassade



Abb. 2 Innenhof des Bürgerhauses

## Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung</b> .....	<b>15</b>
Vorwort .....	16
Methodik .....	17
<b>Bautyp Bürgerhaus</b> .....	<b>21</b>
Begriffsdefinition .....	22
Historische Entwicklung in Mitteleuropa .....	24
Typen des Bürgerhauses .....	30
Elemente des Bürgerhauses .....	32
Bauteile des Bürgerhauses .....	38
<b>Wiener Neustadt</b> .....	<b>45</b>
Wiener Neustadt heute .....	46
Stadtgeschichte .....	48
Stadtstruktur .....	52
Stadtbefestigung .....	60
<b>Bürgerhaus Lederergasse 12</b> .....	<b>63</b>
Objektbeschreibung .....	64
Bau- und Besitzergeschichte .....	80
Baualtersplan .....	100
<b>Baudokumentation</b> .....	<b>105</b>
Bestandspläne .....	106
Die Ostfassade .....	118
Raumbuch und Fotodokumentation .....	128
<b>Entwurf und Baudenkmalpflege</b> .....	<b>237</b>
Denkmalkonzept - Bürgerhaus .....	238
Denkmalkonzept - Allgemeine Anforderungen .....	240
Entwurfsstudie .....	244

Maßnahmen am Bestand .....	262
Reflexion der Fassadenrestaurierung .....	266
<b>Conclusio</b> .....	<b>269</b>
<b>Anhang</b> .....	<b>273</b>
Literaturverzeichnis .....	274
Abbildungsverzeichnis .....	276
Danksagung .....	279
Lebenslauf .....	281

# Einleitung



<b>Vorwort</b> .....	<b>16</b>
<b>Methodik</b> .....	<b>17</b>
Literatur .....	17
Baustellengespräche .....	17
Bild und Planmaterial .....	17
Gliederung .....	18

## **Vorwort**

Die vorliegende Diplomarbeit zeigt ein denkmalpflegerisches Gesamtkonzept am Beispiel eines zweigeschoßigen Bürgerhauses in Wiener Neustadt, Lederergasse 12. Das Betrachtungsobjekt befindet sich mitten in der Altstadt, in einer dichten Verbauung, sodass die Besonderheit des Gebäudes zunächst nicht wirklich wahrgenommen wird und gar unscheinbar wirkt.

Wenn man bedenkt, dass die Altstadt Brandkatastrophen, ein Erdbeben sowie schlimme Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg durchgemacht hat, ist es eigentlich verwunderlich, dass sich die Bausubstanz des Bürgerhauses so gut erhalten konnte.

Leider ist das Gebäude im Laufe der Zeit dennoch stark in Mitleidenschaft gezogen worden, unter anderem aufgrund des jahrzehntelangen Leerstands, wodurch die Bausubstanz der Verwahrlosung ausgesetzt war.

Ziel der Arbeit ist deshalb zunächst neben einer bauhistorischen Analyse, einer Bestandsaufnahme und -dokumentation, sowie der Bau- und Besitzergeschichte des Bürgerhauses, einen umfassenden Überblick über das Gebäude zu verschaffen und folglich ein Sanierungs- und Nutzungskonzept zu erarbeiten. Dieses soll als Leitfaden für zukünftige Bautätigkeiten am Gebäude dienen. Ein behutsamer Umgang mit dem Altbestand unter Berücksichtigung der Bewahrung des äußeren Erscheinungsbildes wird angestrebt.

## **Methodik**

### **Literatur**

Die Grundlagenforschung erfolgte zunächst durch mehrmalige Besuche des Bauwerks, um so den gesamten Gebäudekomplex, bestehend aus mehreren Trakten, besser kennen zu lernen, gefolgt von einer intensiven Literaturrecherche. Diverse Literatur wurde aus dem Stadtarchiv sowie dem Bauamt Wiener Neustadt, dem Archiv des Bundesdenkmalamtes, dem Niederösterreichischen Landesarchiv, den Universitätsbibliotheken und aus den Bibliotheken der Fachbereiche Denkmalpflege, Kunstgeschichte und Baugeschichte bezogen.

### **Baustellengespräche**

Nach der ausführlichen Auseinandersetzung mit der vorhandenen Literatur und mit dem Objekt vor Ort ergaben sich eingehende Erkenntnisse zur Baugeschichte. Aufgrund der gestarteten Bautätigkeiten<sup>1</sup> am denkmalgeschützten Objekt, welche parallel zu meiner Diplomarbeit verliefen, hatte ich die Möglichkeit an diversen Baustellengesprächen teilzunehmen. Dadurch konnte ich zahlreiche neue Erkenntnisse sowie Methoden zur besseren Untersuchung des Bestandes gewinnen. Aufgrund der Freilegung der Straßenfassade hatte ich außerdem die Möglichkeit noch tieferreichendere Analysen durchzuführen.

### **Bild und Planmaterial**

Bei der Recherche des Bild- sowie des Planmaterials wurde schnell deutlich, dass historische Darstellungen spärlich vorhanden waren. Ein bereits bestehender Bestandsplan diente als Hilfestellung für die Bauaufnahme, dessen Fehler, Ungenauigkeiten und Fehlinterpretationen im Zuge meiner Arbeit korrigiert wurden.

---

1      Restaurierung der straßenseitigen Ostfassade im Sommer 2018

## **Gliederung**

Zu Beginn wird kurz die Entwicklung des Bürgerhauses in Mitteleuropa erläutert um anhand dessen das Betrachtungsobjekt in die Architekturgeschichte typologisch einzuordnen. Nach einer Einführung in die Geschichte der Stadt Wiener Neustadt sowie einer genaueren Auseinandersetzung mit der Straße Lederergasse wird das Gebäude selbst begutachtet. Zunächst werden dessen Entwicklung, Struktur, Bau- und Besitzgeschichte beleuchtet. Eine umfassende Baudokumentation, welche Bestands- und Baualterspläne sowie das Raumbuch mit Fotodokumentation beinhaltet, schafft einen Gesamtüberblick über die historisch wertvolle Bausubstanz. Gleichzeitig werden Zustand und Bauschäden des Gebäudes aufgezeigt.

Aufgrund des derzeit ungenutzten Zustandes des Bürgerhauses bilden eine Entwurfsstudie sowie ein denkmalpflegerisches Konzept, welche sich auf die Erkenntnisse der vorangegangenen Analyse stützen und einen Umgang für zukünftige Eingriffe vorschlagen, den Abschluss meiner Arbeit.

# Bautyp Bürgerhaus

---

<b>Begriffsdefinition</b> .....	<b>22</b>
<b>Historische Entwicklung in Mitteleuropa</b> .....	<b>24</b>
Das Mittelalter .....	24
Die Neuzeit .....	26
Das 19. und 20. Jahrhundert .....	28
<b>Typen des Bürgerhauses</b> .....	<b>30</b>
Das Ackerbürgerhaus .....	30
Das Handwerkerhaus .....	30
<b>Elemente des Bürgerhauses</b> .....	<b>32</b>
Grundrissentwicklung .....	32
Räume des Bürgerhauses .....	32
Konstruktionselemente .....	36
<b>Bauteile des Bürgerhauses</b> .....	<b>38</b>
Die Fassade .....	38
Fenster und Erker .....	39
Tür und Tor .....	43

## Begriffsdefinition

Den Bautyp Bürgerhaus von anderen zu unterscheiden und klar abzugrenzen ist nicht einfach. Im Reallexikon zur deutschen Kunstgeschichte von Adolf Bernt wird das Bürgerhaus folgendermaßen beschrieben:

“Geschichtliche Bezeichnung für das städtische Familienwohnhaus mit und ohne Werkstatt, Wirtschafts- oder Geschäftsräumen seit der Bildung des Bürgertums im 12. Jh. bis zum Beginn der neuesten Wohnhausentwicklung A. 19. Jh. Das B. ist grundsätzlich vom städtischen Herrenhaus zu unterscheiden.”<sup>2</sup>

Diese Definition deckt zwar auf den ersten Blick eine große Anzahl der Bürgerhäuser ab, ist aber in einzelnen Punkten zu spezifizieren.

Das Bürgerhaus wird stark mit dem Begriff der Stadt und dem des Bürgers in Zusammenhang gebracht. Tatsächlich handelt es sich hierbei um Einzelobjekte, welche auf engstem Raum aneinander gereiht werden und so als Ensemble das Straßen- und Stadtbild prägen.<sup>3</sup> Typen von Häusern, die beispielsweise als Bauernhäuser kategorisiert werden, würden oftmals dem Typus des Bürgerhauses entsprechen oder sogar mehr Gemeinsamkeiten aufweisen. Ein Marktplatz einer kleinen Landstadt kann folglich gut mit einem Hauptplatz der Stadt verglichen werden, vor allem auch oft dimensionsmäßig.

Im Regelfall verknüpft das Bürgerhaus Arbeit und Wohnen, wobei der Arbeitsablauf eng in dem Organismus des Hauses eingebettet ist. Diese großartige Einheit von Wohn- und Arbeitsstätte ging allerdings zu Beginn des 19. bzw. verstärkt im 20. Jahrhundert verloren.

Das Bürgerhaus von den anderen Bautypen einer Stadt zu unterscheiden, ist nicht immer einfach, aber infofern wichtig, da dieser Bautypus die bürgerliche (= zahlenmäßig größte Schicht einer Stadt) Bau- und Wohnkultur dokumentiert.<sup>4</sup>

---

2 Bernt, Bürgerhaus, in: Reallexikon zur Deutschen Kunstgeschichte, Bd. III, Sp. 180–221, 1951, in: RDK Labor, URL: <http://www.rdklabor.de/w/?oldid=81061> (letzter Zugriff am 21.04.2018)  
3 vgl. Griep, Kleine Kunstgeschichte des deutschen Bürgerhauses, 1992, S. 1  
4 vgl. Kräftner, Das österreichische Bürgerhaus, 1986, S. 51-55

Der Begriff des Bürgers leitet sich vom kochenlateinischen Wort „burgenses“ ab und beschreibt einen Schutz suchenden und in der Burg wohnenden „Freien“. Die Schutzfunktion musste man sich allerdings zuerst erwerben, wie durch die Mitarbeit beim Bau der Befestigungsanlage oder durch Zahlung einer „Ablösesumme“.<sup>5</sup>

---

5 vgl. Griep, Kleine Kunstgeschichte des deutschen Bürgerhauses, 1992, S. 49

## Historische Entwicklung in Mitteleuropa

Folgendend wird die historische Entwicklung des Bautyp Bürgerhauses in Österreich und den angrenzenden Gebieten seiner Nachbarländer dargelegt. Als Bürgertum bezeichnet man eine ansässige Bevölkerungsschicht, der, neben Adel und Kirche, in der ummauerten Stadt Schutz geboten wird. Charakteristische Merkmale wie Handel und Produktion selbst zu betreiben, unterscheidet das Bürgertum von den anderen Ständen. Es dominierte das soziale, gesellschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Leben einer Stadt, zumindest bis zum Ende des 18. Jahrhunderts bzw. Beginn des 19. Jahrhunderts.

### Das Mittelalter

Der Aufstieg des mittelalterlichen Bürgertums fand zeitgleich mit der Entwicklung des Städtewesens in Europa statt.<sup>6</sup> Schon damals waren der wachsende Raumbedarf und die Enge der Stadt eine Herausforderung der Stadtentwicklung. Das Resultat war eine Entwicklung in die Vertikale und so zwang man die Gebäude bereits im Mittelalter zur Höhenentwicklung.

Gleichzeitig entwickelte sich auch der Anspruch nach Repräsentation. Schnell wurden Straßenfronten zu prächtigen Schauffassaden. Eine Differenzierung von Arbeit und Wohnen, beispielsweise von einer Werkstatt im Erdgeschoß und einem Wohnraum im Obergeschoß, lässt sich nun ebenfalls an der Fassade ablesen.<sup>7</sup>

Eine wichtige Rolle spielte außerdem die Lage des Hauses in der Stadt. Sie spiegelte damals schon die soziale Stellung des Hausbesitzers wider. Die Patrizierhäuser standen auf dem Hauptplatz oder in der Nähe des Rathauses, die Behausungen der Ackerbürger und Handwerker befanden sich weiter davon entfernt oder gar direkt an den Stadtmauern.

Manche Bürger bildeten Lehrlinge, Gesellen, Gesinde, Knechte oder Soldaten aus. Die wenigsten von ihnen besaßen eigene Häuser, weshalb sie in den Haushalten ihrer Dienstherrn wohnten, entweder gegen Mietzahlung oder Arbeitsleistung. Oft verweilten sie auf Dachstühlen, Hinter-

trakten oder sogar in Kellern. Eine klare Abgrenzung von einem „freien“ zu einem „nicht freien Bürger“ wird so beispielsweise eindeutig sichtbar.<sup>8</sup>

Im Hochmittelalter, zur Zeit der ROMANIK, hat man innerstädtisch wie außerstädtisch Landwirtschaft betrieben, wobei man sich in den Städten zunehmend auf Handel und Gewerbe konzentrierte. Folglich entwickelte sich eine berufliche Professionalisierung und es erfolgte die Herausbildung einer spezifisch städtischen Lebensform, die sich auf die Bebauung der Grundstücke auswirkte.<sup>9</sup>

Ursprünglich war das Bürgerhaus ein Einraumhaus, Wohn- und Schlafräume waren dabei nicht getrennt. Nur der Hauptraum war beheizt, wobei das Feuer am offenen Kamin der einzige künstliche Lichtspender war. Kleine Glasfenster dienten hingegen als natürliche Lichtquelle.<sup>10</sup> Die Wohnkultur entwickelte sich zur Zeit der Romanik weiter. Es kam zur Einteilung in Stube, Kammer, Küche und Diele (der damals sogenannte Hausflur bzw. der Verbindungsgang hinter dem Eingang).

Die Zeit der GOTIK ist die Hauptzeit der planmäßigen Stadtplanung. Zeitgleich entstanden viele Stadtgründungen mit regelmäßigen, rechteckigen Parzellen. Dies war die Blütezeit des Bürgertums. Seine volle Entfaltung zeigt sich durch die Demonstration der Macht.<sup>11</sup>

Auch das Sicherheits- und Repräsentationsbedürfnis stieg. Dies machte sich unter anderem auch durch die Verwendung der hochwertigen Baumaterialien bemerkbar. Der Steinbau breitete sich aus und löste somit das Holz als Baumaterial ab. Diese Bauweise brachte viele Vorteile wie eine bessere Bewohnbarkeit als auch eine größere Haltbarkeit der Konstruktion mit sich. Der Holzbau war eine gängige, billige Bauweise, die jedem vertraut war. Für den Steinbau hingegen waren neue Fachkenntnisse notwendig. Für das Mauerwerk kamen neben Bruchsteinen und Werksteinen auch gebrannte Ziegel zum Einsatz.<sup>12</sup>

6 vgl. Kräftner, Das österreichische Bürgerhaus, 1986, S. 6-9

7 vgl. Griep, Kleine Kunstgeschichte des deutschen Bürgerhauses, 1992, S. 78-79

8 vgl. Kräftner, Das österreichische Bürgerhaus, 1986, S. 9-15

9 vgl. Dirlmeier, Geschichte des Wohnens, 1998, S. 167-170

10 vgl. Griep, Kleine Kunstgeschichte des deutschen Bürgerhauses, 1992, S. 90

11 vgl. Kräftner, Bürgerhäuser, 1984, S. 15-19

12 vgl. Griep, Kleine Kunstgeschichte des deutschen Bürgerhauses, 1992, S. 10-12

Die Grundrisse des Typus Bürgerhaus fanden ihre endgültige Ausformung durch die Gliederung Vorderhaus, Hof und Hinterhaus. Dem Flur und der Treppe wurden keine räumlichen Qualitäten zugesprochen. Verkaufsraum, Lager oder Werkstatt wurden oftmals Lauben vorgelagert. Im Obergeschoß, über dem Wirtschafts- und Arbeitsbereich, befand sich eine große Stube an der Straßenseite, die Küche hingegen war anfangs ein lichtloser Raum. Falls eine zweite Stube existierte, war diese meistens über den Hof belichtet.

Im Vergleich zur Romanik hat die Wohnkultur enorme Fortschritte geleistet. Möbel sowie Vertäfelungen, Kamine, Öfen und verschließbare Fenster steigerten die Wohnqualität. Die Wohnfunktionen - Kochen, Essen, Wohnen, Schlafen - wurden in einzelne Räume aufgeteilt. Sogar die Küche hat sich zu einem selbstständigen Raum mit einem offenen Herd, einem dazugehörigen Rauchmantel und einem Ausgussstein (zur Ableitung des Abwaschwassers) entwickelt.<sup>13</sup>

### Die Neuzeit

In der RENAISSANCE kam es zu einem starken Bevölkerungsanstieg, wodurch die Bautätigkeit in den Städten enorm zunahm und folglich ein kontinuierlicher Wachstum der Städte die Auswirkung war.<sup>14</sup>

Im 16. Jahrhundert waren die Städte noch Festungen mit hochmittelalterlichen Mauern, die die Renaissancearchitektur der Innenstadt stark prägten. Die Ummauerungen des 12. und 13. Jahrhunderts wurden zwar durch Stadterweiterungen überwunden, aber die dichte Bebauung innerhalb blieb bestehen.<sup>15</sup> Durch die wachsende Bevölkerungszahl wurde außerdem vermehrt Wohnraum geschaffen. Die Häuser entwickelten sich in die Höhe und die Tiefe der Parzelle wurde voll ausgenutzt, wodurch die Anzahl der Hintertrakte anstieg.<sup>16</sup>

Das städtische Wohnen des 16. Jahrhunderts differenzierte stark zwischen arm und reich, wodurch unterschiedliche Haustypen ausgeprägt waren. Der Anspruch an Komfort und Repräsen-

---

13 vgl. Kräftner, Bürgerhäuser, 1984, S. 17-19  
14 vgl. Dirlmeier, Geschichte des Wohnens, 1998, S. 350-352  
15 vgl. Dirlmeier, Geschichte des Wohnens, 1998, S. 409  
16 vgl. Kräftner, Das österreichische Bürgerhaus, 1986, S. 24-28

tation nahm weiterhin zu, wodurch unter anderem eine Verbesserung der Infrastruktur einsetzte, wie die des Wegebau oder der Ver- und Entsorgung.<sup>17</sup> Außerdem stieg das Bedürfnis der Verschönerung der Fassade bzw. des Stadtbildes. Die Loslösung des dahinterliegenden Grundrisses gelang und eine „Schauwand“ entstand. Vermehrt wurden einzelne schmale Parzellen zusammengelegt, um Neubauten zu errichten oder bestehende Häuser mit einer symmetrischen Schauwand zu versehen. Dies konnten sich allerdings nur reiche Kaufleute oder Patrizier leisten.<sup>18</sup>

Manufaktur und Heimarbeit verbreitete sich schnell, was sich zum Vorteil des Mittelstandes auswirkte. Dieser bestand nach wie vor aus Beamte oder Dienstpersonal und das Mietshaus trat erstmals in den Vordergrund.<sup>19</sup>

In der frühen Neuzeit setzte der „Versteinerungsprozess“ in den Städten ein, wodurch bald die letzten Holzhäuser aus der Stadt verdrängt wurden. Grund dafür waren unter anderem feuerpolizeiliche Bestimmungen unter Kaiser Maximilian I, der aufgrund der Feuersicherheit der Häuser ein Verbot erließ, Holzhäuser zu errichten. Trotzdem wurden oft Ställe und Hütten teilweise aus Holz errichtet.<sup>20</sup>

Die Epoche des BAROCK startete mit dem Ausbruch des Dreißigjährigen Krieges (1618-48) und lähmte die Wirtschaft und die Weiterentwicklung der Städte in Mitteleuropa. Erst als die Türkengefahr vorüber war, erholte sich das Land und brachte einen Aufschwung mit sich. Dies drückte sich vor allem in der enormen Bautätigkeit aus, die rund 50 Jahre andauerte und unter dieser viele Prachtbauten, Werkstätten und Fabriken entstanden.

Der wirtschaftliche Aufschwung förderte auch die Entwicklung des Bürgertums. Der Bürger strebte nach Komfort und Repräsentation. Die traditionelle Bauweise des Bürgerhauses mit der schmalen Parzelle, der Asymmetrie und der Giebelfassade erschwerte jedoch die Nachahmung

---

17 vgl. Dirlmeier, Geschichte des Wohnens, 1998, S. 495-496  
18 vgl. Kräftner, Das österreichische Bürgerhaus, 1986, S. 26 f.  
19 vgl. Kräftner, Bürgerhäuser, 1984, S. 19-23  
20 vgl. Kräftner, Das österreichische Bürgerhaus, 1986, S. 24-28

der repräsentativen Barockarchitektur. Das Barockhaus verlangte außerdem eine breite Parzelle.<sup>21</sup> Das Bürgerhaus versuchte dennoch diese Entwicklung mitzumachen, was eine wesentliche Neuerung im Grundriss und auch an der konstruktiven Struktur zur Folge hatte. Eine Drehung des Daches um 90°, parallel zur Straße war die Lösung. Das breite, traufenständige Haus, wo die Decke auf den Außenmauern und der Mittelmauer aufliegt, löste das tiefe, giebelständige Haus ab. Die Feuermauern hatten keine tragende Funktion mehr und wurden überflüssig.<sup>22</sup>

### **Das 19. und 20. Jahrhundert**

Die Entwicklung des Bürgerhauses endet im 19. und 20. Jahrhundert, zur Zeit des Klassizismus und des Historismus. Das städtische Bürgerhaus, welches eine Einheit von Produktion und Wohnen bildete, zerbrach an den Folgen der industriellen Revolution und den Veränderungen, die diese mit sich brachte. Das Handwerk, für welches das Bürgertum stand, wurde durch rationellere Arbeitsweisen, kostengünstigere Produktionen und besseren Vertrieb ersetzt und die ehemals bedeutende Bevölkerungsschicht verarmte.

Im späten 19. Jahrhundert wurden die Befestigungsanlagen der Städte beseitigt, wodurch die städtebauliche Entwicklung vorangetrieben wurde und über die Grenzen hinaus wachsen und neue Entwicklungsschwerpunkte setzen konnte.

Das Bürgerhaus hatte folglich seine historische Funktion verloren und neue Entwicklungen wie das Arbeiterwohnhaus, das vorstädtische Reihenhaus oder die Villa waren an seine Stelle getreten.<sup>23</sup> Zeitgleich erfuhr das Mietshaus eine enorme Entwicklung. Die Miete als zusätzliche Einnahmequelle wurde früh erkannt.<sup>24</sup>

---

21 vgl. Kräftner, Das österreichische Bürgerhaus, 1986, S. 36-37

22 vgl. Kräftner, Bürgerhäuser, 1984, S. 23-27

23 vgl. Kräftner, Bürgerhäuser, 1984, S. 27-30

24 vgl. Griep, Kleine Kunstgeschichte des deutschen Bürgerhauses, 1992, S. 18

## Typen des Bürgerhauses

Typen des Bürgerhauses sind das Kaufmanns-, das Patrizier- und das Miethaus sowie Kleinwohnhäuser und freistehende Bürgerhäuser. Der vorliegende Abschnitt behandelt die Charakteristiken der Typen Ackerbürgerhaus und Handwerkerhaus, da das Objekt, welches in der Arbeit später thematisiert wird, keinem Typus eindeutig zugeordnet werden kann.

### Das Ackerbürgerhaus

Die sogenannten Ackerbürgerstädte zeichneten sich durch die vorrangig bäuerliche Nutzung aus und bildeten somit eine Nahtstelle zwischen Bauern- und Bürgerhaus. Bis ins 19. Jahrhundert war der Typus des Ackerbürgerhauses das am meisten verbreitete Bürgerhaus und auch jenes, das die größte Verwandtschaft zum Bauernhaus besaß.

Um die Sicherung des Lebensunterhaltes zu gewähren, besaßen die meisten Bürger Äcker, Wiesen und Gärten sowie Herdenvieh oder Schweine und zusätzlich Stallungen und Räume zur Erntebergung. Bäuerliche Arbeiten gehörten somit fast ausnahmslos zum Bestand eines Ackerbürgerhauses.<sup>25</sup> Je nach Spezifizierung der Betriebsform, wie beispielsweise Viehhaltung oder Obstverwertung, insbesondere der Weinbau, wurde die dafür notwendige funktionelle Struktur geschaffen.<sup>26</sup> Die entsprechenden Räumlichkeiten wie Torkeln, Keller, Speicher und Trockenböden mussten je nach Nutzung vorhanden sein. Bezugnehmend auf die Produktion verschiedener Waren/Produkte bildet das Ackerbürgerhaus den Übergang zum Handwerkerhaus.<sup>27</sup>

### Das Handwerkerhaus

Im späten Mittelalter bzw. zur Zeit der beginnenden Neuzeit dominierte in den Städten das organisierte Handwerk. Im Handwerkerhaus war der Beruf bzw. die Betriebsform entscheidend für die Struktur des Hauses. Das Erdgeschoß diente rein zur Produktion und zum Verkauf der Waren, was zur Folge hatte, dass sich die Wohnräume im/in den Obergeschoß/en befand/en.

---

25 vgl. Griep, Kleine Kunstgeschichte des deutschen Bürgerhauses, 1992, S. 34-35

26 vgl. Kräftner, Das österreichische Bürgerhaus, 1986, S. 60

27 vgl. Griep, Kleine Kunstgeschichte des deutschen Bürgerhauses, 1992, S. 52-54

Ein wichtiges Merkmal des Handwerkerhauses waren die großen Öffnungen im Erdgeschoß, denen aufgrund des Witterungsschutzes auch öffentliche Durchgänge wie Lauben und Arkaden vorgesetzt wurden.<sup>28</sup>

Sowohl das Handwerkerhaus als auch das Bauernhaus in den ländlichen Gebieten entwickelten bzw. optimierten sich nur langsam, da über Jahrhunderte die gleiche Nutzung beibehalten wurde. Die Veränderungen im städtischen Bürgerhaus hingegen verliefen oft rasch, da die Spezialisierung der Handwerksberufe schnell wechseln konnte. Infolgedessen waren die Bürger gezwungen die Räumlichkeiten entsprechend dem Betrieb anzupassen, da beispielsweise ein Bäcker andere Voraussetzungen als ein Töpfer, ein Gerber oder ein Schlachter benötigte. Die handwerklichen und beruflichen Zwänge hatten somit großen Einfluss auf die Gestaltung des Bürgerhauses.

Die großartige Kombination von Wohn- und Arbeitsstätte in der Stadt blieb trotz zahlreicher Änderungen immer eine Einheit. Zu unterscheiden gilt jedoch der Wandlungsprozess jedes einzelnen Bürgerhauses, da man nie genau weiß, ob es sich um einen Typus Bürgerhaus oder um eine zufällig stehen gebliebene Entwicklungsstufe, eine Momentaufnahme, handelt.<sup>29</sup>

---

28 vgl. Kräftner, Das österreichische Bürgerhaus, 1986, S. 68-69

29 vgl. Griep, Kleine Kunstgeschichte des deutschen Bürgerhauses, 1992, S. 54-74

## Elemente des Bürgerhauses

Im folgenden Kapitel werden die Grundrissentwicklung, die Räume des Bürgerhauses sowie die Konstruktionselemente näher erläutert und wie diese in Zusammenhang zueinander stehen.

### Grundrissentwicklung

Die Komplexität eines städtischen Bürgerhauses wird stark von der Funktion, Form und Größe der Parzelle beeinflusst. Das Bürgerhaus musste sich an die schmalen, tiefen Grundstücke der Gotik anpassen, was eine Hintereinanderreihung der Funktionen/Räume zur Folge hatte. Das damalige Straßenbild wurde von der Reihung der Giebelhäuser stark geprägt und ließ es kleinteilig erscheinen.

Zur Zeit des Barocks wird der Zuschnitt des Hausgrundstückes breiter, was enormen Einfluss auf die Grundrissentwicklung des Bürgerhauses hat. Die konstruktive Struktur wird um 90° gedreht, wodurch das giebelständige vom traufenständigen Haus abgelöst wird. Die Feuermauern verlieren ihre tragende Funktion und werden von den parallel zur Straße laufenden Außenmauern und der neu eingeführten Mittelmauer, die auch gleichzeitig die Funktion der Kaminwand übernimmt, ersetzt.<sup>30</sup>

### Räume des Bürgerhauses

Die innere Organisation des Ackerbürgerhauses/Handwerkerhauses setzt sich aus dem Wohnhaus, dem Keller, dem Dachboden, den Stallungen und dem Hof zusammen. Öffentliche und halböffentliche Räume, wie Produktion und Verkauf, befanden sich im Erdgeschoß und im Obergeschoß wurde es zunehmend privater.

Die STUBE war der eigentliche Mittelpunkt des Wohnens und somit der wichtigste Raum im Bürgerhaus. Durch die Auflösung der „Einraum-Lebensgemeinschaft“ kam es zur Abtrennung

---

30 vgl. Kräftner, Das österreichische Bürgerhaus, 1986, S. 287-293

der Herdfeuerstätte, wodurch eine rauchfreie Stube möglich war. Dieser entscheidende Prozess wirkte sich positiv auf die weitere Grundrissentwicklung und die Lebensform aus.<sup>31</sup>

Bis in das letzte Jahrhundert des Mittelalters dominierte die „Dreiergruppe“ Stube, Kammer und dazwischenliegende Küche. Aufgrund der geschlossenen Bauweise war diese zur damaligen Zeit ein Raum ohne direkte Belichtungsmöglichkeit und wurde deshalb „dunkle“ oder „schwarze KÜCHE“ genannt. Der Küchenkamin und die umhüllende Feuerstelle waren zur Erhöhung der Feuersicherheit gemauert, der Boden meist aus Ziegeln oder Steinplatten und die Türen mit Blech beschlagen.<sup>32</sup> Von der Küche aus wurden die beiden anderen Räume durch Hinterladen-öfen beheizt und durch Löcher im Fußboden konnten gegebenenfalls die Räume im Obergeschoß beheizt werden.<sup>33</sup>

Die Beheizbarkeit der Stube war ein großer Entwicklungsschritt, da diese nicht nur warm, sondern auch rauchfrei gehalten werden konnte. Allerdings war das nur für einen kleinen Teil des Bürgertums leistbar, da der Arbeitsaufwand zu groß und das Brennmaterial zu knapp und teuer waren.<sup>34</sup>

Der Stube werden ästhetische Eigenschaften zugeschrieben, da diese den Wohlstand und die Kultur des Bürgerhauses widerspiegelt. Holzvertäfelungen waren typisch für die Räume und boten auch gleichzeitig eine Vorsatzschale gegen Kälteabstrahlung der Außenwände und der unbeheizten Räume. Üblich waren außerdem eingebaute Wandschränke und Wandkästen sowie umlaufende Wandbänke.<sup>35</sup>

Alle weiteren Wohnräume, abgesehen von der Stube, hatten eine untergeordnete Bedeutung. Die Räume, die weder Küche noch Stube waren, waren meistens kleine, unbeheizte Schlaf- oder sonstige Nebenräume.

Der KELLER war ein notwendiger Bestandteil des Bürgerhauses, da er die einzige Möglichkeit bot, bestimmte Lebensmittel kühl zu lagern. Die Dimensionen variierten von kleinen, einfa-

---

31 vgl. Kräftner, Naive Architektur II, 1987, S. 226-232

32 vgl. Kräftner, Das österreichische Bürgerhaus, 1986, S. 136-137

33 vgl. Griep, Kleine Kunstgeschichte des deutschen Bürgerhauses, 1992, S. 88

34 vgl. Griep, Kleine Kunstgeschichte des deutschen Bürgerhauses, 1992, S. 261-264

35 vgl. Griep, Kleine Kunstgeschichte des deutschen Bürgerhauses, 1992, S. 248

chen Räumen, die mit einer Bodenklappe erreichbar waren, bis hin zu großen, gewölbten und manchmal sogar mehrgeschoßigen Kellerräumen. Zur Ausstattung der Kellerräume gehörten oft Nischen für die Unterbringung von Vorräten. Oftmals gab es auch Vorrichtungen für Fasslager für Wein, Fischkästen oder dergleichen.<sup>36</sup>

Der DACHBODEN diente ebenfalls zur Unterbringung von Vorräten sowie der Ernte. Der Raum wurde somit als Lager oder auch häufig zum Mälzen des Kornes genutzt.

Die STALLUNGEN wurden oft mit der Funktion als Speicher für Futter und Erntebergung kombiniert. Der Dachraum über den Stallungen diente dazu Futter unterzubringen. Dieses wurde durch Bodenluken in das darunterliegende Geschoß hinuntergeworfen.<sup>37</sup>

Der HOF gehörte zum funktionierenden Ganzen des Bürgerhauses und kombinierte Arbeits- und Lebensraum. Der Innenhof ist als erweiterter Wohnraum anzusehen, der oft von Arkaden oder Galerien umschlossen wurde. Nachdem der Raum innerhalb der Stadtmauern knapp bemessen war und in der Barockzeit ein Höchstmaß an Flächennutzung erreicht war, blieb als Freifläche meist nur mehr ein Hof übrig.<sup>38</sup>

36 vgl. Griep, Kl. Kunstgeschichte des deutschen B., 1992, S. 250-251  
37 vgl. Griep, Kl. Kunstgeschichte des deutschen B., 1992, S. 272-280  
38 vgl. Griep, Kl. Kunstgeschichte des deutschen B., 1992, S. 289-293



Abb. 3 Schwarze Küche mit gemauertem Herd

## Konstruktionselemente

Grundsätzlich wird unterschieden zwischen dem Holzbau und dem Steinbau. Durch die großen Unterschiede der beiden Materialien Holz und Stein ergeben sich auch andere Konstruktionsformen, welche große Auswirkungen auf das Raumgefüge haben.

Dem Holzbau zugeordnet werden einerseits das Fachwerk, welches ein statisch notwendiges Gerippe bildet und ausgefacht wird, um geschlossene Flächen zu erhalten, andererseits der Blockbau, der wiederum aus waagrecht geschichteten und an den Ecken verzahnten Stämmen besteht. Bei dieser Konstruktionsweise sind große Einraumhäuser bis hin zu Hallen möglich.

Dem Massivbau zugeordnet werden Lehm-, Bruchstein-, Werkstein- und Backsteinbauten. Bei dieser Konstruktionsweise werden die Lasten gleichmäßig auf alle tragenden Bauteile verteilt. Im Gegensatz zum Holzbau waren beim Steinbau nur kleine Raumeinheiten mit Gewölbedecken möglich.

Immer öfter wurden deshalb Mischbauweisen herangezogen, vor allem wenn bauliche Erweiterungen notwendig waren. Der Steinbau eignet sich besser für Geschoßbauten, wohingegen bei Anbauten der Fachwerksbau mehr Vorteile bietet. Der ursprüngliche Baustoff der Bürgerhäuser war das Holz, welches aber in der frühen Neuzeit verdrängt wurde.<sup>39</sup>

Die große Feuergefahr der engen Verbauung innerhalb der Stadtmauern förderte die Entwicklung des Massivbaues. Verordnungen zur Sicherheit der Bevölkerung wurden erlassen und Brandmauern, als passiver Feuerschutz, eingeführt.

Ein weiterer Vorteil des Massivbaues gegenüber dem Holzbau war der hoch angesehene Repräsentationscharakter. Verwaltungsbauten wie beispielsweise das Rathaus machten den Anfang. Der

---

39 vgl. Griep, Kleine Kunstgeschichte des deutschen Bürgerhauses, 1992, S. 127-128

Massivbau bot mehr Gestaltungsmöglichkeiten, wie die einer unverhüllten, verputzten oder sogar farbig gestalteten Fassade. Der Steinbau wirkte sich außerdem positiv auf die Stadtwirtschaft aus, aufgrund der Spezialisierung der Berufe zur Gewinnung/Herstellung der Baumaterialien.<sup>40</sup>

---

40 vgl. Griep, Kleine Kunstgeschichte des deutschen Bürgerhauses, 1992, S. 151-155

## Bauteile des Bürgerhauses

Die im Folgenden dargelegten Bauteile - Fassade, Fenster, Erker, Tür und Tor - sollen einen Eindruck des Zusammenspiels von Repräsentation und Zweckdienlichkeit/Nutzen geben.

### Die Fassade

Die Fassade ist der repräsentativste Teil des Bürgerhauses und häufig mit großem Reichtum an schmückenden Elementen versehen, die zugleich den Stil der jeweiligen Epoche zum Ausdruck bringen. Die beeindruckende Schauwand orientiert sich im Normalfall zum öffentlichen Raum, zum Platz, zur Straße oder zur Gasse.

Die Hoffassade hingegen nimmt eine untergeordnete Bedeutung ein, da sie stark von den funktionalen Abläufen geprägt und somit in den wenigsten Fällen gestalterisch ausformuliert wurde. Ausnahmen bilden renaissancezeitliche Arkadenhöfe, die meist mit künstlerisch aufwendigen Laubengängen ausgestattet waren.

Die zwei wesentlichen Fassadentypen des Bürgerhauses sind einerseits das giebelständige Haus mit der entsprechenden Giebelfassade und andererseits die daraus resultierende Weiterentwicklung zur traufenständigen Fassade.

Seit dem Mittelalter waren Architektur und deren Schmuck untrennbar miteinander verbunden. Grundsätzlich galten die Schmuckformen der Kirchenbauten, Schlösser und Burgen sowie Bauten der Gesellschaft als Vorbild der Bürgerhäuser.

Schon in der Gotik versuchte man durch Fassadenmalerei Plastizität zu erzeugen. Durch Bemalungen und später durch Sgraffito<sup>41</sup> wurden oft wertvolle Materialien wie das des Quadermauerwerks vorgetäuscht. Zur Zeit der Renaissance gehörten Lisenen und/oder Pilaster zur Fassadengestaltung. Auch diese wurden oft nur als Sgraffito oder als Bemalung an der Fassade nachgeahmt, manchmal sogar in plastischer Ausführung.<sup>42</sup> Geschickte Handwerker konnten so

41 Dekorationstechnik: Ritzzeichnung im Putz  
42 vgl. Kräftner, Das österreichische Bürgerhaus, 1986, S. 316-329

aufgrund der hervorragenden Eigenschaften des verformbaren Mörtels hochwertige Baumaterialien und reiche Architekturformen vortäuschen. Häufig ersetzten Putzfaschen die Gewände an den Öffnungen.

Charakteristisch für die Fassadengestaltung des Barock waren Gesimse und Bänder, die für die horizontale Gliederung an der Fassade zuständig waren und gleichzeitig ein Gegenstück zu den vertikalen Elementen bildeten. Schmuckformen, die ursprünglich aus Werksstein waren, wurden durch Putzgestaltungen an der Fassade des Bürgerhauses nachgeahmt, um so das Repräsentationsbedürfnis des Bauherren zu erfüllen.<sup>43</sup>

Abgesehen von den Schmuckformen waren die eigentlichen Gestaltungselemente der Fassade Luken, Fenster, Erker, Türen und Tore.

### Fenster und Erker

Im heterogenen Gefüge des Stein- und späteren Ziegelbaus war es ein großer Aufwand und eine statische Problematik ein „Loch“ im Mauerwerk zu schaffen. Als Verstärkung mussten deshalb Steinblöcke oder monolithische Steine als Gewändesteine herangezogen werden. Der Sohlbankstein diente als Auflager für die Gewändesteine. Für den oberen Abschluss gab es damals zwei Möglichkeiten: Entweder man überwölbte die Öffnung, beispielsweise mit einem Halbkreis-, Kreis-, Oval-, Korb-, Segment- oder Kleeblattbogen oder man setzte ebenfalls einen monolithischen Balken als Sturzstein. Bei breiten Fenster- und Türöffnungen wurde ein Entlastungsbogen oder ein Entlastungsdreieck über dem Sturzstein angebracht, um so die auftretenden Druckkräfte abzuleiten.<sup>44</sup>

Das hochstehende Rechteckfenster war die am häufigsten verwendete Fensterform. Das querliegende Fenster hingegen war dem hochstehenden nachgeordnet und fand in Räumen mit untergeordneten Funktionen, wie im Sockel-, Mezzanin- oder Attikabereich, Verwendung.<sup>45</sup>

43 vgl. Griep, Kleine Kunstgeschichte des deutschen Bürgerhauses, 1992, S. 218-236  
44 vgl. Kräftner, Naive Architektur II, 1987, S. 235-237  
45 vgl. Kräftner, Das österreichische Bürgerhaus, 1986, S. 161



Abb. 4 Fenster aus Altpölla

Ansprüche an ein Fenster waren den Raum abzuschließen, aber dennoch die Kommunikation zwischen innen und außen zu gewährleisten und zusätzlich durchsichtig, aber zugleich offenbar zu sein.

Erste Belege über die Verwendung des Materials Fensterglas an Bürgerhäusern gibt es erst aus der Zeit des Spätmittelalters. Das damals sehr kostbare Material wurde sparsam eingesetzt und war vorerst nur für die wohlhabenden Schichten erschwinglich. Lichtdurchlässigen Ersatz boten durchscheinende Materialien, die aus Horn, Tierblasen, Tierhäuten und entsprechend imprägniertem Papier oder Leinwand gefertigt wurden. Erste Verglasungen bildeten Rauten- und Butzenscheiben, erst später wurden Rechteckscheiben verwendet.

Die ersten kleinen Fenster der frühen Steinbauten saßen tief in der Laibung. Erst zur Zeit des Barock macht sich eine Veränderung bemerkbar. Dem einfachen, tief in der Laibung sitzenden Fenster wurde an der Außenseite ein Winterfenster/Fensterladen vorgesetzt und so entwickelte sich Schritt für Schritt ein Doppelfenster, das spätere Kastenfenster, welches sich im 19. und 20. Jahrhundert optimierte.<sup>46</sup> Die ursprüngliche Aufgabe des Fensterladens war es, die kostbare Glasfläche vor Beschädigungen und Witterungseinflüssen zu schützen.<sup>47</sup> Erst im 19. Jahrhundert wurde das bündige bzw. manchmal leicht vor die Fassadenfläche vorgesetzte Fenster, in Form eines Rahmenpfostenstockes, wieder in die Laibung zurückgesetzt. Die äußeren und inneren Fensterflügel wurden im Innenraum geöffnet und schlugen nicht mehr Richtung Straße auf.<sup>48</sup>

Eine Alternative zur Fensteröffnung bildete der Erker, wie Johann Kräftner in seinem Werk „Das österreichische Bürgerhaus“ beschreibt: „Unter einem Erker versteht man einen allseits geschlossenen, vor der Fassade liegenden Vorbau, der von Konsolen, Kragsteinen oder Stützen getragen wird und erst in einigem Abstand vom Boden, meist in der Höhe des ersten Obergeschosses, vor die Mauerflucht tritt.“<sup>49</sup>

46 vgl. Kräftner, Naive Architektur II, 1987, S. 238

47 vgl. Griep, Kleine Kunstgeschichte des deutschen Bürgerhauses, 1992, S. 170

48 vgl. Kräftner, Das österreichische Bürgerhaus, 1986, S. 169

49 Kräftner, Das österreichische Bürgerhaus, 1986, S. 193

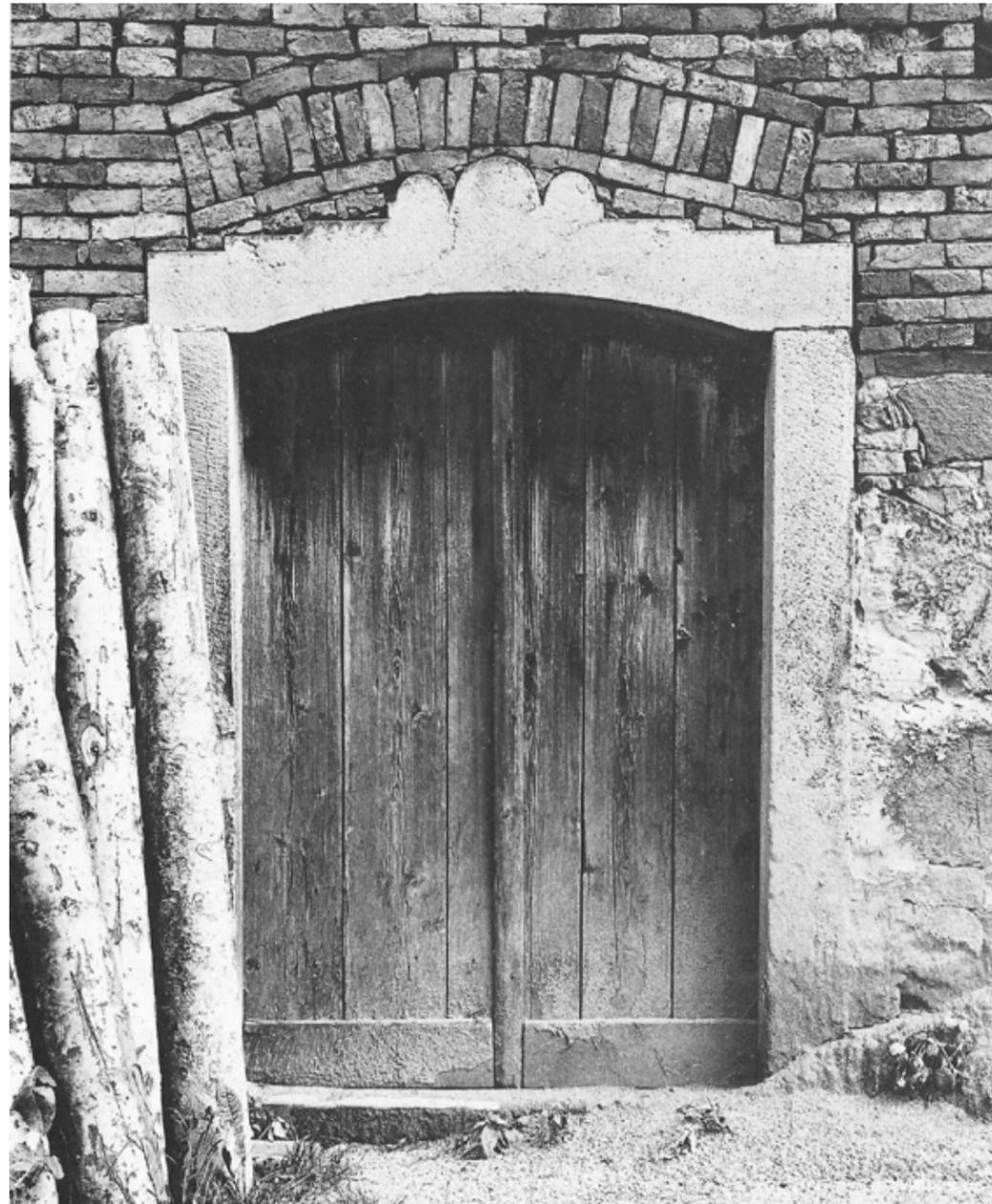


Abb. 5 Tür mit Steingewände und Ziegelüberlager

Die Ausbildung eines Erkers fand große Verbreitung in der bürgerlichen Baukultur und war ein wichtiges Gestaltungsmittel der Fassade. Er ermöglichte den Blick in die Gassen und erweiterte außerdem den Wohnraum. Die Ausbildung als Sitznische war nicht unüblich. Neben den drei Haupttypen Flacherker, Polygonalerker und Runderker, bildet der Fenstererker eine Sonderform des Flacherkers. Dieser ist vergleichbar mit einem aus der Fassade hinausgeschobenen Kastenfenster.<sup>50</sup>

### Tür und Tor

Die Eingangssituation hatte einen sehr starken Repräsentationscharakter, war zugleich die Visitenkarte des Hauses und spielte folglich eine wichtige Rolle an der Gesamtkomposition der Fassadengestaltung.<sup>51</sup>

Um die Öffnung von der restlichen Fassadenfläche abzuheben, wurde ein Rahmen aus Putzfaschen oder Gewändesteinen gebildet. Den oberen Abschluss bildete meistens ein Bogen, beispielsweise in Form eines Korb-, Segment-, Rund- oder scheinrechten Bogens. Ein gerader Schlussstein wurde aufgrund der schwer bewältigbaren Lasten in den wenigsten Fällen eingesetzt. Auf dem Schlussstein im Scheitelpunkt des Bogens oder in einer besonderen Umrahmung darüber wurden oft Schmuckelemente platziert, wie beispielsweise das Wappen der Bauherrschaft und/oder die Jahresangabe der Entstehung des Hauses.

Türen und Tore bestanden meistens aus aufgedoppelten Bretterkonstruktionen, waren oft mit Friesen versehen, reich geschnitzt und mit bunt bemalten Füllungen.<sup>52</sup>

50 vgl. Kräftner, Das österreichische Bürgerhaus, 1986, S. 194-196

51 vgl. Griep, Kleine Kunstgeschichte des deutschen Bürgerhauses, 1992, S. 179

52 vgl. Kräftner, Naive Architektur II, 1987, S. 247-250

# Wiener Neustadt

---

<b>Wiener Neustadt heute</b> .....	<b>46</b>
Geographische Lage .....	46
Stadtgliederung .....	46
<b>Stadtgeschichte</b> .....	<b>48</b>
Stadtgründung .....	48
Entwicklung und Aufstieg zur Residenzstadt .....	48
Wirtschaftlicher Aufstieg zur Industriestadt .....	50
<b>Stadtstruktur</b> .....	<b>52</b>
Mittelalterliche Stadtplanung .....	52
Auflassung der Stadtbefestigung .....	54
Kriegszerstörungen .....	57
<b>Stadtbefestigung</b> .....	<b>60</b>
Geschichte .....	60
Mauerverlauf .....	61

## Wiener Neustadt heute

Mit mehr als 40 000 Einwohnern zählt Wiener Neustadt, nach der Landeshauptstadt St. Pölten, als zweitgrößte Stadt Niederösterreichs. Sie ist eine Stadt mit eigenem Statut und ist somit der Verwaltungssitz des Bezirkes Wiener Neustadt Land. In den letzten Jahrzehnten hat sich die Stadt von der Industriestadt zu einem modernen Forschungs-, Wirtschafts-, Ausbildungs- und Gesundheitszentrum entwickelt.

### Geographische Lage

Die Stadt Wiener Neustadt liegt im Bezirk Wiener Neustadt im Industrieviertel, im südöstlichen Niederösterreich und ist etwa 50 Kilometer von Wien entfernt. Der Bezirk grenzt an die Nachbargemeinden Theresienfeld, Eggendorf, Lichtenwörth, Neudörf, Katzelsdorf, Lanzenkirchen, Schwarza am Steinfeld, Breitenau, Sankt Edyden am Steinfeld, Weikersdorf am Steinfeld, Bad Fischau-Brunn, Wöllersdorf-Steinabrückl und Felixdorf.

Geographisch gesehen liegt das Stadtgebiet im südlichen Wiener Becken, westlich des Rosalien- und des Leithagebirges und wird von dem Kehrbach<sup>53</sup> und der Warmen Fischa durchflossen, die am nordöstlichen Stadtrand zusammenlaufen. Im Osten bildet die Leitha die Grenze zum Burgenland.<sup>54</sup>

### Stadtgliederung

Seit 1960 gibt es die Einteilung des Stadtgebietes in sechs Bezirke: Innere Stadt mit den vorhandenen vier historischen Vierteln ①, Ungarviertel ②, Gymeldorfervorstadt ③, Zehnerviertel ④, Flugfeld ⑤ und Josefstadt ⑥.<sup>55</sup> Im Jahr 2007 wurde das Stadtgebiet aufgrund des starken Wachstums um die Bezirke Civitas Nova ⑦ und Heideansiedlung ⑧ erweitert.<sup>56</sup>

53 Kehrbach = Wiener Neustädter Kanal, der künstlich angelegt wurde und ursprünglich zur Befüllung des Burggrabens der Burg zu Wiener Neustadt diente.  
 54 vgl. <http://www.wiener-neustadt.at/> (letzter Zugriff am 21.11.2018)  
 55 vgl. Dehio, Niederösterreich südlich der Donau, 2003, S. 2599  
 56 vgl. <http://www.wiener-neustadt.at/> (letzter Zugriff am 21.11.2018)

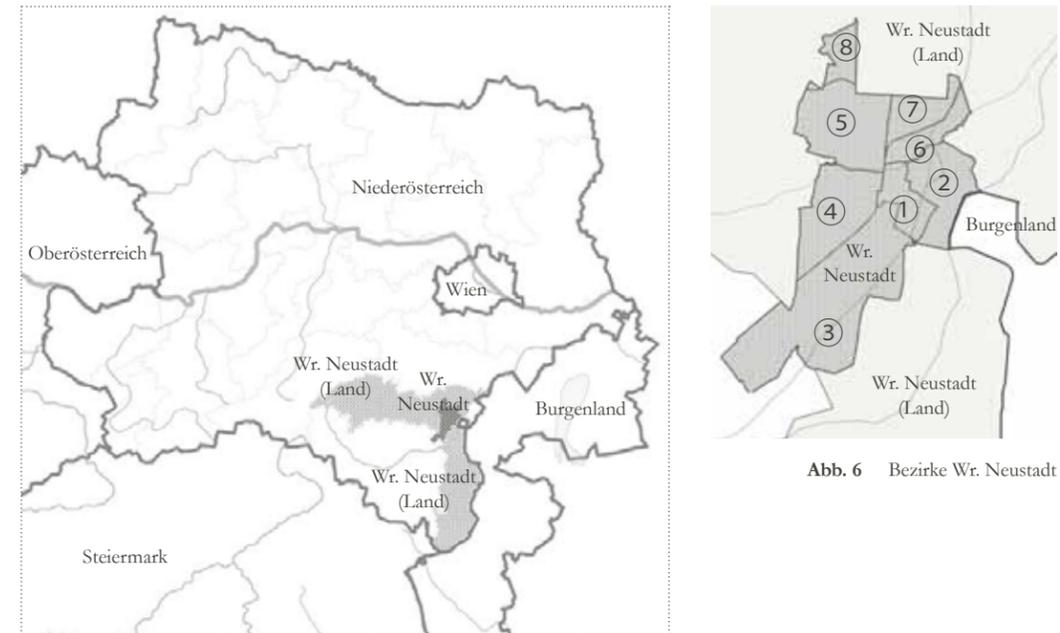


Abb. 6 Bezirke Wr. Neustadt



Abb. 8 Bundesländer Österreich

## Stadtgeschichte

### Stadtgründung

Wiener Neustadt wurde 1194 im Niemandsland an der Grenze zu Ungarn (heutiges Burgenland) neu gegründet mit dem Ziel, die Neustädter Pforte zwischen dem Rosalien- und dem Leithagebirge zu sichern. Durch einen Gürtel von mehreren Festungstädten, den sogenannten „nova civitas“, sollte die ständige Bedrohung der Grenzen im Norden und Osten unter Kontrolle gebracht werden.

Der urkundliche Ortsname war „Newenstat“ oder „Neustat“. Erst ab Mitte des 17. Jahrhunderts setzte sich die Namensgebung „Wienerische Neustadt“ und schließlich „Wiener Neustadt“ durch.

Das Gebiet, welches heute die politischen Bezirke Wiener Neustadt und Neunkirchen ausmacht, gehörte einst den steirischen Landesfürsten der Grafschaft Pitten. Im Jahr 1192 fiel die Steiermark einem Erbvertrag zufolge an den Babenberger Herzog Leopold V.<sup>57</sup>

### Entwicklung und Aufstieg zur Residenzstadt

Unter Herzog Leopold VI sowie auch unter dessen Sohn Herzog Friedrich II (Beiname: der Streitbare) kam es zu diversen Ordensniederlassungen in Wiener Neustadt: 1241 der Deutsche Ritterorden und vor 1250 die Dominikaner, Dominikanerinnen und Minoriten.

Die damals entstandenen Klostergebäude und Kirchen kristallisierten sich zu wichtigen Standorten innerhalb der Stadtbefestigung heraus und waren zugleich auch wesentliche Bestandteile der Befestigungsanlage. Eine ebenfalls entscheidende Änderung der Verteidigungsanlage war der Bau der mächtigen Vierturmburg in der Südostecke der Stadt, welcher vermutlich unter Friedrich II stattfand. Diese Anlage war keine Wehranlage, sondern diente rein als Wohnhaus.<sup>58</sup>

---

57 vgl. Dehio, Niederösterreich südlich der Donau, 2003, S. 2594-2595

58 vgl. Winkler, Die städtebauliche Anlage und mittelalterliche Befestigung von Wiener Neustadt, 2009, S. 18-22

Wiener Neustadt erlebte seine Blütezeit mit aktiver Bautätigkeit im 15. Jahrhundert unter Herzog Ernst dem Eisernen und vor allem unter seinem Sohn, den späteren Kaiser Friedrich III, der die Stadt zur Residenzstadt (1452-1493) machte.<sup>59</sup>

Von großer Bedeutung für den wirtschaftlichen Aufschwung im 15. Jahrhundert war die Judengemeinde, die unter dem Habsburger Kaiser Friedrich III die größte Ausdehnung fand. Die ersten jüdischen Familien siedelten sich im südwestlichen Stadtteil, um den heutigen Allerheiligenplatz an, wo sich auch deren Synagoge befand.<sup>60</sup>

Im Laufe der Jahre gab es immer wieder Bedrohungen aus dem Osten, unter anderem kriegerische Auseinandersetzungen mit dem Ungarnkönig. Nachdem Corvinus Matthias 1485 Wien eingenommen hatte, belagerte er 1487 auch Wiener Neustadt, woraufhin sich die Neustädter bald geschlagen geben mussten. Die Rückeroberung gelang erst nach dessen Tod, woraufhin König Maximilian I, der Sohn von Kaiser Friedrich III, die habsburgerische Herrschaft fortsetzte.

Mit der Auffassung der Residenz im 16. Jahrhundert verlor Wiener Neustadt mehr und mehr an Bedeutung. Die ungarische Belagerung hinterließ großen Schaden an der Stadt sowie an den Vorstädten und hinzu kamen ständige Türkenbedrohungen. Mit dem Tod von Kaiser Maximilian war die Blütezeit Wiener Neustadts endgültig vorbei.<sup>61</sup>

Den nächsten Aufschwung erlebte die Stadt unter Maria Theresia, Königin von Ungarn und Böhmen, Erzherzogin von Österreich. 1752 etablierte sie in der kaiserlichen Burg zu Wiener Neustadt die Theresianische Militärakademie. 1768 war Wiener Neustadt von einem schweren Erdbeben betroffen, welches beträchtliche Schäden an der Bausubstanz verursachte.<sup>62</sup>

Ab dem Zeitpunkt der Klostersaufhebung, mit Ausnahme des Neuklosters und des Kapuzinerklosters, sowie der Verlegung des Bistums nach St. Pölten 1784 unter Kaiser Joseph II, erfolgte eine Neuorientierung und Wiener Neustadt entwickelte sich zur Industriestadt.<sup>63</sup>

---

59 vgl. Dehio, Niederösterreich südlich der Donau, 2003, S. 2595

60 vgl. <http://www.stadtmuseum.wrn.at/stadtgeschichte> (letzter Zugriff am 20.11.2018)

61 vgl. Winkler, Die städtebauliche Anlage und mittelalterliche Befestigung von Wiener Neustadt, 2009, S. 22-24

62 vgl. <http://www.stadtmuseum.wrn.at/stadtgeschichte> (letzter Zugriff am 20.11.2018)

63 vgl. Dehio, Niederösterreich südlich der Donau, 2003, S. 2595-2598

Im Jahr 1834 ereignete sich eine verheerende Brandkatastrophe, die eine totale Verwüstung der Stadt anrichtete. Kein Haus verblieb ohne Schaden und rund 500 Bürgerhäuser brannten komplett aus.<sup>64</sup>

### **Wirtschaftlicher Aufstieg zur Industriestadt**

Nach zahlreichen Rückschlägen entwickelte sich Wiener Neustadt im 19. Jahrhundert zu einer bedeutenden Industriestadt der österreich-ungarischen Monarchie. 1797-1803 erfolgte die Errichtung des Wiener Neustädter Kanals als schiffbare Wasserstraße nach Wien. Die Anbindung an das Bahnnetz ab 1841 (Eisenbahnstrecke Wien-Wiener Neustadt) trug ebenfalls positiv zu dieser Entwicklung bei.

Ab Ende des 18. Jahrhunderts etablierten sich verschiedenste Industrien, wie die Textilindustrie, die Papierfabrik, eine Tonwarenerzeugung, eine Zuckerfabrik, zwei Drahtstiftenfabriken, eine Harzraffinerie und zwei Klenganstalten sowie Baumwollspinnereien. 1899 fasste die Firma Daimler, die zuständig war für den Bau von Automobilen, Fuß in Wiener Neustadt.<sup>65</sup>

Wiener Neustadt galt als Zentrum der Rüstungsindustrie in beiden Weltkriegen und war ab 1909 auch Zentrum der österreichischen Luftfahrt. Das erste offizielle österreichische Flugfeld wurde in Wiener Neustadt angelegt, welches ab 1913 zum Militärflughafen ausgebaut, allerdings 1921 demoliert wurde.

Im Zweiten Weltkrieg erlitt die Stadt weitgehende Zerstörungen durch Luftangriffe (1943-45). Wiener Neustadt galt als die am meisten zerstörte Stadt Österreichs, sodass der Wiederaufbau sogar bis 1955 dauerte.<sup>66</sup>

---

64 vgl. <http://www.stadtmuseum.wrn.at/stadtgeschichte> (letzter Zugriff am 21.11.2018)

65 vgl. <http://www.stadtmuseum.wrn.at/stadtgeschichte> (letzter Zugriff am 21.11.2018)

66 vgl. Dehio, Niederösterreich südlich der Donau, 2003, S. 2598

## Stadtstruktur

### Mittelalterliche Stadtplanung

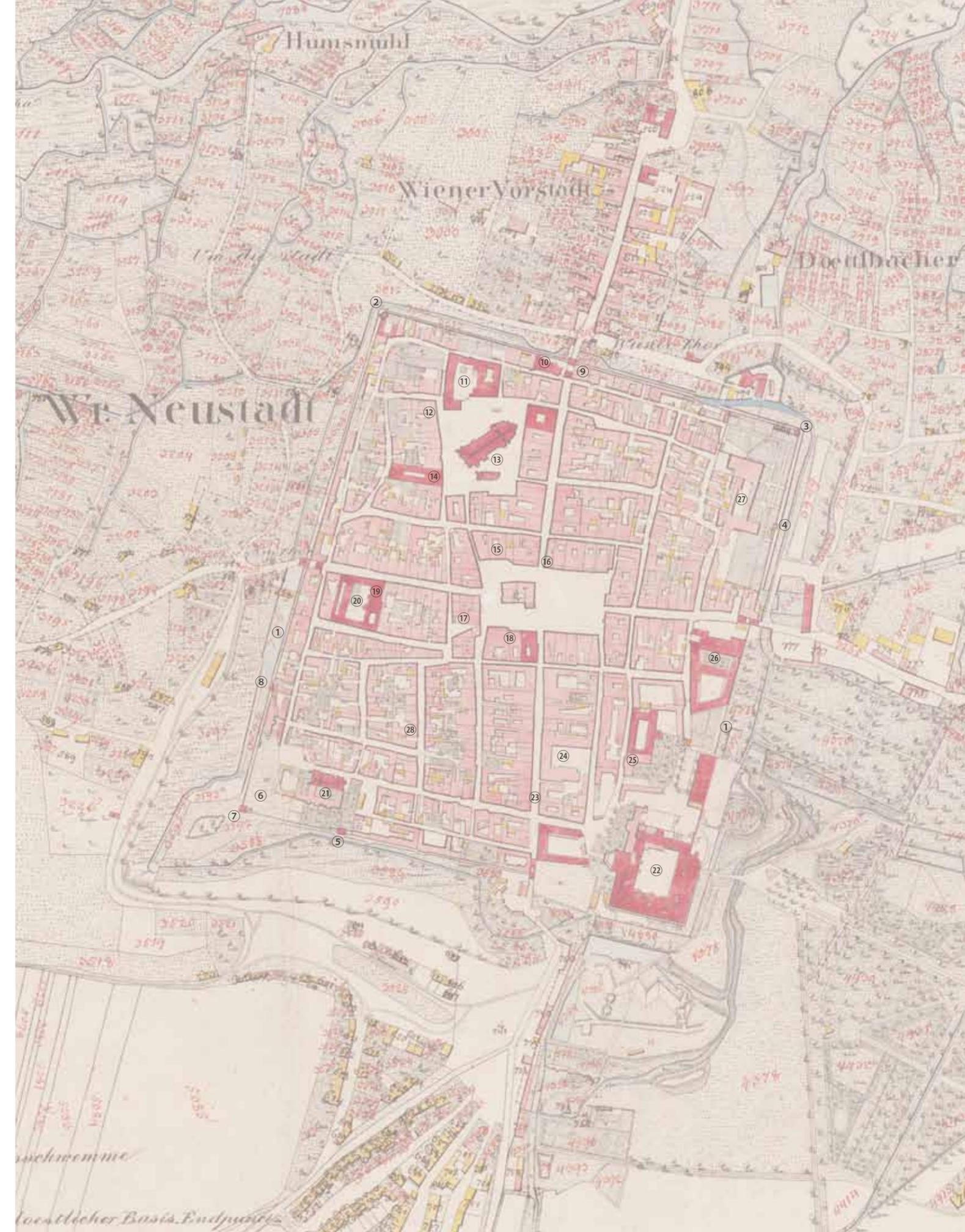
Die Stadtplanung von Wiener Neustadt gilt als eine beeindruckende Meisterleistung der mittelalterlichen Stadtplanung. Der zentrale Ausgangspunkt findet sich am Hauptplatz, an der Schnittlinie Ungargasse/Neunkirchner Straße. Das zugehörige Achsenkreuz und das davon umschriebene, annähernd nord-süd-orientierte Rechteck (340 x 400 Klafter, 1 Klafter = 1,77m), ist vom nord-westlichen Eckpunkt um den zentralen Absteckpunkt Richtung Osten gedreht. Dieses Viereck bildete die Grundlage für die Anlage der Stadtbefestigung, wobei ein Straßenkreuz, bestehend aus vier Hauptstraßen, dieses in vier ungleiche Viertel teilt (Frauen-, Deutschherren-, Burg- und Brüderviertel).

In der Mitte entstand ein rechteckiger Hauptplatz, welcher als Markt vorgesehen war. Ein zweiter großer Platz, der Domplatz, wurde im Frauenviertel, nordwestlich vom Hauptplatz geplant. In der Südostecke der Stadt wurde unter Herzog Friedrich II dem Streitbaren eine landesfürstliche Burg als viertürmige Anlage errichtet.

#### Legende

- |                            |   |   |
|----------------------------|---|---|
| ① Stadtbefestigung         | ⑪ Propstei                                    | ⑳ Ehem. Karmelitenkloster                 |
| ② Reckturm                 | ⑫ Domplatz 20                                 | ㉑ Kapuzinerkloster                        |
| ③ Deutschherrenturm        | ⑬ Propstei- und Hauptpfarrkirche              | ㉒ Theresianische Militärakademie          |
| ④ Schlegelgartenturm       | ⑭ Ehem. Bürgerspital, Domplatz 15             | ㉓ „Sgraffitohaus“, Neunkirchner Straße 19 |
| ⑤ Brüderturm               | ⑮ Hauptplatz 11                               | ㉔ Ehem. Jesuitenkolleg                    |
| ⑥ Kasematten               | ⑯ „Sgraffito-Haus“, Hauptplatz 14             | ㉕ Ehem. Paulinerkloster                   |
| ⑦ SW-Eckturm               | ⑰ Ehem. Synagoge, Allerheiligenplatz 1        | ㉖ Neukloster                              |
| ⑧ Rabenturm                | ⑱ Rathaus, Hauptplatz 1-3                     | ㉗ Ehem. Karmeliterkloster                 |
| ⑨ Grünangergasse 1         | ⑲ Ehem. Karmelitenklosterkirche, Stadttheater | ㉘ Bürgerhaus, Lederergasse 12             |
| ⑩ „St. Peter an der Speer“ |   |   |

Abb. 9 Wiener Neustadt, Franziszeischer Kataster um 1820



Nach einem schweren Stadtbrand Anfang des 14. Jahrhunderts kam es zu einem wirtschaftlichen Aufschwung unter den Habsburgern. Dies zeigte sich anhand der enormen Bautätigkeit auch außerhalb der Stadtmauern ab Mitte des 14. Jahrhunderts. Die zum Teil schon bestehenden Vorstädte wurden ausgebaut.<sup>67</sup>

### **Auflassung der Stadtbefestigung**

Im 19. Jahrhundert, zur Zeit der Industrialisierung, wurden die mittelalterlichen Befestigungsanlagen der Stadt nutzlos. Sie galten damals als Störfaktor und Hindernis für die Weiterentwicklung der Stadt.

1783, unter Kaiser Joseph II, wurde der Stadtgraben teilweise zugeschüttet. Nach der verheerenden Brandkatastrophe 1834, bei der große Teile der Stadt zerstört wurden, entschied man sich, trotz Unstimmigkeiten über das Weiterbestehen der Stadtbefestigung, für die Instandsetzung der beschädigten Verteidigungsanlagen. 1846 kam es zur Auflassung der Stadtbefestigung, um dort Erholungsgebiete für die Bewohner zu schaffen. Hinsichtlich der Stadterweiterung nach außen, um die Verbindung mit den Vorstädten, sowie den Ausbau der Verkehrswege zu verbessern wurden Anfang der 1860er Jahre die Stadttore abgebrochen.

An Stelle des zugeschütteten Stadtgrabens bzw. der Glacis Anlage wurde eine prachtvolle Ringstraße gebildet, welche, mit Ausnahme der Südostecke (Akademiepark), die Altstadt umfasst. Entlang der Ringstraße reihten sich bald repräsentative Prachtbauten wie das Landesgericht/ehemaliges Kreisgericht, das Bundesoberrealgymnasium, das Bundesgymnasium, die Kaiser-Franz-Joseph-Jubiläums-Schule sowie das Krankenhaus.

Aufgrund von Neugestaltungsmaßnahmen wurde bald darauf der Umgang mit den mittelalterlichen Relikten der Stadt abermals zur Diskussion gestellt. Der verbliebene Reckturm, welcher

67 vgl. Dehio, Niederösterreich südlich der Donau, 2003, S. 2598-2599



Abb. 10 Reckturm, nordwestlicher Eckturm der Stadtbefestigung um 1943

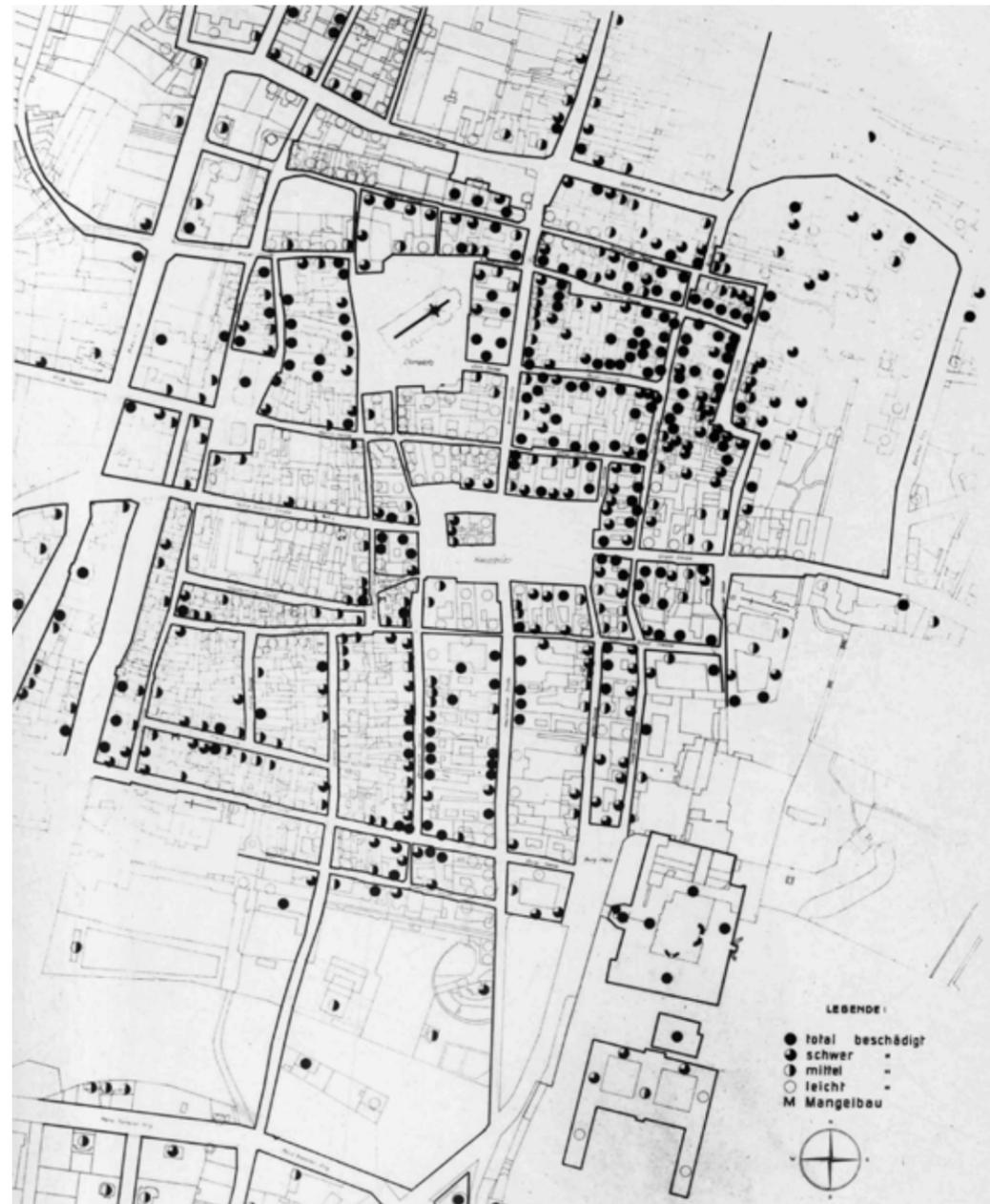


Abb. 11 Schadensplan des Stadtkerns, 1945

heute ein eindrucksvolles Baudenkmal der mittelalterlichen Festung ist, wurde vor der Demolierung gerettet und gilt als Anstoß für die Erhaltung mittelalterlicher Bausubstanz.<sup>68</sup>

### Kriegszerstörungen

Wiener Neustadt war eine wichtige Produktionsstätte für die Kriegsindustrie im Zweiten Weltkrieg, hatte ein großes Flugfeld sowie eine Ausbildungsstätte für Offiziere. Diese Tatsachen trugen dazu bei, dass die Stadt für die Gegner als gefährlich eingestuft wurde.

1943 erfolgte der erste Bombenangriff, 28 weitere Luftangriffe folgten, wobei mehr als 50 000 Bomben über Wiener Neustadt abgeworfen wurden.<sup>69</sup> Durch die Kriegereignisse 1943/45 wurden 65% des gesamten Häuserbestandes zerstört oder schwer beschädigt. Nahezu alle Häuser waren von den Kriegereignissen betroffen.

Wiener Neustadt galt als die am meisten zerstörte Stadt Österreichs. Nach 1945 gab es verschiedene Wiederaufbaupläne mit teilweise weitreichenden Strukturveränderungen bis hin zur Einebnung des Trümmerfeldes und Neuerrichtung der Stadt an einer anderen Stelle. Erfreulicherweise konnte sich Letztgenanntes nicht durchsetzen, da dies den völligen Verlust des kulturellen sowie baulichen Erbes bedeutet hätte.<sup>70</sup>

68 vgl. Winkler, Die städtebauliche Anlage und mittelalterliche Befestigung von Wiener Neustadt, 2009, S. 110-111

69 vgl. <http://www.stadtmuseum.wrn.at/stadtgeschichte> (letzter Zugriff am 21.11.2018)

70 vgl. Winkler, Die städtebauliche Anlage und mittelalterliche Befestigung von Wiener Neustadt, 2009, S. 112-113

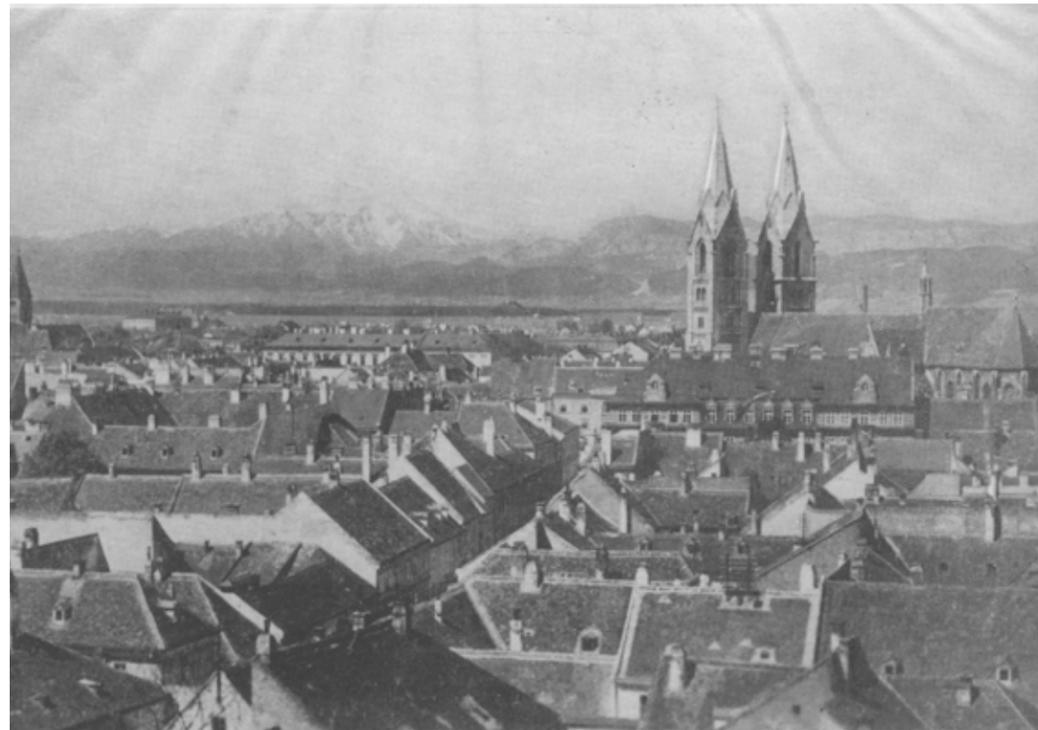


Abb. 12 Stadtpanorama um 1943



Abb. 13 Stadtpanorama um 1945

## Stadtbefestigung

### Geschichte

Die wichtigste bauliche Anlage der Stadt war die Errichtung der Stadtbefestigung. Mit der Errichtung der Umfassungsmauer wurde unmittelbar nach der Stadtgründung im letzten Jahrzehnt des 12. Jahrhunderts begonnen. Ursprünglich war die ca. 8m hohe Mauer (inkl. Fundament ca. 10m) mit einer Mauerstärke von 1,65m ausgestattet. Die Stadtmauer wurde teilweise in „opus spicatum“ (Ährenmauerwerk) errichtet.

Die Ummauerung war mit vier gewaltigen Ecktürmen, zehn Zwischentürmen und vier, beinahe mauermittig situierten Stadttoren mit Tortürmen (im Norden Wiener Tor; im Osten Ungartor; im Süden Neunkirchner Tor; im Westen Fischauer Tor/Neutor) bewehrt.

Ein umlaufender Wassergraben sollte dafür sorgen, dass der Feind erst gar nicht an die Mauern herankommen konnte. Dieser wurde mit Wasser der Fische, des Kehrbachs und des Grundwassers gespeist. Zur Sicherung der Vorstädte wurden Erdwälle, Pilisadenzäune und Mauern mit zusätzlichen Toren angebracht.

Die Befestigungsanlage wurde unter Kaiser Friedrich III im 15. Jahrhundert durch einen zinnenbekrönten Wehgang und sechs Zwischentürme verstärkt. Der Ausbau zur Zeit des Hochmittelalters wurde aus Quadermauerwerk mit bossierten Ecken errichtet. Im 16. und 17. Jahrhundert wurde die Stadtbefestigung ein weiteres Mal erweitert, diesmal durch Türme und Bastionen.<sup>71</sup>

Ab 1783 begann man mit dem Zuschütten der Wassergräben und der Abtragung der Außenbefestigung. Nach dem Brand von 1834 wurden die Stadttore wieder in Stand gesetzt, unmittelbar danach wurde das Ferdinandstor als 5. Stadttor errichtet.

Im 19. Jahrhundert kam es zur „Entfestigung“ der Stadt und man begann mit der Demontierung der alten Befestigungsanlagen. Im Zuge dessen wurden die alten Stadttore (Neunkirchner Tor,

---

71 vgl. Dehio, Niederösterreich südlich der Donau, 2003, S. 2599-2600

Fischauertor, Ungartor, Wiener Tor, Ferdinandstor) abgerissen. An deren Stelle trat eine Ringstraße mit dazugehörigen Prachtbauten.<sup>72</sup>

### Mauerverlauf

Im Buch „Planung oder Zufall“ von Erwin Reidinger zur Stadtgeschichte Wiener Neustadts steht Folgendes geschrieben: „Der gesamte Umfang der Stadt beträgt etwa 2500 m; nach Abzug der Türme verbleibt für die Stadtmauer eine Länge von etwa 2350 m. Heute ist diese Mauer in großen Abschnitten ganz oder teilweise abgetragen, an einigen Stellen (z.B. nach Bombentreffern im 2. Weltkrieg) wieder aufgebaut. Häufig wurde die Stadtmauer in Gebäude einbezogen, die an der Stadtmauer errichtet wurden. Ein frühes Beispiel dafür ist die Burg, die ursprünglich (13. bis 16. Jh.) an der Innenseite angebaut und erst später (16. bis 19. Jh.) über die Stadtmauer hinaus erweitert wurde.“<sup>73</sup>

Nachstehend wird der Mauerverlauf um die Altstadt beschrieben (Beschreibung im Uhrzeigersinn), beginnend mit dem noch erhaltenen, nordwestlich gelegenen Eckturm (Reckturm). Richtung Osten, entlang der Außenmauer, befand sich das Dominikanerkloster „St. Peter an der Sperr“. Der Deutschherrenturm bildete ursprünglich den nordöstlich gelegenen Eckturm der Stadtbefestigung. Südlich davon waren die Deutschordenskomturei und die Gartenfront des Stiftes „Neukloster“ situiert. In der Südostecke befand sich die kaiserliche Burg. Parallel zur Bräuhausgasse verlief die Klostermauer des Kapuzinerklosters zwischen den Kasematten und den Resten der Kapuzinerbastei. Südwestlich bildete der noch erhaltene Eckturm die Grenze der Stadtbefestigung. Nördlich davon befindet sich der Reckturm. Die Außenmauer verlief entlang der Beethovengasse bzw. parallel zur Reyergasse und schloss somit die rechteckige Fortifikation.<sup>74</sup>

---

72 vgl. <http://www.stadtmuseum.wrn.at/stadtgeschichte> (letzter Zugriff am 21.11.2018)

73 Reidinger, Planung oder Zufall, 2001, S. 2600

74 vgl. Dehio, Niederösterreich südlich der Donau, 2003, S. 2600

# Bürgerhaus Lederergasse 12

---

<b>Objektbeschreibung</b> .....	<b>64</b>
Die Lederergasse .....	64
Das Bürgerhaus .....	77
<b>Bau- und Besitzergeschichte</b> .....	<b>80</b>
Kernbau aus dem 15. Jahrhundert .....	80
Ausbau durch die Adelsfamilie Pottendorf, ab 1465 .....	81
Änderungen zur Zeit des Barocks .....	85
Veränderungen durch Wilhelm Schäfer, ab 1909 .....	86
Adaptierungen durch Familie Pichler, ab 1920 .....	87
Aktueller Zustand .....	89
<b>Bualtersplan</b> .....	<b>100</b>
Bualtersplan Keller/Erdgeschoß .....	101
Bualtersplan Obergeschoß .....	102

## Objektbeschreibung

### Die Lederergasse

Das Betrachtungsobjekt liegt im Herzen der Altstadt von Wiener Neustadt, im ehemaligen Judentempel. Westlich von der Brodtischgasse (ursprünglich Brottischgasse), welche direkt zum Hauptplatz führt, befindet sich parallel dazu die Lederergasse, die von der Langen Gasse an beginnt. Ursprünglich waren in dieser Gasse die Lederer<sup>75</sup> mit ihren Werkstätten (Ledererhäuser) angesiedelt, was sich heute allerdings nur noch anhand der Namensgebung der Straße erahnen lässt.<sup>76</sup>

Die schmale Gasse ist derzeit als Einbahn in Richtung Lange Gasse ausgeführt. Eine geschlossene Bebauung sowie tiefgestreckte Parzellen dominieren das Straßenbild und sind auf die mittelalterliche Stadtplanung zurückzuführen.

Im Osten sowie im Westen schließt ein jeweils zweigeschoßiges Nachbargebäude mit annähernd gleicher Tiefe an das Bürgerhaus an. Die hakenförmige Bebauung sowie die Ausbildung der Innenhofsituation der Nachbargrundstücke sind nahezu ident mit dem Betrachtungsobjekt. Die Grundstücksgrenzen werden durch die Außenwände (Feuermauern) begrenzt, mit Ausnahme des Nordens, wo eine rund drei Meter hohe Mauer die Grenze bildet.

75 Berufsbezeichnung: Handwerker, der Häute und Felle gerbt, auch genannt Gerber  
76 vgl. Mayer, Geschichte von Wiener Neustadt: 2, 1928, S. 344



Abb. 14 Ausschnitt Lederergasse, M 1:1000

- I. Baualter**
- Bauten bis zum Ende des 15. Jahrhunderts ( Romanik, Gotik )
  - Bauten aus dem 16. und 17. Jahrhundert ( Renaissance, Frühbarock )
  - Bauten aus dem 18. Jahrhundert ( Barock, Rokoko, Klassizismus )
  - Bauten aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts ( Biedermeier )
  - Bauten aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts
  - Bauten ab 1900 und Neubauten ( nach 1920 mit N bezeichnet )
  - Altbauten ( Umbauten, stilistisch schwer einzuordnen )
  - Dörfliche Bauformen
  - Denkmalwürdige Bauten
  - Beispiel einer Fassadenumgestaltung: Bauwerk aus der 2. Hälfte des 17. Jahrhunderts mit einer Fassade aus dem 19. Jahrhundert
  - Durch Kriegseinwirkung ( 1939 - 1945 ) zerstört

- II. Bautechnische Angaben**
- Erhaltene Stadtmauer
  - Nur teilweise erhaltene Stadtmauer
  - Angenommener Verlauf der ehemaligen Stadtmauer
  - Baufluchtlinie ( Baublockgrenze )
  - Unterbrochene Baufluchtlinie ( Utparzelle )
  - Baulinie ( wenn nicht Baufluchtlinie ) bzw. Grundstücksgrenze
  - Fensterachsen bzw. Haustorachsen
  - Mauer
  - Säulen - bzw. Pfeilerarkaden
  - Offener Gang
  - Leichtbau
  - Giebel
  - Walmgiebel
  - Ziergiebel
  - Blendfassade
  - Grabendach
  - Einfahrt
  - Hausdurchfahrt ( bei firstgleicher Überdachung )
  - Hausschild
  - Schlot Schornstein

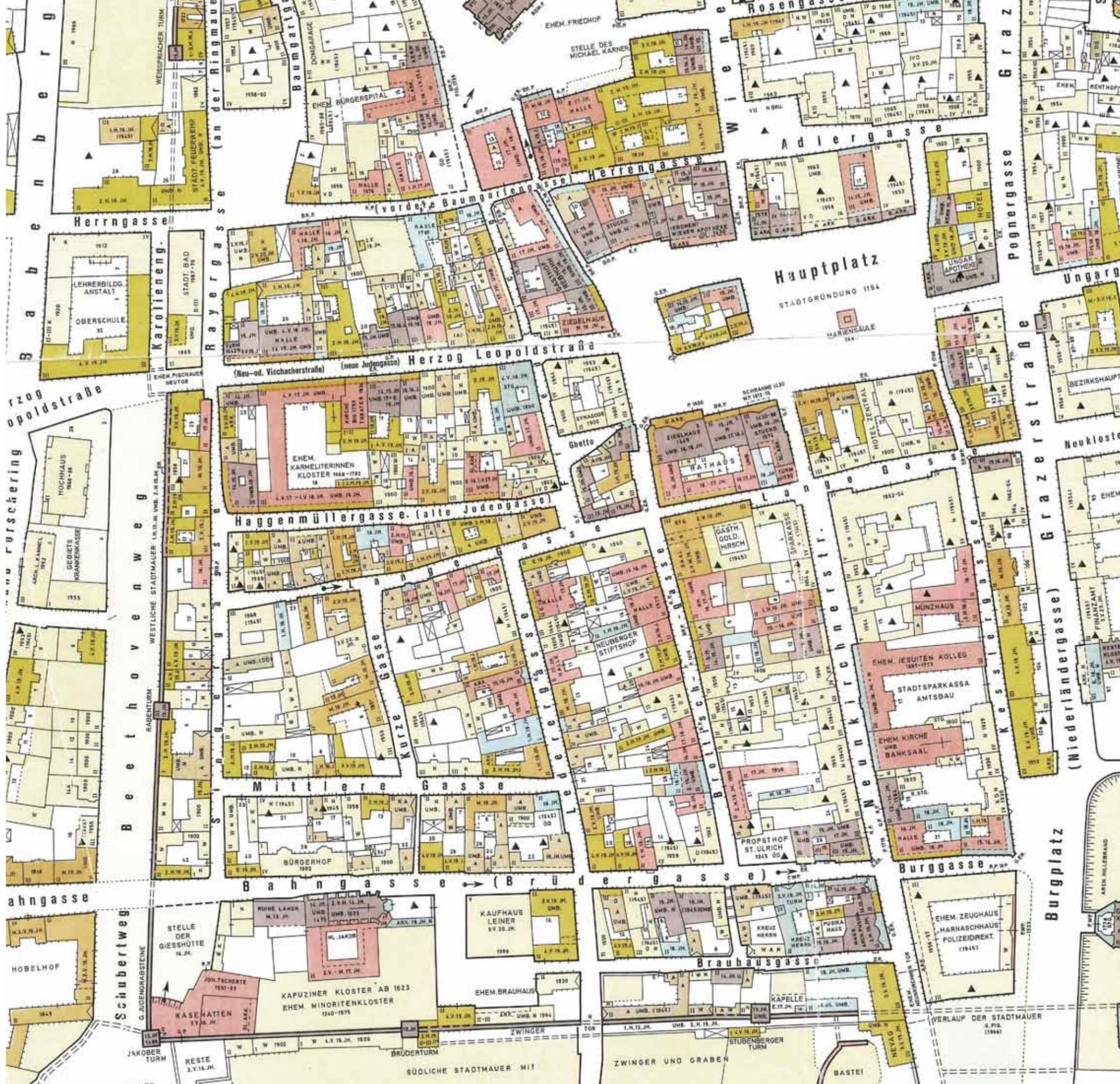


Abb. 15 Ausschnitt Baultersplan Wiener Neustadt, 1952

Lederergasse 12



Abb. 16 Lederergasse (westliche Seite) um 1939

Lederergasse 12



Abb. 17 Lederergasse (westliche Seite) um 1939



Abb. 18 Schutträumung in der Lederergasse um 1946



Abb. 19 Wiederaufbau in der Lederergasse um 1951

Lederergasse 12

Lederergasse 12



Abb. 20 Straße Lederergasse, Blick gegen Norden um 1963

Lederergasse 12



Abb. 21 Lederergasse 10 um 1963



Abb. 22 Lederergasse 12 um 1984, Besitzer Margarete Pelda



Abb. 23 Lederergasse 12, 2018, Besitzer Stephan Huber



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| ① | Straßenrakt (Kernbau)                   | ② | Seitenrakt mit hofseitigem Arkadengang |
| ③ | Quertrakt (hofseitiger Zubau)           | ④ | Hintertrakt mit ehemaligen Stallungen  |
| ⑤ | Hintertrakt mit ehem. Wirtschaftsräumen |   |  |

Abb. 24 Luftaufnahme des Bürgerhauses

## Das Bürgerhaus

Das zweigeschoßige, teilweise unterkellerte Gebäude präsentiert sich mit einer fünfschigen Ostfassade, in deren 5. Achse von Süden die Einfahrt in den Innenhof situiert ist, der von drei orthogonal zueinander stehenden Trakten und einer Hofmauer umschlossen wird. Der Komplex ist in die dichte Stadtbebauung eingewachsen und hat folglich nördlich, südlich sowie westlich angebaute Nachbarhäuser.

Die langgestreckte Parzelle ist ost-westseitig orientiert und verjüngt sich Richtung Westen. Die Abmessung an der Längsseite beträgt rund 35,00 m und an der Schmalseite rund 15,00 m.

Das hakenförmige Bürgerhaus mit Innenhof lässt sich anhand der verschiedenen Funktionen und Bautappen grob in fünf Bereiche unterteilen: Straßenrakt ①, Seitenrakt mit hofseitigem Arkadengang ②, Quertrakt ③, Hintertrakt mit ehemaligen Stallungen ④ und Hintertrakt mit ehemaligen Wirtschaftsräumen ⑤. Die Nachverdichtung des Grundstückes lässt sich anhand der etappenweisen Errichtung klar erkennen. Nach und nach wurde die Tiefe der Parzelle voll ausgenutzt und Hintertrakte bzw. Nebengebäude entstanden.

① Der Kernbau des Bürgerhauses reicht bis in das Hochmittelalter zurück und war mit einer ehemals vorhandenen Blockwerkstube ausgestattet. Diese wurde im Zuge der zweiten Bauphase, die auf das 15. Jahrhundert datiert werden kann, herausgerissen.

② Im 16. und 17. Jahrhundert wurde das Bürgerhaus durch gotische Erweiterungen und einen renaissancezeitlichen Arkadengang ergänzt. Diese Um- und Ausbauten prägen das heutige Erscheinungsbild des Bürgerhauses, insbesondere das des Innenhofes.

③ Zur Zeit der Renaissance wurde dem Straßenrakt ein hofseitiger Quertrakt vorgelagert. Von dieser renaissancezeitlichen Phase ist aufgrund späterer Umbauarbeiten nicht mehr viel erhalten.

④ Zur Zeit des Barocks erweiterte sich das Bürgerhaus im Westen um einen Hintertrakt, den der früheren Stallungen. Durch diesen Anbau waren die heute bestehenden vier Trakte komplett.

⑤ In einer weiteren Bauphase wurde der Gebäudekomplex nochmals um einen kleineren, eingeschobigen Hintertrakt erweitert, den der ehemaligen Wirtschaftsräume. Fundament- sowie Mauerreste sind heute noch sichtbar.

Später erfuhr das Bürgerhaus nur noch geringe Veränderungen. Die erhaltene und überlieferte Substanz dokumentiert somit die bürgerliche Bau- und Wohnkultur der Spätgotik, der frühen Neuzeit und des Barocks.

Eine typische Bautechnik der Spätgotik sind ausgezwickelte Bruchsteinmauern, die sich im Seitentrakt des Hauses wiederfinden.

Charakteristisch für allgemein verbreitete Bauweisen der frühen Neuzeit sind die profilierten Sohlbänke an der straßenseitigen, schlicht gestalteten Putzfassade sowie zahlreiche Kreuzgratgewölbe mit angeputzten Graten im Erdgeschoß bzw. Souterrain und teilweise im Obergeschoß. Der am Seitentrakt hofseitig vorgelagerte, kreuzgratgewölbte Arkadengang über Pfeilernischen repräsentiert die gehobenen Wohnansprüche dieser Epoche.

Signifikant für die barocke Bauphase sind das gebälkartige Traufengesims an der Straßenfassade, die korbbogigen Tür- und Fensternischen in den Wohnräumen des Straßentraktes sowie das Platzgewölbe über Korbbogengurten des hofseitigen Quertrakts.

## Bau- und Besitzergeschichte

### Kernbau aus dem 15. Jahrhundert

Im Dehio wird das Bürgerhaus in der Lederergasse Nr. 12 wie folgt beschrieben:

„Schlicht 2geschoßig 1. H. 18. Jh. mit Gesimsgliederung, breites Flachbogenportal; am Hoftrakt Arkaden 16. Jh.“<sup>77</sup>

Untersuchungen der Fassungen an der Nordfassade datieren die Entstehung des Bürgerhauses allerdings in das Hochmittelalter.<sup>78</sup> Aufgrund neuerer Untersuchungen im Zuge der Fassadenfreilegung und -neugestaltung im Sommer 2018 konnte die erste vorhandene Gestaltungsphase auf das 15. Jahrhundert festgelegt werden.

Im südlichen Teil des Straßentrakt-Erdgeschoßes **1** sind Reste eines spätmittelalterlichen Baukörpers erhalten, dessen Mauerwerk an der Ostfassade durch die Fassadenfreilegung 2018<sup>79</sup> einsehbar war.

Eine Besonderheit stellt der ehemals große, straßenseitige Innenraum dar, welcher später in drei kleinere Räume (EG.04-EG.06) unterteilt wurde. In der maroden Ostmauer zum Raum EG.02, von der sich aufgrund des schlechten Zustandes einzelne Mauerstücke lösen, finden sich mehrere horizontale Abdrücke von Baumstämmen im Mauermörtel.

Die Abdrücke lassen darauf schließen, dass es sich um eine ehemalige Blockwerkstube handelt. Bei dieser Bautechnik wurde zuerst eine Holzkonstruktion (Blockwerk) errichtet und in weiterer Folge vom Massivbau ummantelt, um so eine bessere Wärmedämmung sowie einen besseren Brandschutz zu erreichen. Aufgrund von verteidigungstechnischen Gründen fand diese Bauart oft bei mittelalterlichen Burgen Anwendung.<sup>80</sup>

Beim vorliegenden Projekt wurde zuerst ein Gerüst aus Holz erstellt, dieses mit Mischmauerwerk ausgefasst und eingemauert. Die gefundenen Abdrücke sind Negative des Holzgerüsts und las-

77 Dehio, Niederösterreich südlich der Donau, 2003, S. 2669

78 vgl. BDA Akt Zahl: 40.899, Bericht von Sipek, 2011, S. 7

79 Gespräch Uiberlacher

80 vgl. Gotik Schätze Oberösterreich, S. 179

sen darauf schließen, dass der Mörtel an so einem Gerüst getrocknet ist. Die Blockwerkstuben konnten in Österreich vom 13. bis zum frühen 15. Jahrhundert festgestellt werden und gehörten zum Standardprogramm einer Wohneinheit. Charakteristisch für Stuben war eine direkte oder indirekte Heizmöglichkeit.

### Ausbau durch die Adelsfamilie Pottendorf, ab 1465

Das Bürgerhaus Lederergasse 12 wurde mit Bruchsteinen errichtet und im Oberschoß, aufgrund der späteren Fensterumgestaltungen, mit Mauerziegeln ausgebessert. Die Verwendung von Ziegeln war im 15. Jahrhundert in Österreich sehr unüblich und fand erst Anfang des 16. Jahrhunderts Verbreitung. Das Haus ist somit eines der frühesten Bauwerke, welches mit Mauerziegeln errichtet wurde und lässt auf einen sehr vermögenden Besitzer schließen, da das damals sehr kostbare Material vorerst nur für die wohlhabenden Schichten erschwinglich war.

Diese vorerst nur vermutete Annahme eines vermögenden Besitzers scheint sich zu bestätigen, da das Haus ab dem frühen 15. Jahrhundert einer Adelsfamilie zugeschrieben war.

Um 1430 fand die Eröffnung des Grundbuches Wiener Neustadts statt, woraufhin sich die meisten hausbesitzenden Ritter- und Adelsfamilien eintragen ließen. Im Buch von Josef Mayer über die Stadtgeschichte Wiener Neustadts wird 1464 erstmals der Besitzer des Bürgerhauses in der Lederergasse 12 genannt:

„Manche Herren schieben die Eintragung sehr weit hinaus. So wird Christoph von Pottendorf erst 1464 für sein Haus (Lederergasse 12) in Gewehr gesetzt, daß dann im Jahre 1478 Georg von Pottendorf erhält. Die Pottendorfer erscheinen auch noch als Besitzer eines Hauses im Frauenviertel (Herrengasse 12).<sup>81</sup>

81 Mayer, Geschichte von Wiener Neustadt, 1926, S. 85

Georg (manchmal auch Jörg oder Jorg) von Pottendorf stand zunächst dem späteren Kaiser Friedrich III feindlich gegenüber. Erst nach dem Tod von Erzherzog Albrecht VI wechselte er um 1465 auf die Seite des Kaisers Friedrich III und stand in dessen Dienst.

Georg von Pottendorf war von 1467-1471 Landesmarschall des Herzogtums Österreich<sup>82</sup>, von 1473-1478 Oberster Schenk in Österreich<sup>83</sup>, ab 1480 Hauptmann des Kaisers im Viertel unter dem Wienerwald sowie Feldhauptmann gegen den ungarischen König Matthias Corvinus und ab 1484 Rat des Kaisers.<sup>84</sup>

Das Anwesen Lederergasse 12 blieb bis 1478 in Familienbesitz der Pottendorfer, als es an einen Hafner namens Wolfgang Teufel verkauft wurde.<sup>85</sup> Die nachfolgenden Hausbesitzer konnten erst wieder im Jahr 1817 ausfindig gemacht werden.

In dieser spätmittelalterlichen Phase, als das Bürgerhaus Lederergasse 12 zunächst in Besitz der Familie Pottendorf war, kam es zu einem Ausbau des hochmittelalterlichen Baukörpers ❶ durch gotische Erweiterungen und einen vorgesetzten, renaissancezeitlichen Arkadengang ❷.

Der Anbau des Seitentraktes an den Straßentrakt durch ausgezwickelte Bruchsteinmauern entspricht der typischen Bautechnik der Spätgotik.

Bei dieser Methode, die ab dem 12. Jahrhundert Anwendung fand, wurden homogene, kaum steinmetzmäßig bearbeitete Bruchsteine verwendet. Im Gegensatz zum Quadermauerwerk wurden die Steine nur grob abgespitzt, damit die Außenmauerseite einigermaßen glatt erschien. Außerdem wurden die unregelmäßigen Formate durch große Mörtelfugen und Zwickelsteine ausgeglichen, um die Löcher zwischen den einzelnen Steinen auszufüllen. Charakteristisch für das Bruchsteinmauerwerk ist die Lagigkeit, die durch Einzellagen und später auch durch schmale

---

82 vgl. Heinig, Kaiser Friedrich III, 1997, S. 255

83 vgl. Mayer, Geschichte von Wiener Neustadt, 1926, S. 108

84 vgl. Heinig, Kaiser Friedrich III, 1997, S. 256

85 vgl. Mayer, Geschichte von Wiener Neustadt, 1926, S. 513 (dort durch Druckfehler als Haus-Nr. 14 bezeichnet)

Abgleichlagen eine ebene Basis für die darauffolgende Lage bildet.<sup>86</sup> Erst im 15. Jahrhundert kam es zur Loslösung von der Lagigkeit, stattdessen wurden einzelne, teilweise großformatige Bruchsteine durch ein Netz von Zwickelsteinen fixiert (Netzmauerwerk).

Der hofseitig situierte, kreuzgratgewölbte Laubengang über Pfeilernischen wurde erst später vorgelagert und wird laut Bauforschung auf das 16. Jahrhundert datiert.<sup>87</sup> Ursprünglich war der Arkadengang von Westen über eine gerade Treppe begehbar, der jedoch anlässlich der später angebauten Stallungen ❹ zu einer Potesttreppe umgebaut wurde.

Diese baulichen Änderungen sind nachvollziehbar, da die jetzige Mauer der angebauten Stallungen ziegelsichtige Putzabplatzungen aufweist und dadurch eine eingemauerte Säule zum Vorschein kam. Tatsächlich handelt es sich hierbei um die letzte noch zugehörige Säule des Arkadenganges. (vgl. Abb. 26)

Weiters wurde der jetzige Kellerabgang zu UG.02 eingebaut und infolgedessen die Durchgangshöhe der Treppe angepasst. (vgl. Abb. 25) Der ursprüngliche Treppenabgang, welcher sich zunächst unter dem letzten Rundbogen befand, wurde anlässlich der Neugestaltung vermauert.<sup>88</sup> (vgl. Abb. 27)

Zu den übrigen Veränderungen des 16. bzw. 17. Jahrhunderts gehört die Erweiterung des hofseitigen Quertraktes ❸. Dieser wurde allerdings 1909 stark verändert, sodass nur noch vereinzelt Mauerreste in diese Zeit datiert werden können, wie beispielsweise die nördliche Nachbarmauer. Dieser bauliche Eingriff hatte massive Auswirkungen auf die Umgestaltung des Arkadenganges, da dieser im Bereich des Zubaus um zwei Arkaden verkürzt wurde. (vgl. Abb. 28)

Im Erdgeschoß des straßenseitigen Kernbaus ❶ lassen sich viele kleinere sowie größere Eingriffe ablesen, die gesamt betrachtet zu einer massiven Umgestaltung des Bestandes beitrugen.

---

86 vgl. <http://www.burgenseite.com/> (letzter Zugriff 27.10.2018)

87 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009

88 Gespräch Schicht

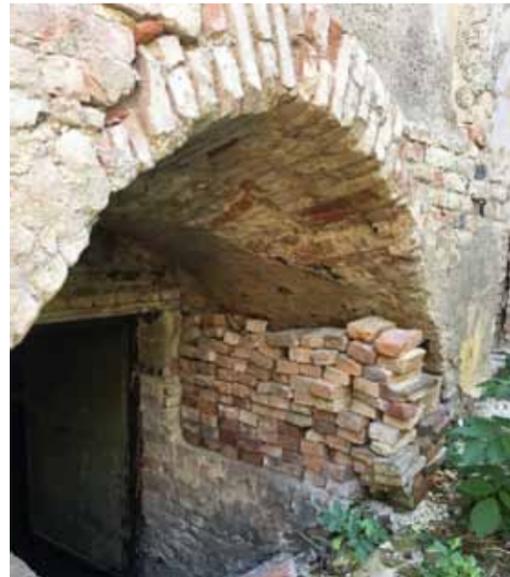


Abb. 25 Derzeitiger Kellerabgang (Foto links oben)  
 Abb. 26 Eingemauerte Säule (Foto rechts oben)  
 Abb. 27 Ursprünglicher Kellerabgang (Foto links unten)  
 Abb. 28 Verkürzung des Arkadenganges (Foto rechts unten)

Der frühere, straßenseitige Raum, welcher jetzt aus den Räumen EG.04 - EG.06 besteht, erhielt ein Kreuzgratgewölbe, welches auf Wandpfeilern errichtet wurde. Auch die Räume im Kellergeschoß (KG.01 und KG.02) wurden neu gewölbt. Sämtliche Fenster- sowie Türöffnungen wurden adaptiert. Manche davon erneuert, andere versetzt, verkleinert oder sogar vermauert. Die Südwand der Hofeinfahrt (EG.01) wurde neu errichtet.

Im Obergeschoß lassen sich, bis auf die Neuschaffung des Arkadenganges und des hofseitigen Quertraktes, wenige renaissancezeitliche Veränderungen nachweisen. Der Raum OG.03 erhielt ein Kreuzgratgewölbe, das auf Wandpfeilern errichtet wurde. Auch weitere Räume im Obergeschoß (OG.12-OG.13, OG.14-OG.15, OG.16) wurden neu gewölbt. Die Eingangs- bzw. Zugangssituation zum Raum OG.12 veränderte sich und die Fensternischen in den Räumen OG.05 und OG.06 dürften ebenfalls erneuert worden sein.

Diese Um- und Ausbauten der gotischen und renaissancezeitlichen Phase prägen bis heute das Erscheinungsbild des Bürgerhauses und dessen Innenhofes.

#### Änderungen zur Zeit des Barocks

Zu den größten Veränderung zur Zeit des Barocks zählen die neugeschaffenen Hintertrakte. Zuerst entstanden die ehemaligen Stallungen ④ und in einer späteren Bauphase die ehemaligen Wirtschaftsräume ⑤. Leider konnten Letztere nicht erhalten werden und nur mehr Fundament- sowie Mauerreste an der Hofwand verweisen auf den früheren Anbau.

Die übrigen Veränderungen zur Zeit des Barocks waren kleinere Eingriffe. Im Kellergeschoß wurde zum Beispiel eine Wand sekundär eingestellt, wodurch die heutige Raumaufteilung geschaffen wurde. Einige Kellerfenster sowie -türen wurden verschlossen. Auch die ehemals prominente Türöffnung, welche das Kellergeschoß mit dem Erdgeschoß verband, wurde vermauert. Im Erd- sowie im Obergeschoß unterteilte man einige der großen Räume durch sekundär einge-

stellte Wände, wodurch die heute bestehenden Räume EG04-EG.06, OG.03-OG.08 und OG.12-OG.15 geschaffen wurden.

Einige Tür- sowie sämtliche Fenstergestaltungen lassen sich ebenfalls in die Zeit des Barocks datieren. Der Raum OG.04 war ursprünglich mit einem Erker ausgestattet, der vermutlich im 18. Jahrhundert entfernt wurde. Anschließend wurde die Wand flächig verschlossen.

Die Veränderungen des 18. Jahrhunderts sind relativ gering, wie zum Beispiel die Adaptierung des Gewölbes im Hintertrakt der ehemaligen Stallungen, sowie die schlichte Putzfassade mit gebälkartigem Traufgesims.

Aus dem Buch „Geschichte von Wiener Neustadt“ von Josef Mayer geht hervor, dass das Anwesen Lederergasse Nr. 12 von 1817 bis 1849 im Besitz von Johann Schlieff war, es dann Josef Schlieff gehörte und im selben Jahr von Alexander Pfeiffer durch Kauf erworben wurde.<sup>89</sup>

#### **Veränderungen durch Wilhelm Schäfer, ab 1909**

Um 1909 war das Anwesen in Besitz von Herrn Wilhelm Schäfer, welcher als Fabrikant tätig war. Im Jahr 1909 erfolgte ein Briefwechsel zwischen dem Bauamt Wiener Neustadt und dem damaligen Hausbesitzer Wilhelm Schäfer zur Abwicklung mehrerer Umbauarbeiten am Haus Lederergasse 12.

Angesucht wurde um die Erteilung des Baukonsens für die Durchführung baulicher Umgestaltungen und Adaptierungen zur Herstellung einer neuen Stiege und Pforte. Aus einem weiteren Schreiben ging hervor, dass die baulichen Änderungen neben dem neuen Stiegenhaus zum ersten Stock auch eine Bodenstiege beinhalteten. Ein neues Abort, vermutlich das heute noch vorhandene sowie eine Speisekammer wurden ebenfalls nach der Bauverhandlung genehmigt.

---

<sup>89</sup> vgl. Mayer, Geschichte von Wiener Neustadt: 2, 1928, S. 344

Die bewilligten Adaptierungen und baulichen Umgestaltungen wurden lt. Referatstück vom 29. November 1909 nach den Bauvorschriften, dem genehmigten Bauplan und den Bestimmungen gemäß hergestellt. Der Bewohnungs- bzw. Benützungskonsens des Stadt-Hauses (Konskr.Nr. 131 Nr. 12 in der Lederergasse zu Wr. Neustadt) wurde, nach einem Lokalausweis, noch im selben Jahr erteilt.<sup>90</sup>

Die damals beigelegten Planunterlagen, die das Bauvorhaben dokumentiert hatten, befanden sich leider nicht mehr im Archiv des Bauamts, weshalb die damals durchgeführten Änderungen mit der heutigen Bausubstanz nicht überprüft werden können.

Demnach adaptierte man unter Wilhelm Schäfer ab 1909 den in der Renaissancezeit hofseitig entstandenen Quertrakt **3** und veränderte somit die Zugangssituation zum Ober- sowie zum Dachgeschoß. Der Ausbau schuf demnach den heute noch bestehenden Trakt.

#### **Adaptierungen durch Familie Pichler, ab 1920**

Im Meldebestand sowie in Gewerbeakten wird ab 1920 ein neuer Besitzer genannt. Roman Pichler, geboren am 5. August 1889 in Putzmannsdorf im Bezirk Neunkirchen, übte das Gewerbe als Pferdehändler (lt. Meldezettel von 1920) bzw. später als Lohnfuhrwerker (lt. Gewerbeanmeldung von 1925 und 1930) aus. Zeitgleich betrieb Ida Pichler, möglicherweise seine Frau oder eine Verwandte, auf der selben Adresse einen Viktualienhandel (Lebensmittelhandel). Die Gewerbeanmeldung fand 1924 statt, wurde allerdings 1925 zurückgelegt.<sup>91</sup>

Ab 1964 erfolgte ein Briefwechsel zwischen dem Magistrat Wiener Neustadt und Herrn Pichler. Anlass dafür war die Fertigstellung der Kläranlage der Stadtgemeinde Wiener Neustadt und die damit verbundene Verpflichtung zum Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Aufgrund des hohen Alters und immer schlechter werdenden Gesundheitszustandes des Lie-

---

<sup>90</sup> vgl. Bauamt Wiener Neustadt Gesamttakt, 131-ST, Lederergasse 12

<sup>91</sup> vgl. Meldebestand und Gewerbeakten Stadtarchiv Wiener Neustadt

genschaftseigentümers wurde mehrmals um Fristerstreckung gebeten. Aus einem Schreiben von 1965 geht hervor, dass der damals 76-jährige Besitzer eine monatliche Gewerberente von 447 Schilling und zusätzliche Mieteinnahmen von zwei Einzelpersonen von 450 Schilling monatlich bezog. Allerdings war Roman Pichler ständig an das Bett gefesselt und das gesamte Einkommen wurde für den Lebensunterhalt aufgebraucht, sodass es ihm nicht möglich war für die zusätzlichen Kosten der Kanaleinmündungsgebühr aufzukommen.

Ein weiteres Schreiben von 1969 beschrieb erneut den stark verschlechterten Gesundheitszustand des damals 79-jährigen Besitzers, der erneut um Fristverlängerung bat. 1971 fand der letzte Schriftverkehr zwischen Roman Pichler und dem Magistrat Wiener Neustadt statt. Der darauffolgende Bescheid von 1976 bzgl. des Anschlusses an das öffentliche Kanalnetz war bereits an die Nachbesitzerin Margarete Pelda gerichtet.<sup>92</sup> Sie war damals das Dienstmädchen von Herrn Roman Pichler, der allerdings keine Nachfahren hatte, weshalb das Erbe an sie überging. Ihr Gesundheitszustand war allerdings ähnlich wie der von Roman Pichler, weshalb sie sich die Anschlussgebühren ebenfalls nicht leisten konnte.<sup>93</sup>

---

92 vgl. Bauamt Wiener Neustadt Gesamtkat, 131-ST, Lederergasse 12  
93 Gespräch Huber

## Aktueller Zustand

Aufgrund der schlechten finanziellen bzw. auch gesundheitlichen Lage der Vorbesitzer, Herrn Pichler und Frau Pelda, konnten unter deren Besitz kaum Erhaltungsmaßnahmen getroffen werden. Einerseits natürlich ein enormer Verlust, da aufgrund der mangelnden Pflege das Bürgerhaus der Verwahrlosung ausgesetzt war, andererseits ein „Glücksfall“, da somit der Zustand der letzten Jahrzehnte unberührt blieb.

Mit der Unterschutzstellung des Gebäudes im Jahr 2003 leitete man eine langsame Aktivierung der Instandsetzungsmaßnahmen für das Bürgerhaus ein. Im Jahr 2000 wurde das Anwesen an den heutigen Besitzer Stephan Huber verkauft.

Das Bundesdenkmalamt hat am 21.03.2003 entschieden, dass „die Erhaltung des Bürgerhauses in Wiener Neustadt, Lederergasse 12, Ger.Bez. Wiener Neustadt, Niederösterreich, Gst.Nr. .245, EZ 130, KG 23443 Wiener Neustadt, gemäß §§1 und 3 des Bundesgesetzes vom 25. September 1923, BGBl.Nr. 553/23 (Denkmalschutzgesetz), in der Fassung BGBl. I Nr. 170/1999, im öffentlichen Interesse“<sup>94</sup> liegt und es wurde unter Schutz gestellt.

Aktuell befindet sich das Gebäude in einem ungenutzten Zustand. Zuletzt wurde das Bürgerhaus von Frau Margarete Pelda bewohnt, die aber 2000 in ein Altersheim übersiedelte. Die Auswirkungen des Leerstands hinterließen zweifellos gravierende Spuren am Baudenkmal, weshalb die Frage der Nachnutzung einen unverzichtbaren Teil dieser Diplomarbeit darstellt und im Kapitel „Entwurf und Baudenkmalpflege“ behandelt wird. Die Planungsaufgabe ist mit Augenmerk auf die Erhaltung des historischen Bestandes, der Substanz und der Erscheinung zu betrachten. Die Nachnutzung ist folglich so zu wählen, dass diese, wenn möglich, der ursprünglichen Bestimmung und auch deren Struktur folgt.

---

94 BDA Akt, Zahl 40.899, Stellung unter Denkmalschutz, 2003, S. 1



Abb. 29 Hofansicht mit Pferd um 1940, Besitzer Roman Pichler



Abb. 30 Hofansicht 2018, Besitzer Stephan Huber



Abb. 31 Hofdurchfahrt 1970, Besitzer Roman Pichler



Abb. 32 Hofdurchfahrt 2018, Besitzer Stephan Huber



Abb. 33 Hofansicht um 1970, Besitzer Roman Pichler



Abb. 34 Hofansicht 2018, Besitzer Stephan Huber



Abb. 35 Hofansicht um 1940, Besitzer Roman Pichler



Abb. 36 Hofansicht 2018, Besitzer Stephan Huber



Abb. 37 Arkadengang um 1940, Besitzer Roman Pichler



Abb. 38 Arkadengang 2018, Besitzer Stephan Huber

## Baualtersplan

Der Baualtersplan ist ein wesentlicher Bestandteil der Dokumentation einer bauhistorischen Untersuchung, welcher die gewonnenen Erkenntnisse graphisch zusammenfasst. Alle Bauphasen werden in einem Plan kartiert wodurch eine schnelle Orientierung ermöglicht wird.

Der vorliegende Baualtersplan, welcher mit Hilfe der Grundlage des Bundesdenkmalamts<sup>95</sup> erstellt wurde, zeigt fünf unterschiedliche Bauphasen in der Entwicklung des Bürgerhauses Lederergasse 12: Hochgotik (13. Jahrhundert), Spätgotik (14.-15. Jahrhundert), Renaissance (16. Jahrhundert), Barock (17.-18. Jahrhundert) und Neuzeit (ab dem 19. Jahrhundert), wobei die jeweiligen Epochen projektbezogen datiert sind.

95 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009

## Baualtersplan Keller/Erdgeschoß

### Legende

-  Hochgotik (13. Jh.)
-  Spätgotik (14.-15. Jh.)
-  Renaissance (16. Jh.)
-  Barock (17.-18. Jh.)
-  Änderungen ab 19. Jh.

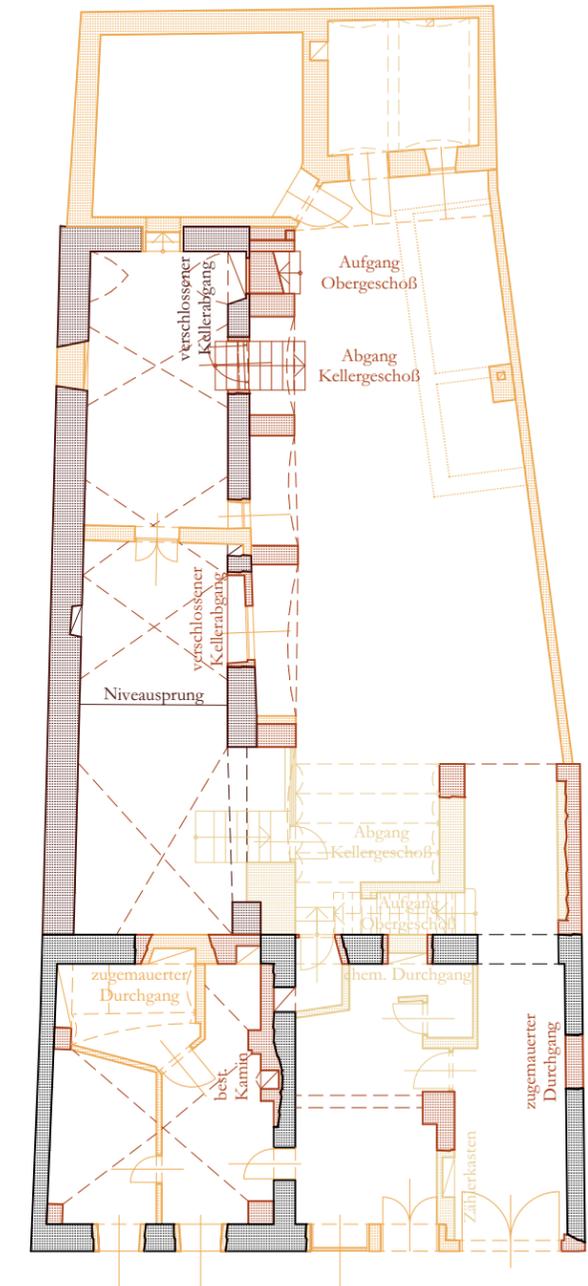


Abb. 39 Baualtersplan Erdgeschoß, M 1:200

### Baualtersplan Obergeschoß

#### Legende

- Hochgotik (13. Jh.)
- Spätgotik (14.-15. Jh.)
- Renaissance (16. Jh.)
- Barock (17.-18. Jh.)
- Änderungen ab 19. Jh.

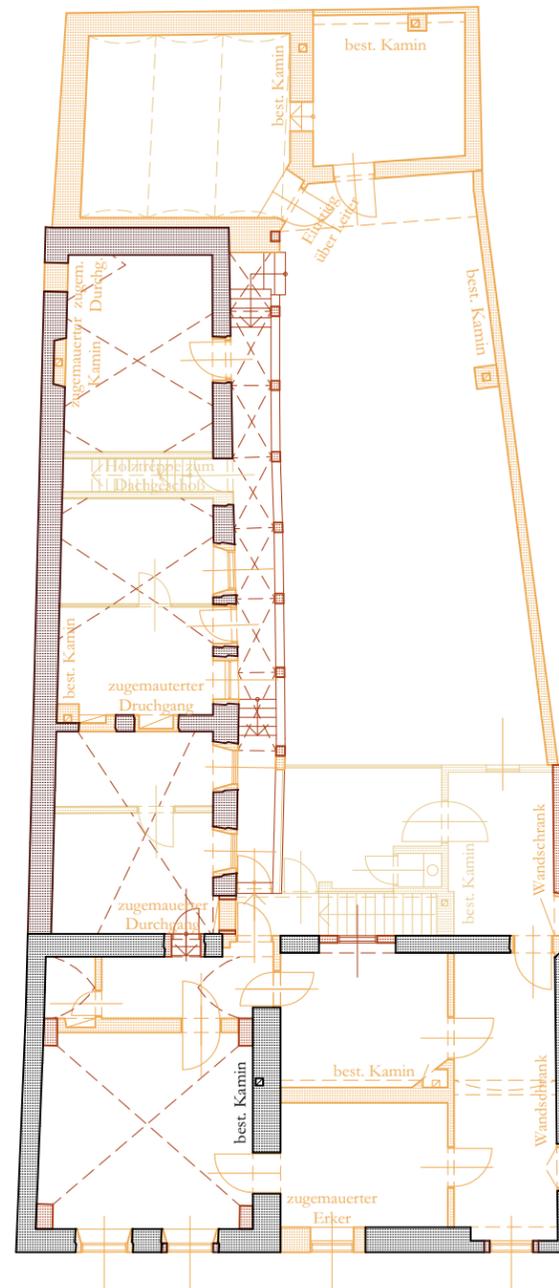


Abb. 40 Baualtersplan 1. Obergeschoß, M 1:200

# Baudokumentation

---

<b>Bestandspläne</b> .....	<b>106</b>
<b>Die Ostfassade</b> .....	<b>118</b>
Fassadenuntersuchung und -freilegung .....	118
Zustand vor der Fassadenrestaurierung .....	124
Fassadenrestaurierung .....	125
<b>Raumbuch und Fotodokumentation</b> .....	<b>128</b>
Kellergeschoß .....	130
Erdgeschoß .....	138
Obergeschoß .....	172

## Bestandspläne

Zum Zweck der Dokumentation des IST-Zustandes wurde eine Bauaufnahme ohne Eingriffe in den Bestand durchgeführt. Die vorliegenden Pläne zeigen den Bestand des Bürgerhauses anhand von Grundrissen, Ansichten und Schnittansichten.

### IDENTIFIKATION

Adresse: Lederergasse 12, 2700 Wiener Neustadt

Kat. Gemeinde: 23443 Wiener Neustadt

Grundstücksnummer: .245

Einlagezahl: 20130

Grundeigentümer: Stephan Huber

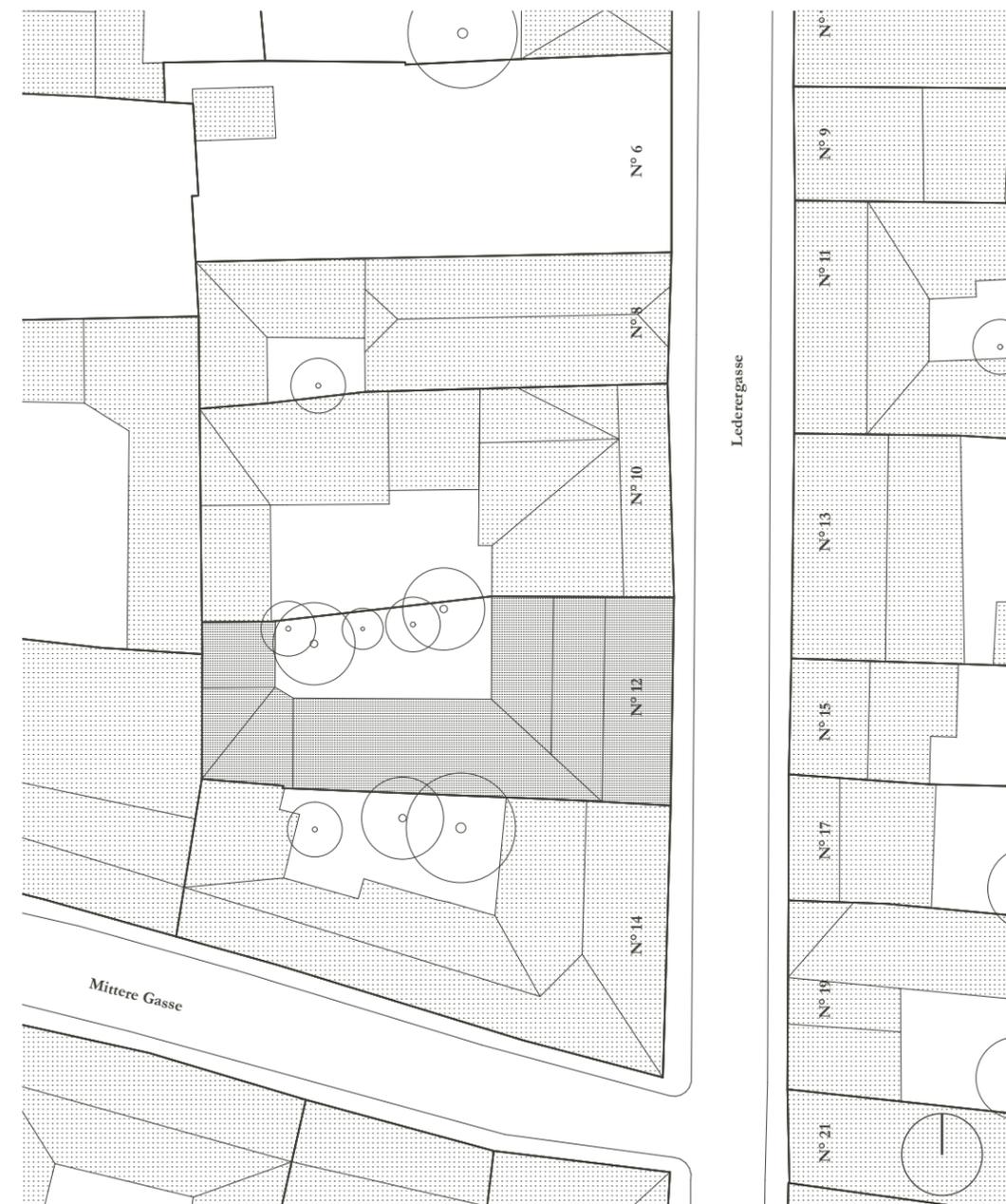


Abb. 41 Lageplan mit Umgebung, M 1:500

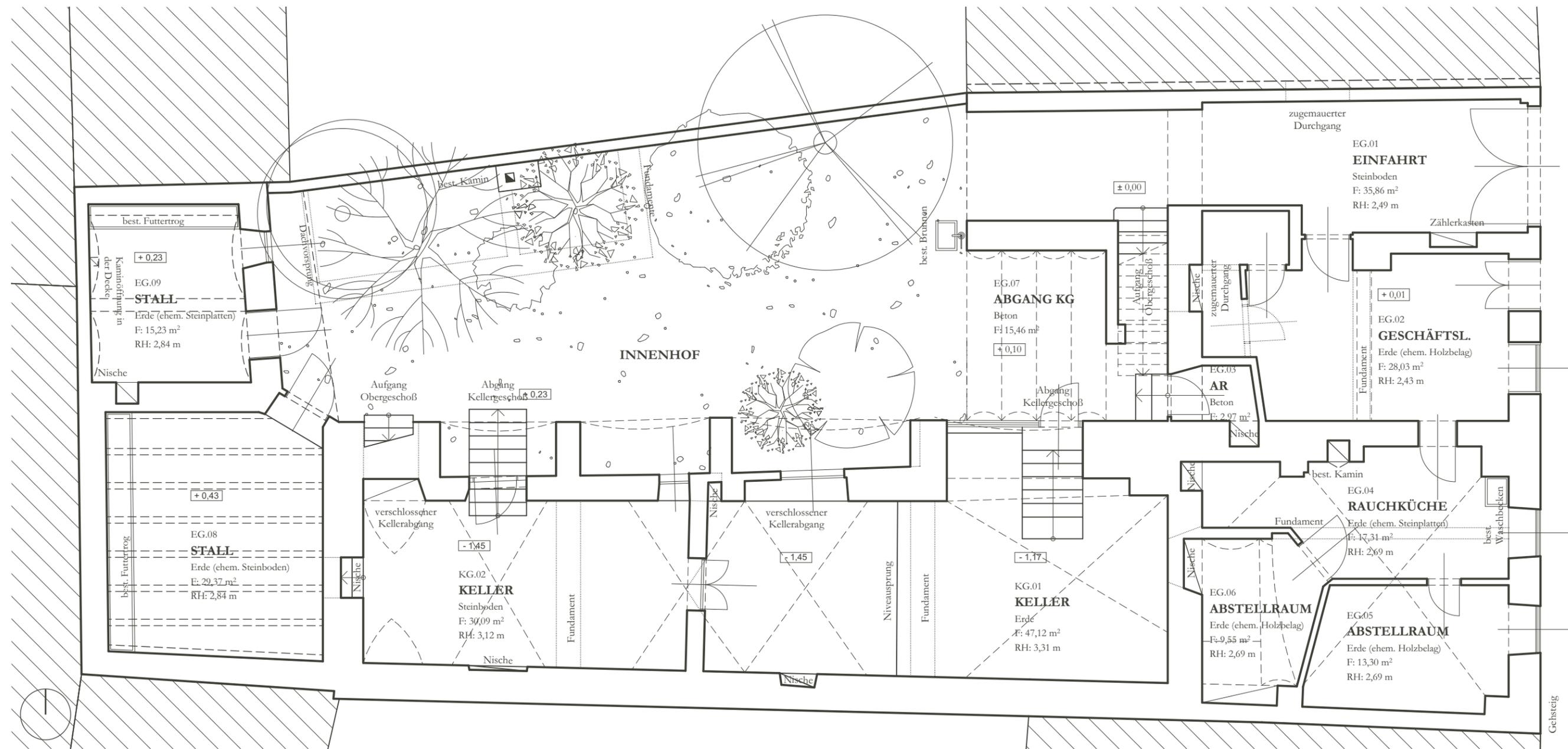


Abb. 42 Bestandsplan Erdgeschoss, M 1:100

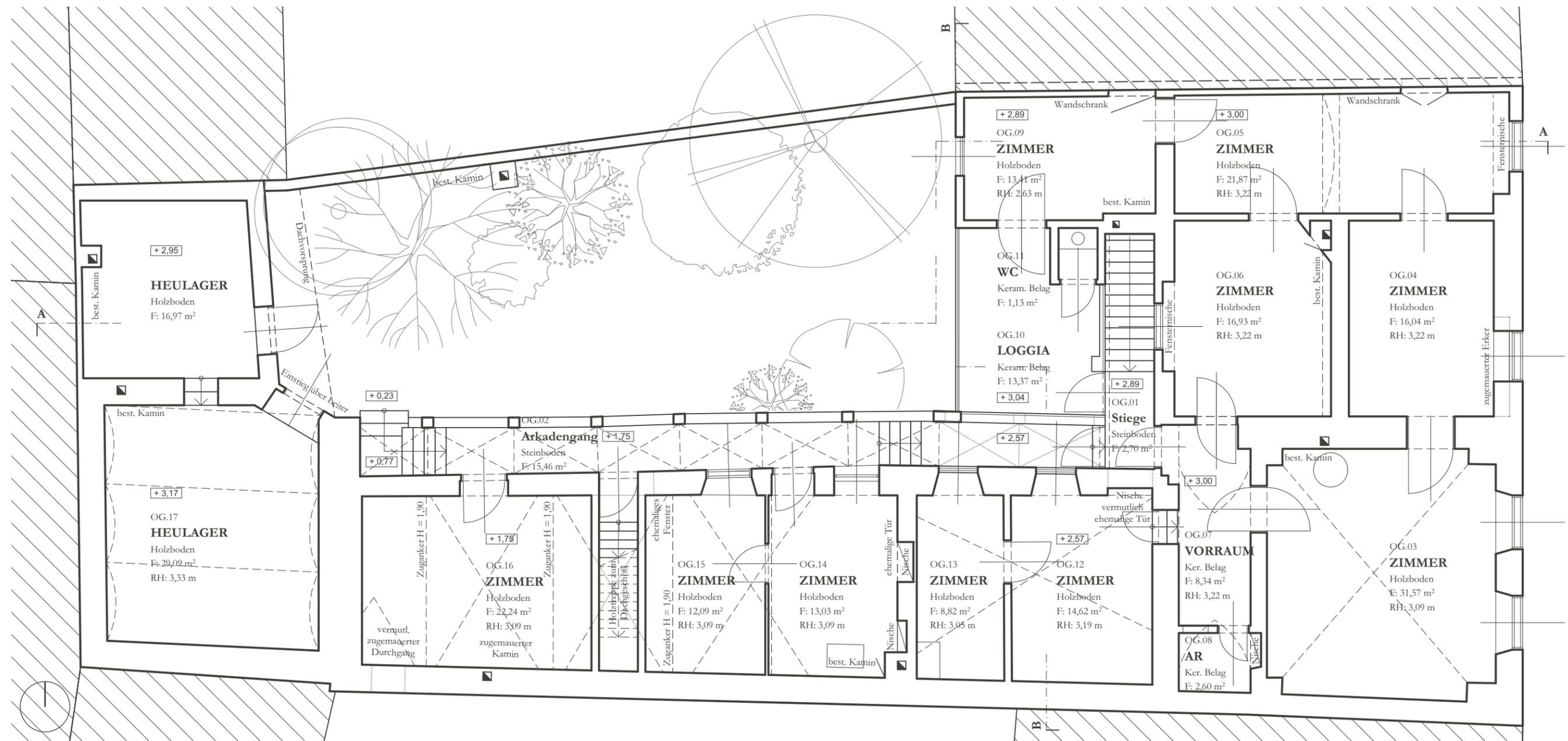


Abb. 43 Bestandsplan Obergeschoß, M 1:100

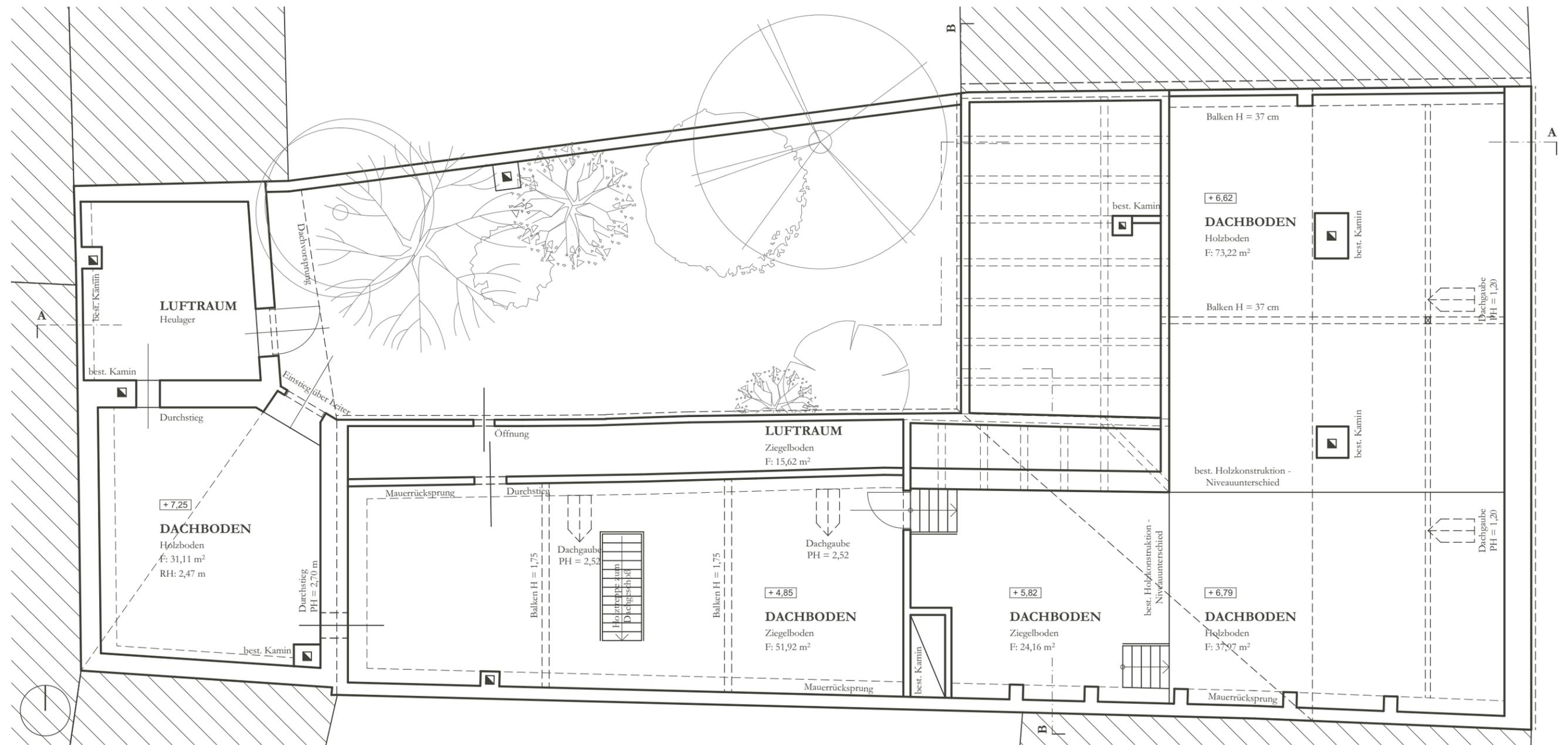


Abb. 44 Bestandsplan Dachgeschoß, M 1:100

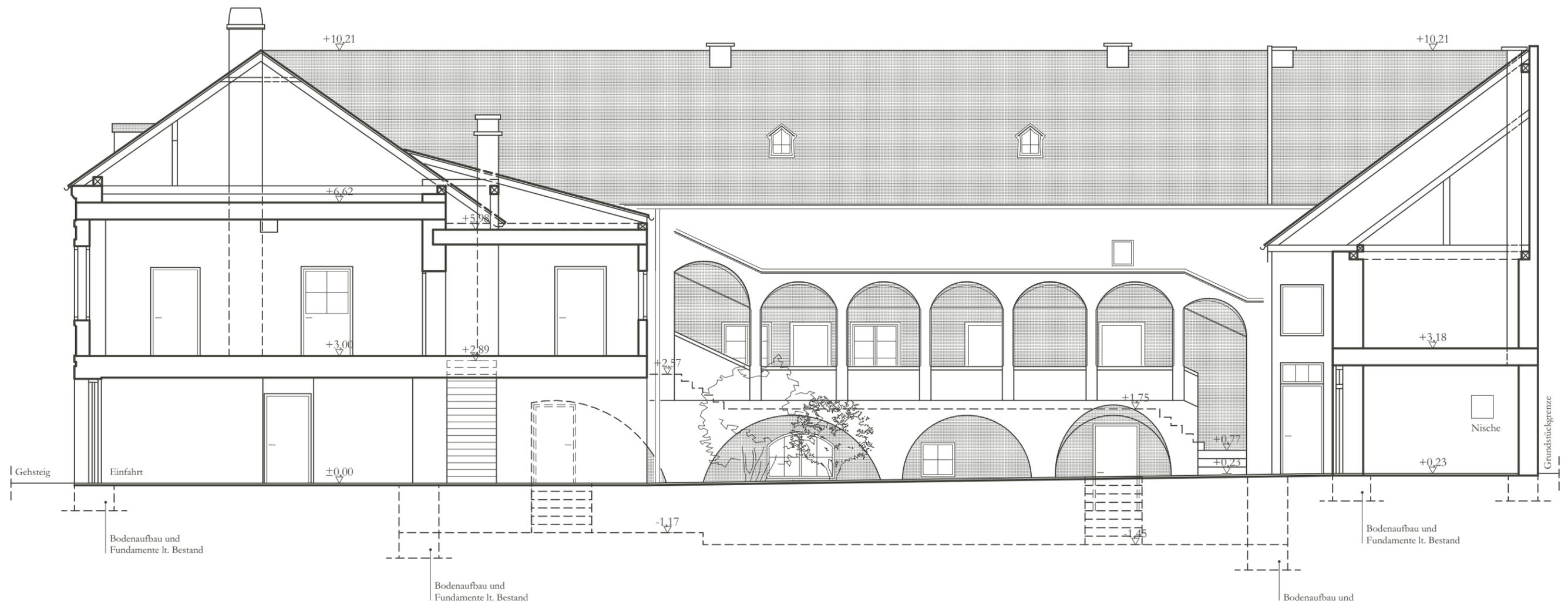


Abb. 45 Bestandsplan Schnittansicht A-A, M 1:100



Abb. 46 Bestandsplan Ostansicht, M 1:100

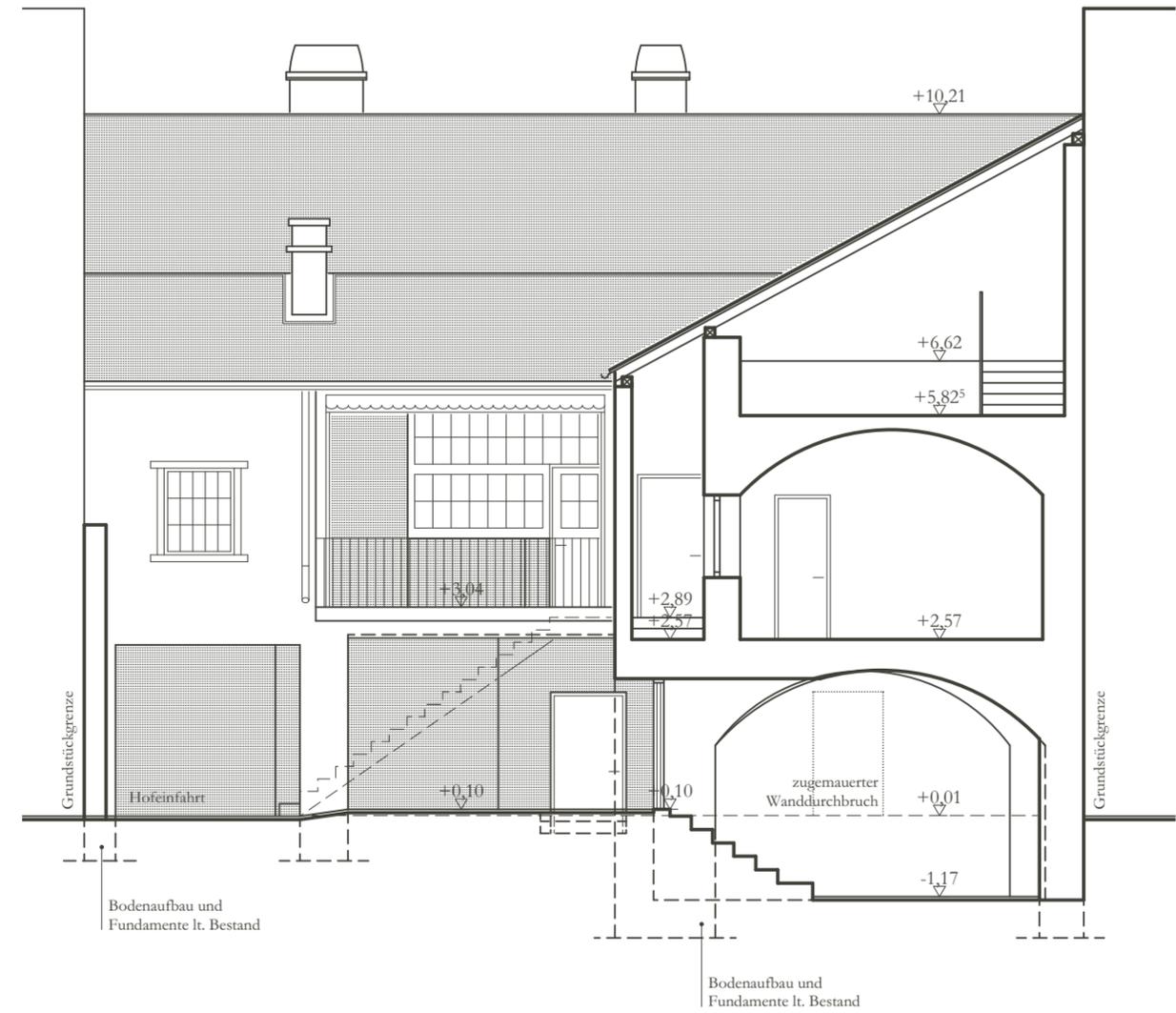


Abb. 47 Bestandsplan Schnittansicht B-B, M 1:100

## Die Ostfassade

### Fassadenuntersuchung und -freilegung

Im September 2011 wurden eine restauratorische Untersuchung und Bestandsaufnahme der Fassungen an der straßenseitigen Ostfassade durchgeführt. Diese Untersuchung analysierte die einzelnen Schichtabfolgen und Dekorationen. Aufgrund neuerer Untersuchungen im Zuge der Fassadenfreilegung und -restaurierung im Sommer 2018 wurden noch präzisere Erkenntnisse gewonnen.

Insgesamt konnten 17 verschiedene Schichtabfolgen festgestellt werden, wobei die sechs untersten Fassungen formale und die darauf liegenden nur noch farbliche Umgestaltungen aufwiesen und der Putz im Erdgeschoßbereich noch öfter partiell nachgebessert wurde.<sup>96</sup>

In der ersten Gestaltungsphase, welche vor 1493 datiert wird, wurde ein einschichtiger, heller Kalkputz auf das Mauerwerk angebracht. Die Fenster im 1. Obergeschoß, mit Ausnahme des ersten linken Fensters, da dieses zunächst kleiner oder vorerst gar nicht vorhanden war, wurden durch geglättete Putzfaschen betont. Das dritte linke Fenster weist ebenfalls keine gemalten Faschen auf, da, wie bereits auch schon im Bericht von Sipek richtig angenommen wurde, eine Störung im Mauerwerk und eine Verkleinerung der Öffnung auf einen ehemals vorhandenen Erker deutet.<sup>97</sup> Tatsächlich wurden bei der Fassadenfreilegung der linke sowie der rechte abgeschlagene Konsolenstein, auf welchen der Erker gelagert war, aufgefunden.

Die vorhandenen Fensterrahmen sind ca. 3 mm erhaben und bestehen aus abwechselnd schwarzen und hellen schräggestellten Bändern. Der innere und äußere Rand der Fiasche wird zusätzlich durch eine schwarze Linie gerahmt.

Die linke Hauskante wird ebenfalls von einer schwarz-weiß geteilten Quaderung geschmückt. Vermutlich befindet sich an der rechten Hauskante auch eine Quaderung, allerdings ist diese

---

96 Gespräch Uiberlacher  
97 vgl. BDA Akt, Bericht von Sipek, 2011, S. 7

durch die Wärmedämmung des Nachbarhauses verdeckt. Der obere Abschluss der Fassade wurde einst umgestaltet, wodurch der gotische Abschluss zerstört wurde und heute nur mehr fragmentarisch zu sehen ist.<sup>98</sup> Die Fassadengestaltung im Erdgeschoß ist unklar, da der Putz gänzlich verloren gegangen ist.

Die Fenster in der ersten Gestaltungsphase waren innenliegend und kleiner und wurden zur Zeit des Barocks nach oben und unten vergrößert.

Bemerkenswert ist, dass das Bürgerhaus mit Bruchsteinen errichtet und das Oberschoß mit Mauerziegeln ausgebessert wurde. Wie bereits im Kapitel „Bau- und Besitzergeschichte“ erwähnt, war die Verwendung von Ziegeln im 15. Jahrhundert in Österreich äußerst unüblich und fand erst Anfang des 16. Jahrhunderts Verbreitung. Das Haus ist somit eines der frühesten Bauwerke, welches mit Mauerziegeln errichtet wurde und lässt auf einen sehr vermögenden Besitzer schließen, da das damals sehr kostbare Material vorerst nur für die wohlhabenden Schichten erschwinglich war. Wie bereits bekannt, war das Bürgerhaus damals im Besitz der Adelsfamilie Pottendorf.

Ebenso besonders sind die originalen Steinrahmen des zweiten und vierten Fensters von links im ersten Obergeschoß. Deren Laibungen sind nur bis ca. ein Drittel ihrer Höhe profiliert und auf dieser Höhe verläuft eine Profilwiederkehr nach innen. Diese Art von Ausführung war bei gotischen Kreuzstockfenstern üblich, die ab dem späten 14. Jahrhundert Verwendung fanden. Charakteristisch dafür war ein Fensterkreuz, welches aus einem waagrechten Kämpferholz und einem senkrechten Pfosten gebildet wurde, wobei das Kreuzstockfenster ursprünglich komplett aus Stein war.<sup>99</sup> Die Profilierung der oben genannten Fenster wäre zwar typisch für ein Kreuzstockfenster, allerdings fehlt der Kreuzstock. Somit bildet dieser Fenstertyp eine Übergangsform zwischen dem gotischen Kreuzstockfenster und einem Fensterrahmen mit durchgehendem Profil, welcher ab dem 15. Jahrhundert verwendet wurde. Auch die steinernen Sohlbänke waren für die Zeit des 15. Jahrhunderts unüblich, gehören aber eindeutig zur ersten Gestaltungsphase.

---

98 vgl. BDA Akt, Bericht von Sipek, 2011, S. 9  
99 vgl. <http://www.das-baulexikon.de/lexikon/Kreuzstockfenster.htm> (letzter Zugriff am 01.12.2018)

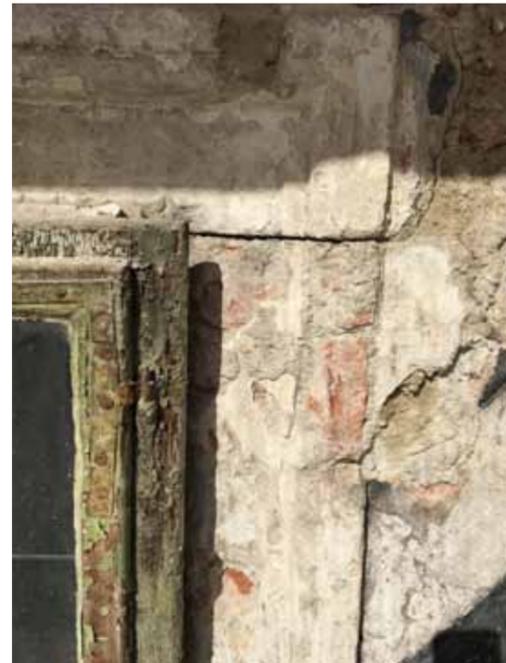
Eine Besonderheit verbarg sich zwischen den rechten beiden Fenstern im Obergeschoß. Aus dem Untersuchungsbericht von Sipek geht fälschlicherweise hervor, dass es sich um Reste eines Bildfeldes aus der Barockzeit handelt.<sup>100</sup> Tatsächlich ist es eine Sonnenuhr, welche aus demselben Putz wie die gemalten Fensterfaschen besteht, und folglich zur ersten Gestaltungsphase gehört. Die genaue Datierung ermöglichte die Zahl „4“ der Sonnenuhr. Dieser „abgeschnittene 8er“ wurde unter Friedrich III bis 1493 verwendet. Da Jorg von Pottendorf ein hochangesehener Hofbeamter des Kaisers war, liegt die Vermutung nahe, dass die Schreibweise der Zahl „4“ jener Friedrichs III entspricht.<sup>101</sup>

Die zweite Fassung, welche vermutlich in die zweite Hälfte des 16. Jahrhunderts datiert werden kann, wurde bis auf die Neugestaltung der Sonnenuhr und einigen Reparaturen an der vorhandenen Fassung, belassen. Die Sonnenuhr wurde übermalt und ein rotes Schleifenband wurde hinzugefügt und blau hinterlegt.

100 vgl. BDA Akt, Bericht von Sipek, 2011, S. 9  
101 Gespräch Überlacher



Abb. 48 Fassadenabwicklung Straßenfassade/Ostfassade



**Abb. 49** freigelegter Liliendekor an der oberen Fensterfasche (Foto links oben)  
**Abb. 50** freigelegtes Steingewände eines Fensters (Foto rechts oben)  
**Abb. 51** teilweise restaurierte Sonnenuhr (Foto links unten)  
**Abb. 52** Ergänzung von Fensterrahmen und Fensterfasche im Bereich der tiefgesetzten Sohlbänke (Foto rechts unten)

Die dritte Phase fand 1654 statt, was anhand der Inschrift „RENOVIERT im Jahr 1654“ klar ersichtlich wurde. In dieser Phase ist zwar ein dünner Putz über die Nullfläche gelegt worden, die gemalten Fensterfaschen und die Eckquaderungen blieben jedoch erhalten. Durch die Überputzung verschwand allerdings der Liliendekor an den oberen Fensterfaschen. Die Sonnenuhr wurde im Zuge dieser Renovierungsarbeiten nicht überputzt, allerdings neu übermalt. Eine grüne geschwungene Schleife wurde hinzugefügt, die von einem Engel, möglicherweise auch von zweien, gehalten wurde.

In der vierten Phase, welche vermutlich Anfang des 18. Jahrhunderts datiert werden kann, wurde über die gesamte Fassadenfläche ein neuer Putz gelegt, wodurch die Fensterfaschen und die Sonnenuhr verschwanden. Lediglich die Eckquaderungen ließ man sichtbar. Anhand einer ca. 3cm dicken, gequetschten Nut zwischen dem Erd- und dem ersten Obergeschoß lässt sich erkennen, dass man versuchte die Fassade horizontal zu gliedern. Diese Nutung war dunkel gefärbt und umrahmte auch die Fenster. Der Erker war zu dieser Zeit noch erhalten und die Fenster hatten ihre ursprüngliche Höhe.

In der fünften Gestaltungsphase, welche vermutlich auf das dritte Viertel des 18. Jahrhunderts datiert werden kann, wurde der Erker eingeebnet, die bestehenden Fenster nach oben und unten hin vergrößert bzw. die neu hinzugefügten mit den gleichen Proportionen eingebaut und das Dachgesims wurde angebracht. Die Fassade war ganzflächig mit einem weiß getünchten Glättputz überzogen, sodass auch die Eckquaderungen überputzt wurden. Die sechste Phase erfolgte vermutlich nur kurze Zeit später, bei der ein klassischer Barockputz auf die darunterliegende und schlecht haftende Schicht aufgebracht wurde.

In der sechsten Phase wurden die beiden weiteren Gesimse gezogen, die sich bis zur Fassadenrestaurierung 2018 fragmentarisch erhalten haben. Die Steinumrahmungen der beiden Erdgeschoßtüren wurden vermutlich auch in dieser Phase eingesetzt.<sup>102</sup>

102 Gespräch Uiberlacher

Alle weiteren Schichtabfolgen wurden einheitlich oder zweifarbig gestrichen. Deren Farbtöne variieren zwischen verschiedenen Nuancen von Beige, Gelb, Orange und Grün.

Die historischen Fassungen im Sockelbereich waren stark fragmentiert bzw. gänzlich verloren und wiesen Putzergänzungen auf, wodurch die Einordnung nicht eindeutig möglich war.<sup>103</sup>

### **Zustand vor der Fassadenrestaurierung**

Die letzte Fassung wurde einheitlich gelb gestrichen, war stark verschmutzt, abgewittert und an vielen Stellen bereits abgeplatzt oder abgehoben, wodurch ein patchworkartiger Gesamteindruck entstand.

Im Laufe der Jahre wurden einige Umbauten an der Ostfassade durchgeführt. Das schlichte Erscheinungsbild der Straßenseite wurde durch zwei Gesimse horizontal unterteilt, welches vor Beginn der Fassadenneugestaltung 2018 nur mehr fragmentarisch erhalten war. Den oberen Abschluss bildete ein Traufengesims.

Ein breites Stichbogenportal auf der östlichen Seite der Fassade bildet den Haupteingangsbereich und ermöglicht den Zutritt zum Innenhof. Links daneben befinden sich eine weitere Tür- bzw. Fensteröffnung mit jeweils einer vorgesetzten Ladentür. Im Erdgeschoßbereich befinden sich zwei weitere Fensteröffnungen, jedoch ohne Fensterflügel und ohne Fensterverglasung. Stattdessen wurden Gitterstäbe und Holzplatten angebracht.

Die obere Fensterreihe besteht aus Kastenfenstern, die leicht vor die Fassadenfläche vorgesetzt sind und auf das 18. bzw. 19. Jahrhundert datiert werden können. Betont werden die Fensteröffnungen durch steinerne Sohlbänke und Steingewände, die aus dem 15. bzw. 18./19. Jahrhundert stammen. Einzelne kaputte Fensterscheiben wurden durch Holzplatten ersetzt.

---

103 Gespräch Uiberlacher

### **Fassadenrestaurierung**

Im Sommer 2018 ist die Ostfassade einer Rückführung bzw. Freilegung auf die spätgotische - erste vorhandene - Gestaltungsphase unterzogen worden. Zu beachten war, die baulichen Veränderungen in den Gestaltungsprozess einzubinden, sodass kein verfälschtes Bild der Fassade wiedergegeben wird. Man hat versucht die Rückführung so zu gestalten, dass anhand dieser, trotz Freilegung eines verdeckten Zustandes, der gewachsene Zustand teilweise ablesbar bleibt.

Die Gesimse, welche Erzeugnisse des 18. bzw. 19. Jahrhunderts waren, wurden, bis auf das Traufengesims, entfernt. Die schwarz-weiße Fassadengestaltung sowie die Sonnenuhr aus der Entstehungszeit des straßenseitigen Gebäudeteils wurden freigelegt, retuschiert und fehlende Stellen retuschierend nachgemalt. Da anhand der Untersuchungen nicht alle Elemente der Fassadengestaltung erfasst werden konnten, wie beispielsweise die Form des Erkers, wurde dieser entlang der Abbruchkante mit einem Grobputz symbolisch abgebildet.

Die Fensterumgestaltung im Obergeschoß sieht, bis auf das „Erkerfenster“, eine Rückführung zu innenliegenden Fenstern vor. Die Sturzsteine wurden auf die Originalhöhe tiefergesetzt, um die Gestaltung der schwarz-weißen Fensterrahmen nicht zu stören. Die Sohlbänke hingegen verbleiben an der in der fünften Gestaltungsphase überlieferten Stelle, da sie einerseits als nicht störend befunden werden, andererseits als Beleg für den gewachsenen Zustand gelten. Das vorhandene Kastenfenster im Bereich des ehemaligen Erkers wird aufgrund des maroden Zustandes neu hergestellt, allerdings nach Vorlage des bestehenden Fensters. Alle weiteren Fenster und Türen/Tor folgen ebenfalls dem genannten Beispiel, insofern diese nicht mehr reparierbar sind. Im Sockelbereich, welcher starken Beanspruchungen durch Feuchtigkeit und Salze ausgesetzt ist, wurde ein Steinsockel vorgesetzt.



Abb. 53 Straßenfassade vor der Restaurierung



Abb. 54 Straßenfassade während der Restaurierungsarbeiten

## Raumbuch und Fotodokumentation

Das vorliegende Raumbuch zeigt jeden einzelnen Raum des Bürgerhauses und soll so einen Gesamteindruck vermitteln. Es umfasst sowohl eine textliche Beschreibung des IST-Zustandes, als auch Schadensbilder. Besonderheiten und/oder Auffälligkeiten werden anhand einer fotodokumentarischen Darstellung erfasst, ebenso wie vereinzelte Untersuchungspositionen.

### IDENTIFIKATION

Adresse: Lederergasse 12, 2700 Wiener Neustadt

Katastralgemeinde: 23443 Wr. Neustadt

Grundstücksnummer: .245

Einlagezahl: 20130

Grundeigentümer: Stephan Huber

---

Abb. 55 Innenhof des Bürgerhauses



## Kellergeschoß

<b>Raumcodierung:</b>	KG.01
<b>Geschoß:</b>	Kellergeschoß
<b>Aktuelle Nutzung:</b>	Keller
<b>Beschreibung:</b>	<p>Der rechteckige Raum besitzt ein Ost-West verlaufendes Kreuzgratgewölbe. Der Raum KG.01 wurde an den älteren Gebäudeteil von EG.04/EG.06 angebaut und weist zu dieser Mauer entsprechende Baufugen auf. Die Ostmauer ist mit der Nord- und Südmauer nicht verzahnt.</p> <p>Die Kellerräumlichkeiten KG.01 und KG.02 waren vermutlich drei kleinere Räume mit je einem hofseitigen Stiegenabgang.<sup>104</sup> Reste der Fundamente, Spuren an den Wänden sowie ein verlaufender Niveausprung zeichnen sich ab. Die Westwand ist mit der Nord- und Südmauer nicht verzahnt und weist entsprechende Baufugen auf. Nach der Raumabmauerung verbleibt eine mittig gesetzte Verbindungstür. Im Westen läuft das Kreuzgratgewölbe an die Westwand an und im Raum KG.02 weiter, was die Annahme bestätigt, dass diese Wand sekundär eingestellt wurde. Die Wände bestehen aus einem unverputzten Bruchsteinmauerwerk. Der Raum ist im Norden über eine Stiege begehbar und schließt im Westen an den Raum KG.02 an. An der Nordwand befindet sich ein verkleinertes Kellerfenster, das Richtung Innenhof orientiert ist. Vermutet wird ein ehemaliger Kellerabgang.<sup>105</sup> An der Nordwand befindet sich eine Nische, die vermutlich gemeinsam mit dem Ostfenster des Raumes KG.02 ein Fenster bildete, das anlässlich der späteren Raumtrennung verfüllt wurde. An der Südwand befindet sich ein vermauertes Fenster. An der Ostwand befindet sich ein verschlossener Zugang zum Raum EG.06.</p>

104 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009  
105 Gespräch Schicht

<b>Untersuchungspositionen:</b>	Keine Untersuchungspositionen
<b>Zustand/Schadensbild:</b>	Der Raum besteht aus einem unverputzten Bruchsteinmauerwerk und vereinzelt sind Putzabplatzungen am Gewölbe erkennbar. Feuchteschäden und Flecken sind sichtbar. Der Raum hat eine sandig-erdige Bodenschüttung ohne sichtbare Bodenkonstruktionen.

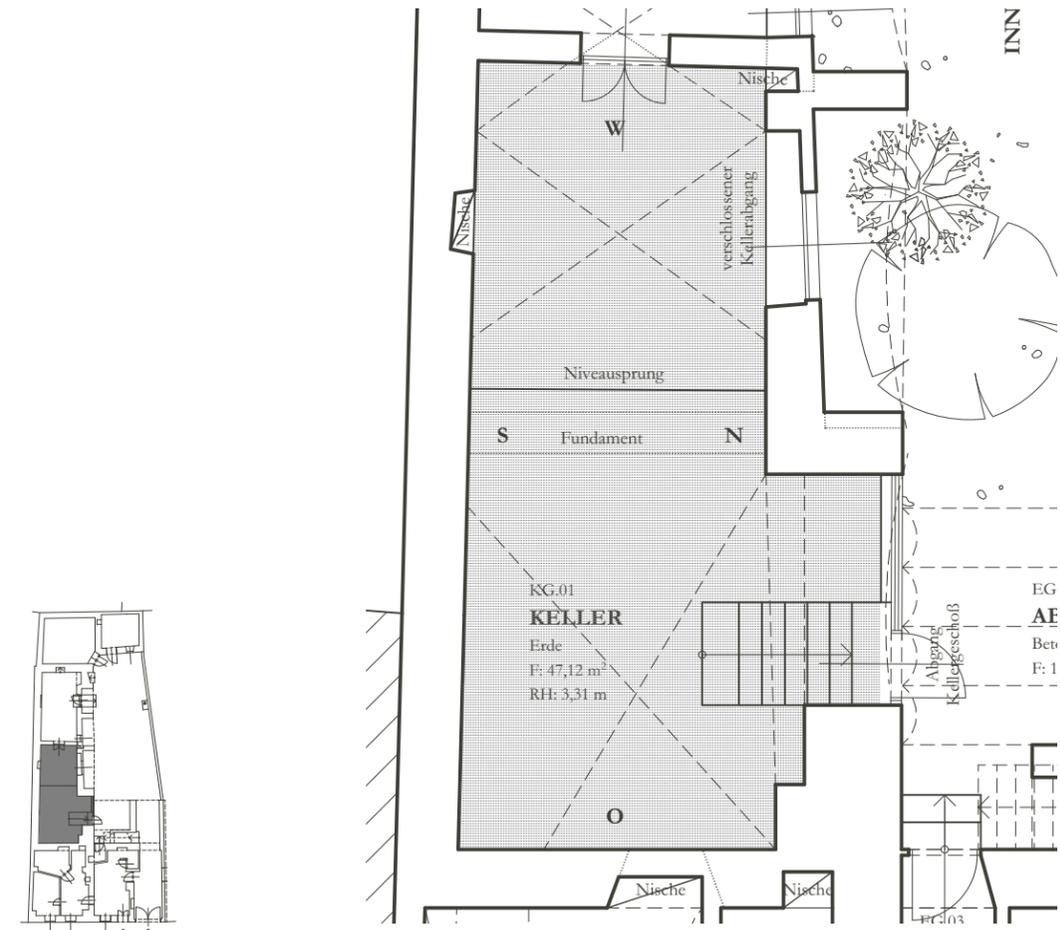


Abb. 56 Raum KG.01 Keller, M 1:100

Abb. 57 Blick zum nordseitigen Stiegenabgang



Abb. 58 Blick nach Westen Richtung Keller KG.02



Abb. 59 Ostwand mit ehemaligem Zugang zu Raum EG.06



Abb. 60 Nordwand mit verkleinertem Kellerfenster



**Raumcodierung:** KG.02

**Geschoß:** Kellergeschoß

**Aktuelle Nutzung:** Keller

**Beschreibung:** Der rechteckige Raum besitzt ein Ost-West verlaufendes Kreuzgratgewölbe mit Stichkappen im Westen. Die Kellerräumlichkeiten KG.01 und KG.02 waren vermutlich drei kleinere Räume mit je einem hofseitigen Stiegenaufgang.<sup>106</sup> Reste der Fundamente sowie Spuren an den Wänden zeichnen sich ab. Die Ostwand ist mit der Nord- und Südmauer nicht verzahnt und weist entsprechende Baufugen auf. Nach der Raumabmauerung verbleibt eine mittig gesetzte Verbindungstür. Das Kreuzgratgewölbe im Osten läuft an die Ostwand an und im Raum KG.01 weiter. Die Westwand ist mit der Nord- und Südmauer verzahnt und verweist auf eine Bauetappe.

Die Wände bestehen aus einem unverputzten Bruchsteinmauerwerk mit der Struktur eines Netzmauerwerks.

Der Raum ist vom Hof (im Norden) über eine Stiege begehbar, schließt im Osten an den Raum KG.01 an und ist jeweils mit einer rechteckigen Tür verbunden. An der Nordwand befindet sich ein Kellerfenster, welches Richtung Innenhof orientiert ist und vermutlich gemeinsam mit der Nische im Raum KG.01 ein Fenster bildete. Eine weitere Öffnung befand sich in der Südwand, welche später verfüllt wurde. Die Nische in der Nordwand deutet auf einen ehemaligen Kellerabgang hin, welcher anlässlich späterer Umbauarbeiten ebenfalls verfüllt wurde.<sup>107</sup> An der Westwand befindet sich ein verschlossener Zugang, in Form einer Nische, zum Stall EG.08.

106 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009  
 107 Gespräch Schicht

**Untersuchungspositionen:** Keine Untersuchungspositionen

**Zustand/Schadensbild:** Der Raum besteht aus einem unverputzten Bruchsteinmauerwerk. Vereinzelt sind Putzabplatzungen am Gewölbe erkennbar, sodass dieses einige ziegelsichtige Stellen zeigt. Feuchteschäden und Flecken sind sichtbar.

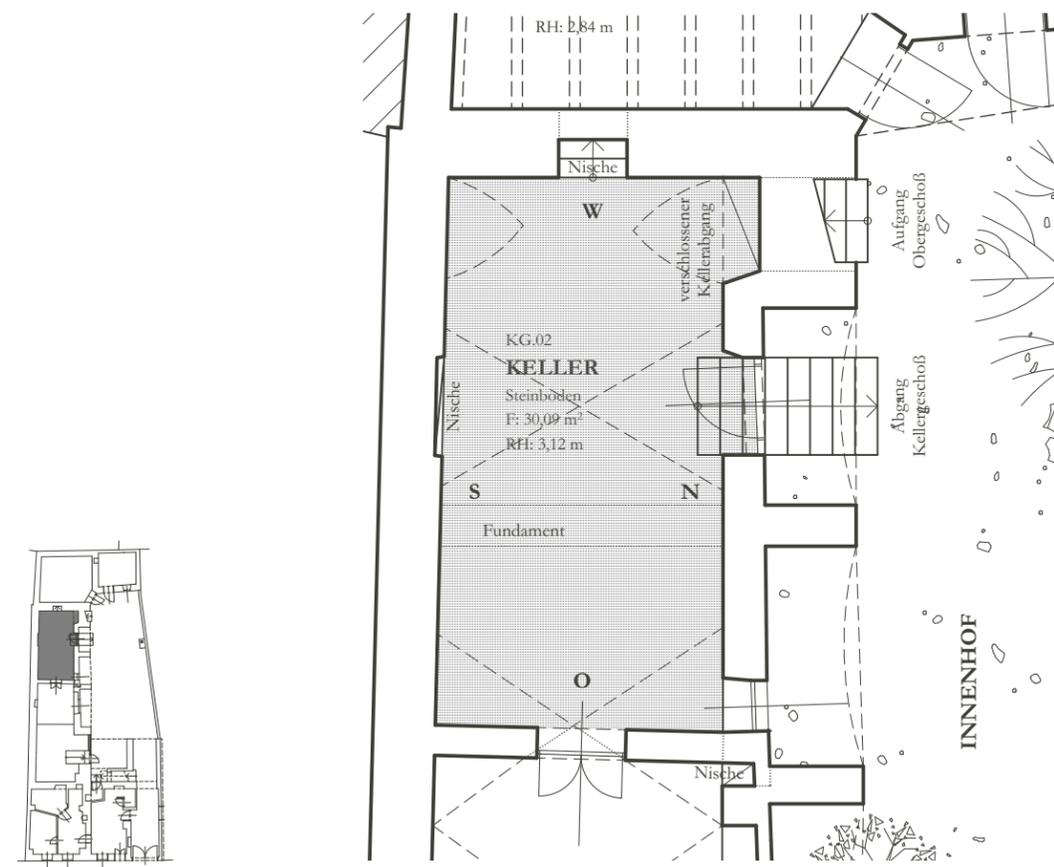


Abb. 61 Raum KG.02 Keller, M 1:100

**Abb. 62** Blick auf die Westwand mit verschlossenem Zugang zum Stall EG.08



**Abb. 63** Kellerfenster in der Nordwand mit Blick in den Innenhof



**Abb. 64** Ursprünglicher Kellerabgang  
Dieser wurde anlässlich späterer Umbauarbeiten verfüllt.



**Abb. 65** Blick Richtung Osten zu Raum KG.01



## Erdgeschoß

<b>Raumcodierung:</b>	EG.01
<b>Geschoß:</b>	Erdgeschoß
<b>Aktuelle Nutzung:</b>	Einfahrt
<b>Beschreibung:</b>	<p>Die langgestreckte Durchfahrt ist im Osten über die Lederergasse begehbar/befahrbar und schließt im Westen an den Innenhof an. An der Ostseite befindet sich ein breites Stichbogenportal aus Holz, an der Südseite ist der Durchgang offen. Der Raum schließt im Westen an den Raum EG.02 an und ist mit ihm durch eine rechteckige Tür verbunden. An der Westwand befindet sich ein Stiegenaufgang in das Obergeschoß. Der Durchgang ist offen. In der Mitte des Raumes befindet sich ein korbogenförmiger Bogenabschluss. Im Bereich des Bogenabschlusses gibt es einen kleinen Rücksprung in der Nordwand, was auf den späteren Anbau zurückzuführen ist.<sup>108</sup></p> <p>In der Nordwand befindet sich eine vermauerte Tür zum Nachbargebäude und in der Südwand nahe des straßenseitigen Eingangsbereiches befindet sich ein Zählerkasten.</p> <p>Der Raum besitzt einen Steinboden und die Decke sowie alle Wände sind nur mehr teilweise raumseitig verputzt.</p>
<b>Untersuchungspositionen:</b>	Keine Untersuchungspositionen
<b>Zustand/Schadensbild:</b>	Die Durchfahrt hat stark überarbeitete Oberflächen. Der Raum weist zahlreiche Risse sowie Putzfehlstellen an der Decke und an den Wänden auf, vor allem der spätere Anbau ist stark beschädigt. Die Decke in der Südwestecke ist eingebrochen. Mehrere Stellen sind ziegelsichtig und Strohharmierungen kommen zum Vorschein. Auch Feuchteschäden und mechanische Schäden machen sich bemerkbar.

108 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009

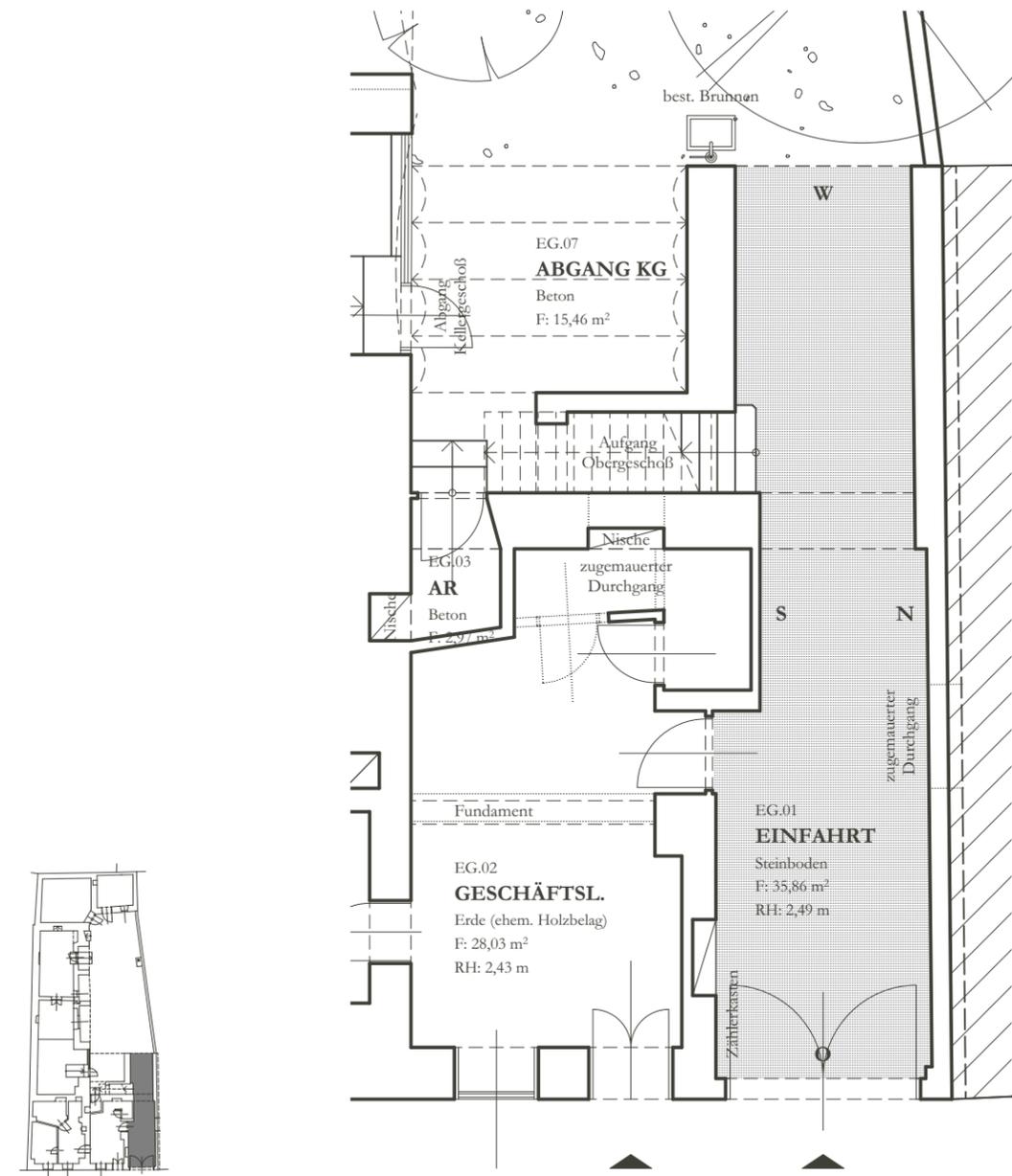


Abb. 66 Raum EG.01 Einfahrt, M 1:100

Abb. 67 Hofeinfahrt mit Blick nach Osten Richtung Straße Lederergasse



Abb. 69 Hofeinfahrt mit Blick Richtung Innenhof und Stiegenaufgang



Abb. 68 Hofeinfahrt mit Blick Richtung Westen zum Innenhof



Abb. 70 Schadensbild Decke



**Raumcodierung:** EG.02

**Geschoß:** Erdgeschoß

**Aktuelle Nutzung:** Geschäftslokal

**Beschreibung:** Der straßenseitige Raum mit Flachdecke bildete ursprünglich mit dem Raum EG.03 eine Einheit, welche später durch eingestellte Wände unterteilt wurde.<sup>109</sup> Die damalige Raumabmauerung ist heute nur mehr fragmentarisch erhalten.

Das ehemalige Geschäftslokal ist über die Lederergasse (im Osten), über die Einfahrt (im Norden) sowie über die Rauchküche EG.04 (im Süden) begehbar und ist jeweils mit einer Tür verbunden. Ursprünglich konnte der Raum EG.02 auch vom Hof (im Westen) erschlossen werden. Dieser Durchgang wurde in einer späteren Umbauphase vermauert.

In der Ostwand befindet sich ein Fenster mit Blick auf die Lederergasse. In der Mitte des Raumes befinden sich ein Holzträger sowie ein freigelegter Fundamentstreifen. In der Westwand befindet sich eine Nische mit korbbogenförmigem Sturz, die ursprünglich eine Türöffnung war.

Der Raum besaß einen Holzdielenboden. Mittlerweile wurde bis auf das Erdreich abgegraben. Die Wände sind/waren raumseitig verputzt. Die Ost- und Südwand sind mit einer Holzlamperie verkleidet.

Die rechteckigen Türen in der Nord- und Südwand sind einflügelige Holztüren. An der Ostwand befinden sich ein rechteckiges Fenster mit Gitter sowie eine doppelflügelige Holztür. Im Außenbereich sind Fensterläden vorgesetzt.

**Untersuchungspositionen:** Keine Untersuchungspositionen

109 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009

**Zustand/Schadensbild:**

Der Raum weist vereinzelt Risse und Putzfehlstellen an der Decke und an den Wänden auf. An der Südwand mit Lamperie gibt es große Mauerwerksschäden und an der Nordwand sind Mauerwerksausbesserungen zu erkennen. Auch Feuchteschäden und mechanische Schäden machen sich bemerkbar. Der ursprüngliche Bodenbelag bestand aus Holzbrettern, die aber aufgrund der derzeitigen Umbauarbeiten entfernt wurden. Zurzeit besitzt der Raum eine sandig-erdige Bodenschüttung ohne sichtbare Bodenkonstruktionen.

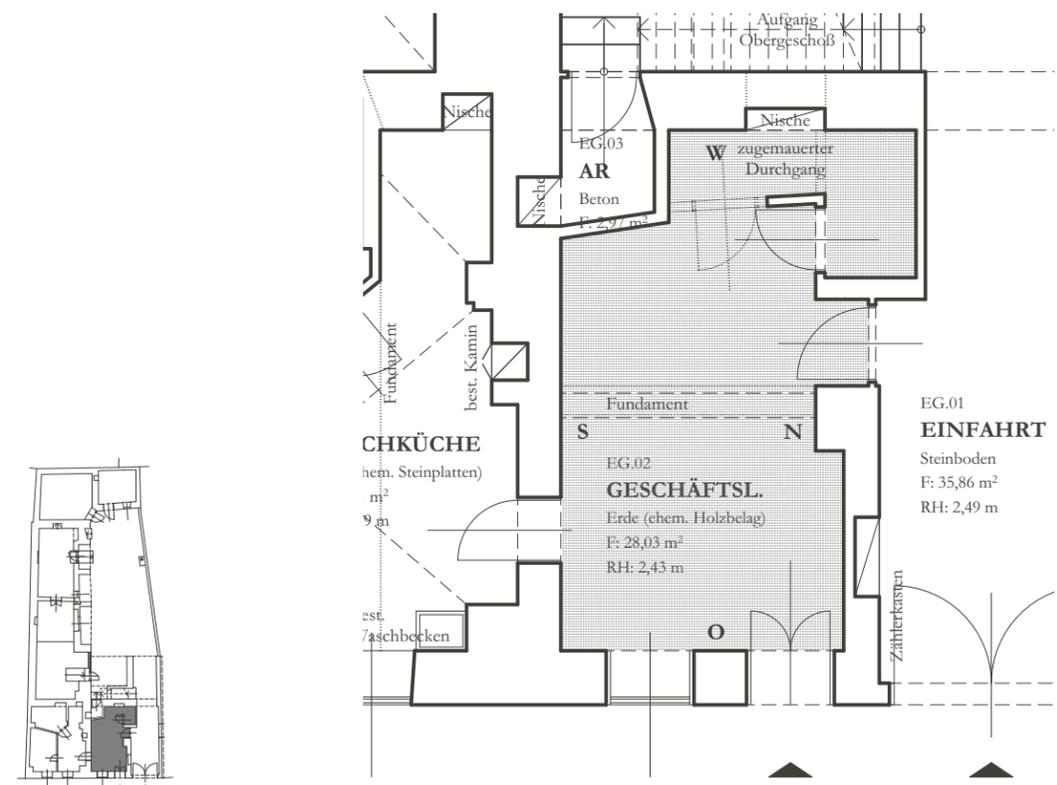


Abb. 71 Raum EG.02 Geschäftslokal, M 1:100

Abb. 72 Südwand mit verkleideter Holzlamperie und Durchgang zur Rauchküche EG.04



Abb. 73 Fenster in der Ostwand Richtung Straße Lederergasse

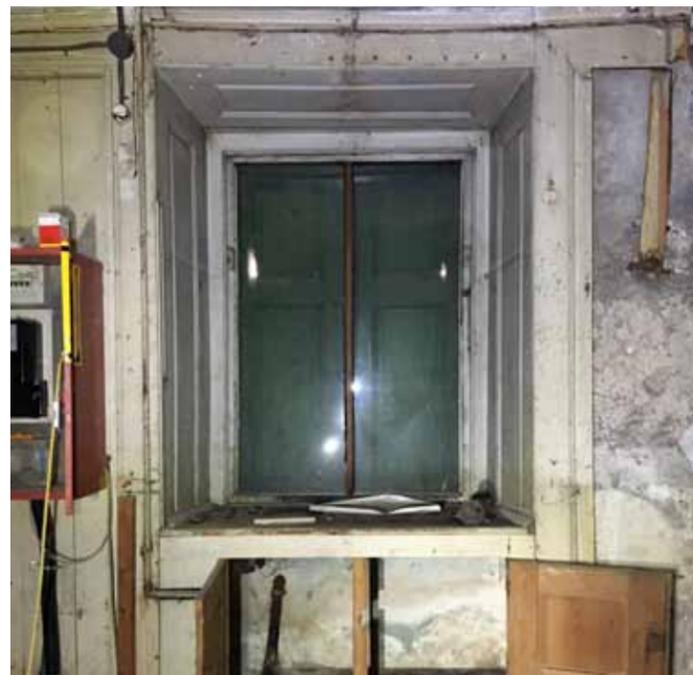


Abb. 74 Blick nach Osten Richtung Straße Lederergasse

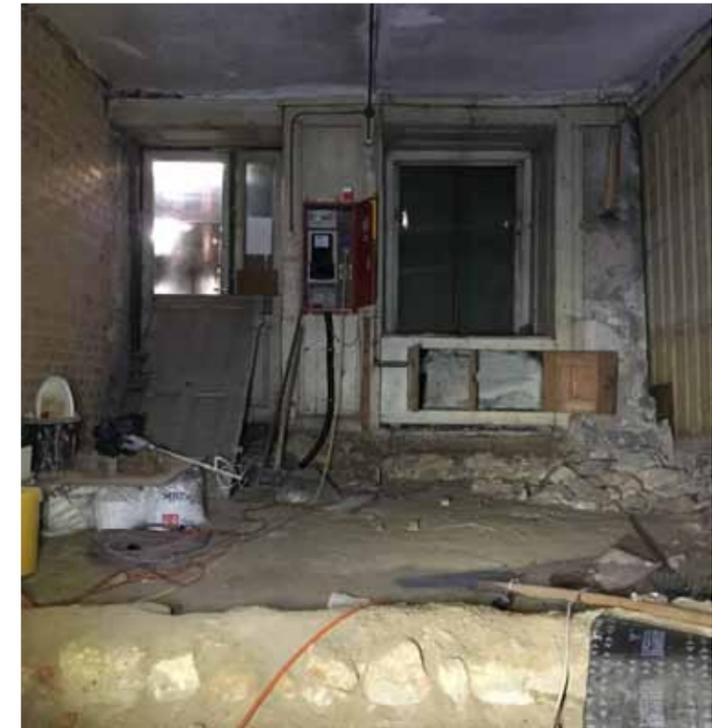
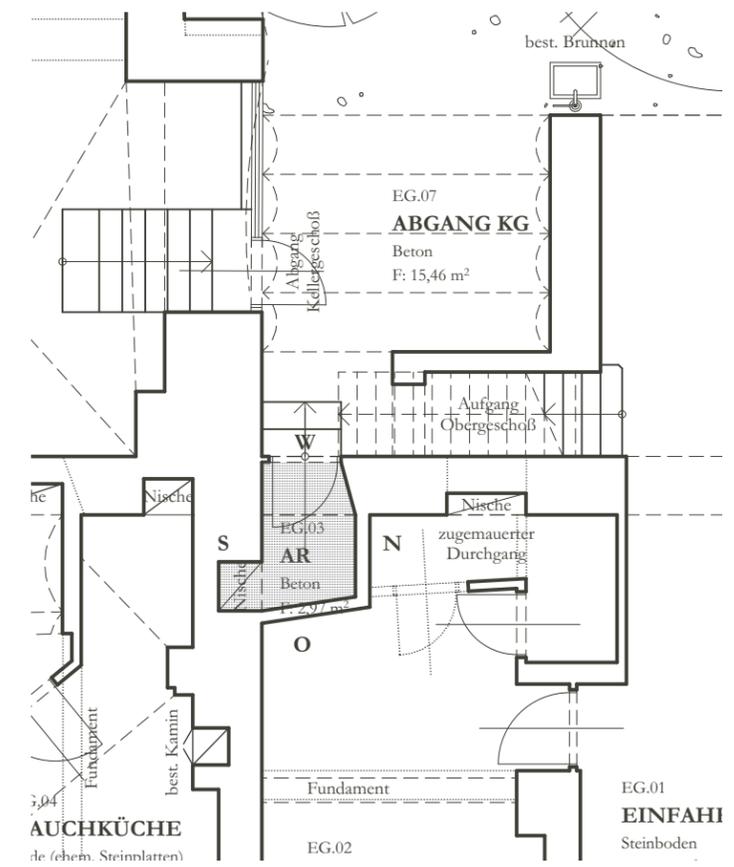
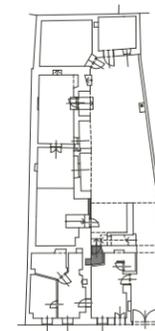


Abb. 75 Blick nach Westen



<b>Raumcodierung:</b>	EG.03
<b>Geschoß:</b>	Erdgeschoß
<b>Aktuelle Nutzung:</b>	Abstellraum
<b>Beschreibung:</b>	<p>Der Abstellraum schließt im Westen an den hofseitigen Kellerabgang EG.07 an und ist über zwei Stufen begehbar. Die Verbindungstür ist mit einem geraden Sturz ausgestattet.</p> <p>Der Abstellraum bildete ursprünglich mit dem Raum EG.02 eine Einheit, welche später durch eingestellte Wände unterteilt wurde.<sup>110</sup> In der Südwand befindet sich eine Nische mit rundbogenförmigem Sturz.</p> <p>Der Raum besitzt einen Betonboden, die Stufen wurden in Ziegeln ausgeführt und die Decke sowie alle Wände sind raumseitig verputzt.</p>
<b>Untersuchungspositionen:</b>	Keine Untersuchungspositionen
<b>Zustand/Schadensbild:</b>	Der Raum weist vereinzelt Risse und Putzfehlstellen an der Decke und an den Wänden auf. Putz- und Farbabplatzungen sind vorhanden. Auch Feuchteschäden und Flecken an den Wänden machen sich bemerkbar.



110 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009

Abb. 76 Raum EG.03 Abstellraum, M 1:100

**Raumcodierung:** EG.04  
**Geschoß:** Erdgeschoß  
**Aktuelle Nutzung:** Rauchküche  
**Beschreibung:** Die Rauchküche besitzt ein Kreuzgratgewölbe auf flachen Wandpfeilern. Der Raum bildete ursprünglich eine Einheit mit den Räumen EG.05 und EG.06, welche später durch eingestellte Wände unterteilt wurde.<sup>111</sup> Das Gewölbe läuft an die Südwand an und in den Räumen EG.05 und EG. 06 weiter, was die Annahme der späteren Raumabmauerung bestätigt. Die Rauchküche schließt im Norden an den Raum EG.02, im Süden an den Raum EG.05 und im Norden an den Raum EG.06 an und ist jeweils mit einer Tür verbunden. Straßenseitig befindet sich ein rechteckiges Fenster mit Gitterstäben. Da das Fensterglas fehlt, wurde es provisorisch mit einer Holzplatte verschlossen. Der in der Nordwand befindliche Kamin und Rußspuren im Gewölbe lassen eine ursprüngliche Nutzung als Rauchküche vermuten. In der Westwand befindet sich eine kleine Nische. In der Nordostecke des Raumes befindet sich ein bestehendes Waschbecken aus Stein. Der Raum besaß einen Steinplattenboden. Mittlerweile wurde bis auf das Erdreich abgegraben. In der Mitte des Raumes befindet sich ein freigelegtes Fundament. Die Wände und das Gewölbe sind raumseitig verputzt. Die darunter liegende Schicht ist aufgrund der Rußspuren schwarz gefärbt.

**Untersuchungspositionen:** Keine Untersuchungspositionen

111 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009

**Zustand/Schadensbild:** Der Raum weist vereinzelt Risse und Putzfehlstellen am Gewölbe und an den Wänden auf. An der Nordwand gibt es enorme Mauerwerksschäden. Einzelne Ziegelsteine sowie kompakte Stücke sind bereits ausgebrochen. Auch Feuchteschäden und Flecken, vor allem im Sockelbereich machen sich bemerkbar. Der ursprüngliche Bodenbelag bestand aus Steinplatten, die aber aufgrund der derzeitigen Umbauarbeiten entfernt wurden. Zurzeit besitzt der Raum einen sandig-erdigen Boden mit Geröll, der keine erkennbare Konstruktion aufweist. Putz- und Farbablagerungen sind vorhanden.

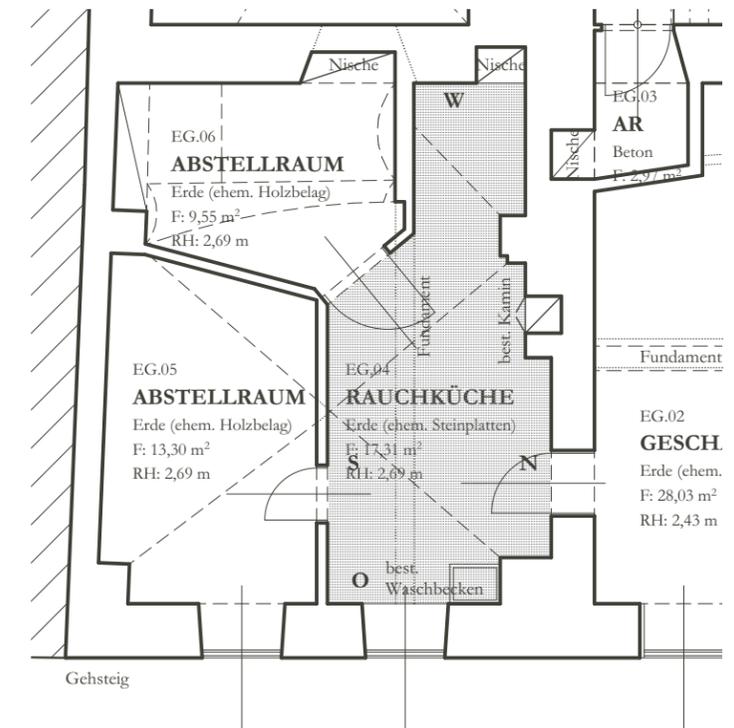
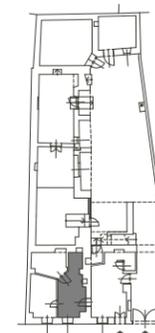


Abb. 77 Raum EG.04 Rauchküche, M 1:100

Abb. 78 Blick nach Osten Richtung  
Straße Lederergasse



Abb. 79 Rauchküche: bestehender  
Kamin in der Nordwand



Abb. 80 Blick nach Westen zu Raum  
OG.06



<b>Raumcodierung:</b>	EG.05
<b>Geschoß:</b>	Erdgeschoß
<b>Aktuelle Nutzung:</b>	Abstellraum
<b>Beschreibung:</b>	<p>Der straßenseitige Raum besitzt ein Kreuzgratgewölbe auf flachen Wandpfeilern. Der Raum bildete ursprünglich eine Einheit mit den Räumen EG.04 und EG.06, welche später durch eingestellte Wände unterteilt wurde.<sup>112</sup> Das Gewölbe läuft an die Nordwand an und in den Räumen EG.04 und EG. 06 weiter, was die Annahme der späteren Raumabmauerung bestätigt.</p> <p>Der Raum schließt im Norden an den Raum EG.04 an und ist mit einer rechteckigen Tür verbunden. Straßenseitig befindet sich ein rechteckiges Fenster mit einem korbbogenförmigen Sturz und Gitterstäben. Da das Fensterglas fehlt, wurde es provisorisch mit einer Holzplatte verschlossen. Ursprünglich war das Fenster in der Ostwand eine Tür zur Straße Lederergasse. An der Ostfassade konnten vertikale Baufugen festgestellt werden.<sup>113</sup></p> <p>An der Südwand befinden sich Spuren einer ehemals eingebauten Holzlamperie.</p> <p>Der Raum besaß einen Holzdielenboden. Mittlerweile wurde bis auf das Erdreich abgegraben. Die Wände und das Gewölbe sind raumseitig verputzt.</p>
<b>Untersuchungspositionen:</b>	Keine Untersuchungspositionen
<b>Zustand/Schadensbild:</b>	Die Raumschale wurde mehrfach handwerklich überarbeitet und weist vereinzelt Risse im Gewölbe und an den Wänden auf. In der Westwand gibt es ein Loch zum Raum EG06. Die Oberflächen sind an vielen Stellen stark beschädigt. Große Putzfehlstellen sind erkennbar und teilweise sind die Wände ziegelsichtig.

112 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009  
113 Gespräch Überlacher

Die Südwand besteht aus einem unverputzten Steinmauerwerk. Putz- und Farbabplatzungen sind vorhanden. Auch Feuchteschäden und Flecken, vor allem im Sockelbereich machen sich bemerkbar.

Der ursprüngliche Bodenbelag bestand aus Holzbrettern, die aber aufgrund der derzeitigen Umbauarbeiten entfernt wurden. Zurzeit besitzt der Raum einen sandig-erdigen Boden mit Geröll, der keine erkennbare Konstruktion aufweist.

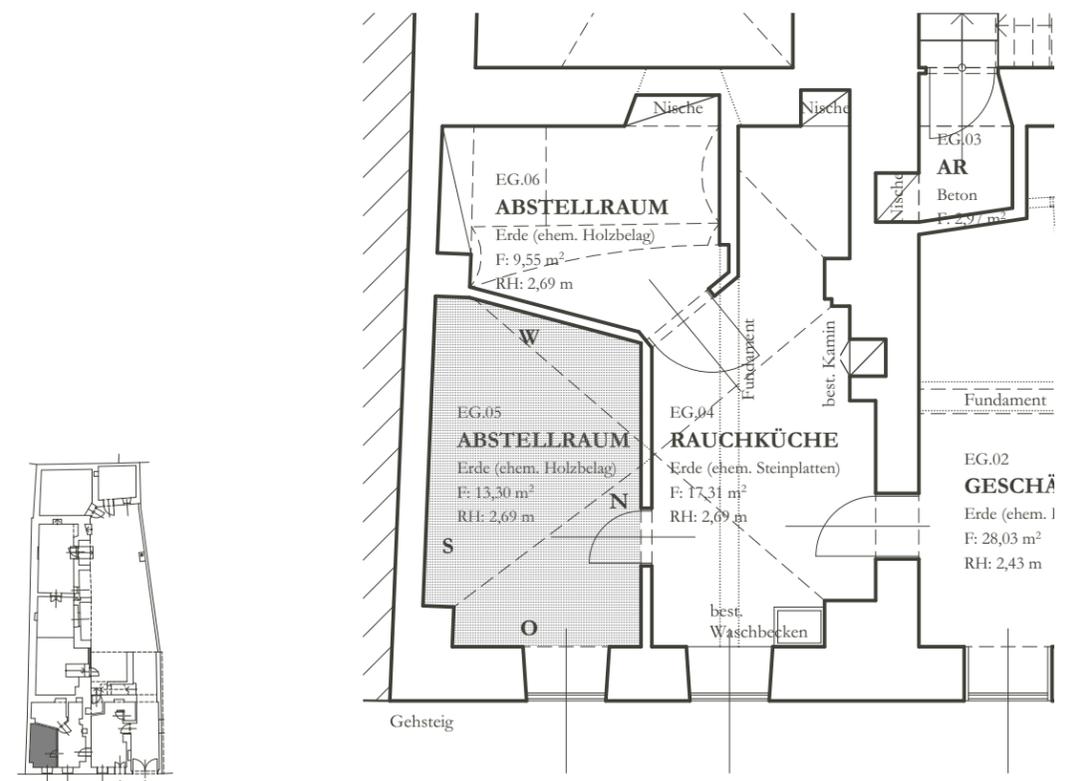


Abb. 81 Raum EG.05 Raum 05, M 1:100

Abb. 82 Südwand mit ehemals vorhandener Holzlamperie



Abb. 83 Westwand mit massiven Schäden



Abb. 84 Blick nach Osten Richtung Straße Lederergasse



<b>Raumcodierung:</b>	EG.06
<b>Geschoß:</b>	Erdgeschoß
<b>Aktuelle Nutzung:</b>	Abstellraum
<b>Beschreibung:</b>	<p>Der Raum besitzt eine Vielzahl verschiedener Gewölbeformen anlässlich früherer Umbauarbeiten.</p> <p>Der Raum bildete ursprünglich mit den Räumen EG.04 und EG.05 eine Einheit.<sup>114</sup> Nach der Raumabmauerung verblieb eine östlich gesetzte Verbindungstür. Das Kreuzgratgewölbe verläuft in den Räumen weiter und bestätigt die Annahme der sekundär eingestellten Wände.</p> <p>Der Raum schließt im Osten an den Raum EG.04 an und ist mit einer Tür verbunden.</p> <p>Die Südwestwand beinhaltet eine Nische mit rundem Abschluss, der an die Westwand anläuft. In der Westwand befindet sich eine Nische mit korbbogenförmigem Sturz, welche nachträglich vermauert wurde und ursprünglich ein Zugang zum Raum KG.01 war. Außerdem gibt es ein Loch in der Nischenwand.</p> <p>Der Raum besaß einen Holzdielenboden. Mittlerweile wurde bis auf das Erdreich abgegraben. Die Wände und das Gewölbe sind raumseitig verputzt.</p>
<b>Untersuchungspositionen:</b>	Keine Untersuchungspositionen
<b>Zustand/Schadensbild:</b>	<p>Die Raumschale wurde mehrfach handwerklich überarbeitet und weist vereinzelt Risse im Gewölbe und an den Wänden auf. In der Ostwand gibt es ein Loch zum Raum KG.01. Die Oberflächen sind an vielen Stellen stark beschädigt. Große Putzfehlstellen sind erkennbar und teilweise sind die Wände ziegelsichtig. Auch Feuchteschäden, insbesondere im Sockelbereich, machen</p>

114 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009

sich bemerkbar. Der ursprüngliche Bodenbelag bestand aus Holzbrettern, die aber aufgrund der derzeitigen Umbauarbeiten entfernt wurden. Zurzeit besitzt der Raum einen sandig-erdigen Boden mit Geröll, der keine erkennbare Konstruktion aufweist.

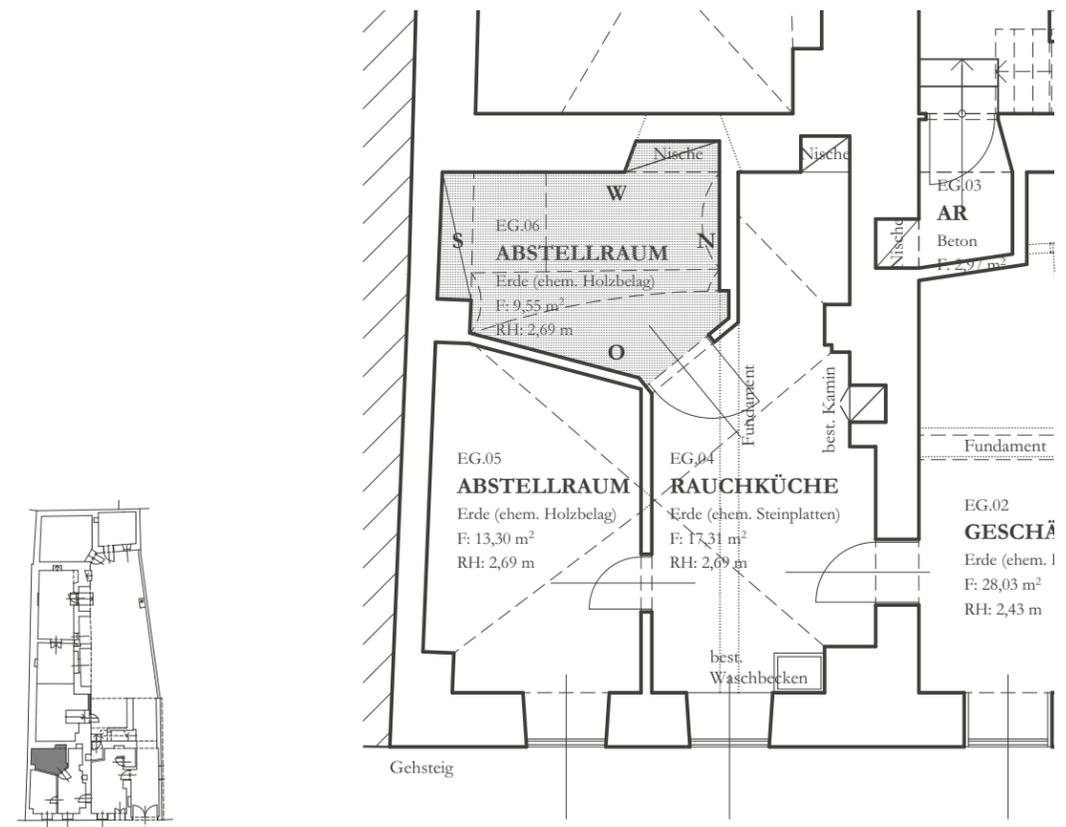
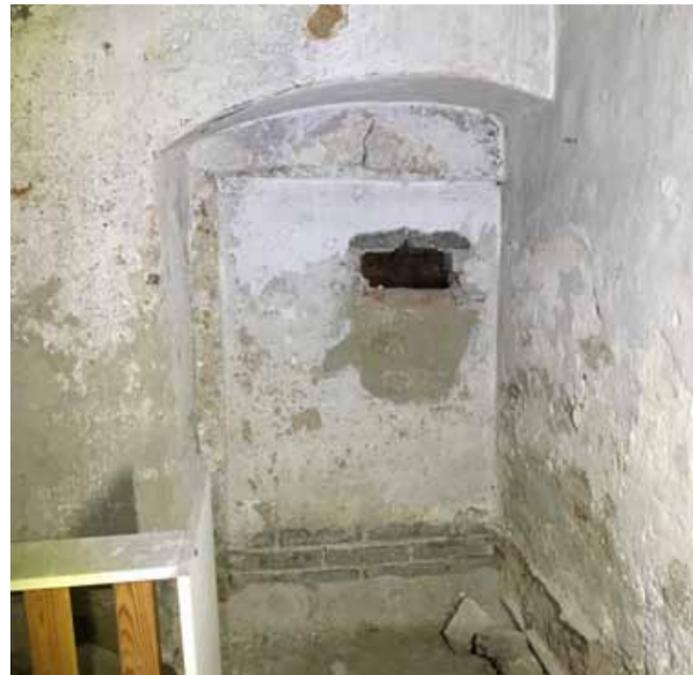


Abb. 85 Raum EG.06 Abstellraum, M 1:100

**Abb. 86** Ostwand mit massiven Schäden



**Abb. 87** Westwand mit Nische, welche ursprünglich ein Zugang zum Keller KG.01 war



**Abb. 88** Nische in der Südwand mit rundem Abschluss



**Raumcodierung:** EG.07  
**Geschoß:** Erdgeschoß  
**Aktuelle Nutzung:** Abgang Kellergeschoß  
**Beschreibung:** Der Abgang zum Kellergeschoß besitzt ein nord-süd-orientiertes Preußisches Kappengewölbe, welches aus parallellaufenden, langgestreckten, flachen Tonnensegmenten besteht. Dieser Vorplatz wurde an den älteren Gebäudeteil von EG.02/EG.03 angebaut.<sup>115</sup>  
 In der Nordostecke wurde die Stiege zum Obergeschoß eingestellt. Der Raum schließt im Westen an den Innenhof an. Er ist außerdem im Osten mit dem Raum EG.03 mit einer rechteckigen Tür und einem Stiegenabgang verbunden. An der Südwand befindet sich eine Tür mit geradem Sturz, über die man in das Kellergeschoß gelangt. Die bogenförmige Öffnung neben der Tür ist offen, war aber vermutlich früher verglast.  
 Der Raum besitzt einen Betonboden und die Wände und das Gewölbe sind raumseitig verputzt.

**Untersuchungspositionen:** Keine Untersuchungspositionen  
**Zustand/Schadensbild:** Der Vorplatz zum Kellergeschoß weist an den Wänden, besonders an der Nordwand, und am Gewölbe zahlreiche Setzungsrisse auf. Die Wand- und Gewölbeoberflächen zeigen teilweise große Putzfehlstellen oder sind sogar ziegelsichtig. Auch Feuchteschäden und Flecken, insbesondere in der Sockelzone, machen sich bemerkbar.

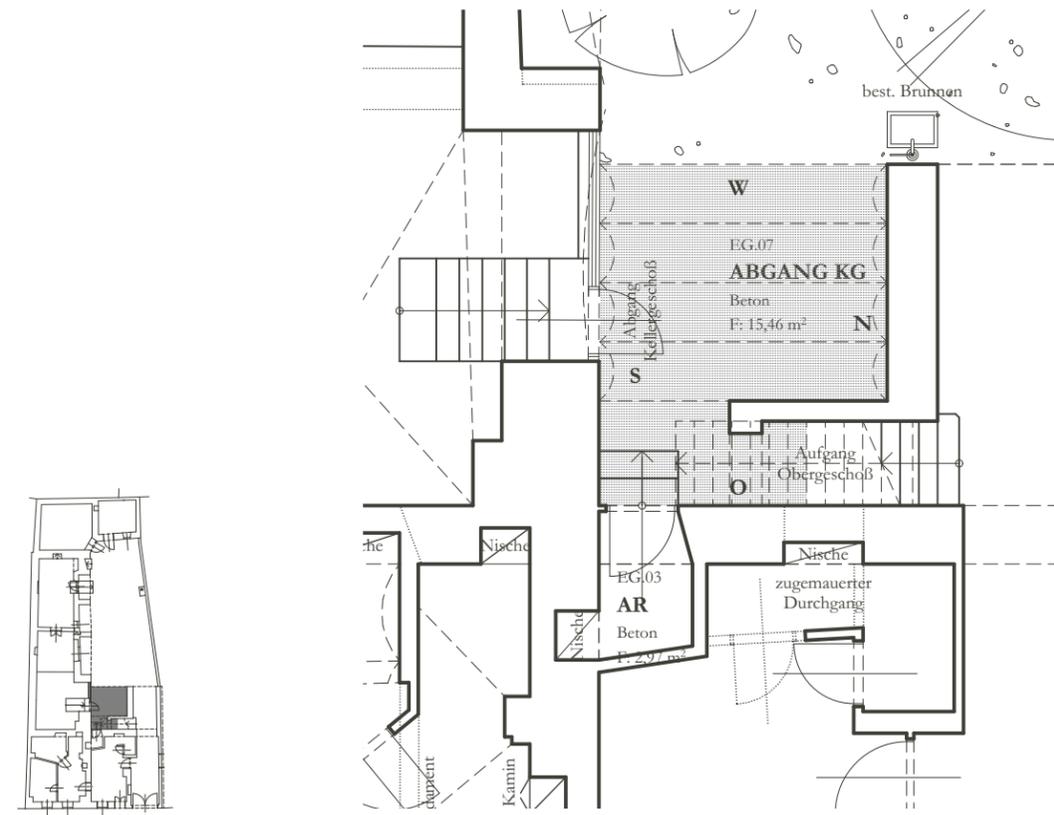


Abb. 89 Raum EG.07 Abgang Kellergeschoß, M 1:100

115 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009

Abb. 90 Unterstellplatz mit Blick nach Norden zum Kellerabgang



Abb. 91 Blick nach Osten zum Abstellraum EG.03



Abb. 92 Nordwand mit zahlreichen Schäden an Wand und Gewölbe



Abb. 93 Unterstellplatz mit preußischem Kappengewölbe



<b>Raumcodierung:</b>	EG.08
<b>Geschoß:</b>	Erdgeschoß
<b>Aktuelle Nutzung:</b>	Ehemaliger Stall
<b>Beschreibung:</b>	<p>Der beinahe quadratische Raum wurde an den älteren Gebäudeteil von KG.02 angebaut. Der nördliche Nachbarraum wurde in der selben Bauetappe errichtet.<sup>116</sup></p> <p>Der ehemalige Stall ist vom Innenhof (im Nordosten) begehbar und mit einer rechteckigen Tür verbunden. Fensteröffnungen gibt es keine.</p> <p>Der Raum ist Teil des Zubaus der früheren Stallungen. Ein bestehender Futtertrog, welcher auf gemauerten Pfeilern gelagert ist, verweist auf die frühere Nutzung.</p> <p>Die einflügelige Holztür mit korbformenförmigem Sturz ist mit einem Holzrahmen und einer Oberlichte ausgestattet und bildet die einzige Zutritts- sowie Belichtungsmöglichkeit. Ursprünglich konnte der Raum EG.08 auch vom Keller KG.02 über eine Stiege erschlossen werden. Dieser Durchgang wurde später verfüllt. Fugen an der Ostwand des Raumes EG.08, eine Nische mit Stufen in der Westwand des Raumes KG.02 sowie ein Loch in der Nischenwand bilden sich ab. In der Ostwand befindet sich ein eingemauerter Holzbalken.</p> <p>Der Raum besitzt eine gekalkte Holzbalkendecke und die Wände sind raumseitig verputzt und wurden bis ca. 1,50 m Höhe farblich gestaltet.</p>
<b>Untersuchungspositionen:</b>	Keine Untersuchungspositionen
<b>Zustand/Schadensbild:</b>	Die Oberflächen sind an vielen Stellen stark beschädigt. Große Putzfehlstellen sind erkennbar und teilweise sind die Wände

116 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009

ziegelsichtig. Auch Feuchteschäden, insbesondere im Sockelbereich, sowie mechanische Schäden machen sich bemerkbar. In der Ostwand gibt es ein Loch zum Raum KG.02. Die Stalltür in der Nordostwand ist stark beschädigt.

Der ursprüngliche Boden war ein Steinboden, der aufgrund der derzeitigen Umbauarbeiten entfernt wurde. In der Mitte des Raumes liegt ein Schutthaufen mit den Resten des Bodens. Zurzeit besitzt der Raum einen sandig-erdigen Boden mit Geröll, der keine sichtbaren Bodenkonstruktionen aufweist.

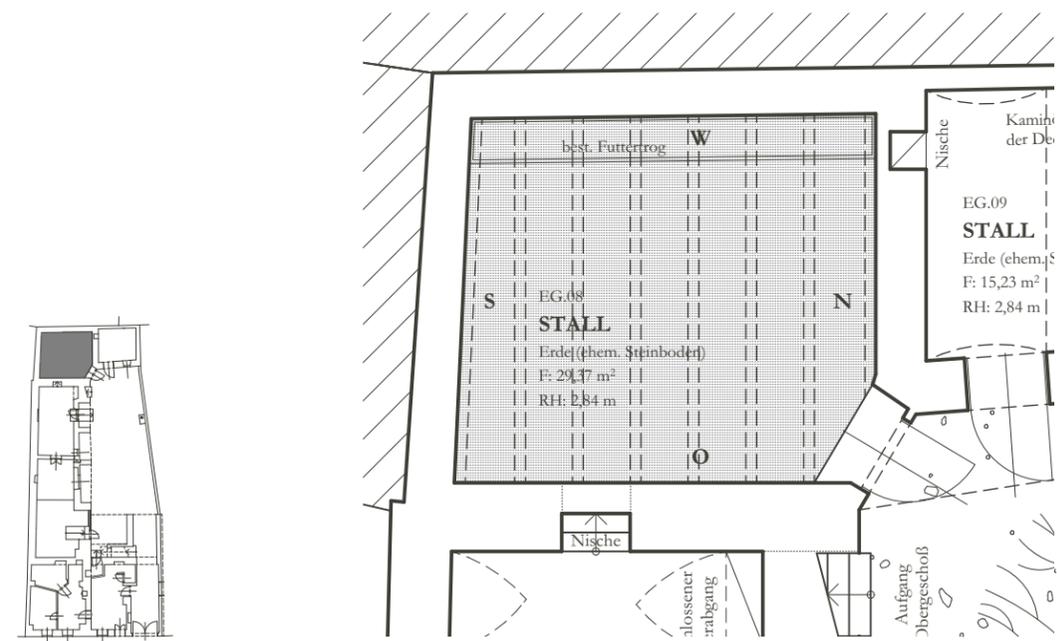


Abb. 94 Raum EG.08 Abgang Kellergeschoß, M 1:100

Abb. 95 Blick nach Norden Richtung Innenhof



Abb. 96 Ostwand mit verschlossener Türöffnung zum Raum KG.02



Abb. 97 Blick nach Nordosten Richtung Innenhof



Abb. 98 Blick vom Eingangsbereich Richtung Süden



<b>Raumcodierung:</b>	EG.09
<b>Geschoß:</b>	Erdgeschoß
<b>Aktuelle Nutzung:</b>	Ehemaliger Stall
<b>Beschreibung:</b>	<p>Der beinahe quadratische Raum besitzt ein nordsüdlich verlaufendes Tonnengewölbe mit Gurtbögen. Der Raum wurde gemeinsam mit dem Nachbarraum EG.08 an den älteren Gebäudeteil von KG.02 angebaut und gehört zum Zubau der früheren Stallungen.<sup>117</sup> Ein bestehender Futtertrog an der Nordwand verweist auf die frühere Nutzung.</p> <p>Der ehemalige Stall ist vom Innenhof (im Osten) begehbar und mit einer rechteckigen Tür verbunden. Die einflügelige Holztür mit korbbogenförmigem Sturz ist mit einem Holzrahmen und einer Oberlichte ausgestattet und bildet die einzige Zutrittsmöglichkeit.</p> <p>Hofseitig befindet sich ein quadratisches Fenster mit einem korbbogenförmigen Sturz. Die Öffnung ist zusätzlich mit einem Fensterkreuz und einem Maschendrahtzaun ausgestattet.</p> <p>In der Südwand befindet sich eine kleine Nische und in der Nordwestecke des Raumes ist eine Kaminöffnung in der Decke.</p> <p>Alle Wände sind raumseitig verputzt und wurden bis ca. 1,50 m Höhe farblich gestaltet.</p>
<b>Untersuchungspositionen:</b>	Keine Untersuchungspositionen
<b>Zustand/Schadensbild:</b>	Die Oberflächen sind an vielen Stellen stark beschädigt. Große Putzfehlstellen sind erkennbar und teilweise sind die Wände ziegelsichtig. Auch Feuchteschäden, insbesondere im Sockelbereich, sowie mechanische Schäden machen sich bemerkbar. Die hofseitige Stalltür in der Ostwand ist stark beschädigt.

117 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009

Der ursprüngliche Boden war ein Steinboden, der aufgrund der derzeitigen Umbauarbeiten entfernt wurde. Zurzeit besitzt der Raum einen sandig-erdigen Boden mit Geröll, der keine sichtbaren Bodenkonstruktionen aufweist.

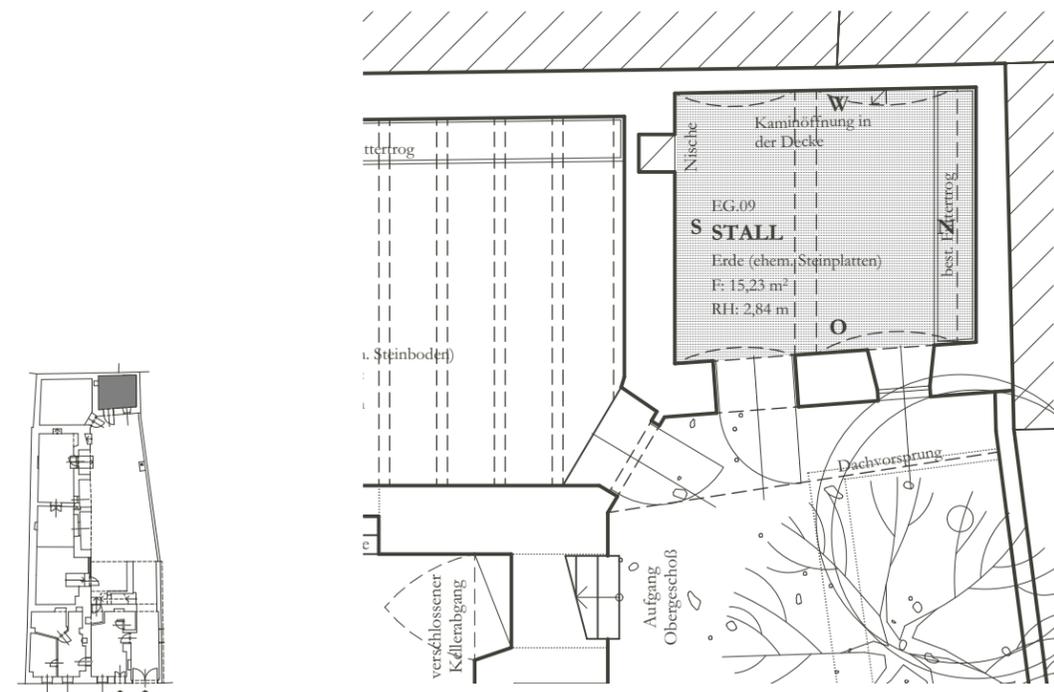


Abb. 99 Raum EG.09 Abgang Kellergeschoß, M 1:100

Abb. 100 Nordwand mit bestehendem Futtertrog



Abb. 101 Blick in die Südwestecke des Raumes



Abb. 102 Fenster in der Ostwand mit Blick Richtung Innenhof



Abb. 103 Blick nach Nordosten Richtung Innenhof



## Obergeschoß

**Raumcodierung:** OG.01

**Geschoß:** Obergeschoß

**Aktuelle Nutzung:** Stiegenaufgang

**Beschreibung:** Der offene Stiegenaufgang mit Vorplatz verbindet das Erdgeschoß mit dem 1. Obergeschoß. Der Raum OG.01 wurde an den älteren Gebäudeteil von EG.06/OG.07 (15. Jh.) angebaut.<sup>118</sup> Der Stiegenaufgang ist nord-süd-seitig orientiert und ist am Ende des Vorplatzes an den Arkadengang angestellt. Der Gang schließt im Osten an den Raum OG.07 und im Westen an die Loggia OG.10 sowie an den Arkadengang OG.02 an und ist jeweils mit einer Tür verbunden.

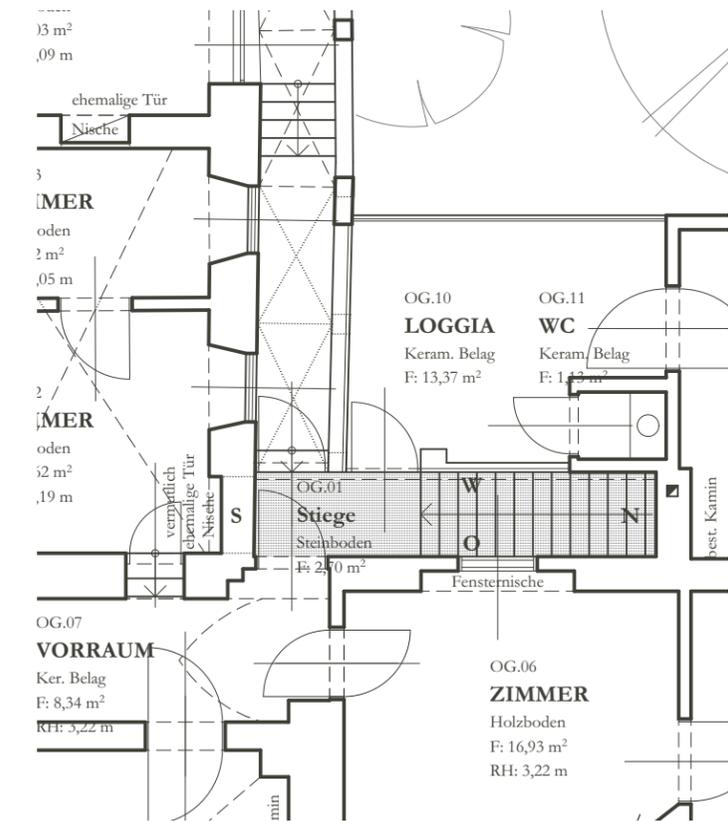
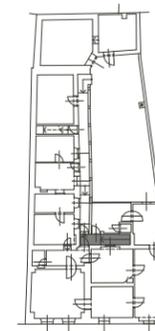
Die rechteckigen Türen in der Ost- und Westwand sind jeweils mit einer einflügeligen Holztür und einem Holzrahmen versehen. Die Türblätter sind profiliert.

Die Tür in der Ostwand bildet die Eingangstür. Die Tür in der Westwand zur Loggia ist teilverglast und in die Loggiaverglasung miteingebunden. In der Ostwand befindet sich ein Fenster mit Blick in den Wohnraum OG.06.

Der Gang besitzt einen Steinboden und Betonstufen.

**Untersuchungspositionen:** Keine Untersuchungspositionen

**Zustand/Schadensbild:** Die Raumschale wurde mehrfach handwerklich überarbeitet und weist vereinzelt Risse an den Wänden auf. Teilweise sind Putzfehlstellen erkennbar. Auch Feuchteschäden und Flecken an den Wänden zeichnen sich ab.



118 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009

Abb. 104 Raum OG.01 Stiegenaufgang, M 1:100

**Abb. 105** Türklingel an der Ostwand zum Vorraum OG.07



**Abb. 106** Stiegenaufgang mit Blick zur Einfahrt EG.01



**Abb. 107** Blick nach Westen zur Loggia OG.11/Arkadengang OG.02



**Raumcodierung:** OG.02  
**Geschoß:** Obergeschoß  
**Aktuelle Nutzung:** Arkadengang  
**Beschreibung:** Der offene Gang an der Front entlang des Hauses im Innenhof bildet eine zusätzliche Erschließung zum 1. Obergeschoß. Der Gang ist ost-west-seitig orientiert und integriert zwei Stiegenaufgänge. Der Arkadengang besitzt ein Kreuzgratgewölbe und ist im Osten durch eine Abfolge mehrerer Arkaden begrenzt. Die Säulen sind durch Kehlungen gekennzeichnet.

Der Gang schließt im Süden an die Räume OG.14, OG.16 und den Treppenaufgang zum Dachgeschoß an und ist jeweils mit einer rechteckigen Tür verbunden. In der Südwand sind vier Fenster situiert mit Blick in die aufgereihten Räume entlang des Ganges. An der Nordwand befindet sich eine Holzverkleidung mit Teilverglasung mit Blick zur Loggia OG.08. Aufgrund des nordseitigen Anbaus wurde der Arkadengang verkürzt.<sup>119</sup> Der Gang endet im Osten bei einem weiteren Stiegenaufgang.

Der Gang besitzt einen Steinboden und Betonstufen. Die rechteckigen Türen in der Südwand sind jeweils mit einer einflügeligen Holztür und einem Holzrahmen versehen.

Der Gang besitzt einen Steinboden und Betonstufen. Die rechteckigen Türen in der Südwand sind jeweils mit einer einflügeligen Holztür und einem Holzrahmen versehen.

**Untersuchungspositionen:** Keine Untersuchungspositionen

**Zustand/Schadensbild:** Der Gang wurde mehrfach handwerklich überarbeitet und weist viele Risse sowie Putzfehlstellen im Gewölbe und an den Wänden auf. Vereinzelt sind Steine ausgebrochen bzw. herausgefallen. Einige Säulen sind ziegelsichtig. Partiiell weisen die Wände als auch das Gewölbe sehr instabile Zonen (Putzhohlstellen) auf. Auch Feuchteschäden machen sich bemerkbar.

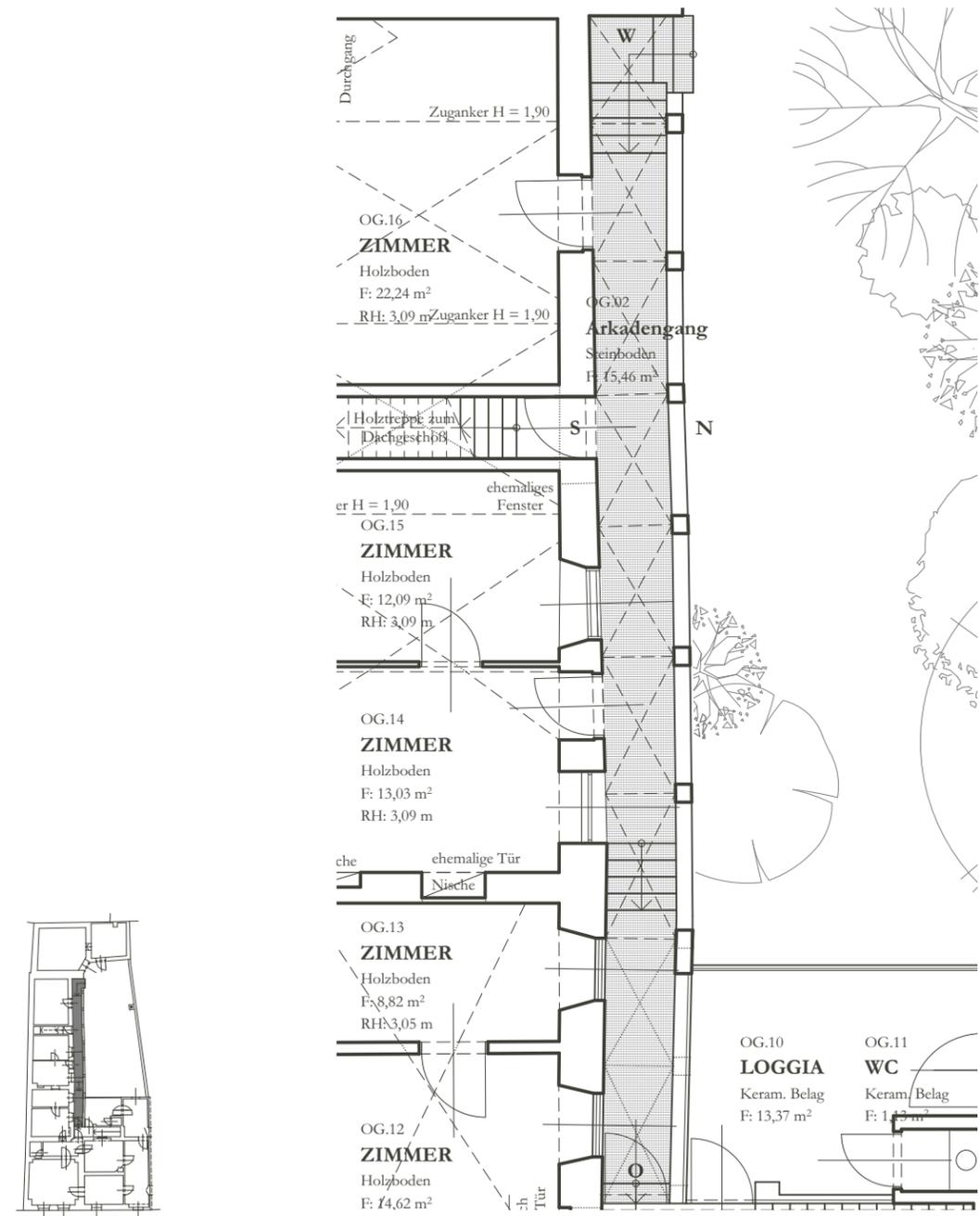


Abb. 108 Raum OG.02 Laubengang, M 1:100

Abb. 109 Kehlung an der Säule  
im Hintergrund verputzt; Säule im  
Vordergrund ziegelsichtig



Abb. 110 Renaissancezeitlicher Ar-  
kadengang mit Kreuzgratgewölbe



Abb. 111 Renaissancezeitlicher Arka-  
dengang mit Kreuzgratgewölbe



<b>Raumcodierung:</b>	OG.03 <sup>120</sup>
<b>Geschoß:</b>	Obergeschoß
<b>Aktuelle Nutzung:</b>	Wohnraum
<b>Beschreibung:</b>	<p>Der quadratische Raum besitzt ein Kreuzgratgewölbe auf flachen Wandpfeilern mit aufgeputzten Graten und eingekehlten Ecken. Der Raum OG.03 bildete ursprünglich eine Einheit mit den Räumen OG.07 und OG.08. Nach der Raumabmauerung verblieb eine außermittig gesetzte Verbindungstür.</p> <p>Der Raum schließt im Norden an den Raum OG.04 mit einer rechteckigen Tür und im Westen an den Raum OG.07 mit einer Doppeltür an.</p> <p>An der Süd- und an der Ost/Straßenseite gibt es eine Holzlamperie mit einer Höhe von ca. 1,30m. In der Ostwand befindet sich ein Anschluss an den Kamin. Der Holzofen ist momentan nicht angeschlossen, steht aber im Raum.</p> <p>Der Fußboden des Raumes ist derzeit mit Holzplatten bedeckt und die Decke sowie alle Wände sind raumseitig verputzt. Die Süd- und Ostwand weisen als Letztfassung ein Walzmuster auf. Straßenseitig befinden sich zwei rechteckige Kastenfenster mit jeweils einem korbbogenförmigen Sturz. Die Innen- und Außenfenster können in das 18. Jahrhundert datiert werden.</p>
<b>Untersuchungspositionen:</b>	OG.03 UP1, OG.03 UP2, OG.03 UP3 <sup>121</sup>
<b>Zustand/Schadensbild:</b>	Die Raumschale wurde mehrfach handwerklich überarbeitet. Die Wand- und Gewölbeflächen besitzen historische Verputzflächen in farblicher Ausstattung, davon monochrome als auch Schablonenmalereien oder Walzmuster. Es ist davon auszugehen, dass keine dieser späteren Übermalungen vollständig erhal-

120 OG.03 entspricht lt. Bericht von Ledolter, Restaurierung und Konservierung, Raum Nr. 07  
121 vgl. BDA Akt, Bericht von Ledolter, 2016

ten ist. Im Zuge der letzten Adaptierungen wurden die Ost- und Südwand mit einer einfachen Walzmalerei ausgestattet. Der Raum weist vereinzelt Risse im Gewölbe und an den Wänden auf. Insbesondere die Nordwand zum Raum OG.04 weist enorme Rissbildungen auf, die vermutlich auf die Schwachstellen des darunterliegenden Mauerwerks zurückzuführen sind. Auch Feuchteschäden, Flecken und Schimmelbefall sind sichtbar. Die Fensterflügel sind beschädigt.

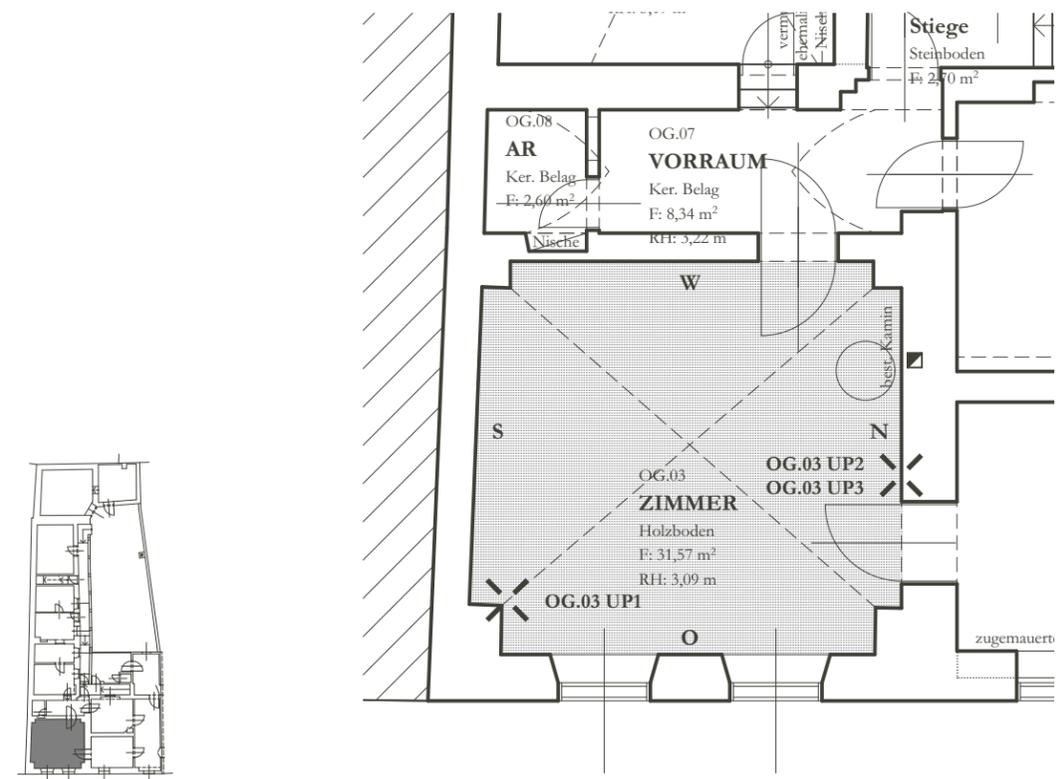


Abb. 112 Raum OG.03 Wohnraum, M 1:100

Abb. 113 Kreuzgratgewölbe mit eingekohlter Ecke



Abb. 114 Blick nach Südosten Richtung Straße Lederergasse Innenwände mit Walzmuster als Letztfassung



Abb. 115 Innenwand zu Raum OG.04 mit stark überarbeiteter Oberfläche



Abb. 116 Südwand mit Walzmuster als Letztfassung



Abb. 117 Blick nach Westen Richtung  
Vorraum OG.07



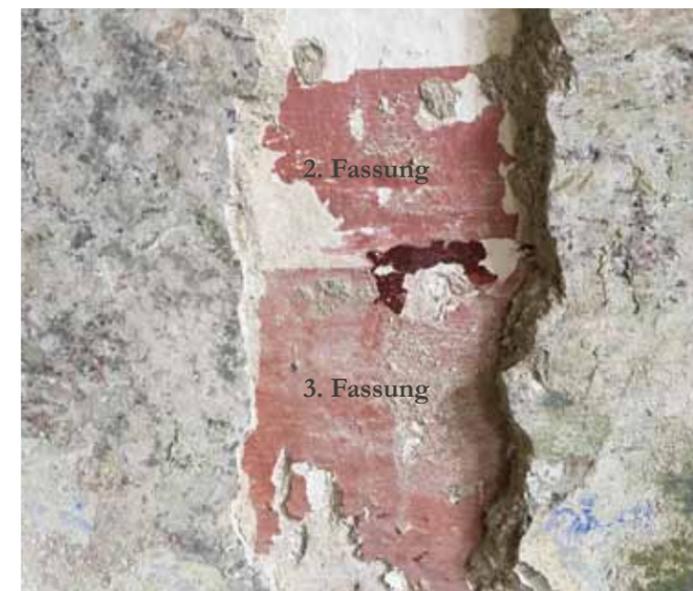
Abb. 118 OG.03 UP1: Deckengewölbe  
Restbestände von verschiedenen  
Walzen- und Schablonenmustern  
bzw. einer Vielzahl an Rissen und  
Putzhohlstellen



Abb. 119 OG.03 UP2: Wandzone Tür  
Befundeter Bereich: Innenwand zu  
Raum OG.02 links von der Tür: erste  
Putzlage, geglätteter Kalkputz mit fei-  
nen Ritzungen und schwarzen Linien



Abb. 120 OG.03 UP3: Wandzone  
Sockelbereich  
1. Fassung: hellbeige Erstfassung  
2. Fassung: kräftiger Rotton mit rot-  
brauner Linierung, kalksecco  
3. Fassung: hellerer Rotton, ebenfalls  
kalksecco  
Die 2. und 3. Fassung sind fragmenta-  
risch vorhanden



**Raumcodierung:** OG.04<sup>122</sup>

**Geschoß:** Obergeschoß

**Aktuelle Nutzung:** Wohnraum

**Beschreibung:** Der rechteckige Raum mit Flachdecke und Hohlkehle schließt an die Räume OG.03 und OG.05 an und ist jeweils mit einer Tür verbunden. In der Ostwand befindet sich heute eine Fensteröffnung mit Blick auf die Lederergasse, ursprünglich aber war der Raum mit einem Erker ausgestattet.

Der Raum besitzt einen Holzdielenboden. Die Decke ist vermutlich als Dippelbaumdecke ausgeführt.

Die rechteckigen Türen in der Nord- und Südwand sind je mit einer einflügeligen Holztür und einem Holzrahmen versehen. Die Türblätter sind profiliert. Die Tür in der Südwand ist außerdem teilverglast und hat einen korbbogenförmigen Sturz mit muldenförmiger Ausführung im Schnitt.

Die Fensteröffnung in der Ostwand ist ein rechteckiges Kastenfenster mit korbbogenförmigem Sturz. Die Innen- und Außenfenster können in das 18. Jahrhundert datiert werden. Aufgrund einer Störung im Mauerwerk sowie einer Verkleinerung der Öffnung wird im Bericht von Sipek von einem ehemals vorhandenen Erker ausgegangen.<sup>123</sup> An dieser Stelle befand sich ursprünglich ein Erker, der wahrscheinlich im 18. Jahrhundert entfernt und die Wandfläche gerade geschlossen wurde. Aus dieser Zeit stammt auch das Fenster in seiner heutigen Form.

**Untersuchungspositionen:** OG.04 UP1, OG.04 UP2<sup>124</sup>

122 OG.04 entspricht lt. Bericht von Ledolter, Restaurierung und Konservierung, Raum Nr. 04  
 123 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Bericht von Sipek, 2011, S. 7  
 124 vgl. BDA Akt, Bericht von Ledolter, 2016

**Zustand/Schadensbild:** Die Raumschale wurde mehrfach handwerklich überarbeitet. Einige Bereiche weisen schlecht haftende und unterschiedliche Farbschichten auf. Viele Risse und Putzschäden sind an der Decke und den Wänden erkennbar. Insbesondere die Südwand zum Raum OG.03 weist enorme Schäden auf, die vermutlich auf die Schwachstellen des darunterliegenden Mauerwerks zurückzuführen sind. Die Decke weist sehr instabile Zonen (Putzhohlstellen) auf. Die Fensterflügel sind beschädigt.

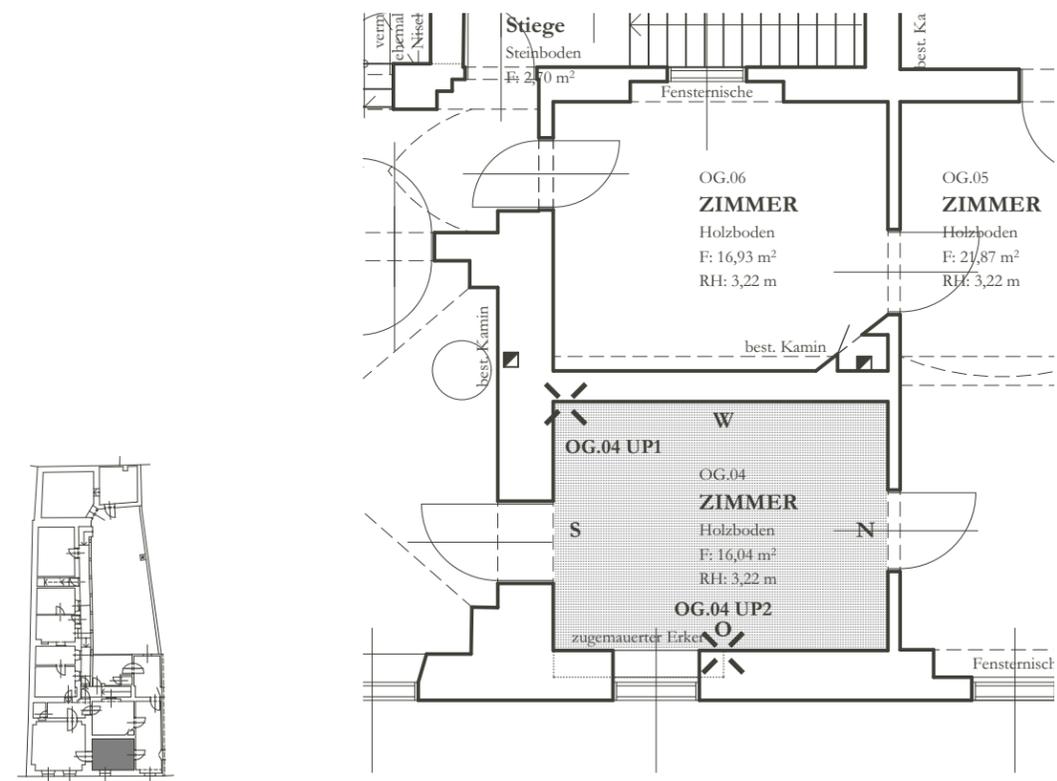


Abb. 121 Raum OG.04 Wohnraum, M 1:100

**Abb. 122** OG.04 UP2: Wandbereich straßenseitig neben Fensteröffnung  
Aufgrund einer Störung im Mauerwerk sowie einer Verkleinerung der Öffnung deuten auf einen ehemals vorhandenen Erker hin.



**Abb. 123** Blick Richtung Raum OG.01  
Innenwand zu Raum OG.01 mit stark überarbeiteter Oberfläche; rechteckige Fensteröffnung (Kastenfenster) mit korbbogenförmigem Sturz; rechteckige Tür mit korbbogenförmigem Sturz in Ansicht und muldenförmigem Korbbogen im Schnitt



**Abb. 124** Kastenfenster mit vermutlich zugemauertem Fensternische und rechteckige Fensteröffnung mit korbbogenförmigem Sturz



**Abb. 125** OG.04 UP1: Decke-Hohlkehle-Wand  
Fehlender Putzteil im Bereich der Hohlkehle: Putzträger (Schilfmatten) sind bereits sichtbar; das Hohlkehlenprofil wurde sekundär angebracht



<b>Raumcodierung:</b>	OG.05 <sup>125</sup>
<b>Geschoß:</b>	Obergeschoß
<b>Aktuelle Nutzung:</b>	Wohnraum
<b>Beschreibung:</b>	<p>Der rechteckige Raum mit Flachdecke und Hohlkehle schließt im Westen an den Raum OG.09 und im Süden an die Räume OG.04 und OG.06 an und ist jeweils mit einer Tür verbunden. In der Mitte des Raumes befindet sich ein überputzter Bogenabschluss in Form eines Korbbogens.</p> <p>An der Ostwand befindet sich eine Fensteröffnung mit Blick auf die Lederergasse. In der Nordwand befindet sich ein eingebauter Wandschrank mit geradem Sturz, möglicherweise eine vermauerte Tür zum Nachbargebäude.</p> <p>Der Raum besitzt einen Holzdielenboden. Die Decke ist vermutlich als Dippelbaumdecke ausgeführt und raumseitig verputzt.</p> <p>Die rechteckigen Türen in der Süd- und Westwand sind je mit einer einflügeligen Holztür und einem Holzrahmen versehen. Die Türblätter sind profiliert.</p> <p>In der Ostwand befindet sich eine Fensternische mit korbbogenförmigem Sturz. Die rechteckige Fensteröffnung in der Nische ist ein Kastenfenster, die Innen- und Außenfenster können in das 18. Jahrhundert datiert werden.</p>
<b>Untersuchungspositionen:</b>	OG.05 UP1, OG.05 UP2, OG.05 UP3 <sup>126</sup>
<b>Zustand/Schadensbild:</b>	<p>Die Raumschale wurde mehrfach handwerklich überarbeitet. Einige Bereiche weisen schlecht haftende und unterschiedliche Farbschichten auf. Im Zuge der letzten Adaptierungen wurde der Raum mit einer einfachen Walzmalerei bis in ca. 2,70 m Höhe ausgestattet. Vereinzelt sind Risse an der Decke und den</p>

125 OG.05 entspricht lt. Bericht von Ledolter, Restaurierung und Konservierung, Raum Nr. 01  
126 vgl. BDA Akt, Bericht von Ledolter, 2016

Wänden erkennbar. Die Decke weist sehr instabile Zonen (Putzhohlstellen) auf. In der Nordostecke (Wand und Decke) befindet sich ein großer, aber bereits ausgetrockneter Wasserschaden. Die Fensterflügel sind beschädigt.

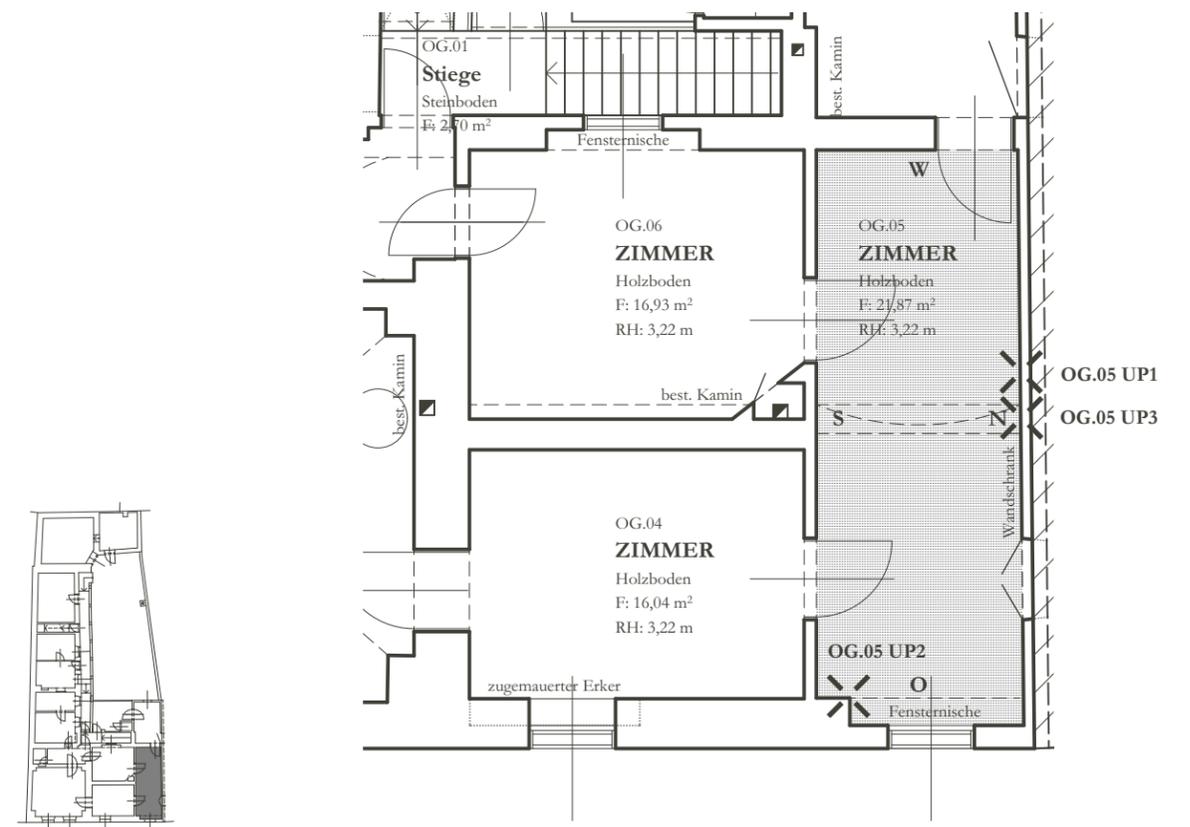


Abb. 126 Raum OG.05 Wohnraum, M 1:100

**Abb. 127** Barockes Kastenschloss  
Josephinische Kastentür mit barockem Kastenschloss und Stützkloben aus dem 18. Jahrhundert



**Abb. 128** Kastenfenster mit  
Fensterische  
Die Nische entstand vermutlich  
aufgrund von früher eingebauten  
Schiebefenstern.



**Abb. 129** Blick nach Westen zu  
Raum OG.09  
Zustandsaufnahme mit den  
ockerfarbenen Wandbereichen und  
weißen Deckenzonen. In der Mitte  
des Raumes befindet sich ein über-  
putzter Bogenabschluss, in Form  
eines Korbbogens.



**Abb. 130** OG.05 UP3: Überputzter  
Bogenabschluss  
in der Raummitte, wobei eine  
Kehlung zum Vorschein kam.



Abb. 132 Tür zum Raum OG.09



Abb. 133 Teil eines ca. 4 cm starken überputzten Holzlagers in der Nordwand



Abb. 131 OG.03 UP2: Fensterlaibung  
Eine Vielzahl verschiedener farblicher Ausstattungen von monochromen bis hin zu Schablonenmalereien und Walzmustern, die aber nur mehr fragmentarisch erhalten sind



Abb. 134 OG.03 UP1: Decke-Hohlkehle-Wand



**Raumcodierung:** OG.06  
**Geschoß:** Obergeschoß  
**Aktuelle Nutzung:** Wohnraum  
**Beschreibung:** Der rechteckige Raum mit Flachdecke und Hohlkehle schließt im Norden an den Raum OG.05 und im Süden an den Raum OG.07 an und ist jeweils mit einer rechteckigen Tür bzw. mit einer Doppeltür verbunden. In der Westwand befindet sich ein Fenster zum hofseitigen Stiegenaufgang. In der Nordostecke befindet sich ein Kamin mit vorhandenem Kaminanschluss. An der Decke, entlang der Ostwand, verläuft ein Unterzug. Ursprünglich bildeten die Räume OG.04, OG.05 und OG.06, lt. Baualtersplan, eine Einheit und wurden später durch eingestellte Wände getrennt.<sup>127</sup> Der Raum besitzt einen Holzdielenboden. Die Decke ist vermutlich als Doppelbaumdecke ausgeführt und raumseitig verputzt. Die rechteckige Tür in der Nordwand ist mit einer einflügeligen Holztür und einem Holzrahmen versehen und ist teilverglast. Die rechteckigen Türen in der Südwand sind je mit einer einflügeligen Holztür und einem Holzrahmen versehen. Alle Türblätter sind profiliert. In der Westwand befindet sich eine Fensternische mit korbbogenförmigem Sturz. Die rechteckige Fensteröffnung ist ein Kastenfenster, die Innen- und Außenfenster können in das 18. Jahrhundert datiert werden.

**Untersuchungspositionen:** Keine Untersuchungspositionen

127 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009

**Zustand/Schadensbild:** Die Raumschale wurde mehrfach handwerklich überarbeitet. Im Zuge der letzten Adaptierungen wurde der Raum mit einer einfachen Walzmalerei bis in ca. 2,20 m Höhe ausgestattet. Vereinzelt sind Risse in der Decke und an den Wänden erkennbar sowie auch einige Putzfehlstellen und Feuchteschäden.

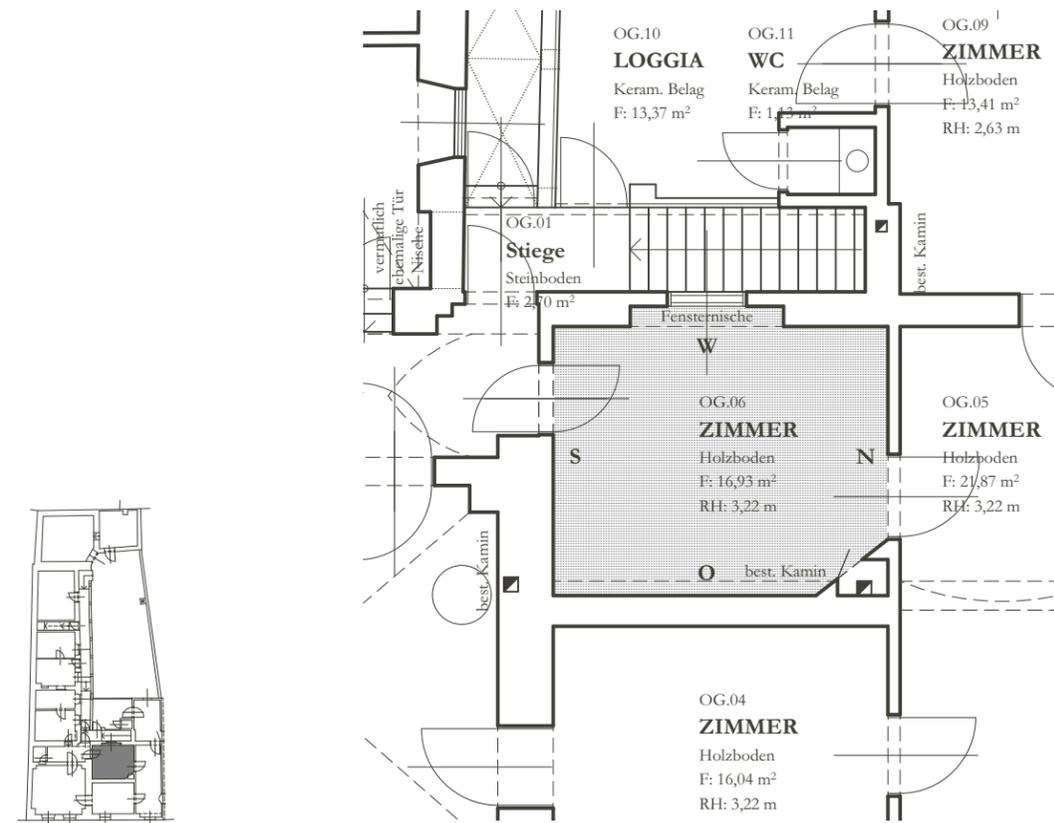


Abb. 135 Raum OG.06 Wohnraum, M 1:100

**Abb. 136** Tür mit Kastenschloss  
zu Raum OG.07



**Abb. 137** Kastenfenster mit  
Fensterische  
Die Nische entstand vermutlich  
aufgrund von früher eingebauten  
Schiebefenstern.



**Abb. 138** Blick nach Nordosten zu  
Raum OG.05



**Abb. 139** Blick nach Südwesten zu  
Raum OG.07



**Raumcodierung:** OG.07

**Geschoß:** Obergeschoß

**Aktuelle Nutzung:** Vorraum

**Beschreibung:** Der Raum bildet eine Verteilerfunktion zu den Wohnräumen. Er verbindet die östlich gelegenen Wohnräume des Straßentraktes mit zwei weiteren Räumen des Seitentraktes, welche an den Arkadengang angrenzen.

Die Tür im Westen bildet die Eingangstür und schließt an den Vorplatz des Stiegenaufganges OG.01 an. Der Vorraum schließt im Norden an den Raum OG.06, im Osten an den Raum OG.03, im Süden an den Raum OG.08 und im Westen an den Raum OG.12 an und ist jeweils mit einer rechteckigen Tür bzw. mit einer Doppeltür verbunden.

Ursprünglich waren die Räume OG.03, OG.07 und OG.08 lt. Baualtersplan ein großer Raum und wurden später durch eingestellte Wände getrennt.<sup>128</sup>

Der Raum besitzt einen Steinboden. Decke und Wände sind raumseitig verputzt.

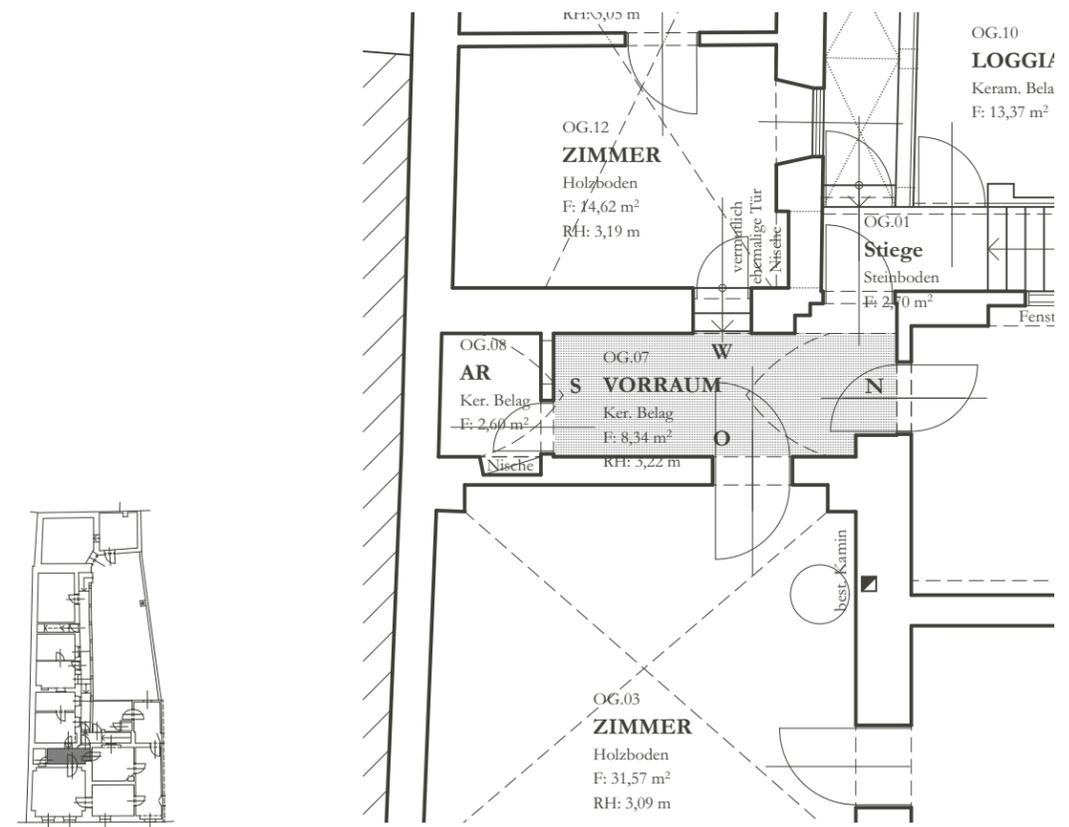
Der Raum besitzt eine Stichkappe an der Nordseite. Eine weitere Stichkappe befindet sich auf der gegenüberliegenden Wand, der Südwand, im Raum OG.08. Beide Stichkappen wurden nachträglich eingebaut.

Die rechteckigen Türen an allen vier Wänden sind je mit einer einflügeligen Holztür und einem Holzrahmen versehen. Die Türblätter sind profiliert und teilverglast.

**Untersuchungspositionen:** Keine Untersuchungspositionen

128 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009

**Zustand/Schadensbild:** Die Raumschale wurde mehrfach handwerklich überarbeitet. Im Zuge der letzten Adaptierungen wurde der Raum mit einer einfachen Walzmalerei bis in ca. 2,20 m Höhe ausgestattet. Vereinzelt sind Risse in der Decke und an den Wänden erkennbar sowie einige Putzfehlstellen.



Raum OG.07 Vorraum, M 1:100

Abb. 140 Ostwand mit Walzmuster als Letztfassung



Abb. 141 Blick nach Westen zum Abstellraum OG.08



Abb. 142 Blick nach Norden zu Raum OG.06



<b>Raumcodierung:</b>	OG.08
<b>Geschoß:</b>	Obergeschoß
<b>Aktuelle Nutzung:</b>	Abstellraum
<b>Beschreibung:</b>	<p>Der Abstellraum beinhaltet eine Nische mit geradem Sturz in der Ostwand und schließt im Norden an den Raum OG.05 an.</p> <p>Ursprünglich bildeten die Räume OG.03, OG.07 und OG.08 lt. Baualtersplan eine Einheit und wurden später durch eingestellte Wände getrennt.<sup>129</sup></p> <p>Der Raum besitzt einen Steinboden. Decke und Wände sind raumseitig verputzt.</p> <p>Der Raum besitzt eine Flachdecke mit einer Stichkappe auf der Südseite. Eine weitere Stichkappe befindet sich auf der gegenüberliegenden Wand, der Nordseite, im Raum OG.07. Beide Stichkappen wurden nachträglich eingebaut.</p> <p>Die rechteckige Tür an der Nordwand ist mit einer einflügeligen Holztür und einem Holzrahmen versehen. Das Türblatt ist profiliert. In der Nordwand befindet sich außerdem eine ca. 50 x 50 cm quadratische „Fensteröffnung“ (ohne Stock, ohne Verglasung) in ca. 2,20 m Höhe.</p>
<b>Untersuchungspositionen:</b>	Keine Untersuchungspositionen
<b>Zustand/Schadensbild:</b>	<p>Die Raumschale wurde mehrfach handwerklich überarbeitet.</p> <p>Im Zuge der letzten Adaptierungen wurde der Raum mit einer einfachen Walzmalerei bis in ca. 2,20 m Höhe ausgestattet. Vereinzelt sind Risse in der Decke und an den Wänden erkennbar sowie einige Putzfehlstellen.</p>

129 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009

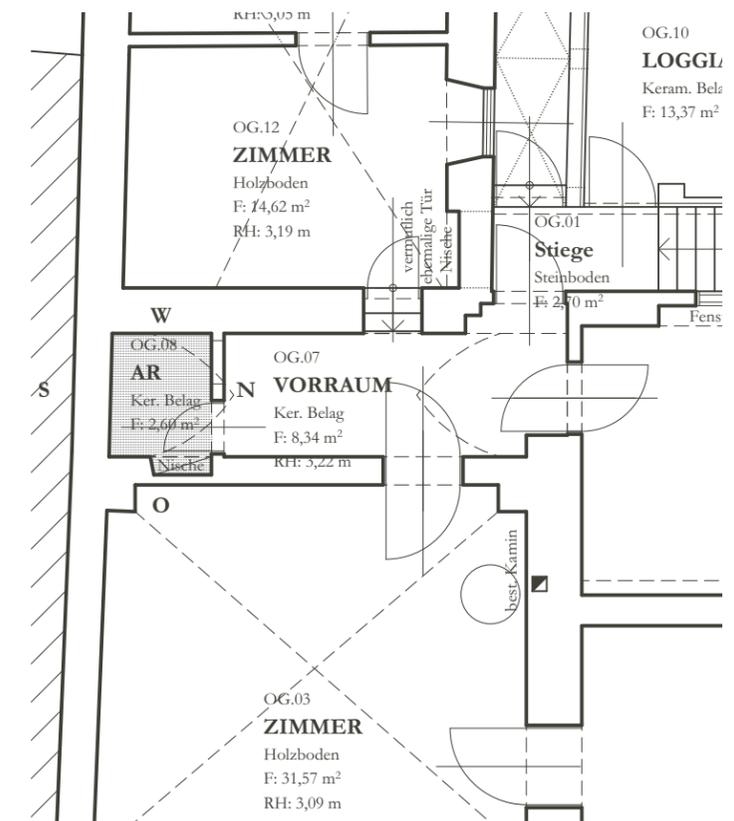
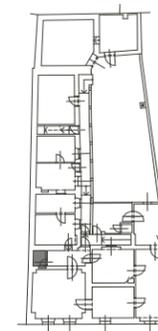


Abb. 143 Raum OG.08 Abstellraum, M 1:100

<b>Raumcodierung:</b>	OG.09
<b>Geschoß:</b>	Obergeschoß
<b>Aktuelle Nutzung:</b>	Wohnraum
<b>Beschreibung:</b>	<p>Der rechteckige Raum besitzt eine Flachdecke und eine Hohlkehle und wurde an den älteren Gebäudeteil von OG.05 angebaut.<sup>130</sup></p> <p>Der Wohnraum schließt im Osten an den Raum OG.05 und im Süden an die Loggia OG.10 an und ist jeweils mit einer rechteckigen Tür bzw. mit einer Doppeltür verbunden. An der Westwand befindet sich eine Fensteröffnung mit Blick in den Innenhof.</p> <p>Es befindet sich ein eingebauter Wandschrank mit geradem Sturz in der Nordmauer/Nachbarmauer zum Gebäude Lederergasse 10. In der Südmauer befindet sich ein Kamin mit einem bestehendem Kaminrohr.</p> <p>Der Raum besitzt einen Holzdielenboden. Die rechteckigen Türen in der Ost- und Südwand sind je mit einer einflügeligen Holztür und einem Holzrahmen versehen. Die Tür in der Südwand hat einen korbboogenförmigen Sturz. Die Türblätter sind profiliert und teilverglast. Hofseitig befindet sich ein Fenster, das auf das 19. Jahrhundert datiert werden kann. Es befindet sich kein Fensterglas im Fenster.</p>
<b>Untersuchungspositionen:</b>	Keine Untersuchungspositionen
<b>Zustand/Schadensbild:</b>	Der Raum ist generell in einem sehr schlechten, teilweise ruinösen Zustand. Der Raum weist Risse in der Decke sowie zahlreiche raumhohe Risse an den Wänden auf sowie große Putzfehlstellen, vor allem an der Südwand. Der Boden in der Südwestecke ist eingebrochen und die Wände sind ziegelsich-

130 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009

tig und bröckeln ab. In der Südostecke liegt ein Schutthaufen von Resten des kaputten Mauerwerks. Hinzu kommen Feuchte-schäden sowie Flecken und Schimmel an der Decke, dem Boden und den Wänden. Sämtliche Schäden sind auf die Setzung des Gebäudeteils zurückzuführen, wie auch die Schiefelage des Bodens. Die verbleibende historische Raumschale wurde mehrfach handwerklich überarbeitet. Im Zuge der letzten Adaptierungen wurde der Raum mit einer einfachen Walzmalerei bis in ca. 2,20 m Höhe ausgestattet.

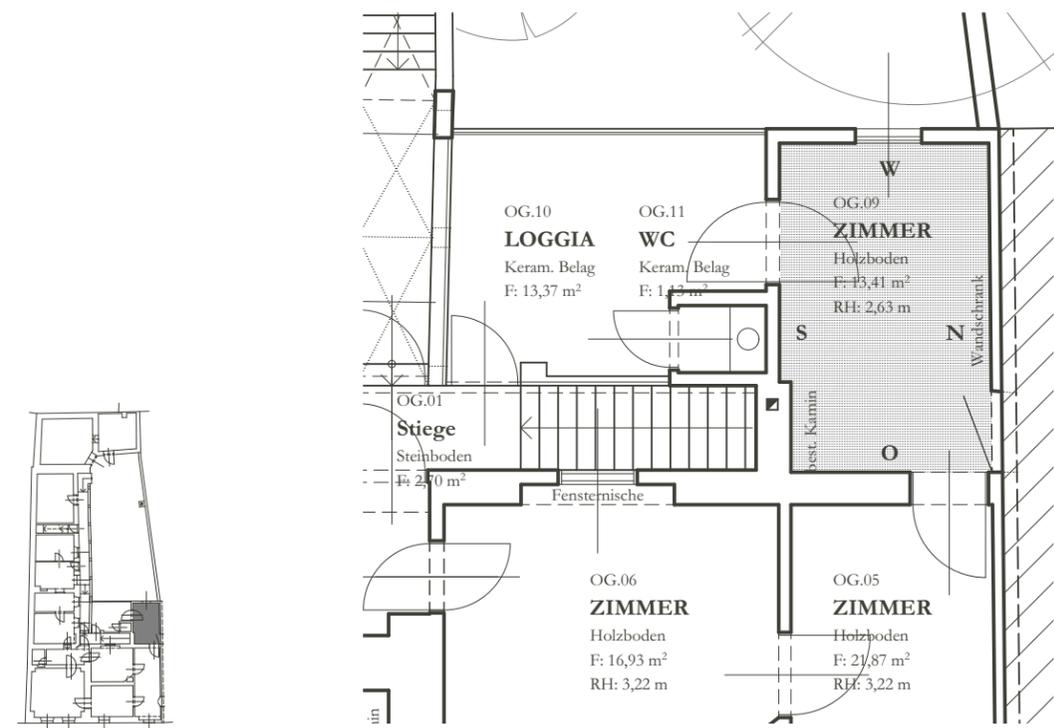


Abb. 144 Raum OG.09 Wohnraum, M 1:100

Abb. 145 Blick nach Westen Richtung Innenhof



Abb. 146 Blick nach Osten zu Raum OG.05



Abb. 147 rechteckige Tür in der Südwand zur Loggia OG.11 mit korbbogenförmigem Sturz



Abb. 148 Blick nach Osten mit ehemals vorhandenem Kamin in der Südostecke und Wandschrank in der Nordwand



**Raumcodierung:** OG.10  
**Geschoß:** Obergeschoß  
**Aktuelle Nutzung:** Loggia  
**Beschreibung:**

Die Loggia mit Blick auf den Innenhof wurde im Süden an den älteren Gebäudeteil von OG.02 (Arkadengang) angebaut, wodurch dieser um ein Stück verkürzt werden musste.<sup>131</sup>

Der Raum schließt im Norden an den Raum OG.09 an und ist mit einer rechteckigen Tür bzw. mit einer Doppeltür verbunden. In der Nord-Ost-Ecke wurde der Raum OG.11 eingestellt, der vom Raum OG.10 begehbar ist. In der Ostwand befindet sich eine Holzverkleidung, die verglast und mit einer Tür zum Stiegenaufgang OG.01 verbunden ist. Die Südwand ist ebenfalls mit Holz verkleidet und großzügig verglast. Die Westwand zum Innenhof war ursprünglich geschlossen. Mittlerweile befinden sich weder Fensterteilungen, noch Fensterverglasungen in der Öffnung. Reste des Holzverbaus sind an den Seiten sichtbar. Hofseitig befindet sich ein Metallgeländer mit Verzierung zur Absturzicherung.

Der Raum besitzt einen Betonboden. Die rechteckigen Türen sind je mit einer einflügeligen Holztür und einem Holzrahmen versehen. Die Türblätter sind profiliert und teilverglast. Das Dach besteht aus einem Wellblech.

**Untersuchungspositionen:** Keine Untersuchungspositionen

**Zustand/Schadensbild:** Der Raum weist raumhohe Risse in der Decke sowie zahlreiche Risse an den Wänden auf sowie große Putzfehlstellen, vor allem im Bereich der Westöffnung. Die Vertäfelung mit Verglasung ist stark abgewittert und morsch bzw. fragmentarisch erhalten. Der

hofseitige Verbau fehlt gänzlich. Hinzu kommen Feuchteschäden sowie Flecken und Schimmel an der Decke, dem Boden und den Wänden. Sämtliche Schäden sind auf die Setzung des Gebäudeteils zurückzuführen, wie auch die Schiefelage des Bodens.

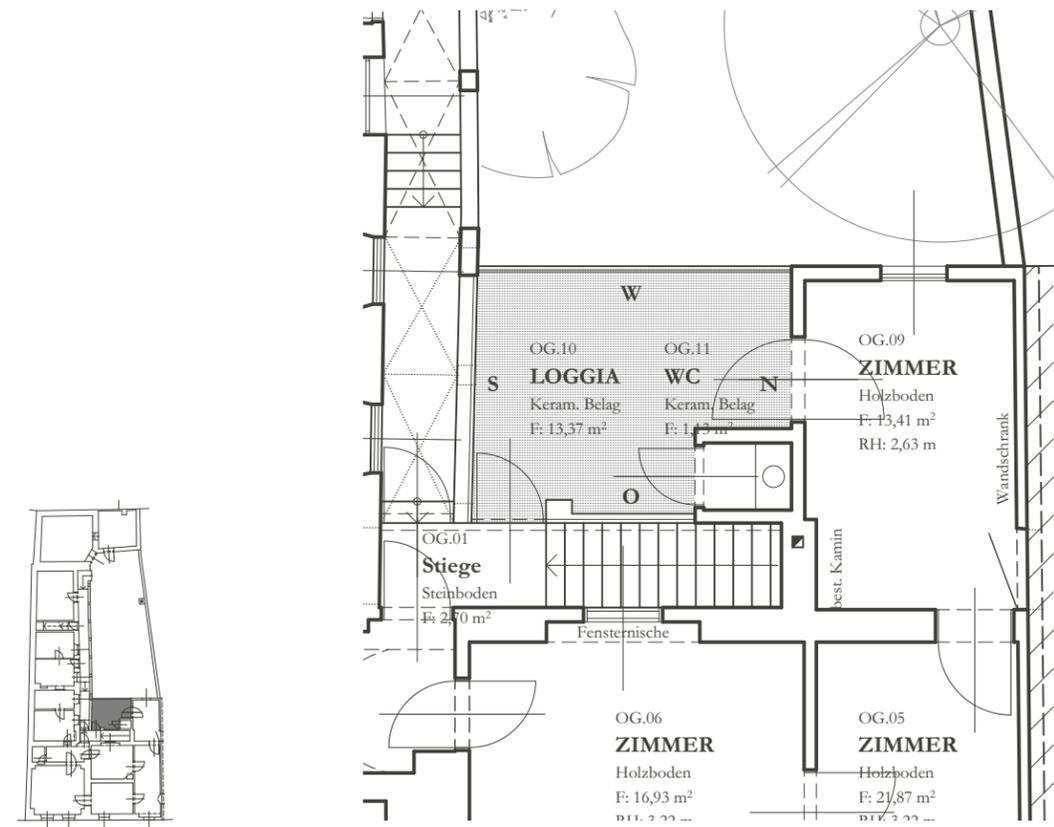


Abb. 149 Raum OG.10 Loggia, M 1:100

131 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009

Abb. 150 Blick nach Westen Richtung Innenhof



Abb. 151 Blick nach Nordwesten Richtung Innenhof bzw. Innenraum OG.09



Abb. 152 Blick nach Osten Richtung Stiegenaufgang



**Raumcodierung:** OG.11

**Geschoß:** Obergeschoß

**Aktuelle Nutzung:** WC

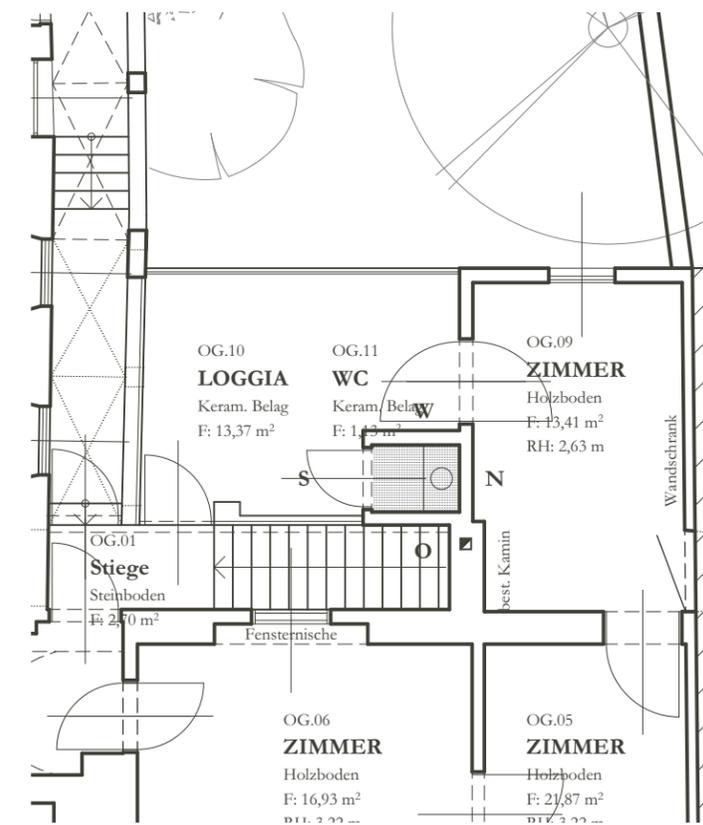
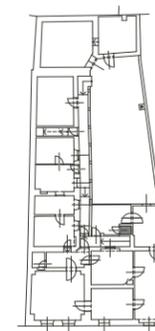
**Beschreibung:** Der rechteckige Raum OG.11 wurde in die Nord-Ost-Ecke der Loggia OG.10 eingestellt. Die Räumlichkeiten wurden im Süden an den älteren Gebäudeteil von OG.02 (Arkadengang) angebaut, wodurch dieser um ein Stück verkürzt werden musste.<sup>132</sup>

Das WC schließt im Süden an den Raum OG.08 an und ist mit einer rechteckigen Tür verbunden. Das eingebaute Plumpsklo ist noch erhalten.

Der Raum besitzt einen Betonboden. Die rechteckige Tür ist mit einer einflügeligen Holztür und einem Holzrahmen versehen. Das Türblatt ist profiliert.

**Untersuchungspositionen:** Keine Untersuchungspositionen

**Zustand/Schadensbild:** Die Raumschale wurde mehrfach handwerklich überarbeitet und weist vereinzelt Risse in der Decke und an den Wänden auf. Feuchteschäden und Flecken an der Decke und den Wänden machen sich bemerkbar.



132 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009

Abb. 153 Raum OG.11 WC, M 1:100

**Raumcodierung:** OG.12

**Geschoß:** Obergeschoß

**Aktuelle Nutzung:** Wohnraum am Arkadengang

**Beschreibung:** Der rechteckige Raum besitzt ein Kreuzgratgewölbe und bildete ursprünglich mit dem Raum OG.13 eine Einheit. Der Raum OG.12 wird vom Raum OG.07 erschlossen und war ursprünglich vom Arkadengang begehbar. Die Wohnräume am Arkadengang wurden an den älteren Gebäudeteil von OG.07 und OG.08 angebaut.<sup>133</sup> Die Ostmauer ist mit der Nord- und Südwand nicht verzahnt. Nach der Raumabmauerung verblieb eine außermittig gesetzte Verbindungstür zum Raum OG.13. Das Gewölbe läuft an der Westwand an und im Raum OG.11 weiter, was die Annahme bestätigt, dass die Nordwand sekundär eingestellt wurde. Der Raum schließt im Osten mit zwei Stiegen an den Raum OG.07 an und ist mit einer rechteckigen Tür verbunden. In der Nordwand befindet sich ein Fenster mit Blick auf den Arkadengang. In der Nordwand, neben dem Fenster, befindet sich eine Nische mit geradem Sturz, die ursprünglich eine Tür war. In der Westwand befand sich ein Kaminrohr, welches in den Kamin im Nebenraum OG.11 mündete. Der Raum besitzt einen Holzdielenboden und die Decke sowie alle Wände sind raumseitig verputzt. Die rechteckigen Türen in der Ost- und Westwand sind je mit einer einflügeligen Holztür und einem Holzrahmen versehen. Die Türblätter sind profiliert und teilverglast. Gangseitig befindet sich ein rechteckiges Kastenfenster mit

133 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009

**Untersuchungspositionen:** Keine Untersuchungspositionen

**Zustand/Schadensbild:** Die Raumschale wurde mehrfach handwerklich überarbeitet und weist vereinzelt Risse im Gewölbe und an den Wänden auf. Im Zuge der letzten Adaptierungen wurde der Raum mit einer einfachen Walzmalerei bis in ca. 2,00 m Höhe ausgestattet. An der Ost- und Südwand sind große Putzfehlstellen erkennbar und teilweise sind die Wände ziegelsichtig. Auch Feuchteschäden machen sich bemerkbar.

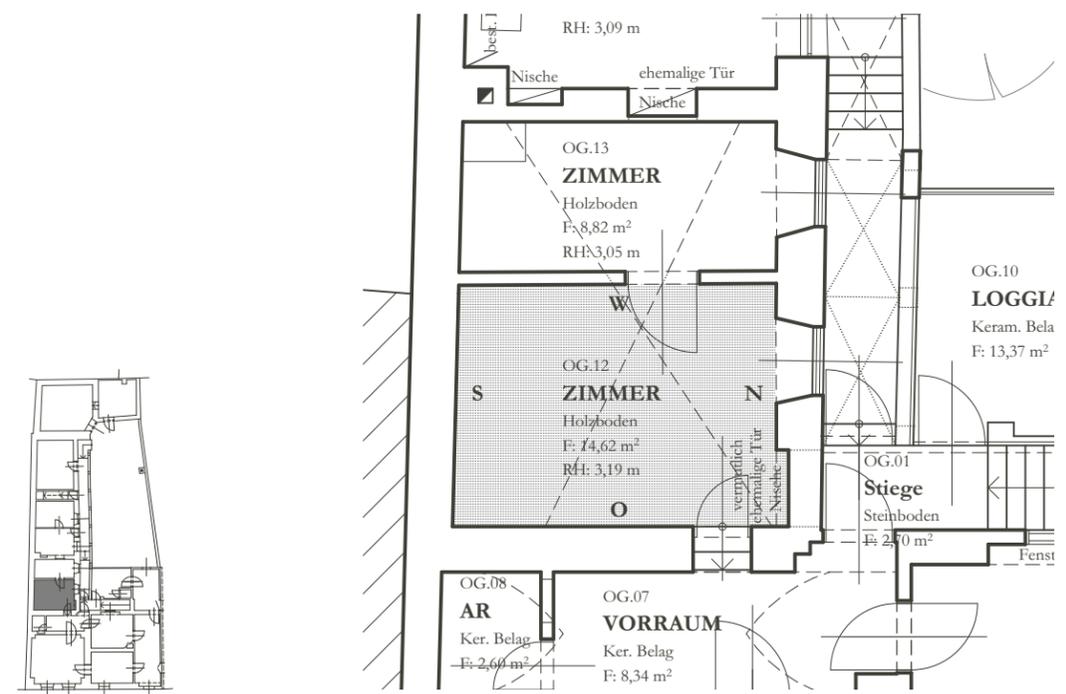


Abb. 154 Raum OG.12 Wohnraum, M 1:100

**Abb. 155** Blick nach Norden Richtung Arkadengang/Innenhof  
Kastenfenster mit schmiedeisernen Doppelreibern und Winkelbändern mit Kloben



**Abb. 156** Tür nach Nordosten zu Raum OG.07



**Abb. 157** Blick nach Südosten; Wände mit sehr großen Putzfehlstellen



**Abb. 158** Hesperbeschlag, Tür zu Raum OG.13  
Innentür mit Kastenschloss und Hesper aus dem 16./17. Jahrhundert



<b>Raumcodierung:</b>	OG.13
<b>Geschoß:</b>	Obergeschoß
<b>Aktuelle Nutzung:</b>	Wohnraum am Arkadengang
<b>Beschreibung:</b>	<p>Der rechteckige Raum besitzt ein Kreuzgratgewölbe und bildete ursprünglich mit dem Raum OG.12 eine Einheit.<sup>134</sup></p> <p>Nach der Raumabmauerung verbleibt eine außermittig gesetzte Verbindungstür zum Raum OG.12. Das Gewölbe läuft an der Ostwand an und im Raum OG.10 weiter, was die Annahme bestätigt, dass die Westwand sekundär eingestellt wurde.</p> <p>Der Raum schließt im Osten an den Raum OG.12 mit einer rechteckigen Tür an und war ursprünglich auch vom Raum OG.14 begehbar. Diese Öffnung zum Nebenraum wurde allerdings vermauert. In der Nordwand befindet sich ein Fenster mit Blick auf den Arkadengang/Innenhof. In der Südwestecke befindet sich ein Holzofen, dessen Kaminrohr ursprünglich in den Raum OG.11 mündete.</p> <p>Der Raum besitzt einen Holzdielenboden und die Decke sowie alle Wände sind raumseitig verputzt. Die rechteckige Tür in der Ostwand ist mit einer einflügeligen Holztür und einem Holzrahmen versehen. Das Türblatt ist profiliert.</p> <p>Gangseitig befindet sich ein rechteckiges Fenster mit korbboogenförmigem Sturz, das in das 18. Jahrhundert datiert werden kann.</p>
<b>Untersuchungspositionen:</b>	Keine Untersuchungspositionen
<b>Zustand/Schadensbild:</b>	<p>Die Raumschale wurde mehrfach handwerklich überarbeitet. Im Zuge der letzten Adaptierungen wurde der Raum mit einer einfachen Walzmalerei bis in ca. 2,00 m Höhe ausgestattet. Ver-</p>

134 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009

einzel sind Risse am Gewölbe und an den Wänden, vor allem raumhohe, senkrechte Risse an der Westwand, erkennbar. Dieses Rissbild, in Verbindung mit einer Nische im Nachbarraum OG.12, deutet auf einen ehemals vorhandenen Wanddurchbruch hin. Vereinzelt sind Putzfehlstellen sowie Feuchteschäden bemerkbar.

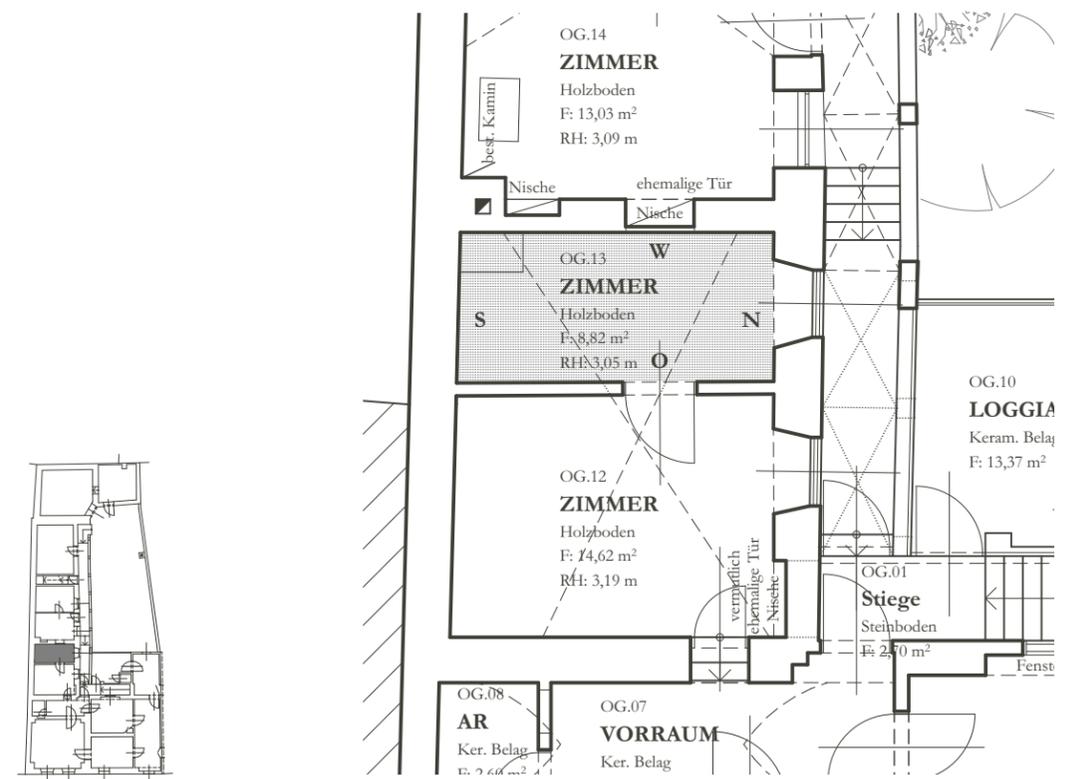


Abb. 159 Raum OG.13 Wohnraum, M 1:100

**Abb. 160** Holzofen in der Südwestecke des Raumes



**Abb. 161** Blick nach Süden



**Abb. 162** Blick nach Norden Richtung Arkadengang/Innenhof  
Fenster mit Vorreiber, Schiebeverschluss und Feststeller



**Raumcodierung:** OG.14

**Geschoß:** Obergeschoß

**Aktuelle Nutzung:** Wohnraum am Arkadengang

**Beschreibung:** Der rechteckige Raum besitzt ein Kreuzgratgewölbe und bildete ursprünglich mit den Räumen OG.15, OG.16 und dem Stiegenaufgang zum Dachgeschoß eine Einheit.<sup>135</sup> Nach der Raumabmauerung verblieb eine außermittig gesetzte Verbindungstür zum Raum OG.15. Das Gewölbe läuft an die Westwand an und im Raum OG.15 weiter, was die Annahme bestätigt, dass die Nordwand sekundär eingestellt wurde. Im Norden befindet sich eine hofseitige Tür zum Arkadengang. Der Raum schließt im Westen an den Raum OG.13 mit einer rechteckigen Tür an und war ursprünglich auch vom Raum OG.13 begehbar. Diese Öffnung zum Nebenraum wurde allerdings vermauert. In der Nordwand befindet sich ein Fenster mit Blick auf den Arkadengang/Innenhof. In der Südostecke befindet sich ein noch angeschlossener Kamin. Die Ostwand beinhaltet zwei verschieden große Nischen mit geradem bzw. abgeschrägtem Sturz, wobei die größere Nische ursprünglich der Zugang zum Raum OG.13 war.<sup>136</sup> Der Raum besitzt einen Holzdielenboden und die Decke sowie alle Wände sind raumseitig verputzt. Die rechteckigen Türen in der Nord- und Westwand sind je mit einer einflügeligen Holztür und einem Holzrahmen versehen. Die Türblätter sind profiliert und teilverglast. Gangseitig befindet sich ein Einfachfenster, das in das 18. Jahrhundert datiert werden kann.

135 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009  
 136 Gespräch Schicht

**Untersuchungspositionen:** Keine Untersuchungspositionen

**Zustand/Schadensbild:** Die Raumschale wurde mehrfach handwerklich überarbeitet. Im Zuge der letzten Adaptierungen wurde der Raum mit einer einfachen Malerei bis in ca. 2,20 m Höhe ausgestattet. An der Ostwand befinden sich große Putzfehlstellen, teilweise sind die Wände ziegelsichtig. Auch Feuchteschäden machen sich bemerkbar.

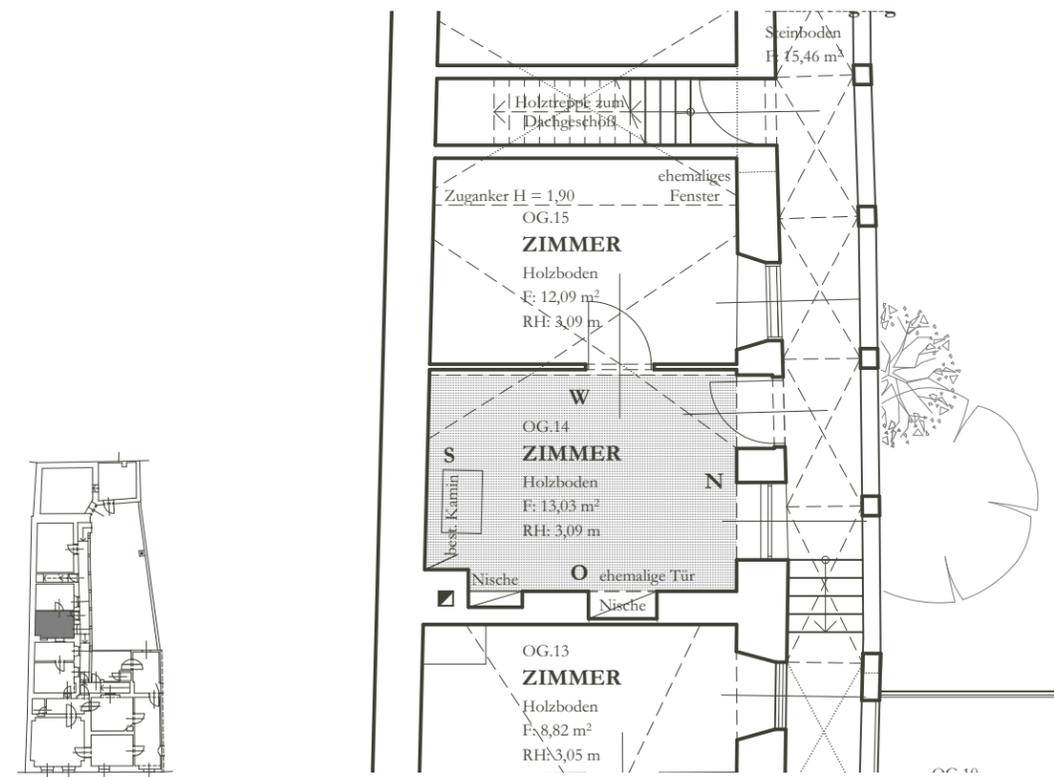


Abb. 163 Raum OG.14 Wohnraum, M 1:100

Abb. 164 Blick nach Norden Richtung Arkadengang/Innenhof



Abb. 165 Blick nach Osten, Wand zu Raum OG.13



Abb. 166 Blick nach Südosten mit einem Kamin und Ofen in der Ecke



Abb. 167 Fensterverschluss: schmiedeeiserner Doppelreiber, vermutlich aus dem Barock



<b>Raumcodierung:</b>	OG.15
<b>Geschoß:</b>	Obergeschoß
<b>Aktuelle Nutzung:</b>	Wohnraum am Arkadengang
<b>Beschreibung:</b>	<p>Der rechteckige Raum besitzt ein Kreuzgratgewölbe mit aufgeputzten Graten und bildete ursprünglich mit den Räumen OG.14, OG.16 und dem Stiegenaufgang zum Dachgeschoß eine Einheit.<sup>137</sup></p> <p>Nach der Raumabmauerung verblieb eine außermittig gesetzte Verbindungstür zum Raum OG.14. Das Gewölbe läuft an der Ost- und Westwand an und in den Räumen OG.14 und OG.16 weiter, was die Annahme bestätigt, dass die Wände sekundär eingestellt wurden.</p> <p>Der Raum schließt im Osten an den Raum OG.15 mit einer rechteckigen Tür an. In der Nordwand befindet sich ein Fenster mit Blick auf den Arkadengang. Ein weiteres Fenster in der Nordwestecke wurde verfüllt. Reste zeichnen sich im Mauerwerk ab.</p> <p>Der Raum besitzt einen Holzdielenboden und die Decke sowie alle Wände sind raumseitig verputzt. Die rechteckige Tür in der Ostwand ist mit einer einflügeligen Holztür und einem Holzrahmen versehen. Das Türblatt ist profiliert und teilverglast. Es wurde außerdem ein Zuganker, in der Höhe von ca. 1,90 m, angebracht, der die Schubwirkung des Gewölbes aufnimmt.</p> <p>Die rechteckige Fensteröffnung in der Nordwand ist ein Kastenfenster mit korbbogenförmigem Sturz. Die Innen- und Außenfenster können in das 18. Jahrhundert datiert werden.</p>
<b>Untersuchungspositionen:</b>	Keine Untersuchungspositionen

137 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009

**Zustand/Schadensbild:** Die Raumschale wurde mehrfach handwerklich überarbeitet und weist vereinzelt Risse und Putzschäden am Gewölbe und an den Wänden auf. Im Zuge der letzten Adaptierungen wurde der Raum mit einer einfachen Walzmalerei bis in ca. 2,20 m Höhe ausgestattet. In der Westwand befindet sich ein Loch zum Stiegenaufgang des Dachgeschoßes. In der Nordost- und Nordwestecke sind große Putzfehlstellen erkennbar und teilweise sind die Wände ziegelsichtig. Sowohl die Wände als auch das Gewölbe weisen sehr instabile Zonen (Putzhohlstellen) auf. Auch Feuchteschäden machen sich bemerkbar.

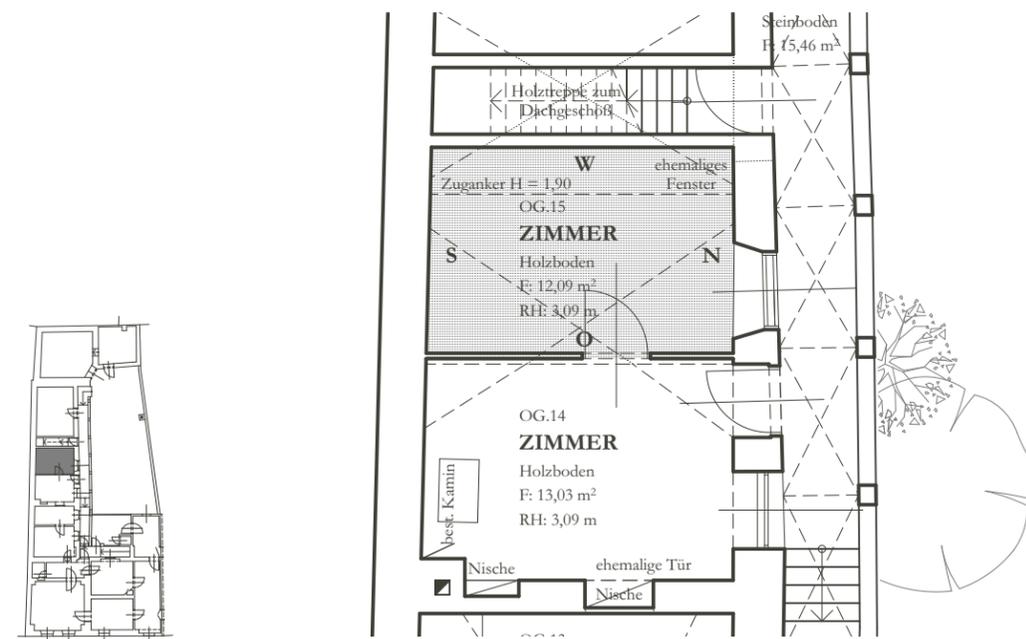


Abb. 168 Raum OG.15 Wohnraum, M 1:100

**Abb. 169** Kastenschloss aus der Zeit des Barocks



**Abb. 170** Blick nach Norden Richtung Arkadengang/Innenhof



**Abb. 171** Blick nach Norden Richtung Arkadengang  
Loch und große Putzfehlstellen in der Mauer zum Stiegenaufgang in das Dachgeschoß



**Raumcodierung:** OG.16  
**Geschoß:** Obergeschoß  
**Aktuelle Nutzung:** Wohnraum am Arkadengang  
**Beschreibung:** Der rechteckige Raum besitzt ein Kreuzgratgewölbe mit aufgeputzten Graten und bildete ursprünglich mit den Räumen OG.14, OG.15 und dem Stiegenaufgang zum Dachgeschoß eine Einheit. Die Wohnräume am Arkadengang wurden an den älteren Gebäudeteil des Straßentraktes angebaut.<sup>138</sup>

Nach der Raumabmauerung ist der Wohnraum über eine hofseitige Tür zum Arkadengang (im Norden) erschließbar. Das Gewölbe läuft an die Ostwand an und im Raum OG.13 weiter, was die Annahme bestätigt, dass die Ostwände sekundär eingestellt wurden.

Der Raum besitzt einen Holzdielenboden und die Decke sowie alle Wände sind raumseitig verputzt. Die rechteckige Tür in der Nordwand ist mit einer einflügeligen Holztür und einem Holzrahmen versehen. Das Türblatt ist profiliert und teilverglast.

In der Südwand befindet sich ein zugemauerter Kamin. Die Kaminwand ist im Dachgeschoß sichtbar. An der Südwestecke befindet sich vermutlich eine Tür, die später verfüllt wurde. Es wurden außerdem zwei Zuganker, in der Höhe von ca. 1,90 m, angebracht, die die Schubwirkung des Gewölbes aufnehmen.

**Untersuchungspositionen:** Keine Untersuchungspositionen

**Zustand/Schadensbild:** Die Raumschale wurde mehrfach handwerklich überarbeitet und weist manchmal Risse im Gewölbe und an den Wänden auf. Vereinzelt sind Putzfehlstellen erkennbar. Partiiell weisen die Wände als auch das Gewölbe sehr instabile Zonen (Putzhohlstellen)

auf. Auch Feuchteschäden und Flecken an den Wänden machen sich bemerkbar.

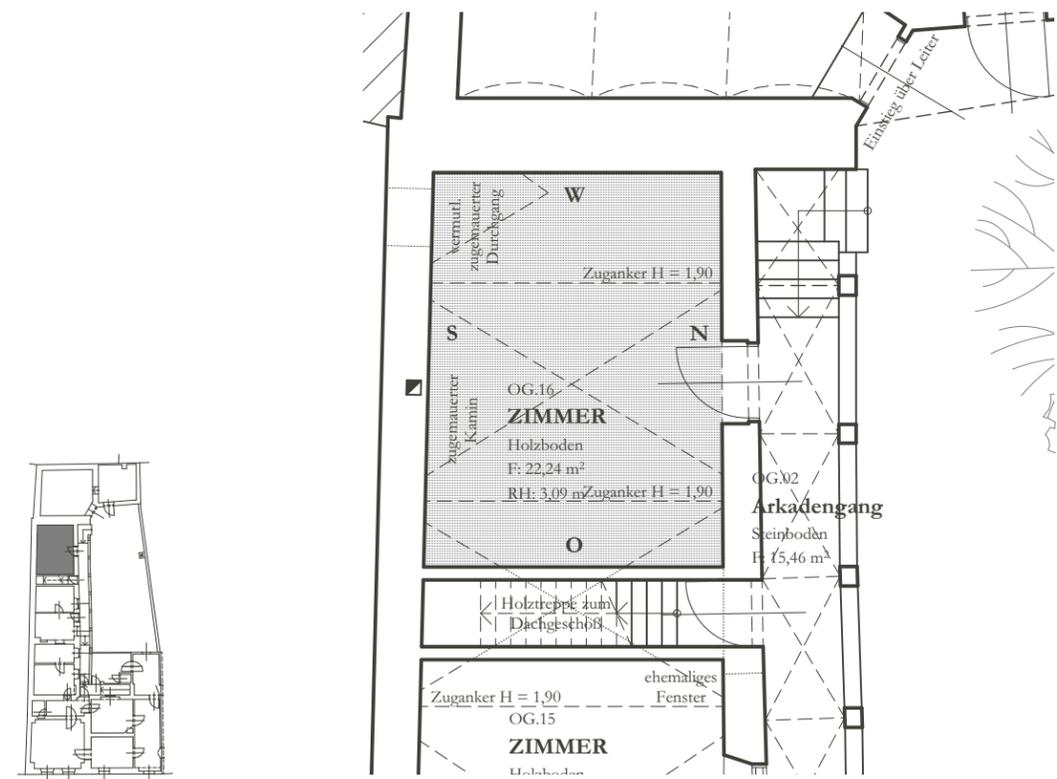


Abb. 172 Raum OG.16 Wohnraum, M 1:100

138 vgl. BDA Akt, Zahl 40.899, Baualtersplan, 2009

Abb. 173 Blick nach Nordosten Richtung Arkadengang/Innenhof Raum mit Kreuzgratgewölbe und aufgeputzten Graten



Abb. 174 Zugemauerter Kamin an der Südwand



Abb. 175 Blick nach Norden Richtung Arkadengang/Innenhof Raum mit Kreuzgratgewölbe und aufgeputzten Graten



Abb. 176 Abschluss des Kreuzgratgewölbes an die Westwand



# Entwurf und Baudenkmalpflege

---

<b>Denkmalkonzept - Bürgerhaus</b> .....	238
<b>Denkmalkonzept - Allgemeine Anforderungen</b> .....	240
Nutzungskonzept .....	240
Planungskonzept .....	241
Gestaltungskonzept .....	241
<b>Entwurfsstudie</b> .....	244
Planmaterial .....	246
Schaubilder .....	256
<b>Maßnahmen am Bestand</b> .....	262
Kellerausbau .....	262
Reparatur des Arkadenganges .....	262
Veränderung des Dachbodenaufganges .....	263
Erhaltung des Dachstuhls .....	264
Sonstige Maßnahmen/Allgemeine Instandsetzung .....	264
<b>Reflexion der Fassadenrestaurierung</b> .....	266

## Denkmalkonzept - Bürgerhaus

Eine vorangegangene umfangreiche Bestandsanalyse, durch die ein Gesamtüberblick der historisch wertvollen Bausubstanz gewonnen wurde, war notwendig, bevor Maßnahmen am Bürgerhaus getroffen werden konnten.

Im Vordergrund dieses denkmalpflegerischen Konzeptes steht die Bewahrung aller vorhandenen Zeitschichten des Bürgerhauses, in Kombination, allerdings nur unter der Voraussetzung der Respektierung des überlieferten Bestandes, mit der Möglichkeit einer Rückführung auf einen bestimmten Zustand, um so einen Mehrwert des Baudenkmal zu erlangen.

Die aktuelle Situation des Bürgerhauses wird als Ausgangspunkt für einen grundsätzlich behutsamen Umgang durch einerseits kleinere Eingriffe gesehen, andererseits werden größere Eingriffe dort vorgenommen, wo die Qualität des Baudenkmal wesentlich gesteigert werden kann. Grundsätzlich soll die historische Substanz so gut wie möglich erhalten und sämtliche Zeitschichten geschätzt und gezeigt werden. Dennoch darf nicht auf die Wechselwirkung mit dem Gesamtobjekt vergessen werden. In manchen Fällen, sowie auch am konkreten Beispiel des Bürgerhauses, kann eine Rückführung auf eine bestimmte Bauzeit angemessen erscheinen. Der vergleichsweise große Eingriff durch den Abbruch eines baufälligen Gebäudeteiles wird in Kauf genommen, um so eine Steigerung der Qualität des Baudenkmal zu erzielen. Dieser Zubau ist aufgrund der massiven Schäden nicht mehr zu retten. Am vorliegenden Objekt kann somit der Arkadengang repariert werden, wie im Kapitel „Maßnahmen am Bestand“ näher erläutert wird. Die vorgeschlagenen Restaurierungsmaßnahmen folgen dem Artikel 9 der Charta von Venedig und sollen, wie in dieser dargelegt, Ausnahmecharakter behalten. Ziel ist es, die ästhetischen und historischen Werte des Baudenkmal zu bewahren. Die Restaurierung findet ihre Grenze, sobald die Überlegung eines hypothetischen Zustandes in Erwägung gezogen wird. Falls aufgrund von ästhetischen oder technischen Gründen eine Wiederherstellung nicht vermeidbar und der vorherige Zustand ungewiss ist, hat sich das zu ergänzende Werk von der überlieferten Substanz abzuheben.<sup>139</sup>

---

139 vgl. ICOMOS, Charta von Venedig, 1964

Die zu ergänzenden Teile sollen in das Ganze harmonisch eingebunden werden, aber vom Originalbestand unterscheidbar sein, wie im Artikel 12 der Charta von Venedig erläutert wird: „Die Elemente, welche fehlende Teile ersetzen sollen, müssen sich dem Ganzen harmonisch einfügen und vom Originalbestand unterscheidbar sein, damit die Restaurierung den Wert des Denkmals als Kunst und Geschichtsdokument nicht verfälscht.“<sup>140</sup>

Wichtig ist es, ein ausgewogenes Maß der Erhaltung und Restaurierung zu finden und in Einklang zu bringen, um die historisch überlieferte Bausubstanz des Bürgerhauses zu respektieren.

---

140 ICOMOS, Charta von Venedig, 1964

## Denkmalkonzept - Allgemeine Anforderungen

Im Laufe der Zeit erfährt jedes Baudenkmal Veränderungen, die mehr oder weniger dessen Entwicklung prägen. Die geschichtliche Überlieferung des Bestandes zeigt somit die über die Jahrhunderte immer wieder veränderten Bedürfnisse sowie auch Erwartungen an Form und Funktion auf. Am historisch „gewachsenen Zustand“ lässt sich der Gebrauch über die Zeiten ablesen und bestimmt zugleich die Authentizität eines Baudenkmal.

Neue Standards der Bautechnik, des Materialeinsatzes sowie der Nutzung können, ohne entsprechende Aufmerksamkeit, ein Baudenkmal komplett verändern bzw. sogar zerstören.

### Nutzungskonzept

Die Charta von Venedig nimmt in Artikel 5 Bezug auf die Erhaltung des Gebäudes und dessen Nutzung: „Die Erhaltung der Denkmäler wird immer begünstigt durch eine der Gesellschaft nützliche Funktion.“<sup>141</sup> Gemeint ist damit, dass Denkmäler genutzt werden dürfen bzw. sogar sollen, unter der Voraussetzung, dass die Funktion den Bestand nicht gefährdet.

Anhand eines weiteren Leitsatzes geht hervor, dass eine Nutzung so zu wählen ist, dass diese, wenn möglich, der ursprünglichen Bestimmung und auch deren Struktur folgt und geringstmögliche Eingriffe mit sich bringt: „Denkmäler sind möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung oder doch in ähnlicher und gleichwertiger Form zu nutzen.“<sup>142</sup>

Veränderungen am Baudenkmal durch neue Erfordernisse stellen selbiges vor Herausforderungen. Zu beachten ist dabei, Adaptierungen am überlieferten Bestand zu orientieren, mit Augenmerk auf die Substanzerhaltung. Nutzungsänderungen sind denkmalfachlich nur dann vertretbar, wenn dadurch die grundsätzlichen Merkmale der historischen Substanz sowie der künstlerisch architektonische Ausdruck erhalten bleiben.<sup>143</sup>

---

141 ICOMOS, Charta von Venedig, 1964  
142 Petzet, Marder, Praktische Denkmalpflege, 1993, S. 101  
143 vgl. BDA, Standards der Baudenkmalpflege, 2015, S. 257

### Planungskonzept

Ein möglichst genauer Überblick über die historische Substanz eines Baudenkmal bildet die Grundlage für die Planung von Veränderungsmaßnahmen. Dazu werden spezifische Untersuchungen, wie beispielsweise bauhistorische Untersuchungen, Zustands- und Materialuntersuchungen sowie ein Raumbuch herangezogen, um die Veränderbarkeit eines Gebäudes beurteilen zu können.

Die Planungsaufgabe ist mit Augenmerk auf die Erhaltung des historischen Bestandes, der Substanz und der Erscheinung zu betrachten, wie aus Georg Dehios Leitspruch hervor geht: „Konservieren, nicht restaurieren“ bzw. nach heutigem Sinn „Konservieren, nicht rekonstruieren“. Ein Baudenkmal ist einzigartig, somit ist die Erhaltung der historischen Substanz entscheidend.<sup>144</sup>

Zudem sollte die Planung auch unter Berücksichtigung von Reversibilität, Weiterentwickelbarkeit und Nachhaltigkeit konzipiert werden. Je nach Ausmaß des Veränderungsvorhabens werden oftmals aktuelle baurechtliche Forderungen geltend, welche allerdings im Vorhinein hinsichtlich der Auswirkungen auf den historischen Bestand zu überprüfen sind. Falls die baurechtlichen Maßnahmen zu weitreichenden Veränderungen des Baudenkmal führen würden, wäre um Ausnahme anzusuchen bzw. könnten Ersatzmaßnahmen zur Erhaltung des baukulturellen Erbes bzw. des denkmalgeschützten Bauwerks durchgeführt werden.<sup>145</sup>

### Gestaltungskonzept

Bauliche Maßnahmen am Denkmal müssen zunächst aus denkmalfachlicher Sicht vertretbar sein und folglich an den jeweiligen Bestand individuell angepasst werden. Die Gestaltung soll dabei den Bestand respektieren, eine nachgeordnete Position einnehmen und keinesfalls die historisch gewordene Substanz dominieren.

---

144 Hubel, Denkmalpflege, 2006, S. 84  
145 vgl. BDA, Standards der Baudenkmalpflege, 2015, S. 258

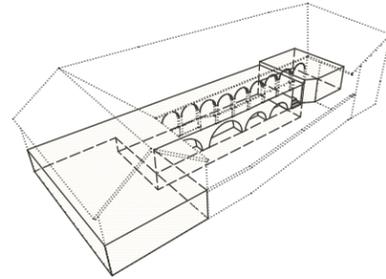
Die Charta von Burra thematisiert im ersten Artikel: „Denkmalpflege meint alle Prozesse der Fürsorge für ein Objekt mit dem Ziel, seinen Denkmalwert zu bewahren. Sie beinhaltet den Unterhalt und, je nach Umständen, die Konservierung, Restaurierung, Rekonstruktion und Anpassung und wird üblicherweise eine Kombination von mehr als einem dieser Verfahren darstellen.“<sup>146</sup>

Gemeint ist, ob nun eine formale Anpassung, eine kontextuelle Weiterentwicklung, ein Kontrast, eine Synthese oder sogar eine Rekonstruktion angewandt werden soll, ist vom jeweiligen Objekt abhängig und individuell abzuwägen und zu entscheiden.

---

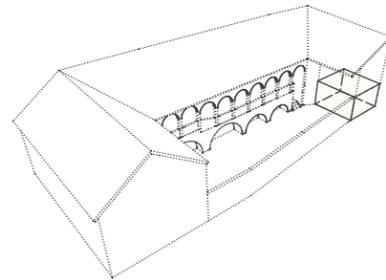
146 ICOMOS, Charta von Burra, 1979

## Entwurfsstudie



### Gastronomienutzung

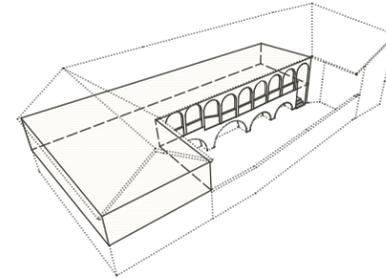
Für die erdgeschoßigen Räume des Straßentraktes, die Kellerräumlichkeiten im Souterrain sowie den südlichen Raum des Hintertraktes der ehemaligen Stallungen wird eine Neunutzung für ein mögliches Gastrokonzept angedacht. Die Neunutzung sieht die Errichtung einer Küche, einer gemütlichen Gaststube, einer repräsentativen Bar sowie Sanitäranlagen vor. Der Hof wird in den schönen Sommermonaten durch eine Zusatznutzung als Gastgarten bzw. als Heuriger belebt.



### Geräte-/Heizraum

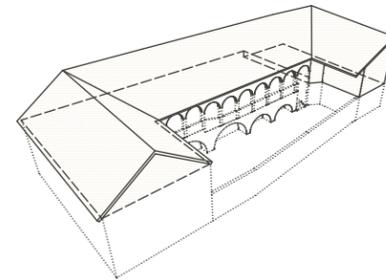
Der im Erdgeschoß situierte leerstehende Raum des Hintertraktes gehörte früher zu den ehemaligen Stallungen, ist zwischenzeitlich als Lager genutzt worden und soll im Zuge dieser Entwurfsstudie zum Geräte- bzw. Heizraum umfunktioniert werden.

Abb. 177 Situierung Gastronomie (Axonometrie oben)  
Abb. 178 Situierung Geräte-/Heizraum (Axonometrie unten)



### Büronutzung

Für die Räume im Obergeschoß des Straßen- und Seitentraktes ist eine Büronutzung vorgesehen. Entlang des Arkadenganges fädeln sich die einzelnen Arbeitsräume auf und befinden sich somit in einer ruhigen Lage. Die Büroinfrastruktur sieht außerdem Funktionen wie ein Besprechungszimmer, eine Küche, einen Loungebereich sowie einen Co-Working-Space vor. Das Konzept ist flexibel gestaltet, sodass sich zwei kleinere Büros als auch ein großes Büro ansiedeln können/kann.



### Dachboden/Heulager

Im Zuge dieser Entwurfsstudie wird kein Ausbau des Dachgeschoßes angedacht. Der Dachboden sowie das Heulager behalten ihre ursprüngliche Funktion als mögliche Stauffläche.

Abb. 179 Situierung Büronutzung (Axonometrie oben)  
Abb. 180 Darstellung Dachboden/Heulager (Axonometrie unten)

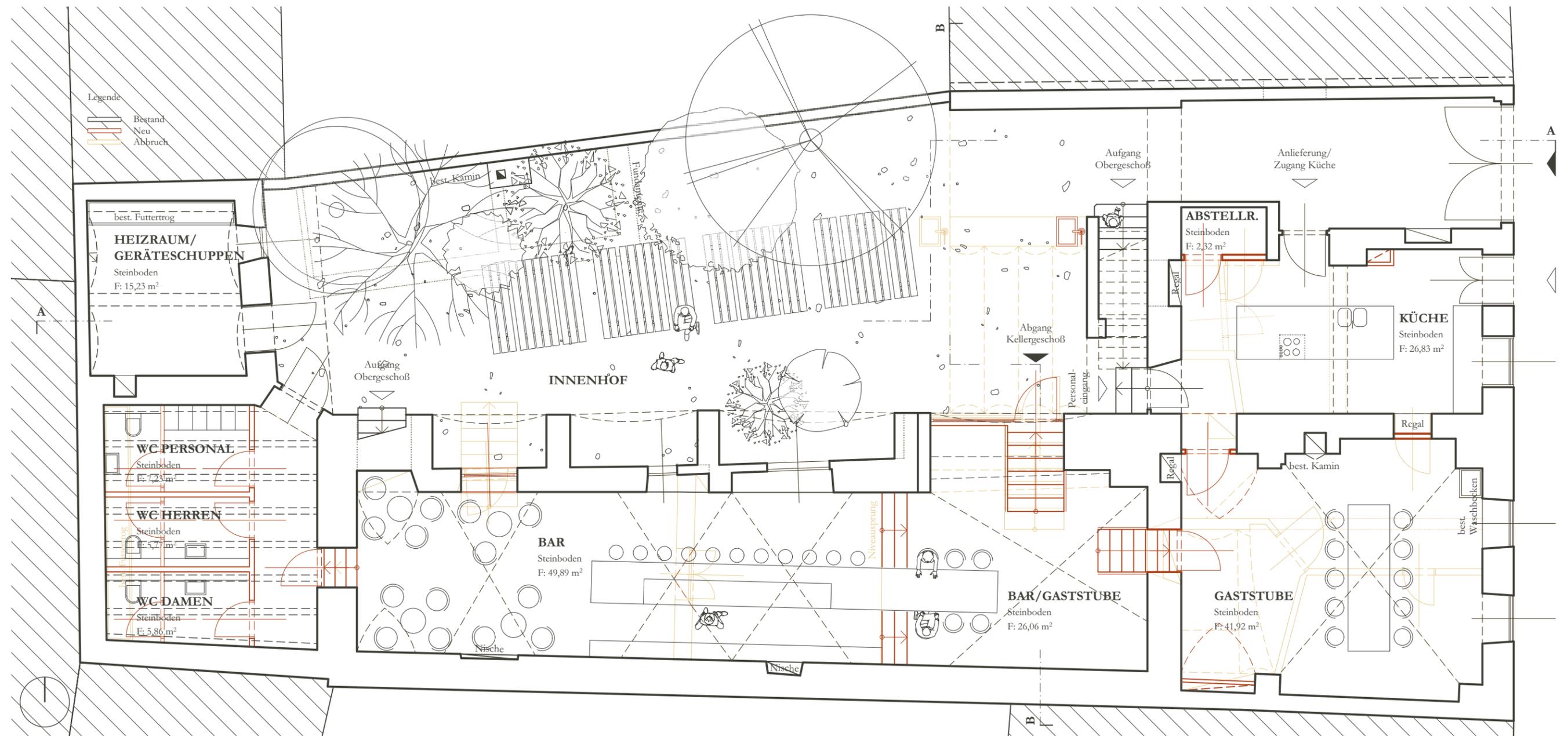


Abb. 181 Entwurfsstudie Erdgeschoß, M 1:100

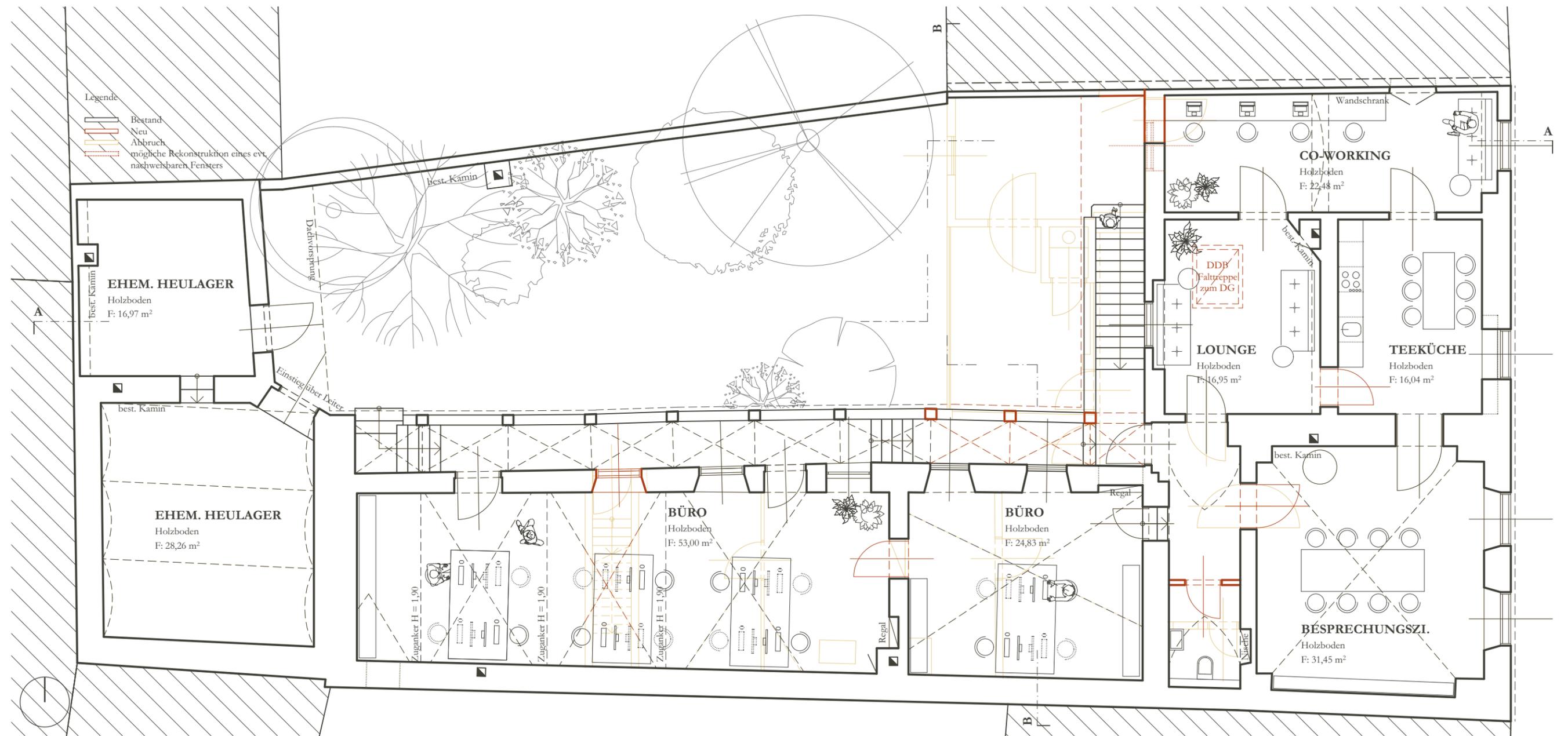


Abb. 182 Entwurststudie Obergeschoß, M 1:100

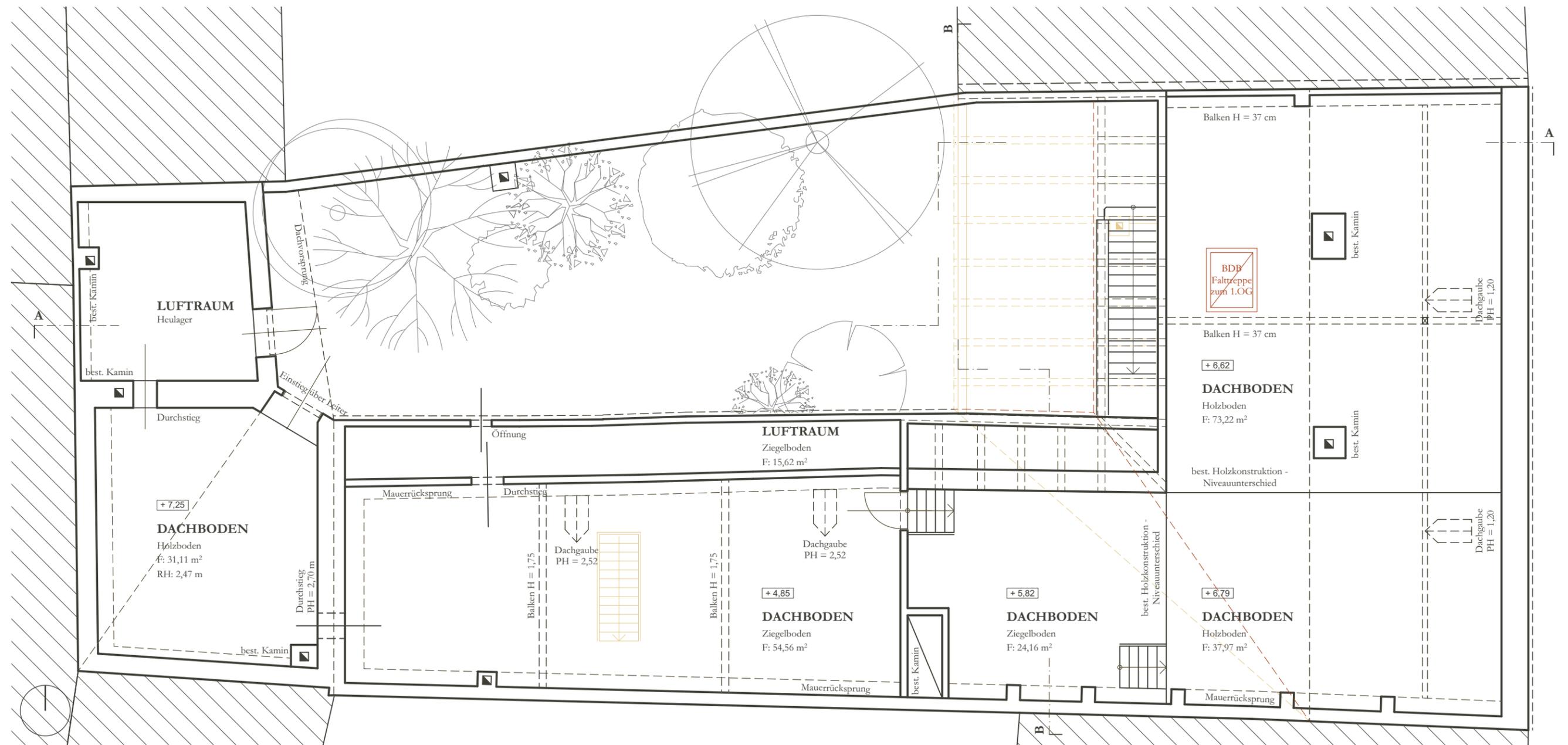


Abb. 183 Entwurststudie Dachgeschoss, M 1:100

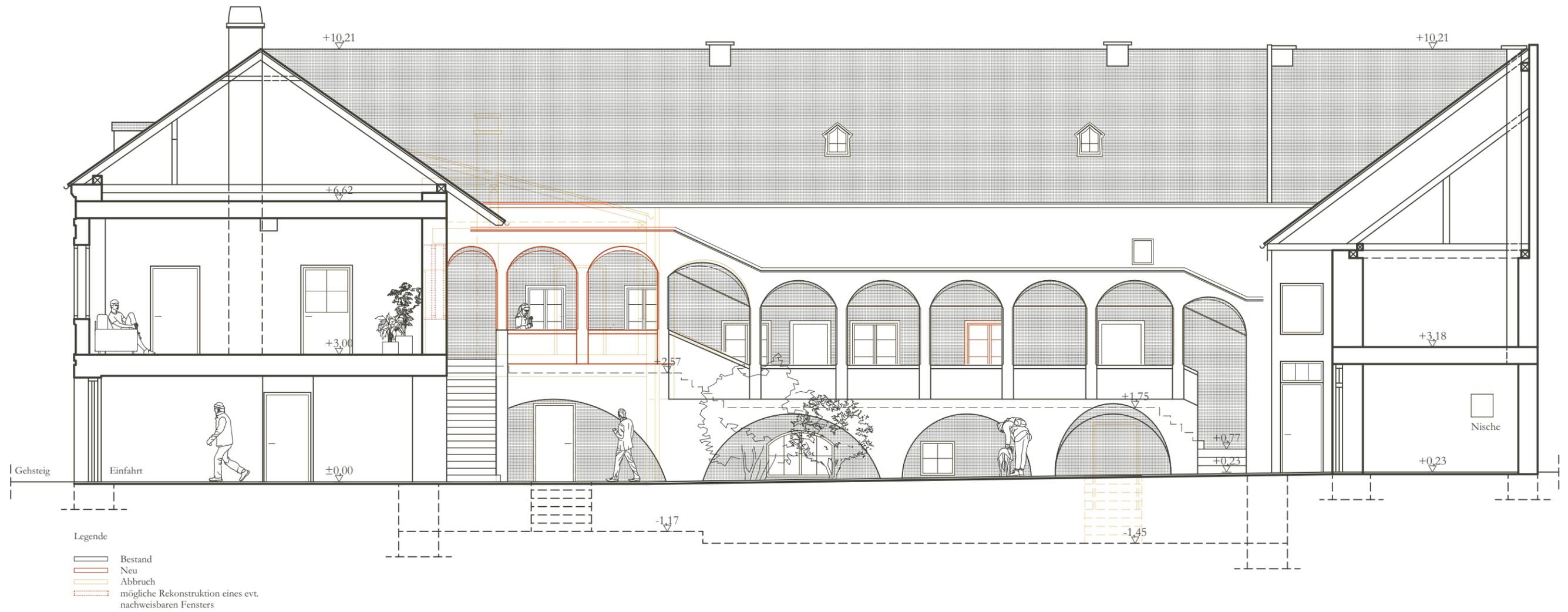


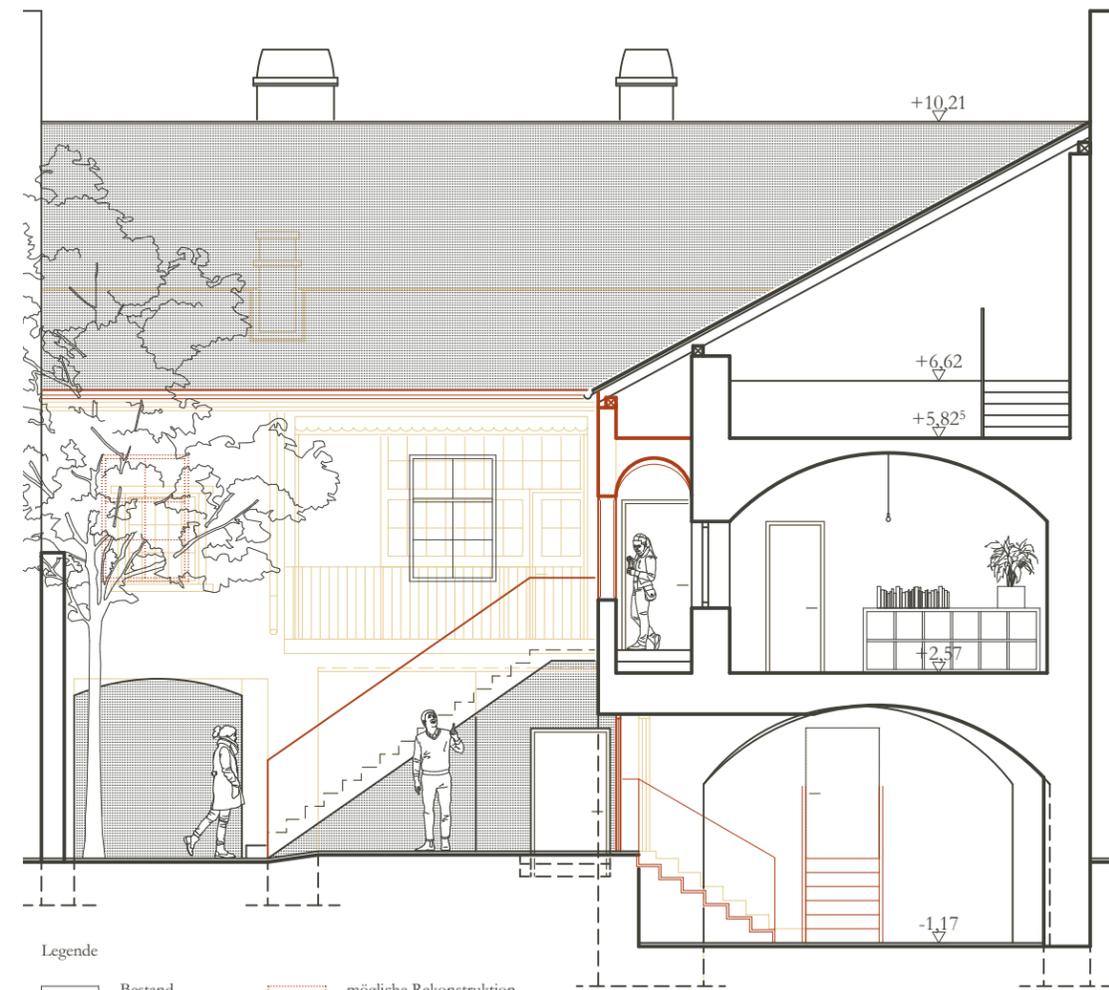
Abb. 184 Entwurfsstudie Schnittansicht A-A, M 1:100



Legende

- Bestand
- Neu
- Abbruch

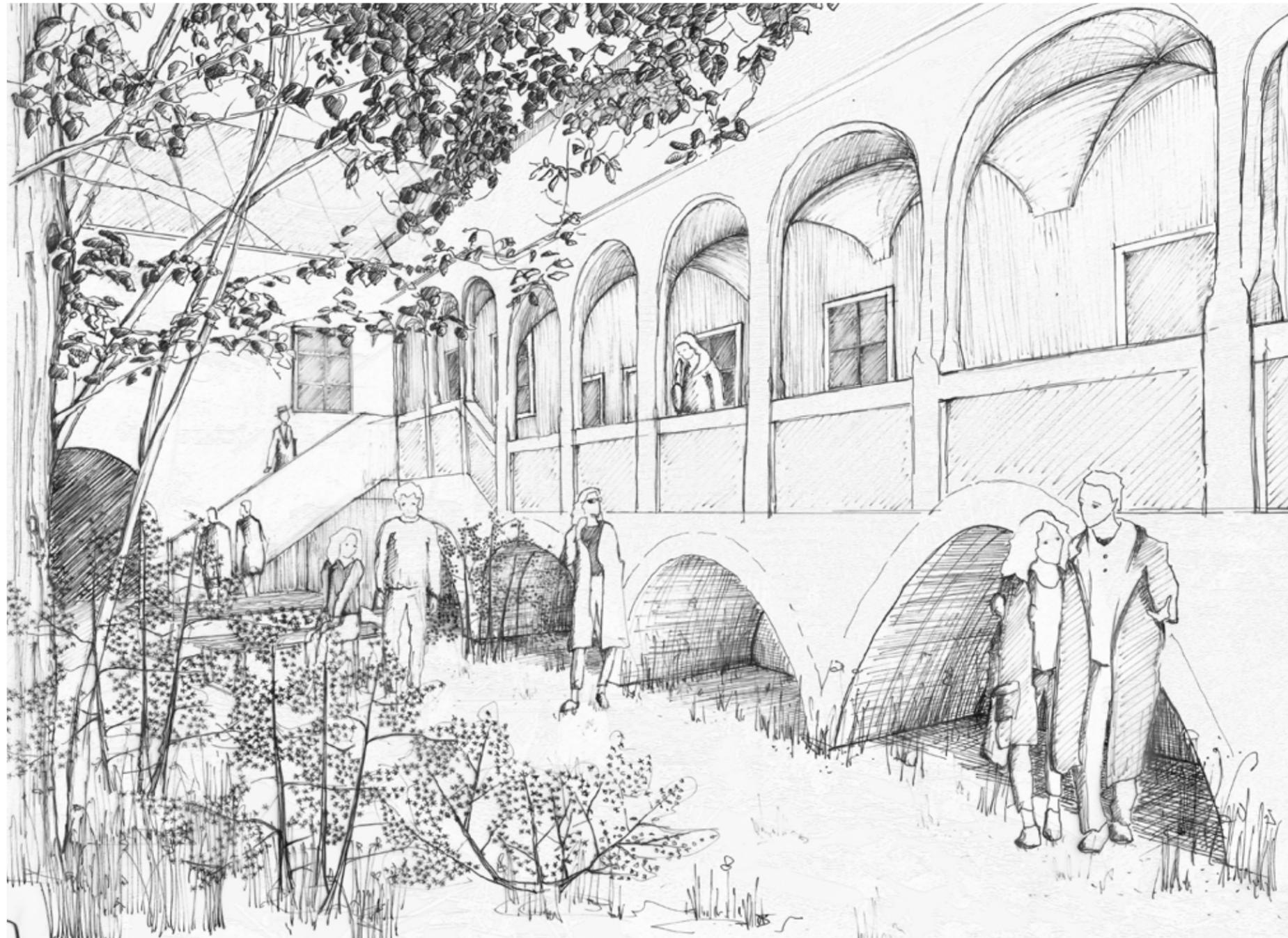
Abb. 185 Ostansicht nach der Fassadenrestaurierung, M 1:100



Legende

- Bestand
- Neu
- Abbruch
- mögliche Rekonstruktion eines evt. nachweisbaren Fensters

Abb. 186 Entwurfsstudie Schnittansicht B-B, M 1:100

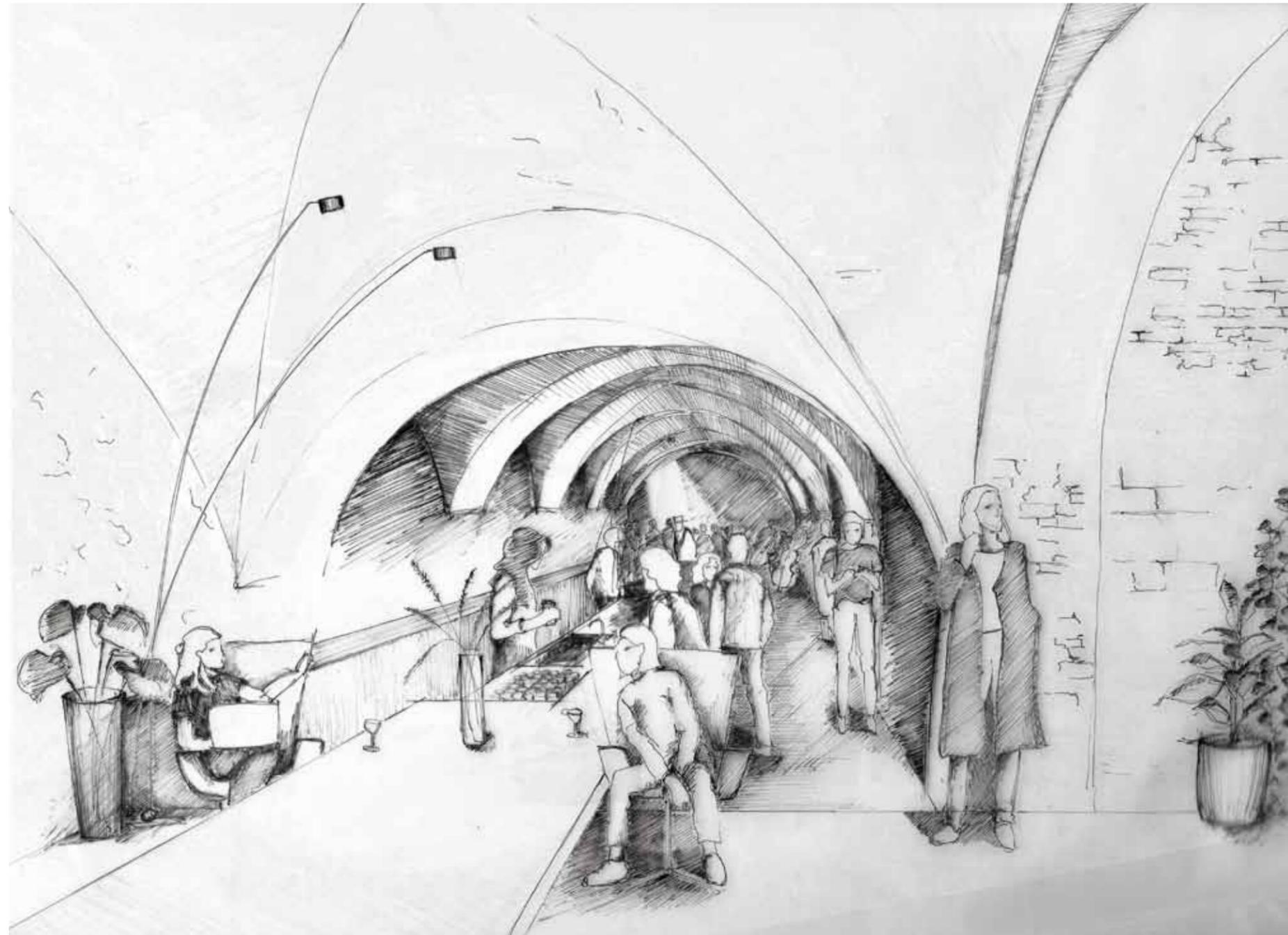


**Abb. 187** Schaubild: Innenhofsituation Gastgarten

Der Innenhof wird in den schönen Sommermonaten durch eine Zusatznutzung als Gastgarten bzw. als Heuriger belebt. Der Arkadengang und der begrünte Hof bieten den Besuchern ein einzigartiges Ambiente.

**Abb. 188** Derzeitige Innenhofsituation



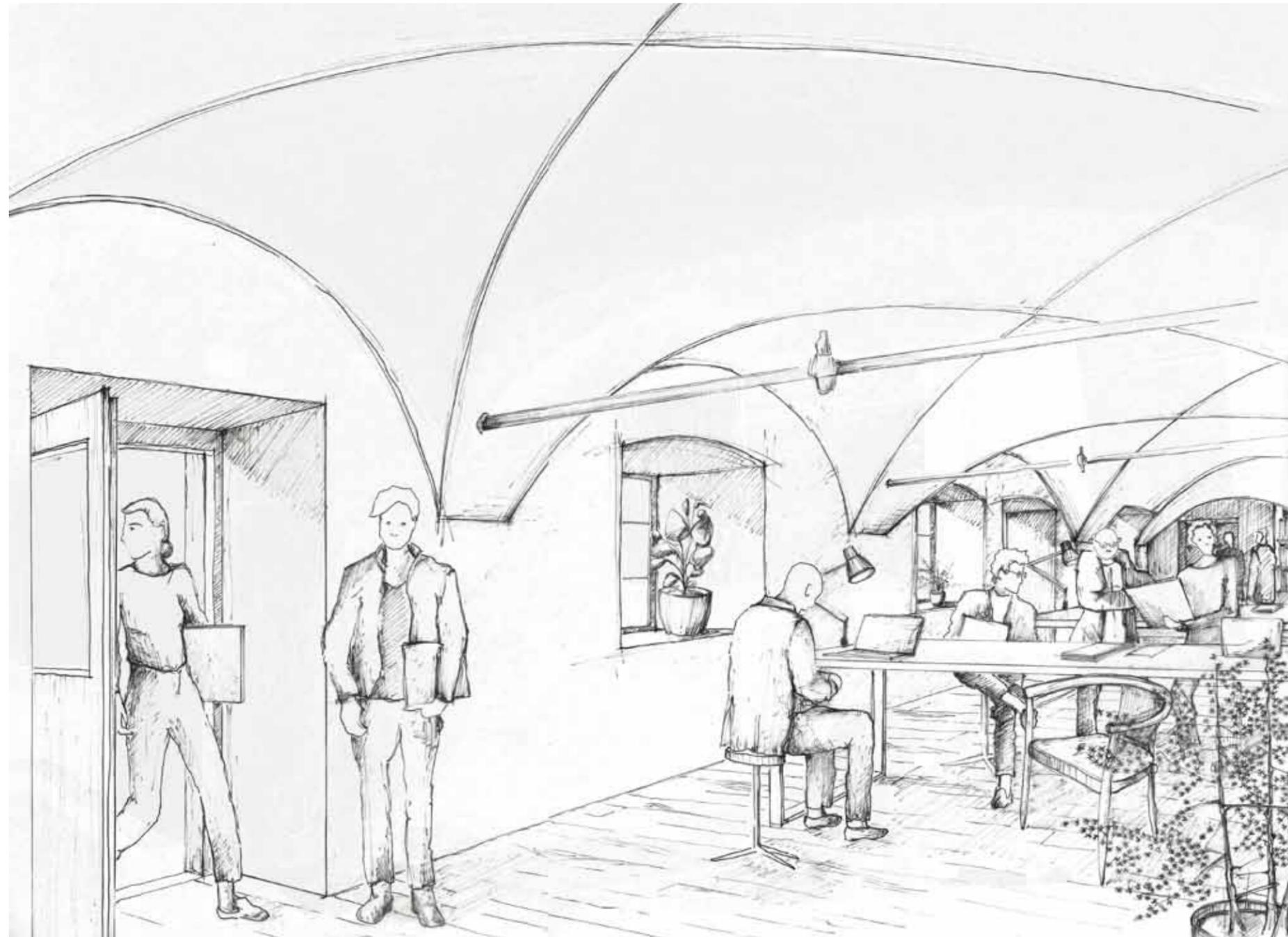


**Abb. 189** Schaubild: Barsituation

Für die derzeit leerstehenden Kellerräumlichkeiten im Souterrain wird eine Neunutzung als Bar/Lokal angedacht. Durch die Entfernung der sekundär eingestellten Kellerwand wird der repräsentative Charakter des gewölbten Raumes spürbar.

**Abb. 190** Derzeitige Kellersituation





**Abb. 191** Schaubild: Bürosituation

Für die derzeit leerstehenden Räume am Arkadengang sind Büronutzungen vorgesehen. Durch die Entfernung der rezenten Dachbodentreppe sowie sekundär eingestellter Wände wird der repräsentative Charakter des einst gewölbten Raumes erneut spürbar.

**Abb. 192** Derzeitige Raumsituation



## Maßnahmen am Bestand

Wie bereits aus der Entwurfsstudie hervorgeht, werden im Zuge einer Neunutzung einige kleinere bis größere bauliche Veränderungen am Baudenkmal angedacht. Die im Folgenden dargelegte Detailbetrachtung der empfohlenen Maßnahmen im Bestand soll einen Überblick des Um- und Ausbaues geben.

### Kellerausbau

Der historisch erhaltene Keller des Seitentraktes ist ein wesentlicher Bestandteil des Bürgerhauses. Die Räumlichkeiten befinden sich im Souterrain. Deren Funktion beschränkte sich über die Jahrhunderte auf die Lagerung von Gütern bzw. auf die Vorratshaltung. Der gewölbte Keller wird im Zuge der Entwurfsstudie in die gastronomische Neunutzung miteinbezogen. Durch die Entfernung der sekundär eingestellten Kellerwand wird der repräsentative Charakter des Raumes spürbar. Dabei ist die Erhaltung der historischen Bausubstanz, sowohl materiell als auch deren Erscheinung, eine Grundvoraussetzung.

### Reparatur des Arkadenganges

Entgegen des allgemeinen denkmalfachlichen Ziels der Erhaltung aller Zeitschichten wird am vorliegenden Betrachtungsobjekt eine Rückführung des Arkadenganges auf einen früheren Zustand empfohlen, wobei der baufällige, rezente Quertrakt (hofseitiger Zubau) aufgrund der massiven Schäden zum Abbruch freigegeben wird.

Eine ausführliche Abwägung der Gegebenheiten am Bestandsobjekt lässt deutlich erkennen, dass der Abbruch als Steigerung der Qualität des Baudenkmal angesehen werden kann. Der hofseitige Zubau ist aufgrund der Setzungen nicht nur bloß einsturzgefährdet, sondern beeinträchtigt auch die Qualität der angrenzenden Räumlichkeiten. Durch das Vorsetzen des Quertrakts wurde den Räumen OG.06 und OG.12 jegliche Möglichkeit zur natürlichen Belichtung genommen. Der Raum OG.13 wird dadurch ebenfalls beeinträchtigt. Nicht nur die hier vorgesehene Bü-

ronutzung, sondern jede Art einer zukünftigen Nutzung wäre von der Belichtungsproblematik betroffen.

Ein weiteres entscheidendes Argument für die Rückführung des Bestandes ist die damit verbundene Reparatur der einst abgebrochenen Teile des Arkadenganges, welche damals dem angebauten Quertrakt zum Opfer fielen. Anhand dieser Maßnahme kann das Herzstück, der Arkadengang des Baudenkmal, wieder vervollständigt werden. Für die Teilrekonstruktion können originale Bauelemente, die andernorts erhalten geblieben sind, Verwendung finden. Die Reparatur des Arkadenganges wird zwar als Neuerrichtung verstanden, kann aber dem Beispiel der bestehenden Arkaden unter Verwendung der historischen Bautechnik folgen.

### Veränderung des Dachbodenaufganges

Die Entwurfsstudie sieht aufgrund des Nutzungskonzeptes vor, die rezente Holzterrasse zum Dachgeschoß aus dem Jahr 1909 abzureißen, den Aufgang in den Straßentrakt zu verlagern und die Begehung des Dachbodens anhand einer neugeschaffenen Fallterrasse zu ermöglichen. Da kein Dachbodenausbau angedacht wird, ist der Aufgang mittels einer Fallterrasse ausreichend.

Die bestehenden Räume OG.14, OG.15, OG.16 sowie die Restfläche des Dachbodenaufganges können durch die Verlagerung des Dachbodenzuganges wieder, wie ursprünglich vorgesehen und ausgeführt, zu einem großen Raum zusammengefasst werden, wodurch diesem erneut ein repräsentativer Charakter verliehen wird. Die heute vorhandene Dachbodentür, die einst ein Fenster war, wird wieder durch ein Fenster ersetzt, um die natürliche Belichtungssituation der angedachten Nutzung zu verbessern. Anhand der zugemauerten Fensteröffnung lässt sich die gleiche Parapet- und Fensterhöhe wie beim Nachbarfenster (im Raum OG.15) feststellen. Für das zu ergänzende Fenster soll folglich ein Nachbau angestrebt werden, der dem bestehenden Kastenfenster in Material, Typus, Konstruktion, Funktion und Dimensionierung folgt. Eventuell könnten sogar ausgebaute Fensterflügel, die nutzlos im Haus liegen, Wiederverwendung finden.

Aus denkmalfachlicher Sicht ist die Veränderung von Belichtungsöffnungen, die auch als gestalterisches Mittel zur Gliederung der Fassade dienen, nur in Ausnahmesituationen vertretbar. Im konkreten Fall handelt es sich um eine Wiederöffnung des einst vorhandenen Fensters, ohne dabei das historisch-ästhetische Erscheinungsbild der Fassade zu beeinträchtigen.

### **Erhaltung des Dachstuhls**

Die Funktion des bestehenden Dachstuhls beschränkt sich bis heute auf die Abdeckung des Bauwerks und gegebenenfalls auf die Nutzung als Speicher für die Lagerung von Gütern. Empfohlen wird die historische Substanz zu erhalten, Fehlstellen auszubessern und Schwachstellen durch konstruktive Verstärkungen zu unterstützen. Die Art und Weise der Konstruktion ist mit dem Baudenkmal abzustimmen.

### **Sonstige Maßnahmen/Allgemeine Instandsetzung**

Alle weiteren Maßnahmen am Baudenkmal sind „kleinere“ Eingriffe, wie beispielsweise die Entfernung sekundär eingestellter Wände oder die Wiederöffnung ehemals vorhandener Durchgänge, die aufgrund der veränderten Nutzungsansprüche gefordert sind und deren Ausmaß an Umgestaltungen unter Berücksichtigung des historischen Bestandes geschehen sollen.

Eine wesentliche Grundlage für die Erhaltung des Bürgerhauses sind allgemeine Instandsetzungsmaßnahmen. Dazu zählen Maßnahmen zur Entfeuchtung erdnaher Bauteile sowie Maßnahmen zur Reduktion von Schimmelbildungen und Schadsalzen.

Weitere Instandsetzungsmaßnahmen umfassen die substanzielle Erhaltung überlieferter Materialien und deren Oberflächen. Für die Oberflächen aller Außenfassaden, mit Ausnahme der bereits restaurierten Nordfassade, gilt es daher, diese substanziell zu erhalten und gegebenenfalls dem Bestand entsprechend zu ergänzen. Das gleiche gilt auch für die historischen Innenputze.

Die künstlerische Ausstattung des Bürgerhauses umfasst neben den Wandmalereien (z.B. Schablonenmalerei) auch Holzvertäfelungen. Empfohlen wird eine sachgerechte Erhaltung und Instandsetzung der historischen Bauausstattung.

Die überlieferten Fensterkonstruktionen sollen einschließlich der Verglasung erhalten werden. Da viele Elemente leider schwer beschädigt, undicht oder sogar zerbrochen sind, ist eine denkmalpflegerische Reparatur und falls nicht anders möglich, ein Nachbau anzustreben. Dabei sind diese in Material, Typus, Konstruktion, Funktion und Dimensionierung möglichst genau zu rekonstruieren, wobei die historischen Beschläge wiederverwendet werden sollen. Das gleiche gilt für die überlieferten Tür- und Torkonstruktionen.

Die historischen Kamine sollen auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft, saniert und in ihrer Gestaltung beibehalten werden, da diese wesentlich zum Charakter des Gebäudes beitragen.

## Reflexion der Fassadenrestaurierung

Die straßenseitige Ostfassade des Bürgerhauses wurde, wie bereits im Kapitel „Baudokumentation“ thematisiert, im Sommer 2018 nach genaueren Untersuchungen, einer Fassadenfreilegung und einer anschließenden -restaurierung unterzogen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist diese Entscheidung zur Umgestaltung mit einer kritischen Haltung zu begegnen.

Eine Fassadenrestaurierung muss den gewachsenen Zustand, die Verluste durch bauliche Veränderungen sowie auch schädliche Einflüsse miteinbeziehen. Somit hat eine Rückführung der Fassadengestaltung auf einen früheren Zustand zur Folge, dass der Umgang mit baulichen Veränderungen in die Überlegungen eines Restaurierkonzeptes miteinbezogen und festgelegt werden müssen. Auf jeden Fall zu vermeiden gilt ein verfälschtes Bild der Fassade wiederzugeben und einen Zustand zu kreieren, den es nie gab.

Am Beispiel des Bürgerhauses Lederergasse 12 ist eine Fassadenrestaurierung herangezogen worden, anhand der die spätgotische Gestaltungsphase im Zuge einer Rückführung auf den früheren Zustand wieder ablesbar gemacht wurde. Verloren gegangen sind aufgrund dieses Eingriffes nicht nur die überlieferte Letztgestaltung, sondern auch alle darunterliegenden Zeitschichten. Generell ist eine Freilegung des verdeckten Zustandes nur dann in Betracht zu ziehen, wenn die Maßnahmen zum historisch-ästhetischen Kontext des gesamten Gebäudes nicht in Widerspruch stehen, wenn das zu Entfernende von geringerer Bedeutung ist und wenn das Aufzudeckende substanziell ausreichend erhalten ist.<sup>147</sup> Zu hinterfragen wäre folglich, inwiefern das Aufgedeckte einen historischen oder ästhetischen Mehrwert gegenüber dem Entfernten besitzt. Außerdem entstanden aufgrund der Fassadenrückführung neue Herausforderungen, wie beispielsweise die Einbindung sowie der Umgang mit den baulichen Änderungen, welche das Bürgerhaus im Laufe der Zeit durchgemacht hat.

Die Freilegung des verdeckten Zustandes bedeutet jedenfalls den kompletten Verlust des gewachsenen Zustandes. Die Fassade wurde in einen teilweise hypothetischen Zustand zurück ge-

---

147 vgl. BDA, Standards der Baudenkmalpflege, 2015, S. 108

führt, anstatt die letzte Phase, welche überwiegend vorhanden war, zu restaurieren und deren Farbfassung wiederherzustellen. Dies hätte bedeutet, wie auch im Untersuchungsbericht von Sipek erwähnt wird, dass die Gesimse, die Fensterfaschen und Steinteile gefestigt und ergänzt, inadäquate Putzergänzungen entfernt sowie Putzfehlstellen mit einem dem Original angepassten Mörtel gekittet hätten werden müssen.<sup>148</sup> Bei all diesen Arbeiten ist auf die Erhaltung der darunterliegenden Fassungen zu achten.

Alternativ hätte auch eine partielle Freilegung von Flächen, wie beispielsweise der Sonnenuhr, angedacht werden können. Mit dieser Maßnahme wäre es vergleichsweise möglich gewesen den gewachsenen Zustand zu halten und gleichzeitig einen Teil der spätgotischen Gestaltungsphase zu zeigen, ohne die überlieferten Zeitschichten gänzlich zu zerstören.

---

148 vgl. BDA Akt, Zahl: 40.899, Bericht von Sipek, 2011, S. 12

## Conclusio



Schlusswort ..... 270

## Schlusswort

Der aktuelle Zustand des Bürgerhauses ergibt sich aus dem jahrzehntelang ungenutzten Zustand und der damit verbundenen vernachlässigten Pflege. Mit der Unterschutzstellung des Gebäudes leitete man eine langsame Aktivierung der Instandsetzungsmaßnahmen ein.

Die Niederösterreichische Landesausstellung findet im kommenden Jahr<sup>149</sup> in Wiener Neustadt statt, wodurch man dem Anliegen der Stadt, der Verschönerung des Stadt- und Straßenbildes, nachkam und folglich die Straßenfassade einer Restaurierung unterzog.

Nach einigen bereits vorangegangenen Entwurfsvorschlägen, die unter anderem einen Dachgeschoßausbau inkl. Gaupenausbildungen oder eine vor dem Arkadengang situierte Wendeltreppe im Hof angedacht hatten, wurde schnell klar, dass weder ein behutsamer Umgang mit dem Altbestand angestrebt, noch die Bewahrung des äußeren Erscheinungsbildes berücksichtigt wurde. Glücklicherweise wurde keiner dieser denkmalverachtenden Eingriffe vorgenommen, da diese einen massiven Verlust bedeutet hätten.

Ziel meiner Arbeit war deshalb, neben einer bauhistorischen Analyse, einer Bestandsaufnahme und -dokumentation, sowie der Bau- und Besitzergeschichte des Bürgerhauses, einen umfassenden Überblick über das Gebäude zu verschaffen und folglich ein denkmalgerechtes Revitalisierungs- und Nutzungskonzept zu erarbeiten.

Grundsätzlich fügen sich die vorgeschlagenen Maßnahmen am Bürgerhaus dem Artikel 5 der Charta von Venedig, die die Erhaltung der Denkmäler fördert, da sie eine nützliche Funktion für die Gesellschaft begünstigt. Angestrebt wird dabei eine adäquate Nutzung, welche die Struktur und Gestalt des Baudenkmal nicht verändert und Eingriffe aufgrund der Nutzungsansprüche nur bedingt erlaubt.

Die vorgeschlagenen Restaurierungsmaßnahmen folgen dem Artikel 9 der Charta von Venedig und sollen, wie in dieser dargelegt, Ausnahmecharakter behalten. Ziel ist es, die ästhetischen und

---

149 NÖ Landesausstellung, Wiener Neustadt, 30.03.-10.11.2019

historischen Werte des Baudenkmal zu bewahren. Voraussetzung ist die Respektierung des überlieferten Bestandes. Die Restaurierung findet ihre Grenze, sobald die Überlegung eines hypothetischen Zustandes in Erwägung gezogen wird. Falls aufgrund von ästhetischen oder technischen Gründen eine Wiederherstellung nicht vermeidbar und der vorherige Zustand ungewiss ist, hat sich das zu ergänzende Werk von der überlieferten Substanz abzuheben.<sup>150</sup>

Die intensive Auseinandersetzung mit dem Bürgerhaus anhand dieser Diplomarbeit soll als Leitfaden für zukünftige bauliche Maßnahmen am Gebäude dienen und einen Impuls für weitere Vorgehensweisen schaffen, um so dem Bürgerhaus einen nachhaltigen Mehrwert zu verleihen.

---

150 vgl. ICOMOS, Charta von Venedig, 1964

# Anhang

---

<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>274</b>
Buchpublikationen .....	274
Archive, Broschüren und Artikel .....	274
Internetquellen .....	275
Gespräche .....	275
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>276</b>
<b>Danksagung</b> .....	<b>279</b>
<b>Lebenslauf</b> .....	<b>281</b>

## Literaturverzeichnis

### Buchpublikationen

BUNDESDENKMALAMT: Standards der Baudenkmalpflege, Wolkersdorf, 2., korrigierte Auflage 2015

DEHIO, Georg: Niederösterreich, südlich der Donau. Teil 2. M bis Z. Verlag Berger Horn/Wien, 2003

DIRLMEIER, Ulf: Geschichte des Wohnens. Band 2. 500-1800 Hausen Wohnen Residieren, Stuttgart, Deutsche Verlags-Anstalt, 1998

GRIEP, Hans-Günther: Kleine Kunstgeschichte des deutschen Bürgerhauses, Darmstadt, Wissenschaftliche Buchgesellschaft Darmstadt, 2., unveränderte Auflage 1992

HEINIG, Paul-Joachim: Kaiser Friedrich III. (1440–1493). Hof, Regierung, Politik (= Forschungen zur Kaiser- und Papstgeschichte des Mittelalters. Bd. 17). 3 Bände, Böhlau, Köln 1997

HUBEL, Achim: Denkmalpflege, Reclam Sachbuch, 2., durchgesehene und aktualisierte Auflage, Stuttgart, 2006

KLAAR, Adalbert: Begleittext zu den Baualterplänen österreichischer Städte, Städtebeschreibungen zu den Teillieferungen 1-4 der Stadtpläne 1:2000 (Niederösterreich), Heft Nr. 1, Verlag der Österreichischen Akademie der Wissenschaften, Wien, 1980

KRÄFTNER, Johann: Bürgerhäuser. Ensembles, Einzelbauten und Details in Österreich und den angrenzenden Gebieten seiner Nachbarländer, Wien/München, Herold Verlag, 1984

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

KRÄFTNER, Johann: Naïve Architektur II. Zur Ästhetik ländlichen Bauens in Niederösterreich, St. Pölten/Wien, Verlag Niederösterreichisches Pressehaus, 1987

KÜHTREIBER, Karin und Thomas, MOCHTY, Christina, WELTIN, Maximilian: Wehrbauten und Adelssitze in Niederösterreich, Viertel unter dem Wienerwald Bd. 1 (=Sonderreihe der Studien und Forschungen aus dem Niederösterreichischen Institut für Landeskunde), St. Pölten 1998

MAYER, Josef: Geschichte von Wiener Neustadt, I. Wiener Neustadt im Mittelalter, 2. Teil: Eine Glanzperiode der Stadt (1440-1500), Wiener Neustadt, 1926

MAYER, Josef: Geschichte von Wiener Neustadt, II. Wiener Neustadt in der Neuzeit, 2. Teil: Die Zeit des Absolutismus, Wiener Neustadt 1928

PETZET, Michael und MARDER, Gert: Praktische Denkmalpflege, Stuttgart, 1993

REIDINGER, Erwin: Planung oder Zufall, Wiener Neustadt 1192, Wiener Neustadt, 1995

WINKLER, Thomas: Die städtebauliche Anlage und mittelalterliche Befestigung von Wiener Neustadt, Diplomarbeit, Wien, 2009

### Archive, Broschüren und Artikel

BAUAMT WIENER NEUSTADT, Gesamttakt: 131-ST, Lederergasse 12

BUNDESDENKMALAMT, Abteilung für Niederösterreich, Gesamttakt: 40.899, 2700 Wiener Neustadt, NÖ, Lederergasse 12

GOTIK SCHÄTZE OBERÖSTERREICH, Katalog zu einem Ausstellungsprojekt der Oberösterreichischen Landesmuseum Linz (Schlossmuseum, Freistadt, St. Florian, Kremsmünster, Mondsee, Steyr, Peuerbach, Braunau, Ried, Schlierbach, Linz (Landesgalerie)

ICOMOS: Charta von Burra, 1979: [http://www.dnk.de/\\_uploads/media/766\\_1996\\_burra\\_charter\\_dt.pdf](http://www.dnk.de/_uploads/media/766_1996_burra_charter_dt.pdf) (letzter Zugriff am 10.12.2018)

ICOMOS: Charta von Venedig, 1964, in der Fassung von 1989: [http://denkmalpflege.tuwien.ac.at/wp-content/uploads/2017/03/135\\_1964\\_Charta\\_von\\_Venedig.pdf](http://denkmalpflege.tuwien.ac.at/wp-content/uploads/2017/03/135_1964_Charta_von_Venedig.pdf) (letzter Zugriff am 28.12.2018)

LEDOLTER, Peter: Restaurierung und Konservierung. Bericht über die Befundung über hist. Wandfassungen bzw. Wandmalereien in den Räumen Nr. 07, 04 und 01 im 1. OG des Objektes Lederergasse 12 in 2700 Wr. Neustadt, in: Bundesdenkmalamt, Abteilung für Niederösterreich, Akt Zahl: 40.899, 2016

SIPEK, Beate: Haus Lederergasse 12, Wiener Neustadt, NÖ. Untersuchungen der Fassungen an der Südfassade, in: Bundesdenkmalamt, Abteilung für Niederösterreich, Akt Zahl: 40.899, 2011

STADTARCHIV, Magistrat der Stadt Wiener Neustadt

### Internetquellen

BERNT, Adolf: Bürgerhaus, in: Reallexikon zur Deutschen Kunstgeschichte, Bd. III, Sp. 180–221, 1951, in: RDK Labor, URL: <http://www.rdklabor.de/w/?oldid=81061> (Letzter Zugriff am 21.04.2018)

<http://www.burgenseite.com/> (letzter Zugriff am 27.10.2018)

<http://wiener-neustadt.topothek.at/> (letzter Zugriff am 11.12.2018)

<https://www.wiener-neustadt.at/de/> (letzter Zugriff am 21.11.2018)

<http://www.stadtmuseum.wrn.at/> (letzter Zugriff am 20.11.2018)

<http://www.das-baulexikon.de/> (letzter Zugriff am 01.12.2018)

### Gespräche

SCHICHT, Patrik, Bundesdenkmalamt, Abteilung für Niederösterreich (09.04.2018, 04.05.2018, 20.06.2018, 27.08.2018)

HUBER, Stephan, Eigentümer (09.04.2018, 04.05.2018, 20.06.2018, 27.08.2018, 27.12.2018)

UIBERLACHER, Josef, Restaurator (04.05.2018, 10.08.2018, 27.08.2018, 03.10.2018, 05.10.2018)

## Abbildungsverzeichnis

Falls nicht anders angegeben, stammt die Abbildung vom Verfasser dieser Arbeit.

- Abb. 3 Schwarze Küche mit gemauertem Herd (KRÄFTNER, Johann: Naive Architektur II. Zur Ästhetik ländlichen Bauens in Niederösterreich, St. Pölten/Wien, Verlag Niederösterreichisches Pressehaus, 1987, S. 220-221)
- Abb. 4 Fenster aus Altpölla (KRÄFTNER, Johann: Naive Architektur II. Zur Ästhetik ländlichen Bauens in Niederösterreich, St. Pölten/Wien, Verlag Niederösterreichisches Pressehaus, 1987, S. 251)
- Abb. 5 Tür mit Steingewände und Ziegelüberlager (KRÄFTNER, Johann: Naive Architektur II. Zur Ästhetik ländlichen Bauens in Niederösterreich, St. Pölten/Wien, Verlag Niederösterreichisches Pressehaus, 1987, S. 240)
- Abb. 7 Gemeinden Niederösterreich (Eigene Darstellung, Grundlage: Statistik Austria, Politische Bezirke Niederösterreichs, 2018)
- Abb. 8 Bundesländer Österreich (Eigene Darstellung, Grundlage: Statistik Austria, Politische Bezirke Österreichs, 2018)
- Abb. 6 Bezirke Wr. Neustadt (Eigene Darstellung, Grundlage: Statistik Austria, Gemeinden Niederösterreichs, 2008)
- Abb. 9 Wiener Neustadt, Franziszeischer Kataster um 1820 (NÖ Landesarchiv und NÖ Landesbibliothek, Akt: FK Mappen UW 208, 208\_12)
- Abb. 10 Reckturm, nordwestlicher Eckturm der Stadtbefestigung um 1943 (Topothek Wr. Neustadt, ID 0076608)
- Abb. 11 Schadensplan des Stadtkerns, 1945 (Topothek Wr. Neustadt, ID 0095924)
- Abb. 12 Stadtpanorama um 1943 (Topothek Wr. Neustadt, ID 0076607)
- Abb. 13 Stadtpanorama um 1945 (Topothek Wr. Neustadt, ID 0076606)
- Abb. 14 Ausschnitt Lederergasse, M 1:1000 (Eigene Darstellung, Grundlage: NÖ Atlas, Land Niederösterreich)
- Abb. 15 Ausschnitt Baualtersplan Wiener Neustadt, 1952 (KLAAR, Adalbert, Baualtersplan, Magistrat der Stadt Wiener Neustadt)
- Abb. 16 Lederergasse (westliche Seite) um 1939 (GRAF, Reinhold, Stadtarchiv Wr. Neustadt, Inv.nr. 24119)
- Abb. 17 Lederergasse (westliche Seite) um 1939 (GRAF, Reinhold, Stadtarchiv Wr. Neustadt, Inv.nr. 24118)
- Abb. 18 Schutträumung in der Lederergasse um 1946 (JEZEK, Karl E., Stadtarchiv Wr. Neustadt, Inv.nr. 41296)
- Abb. 19 Wiederaufbau in der Lederergasse um 1951 (SCHUSTER, Stadtarchiv Wr. Neustadt, Inv.nr. 69844)
- Abb. 20 Straße Lederergasse, Blick gegen Norden um 1963 (SCHATEK, Alexander, Topothek Wr. Neustadt, ID 0110628)
- Abb. 21 Lederergasse 10 um 1963 (SCHATEK, Alexander, Topothek Wr. Neustadt, ID 0110629)
- Abb. 22 Lederergasse 12 um 1984, Besitzer Margarete Pelda (POSCH, Erich (Fotograf - Bediensteter des Magistrats Wiener Neustadt), Stadtarchiv Wr. Neustadt, Inv.nr. 1216)
- Abb. 29 Hofansicht mit Pferd um 1940, Besitzer Roman Pichler (GRAF, Reinhold, Stadtarchiv Wr. Neustadt, Inv.nr. 1191)
- Abb. 31 Hofdurchfahrt 1970, Besitzer Roman Pichler (KOPPENSTEINER, Norbert, Stadtarchiv Wr. Neustadt, Inv.nr. 48176)

- Abb. 33 Hofansicht um 1970, Besitzer Roman Pichler (KOPPENSTEINER, Norbert, Stadtarchiv Wr. Neustadt, Inv.nr. 48177)
- Abb. 35 Hofansicht um 1940, Besitzer Roman Pichler (KOPPENSTEINER, Norbert, Stadtarchiv Wr. Neustadt, Inv.nr. 48178)
- Abb. 37 Arkadengang um 1940, Besitzer Roman Pichler (KOPPENSTEINER, Norbert, Stadtarchiv Wr. Neustadt, Inv.nr. 48179)
- Abb. 39 Baualtersplan Erdgeschoß, M 1:200 (Eigene Darstellung, Grundlage: BDA Akt: 40.899, Baualtersplan, 2009)
- Abb. 40 Baualtersplan 1. Obergeschoß, M 1:200 (Eigene Darstellung, Grundlage: BDA Akt: 40.899, Baualtersplan, 2009)
- Abb. 41 Lageplan mit Umgebung, M 1:500 (Eigene Darstellung, Grundlage: GIS WN, Stadt Wiener Neustadt)
- Abb. 42 Bestandsplan Erdgeschoß, M 1:100 (Eigene Darstellung, Grundlage: PRESOLY, Bestandsplan, 2001)
- Abb. 43 Bestandsplan Obergeschoß, M 1:100 (Eigene Darstellung, Grundlage: PRESOLY, Bestandsplan, 2001)
- Abb. 44 Bestandsplan Dachgeschoß, M 1:100 (Eigene Darstellung, Grundlage: PRESOLY, Bestandsplan, 2001)
- Abb. 45 Bestandsplan Schnittansicht A-A, M 1:100 (Eigene Darstellung, Grundlage: PRESOLY, Bestandsplan, 2001)
- Abb. 46 Bestandsplan Ostansicht, M 1:100 (Eigene Darstellung, Grundlage: PRESOLY, Bestandsplan, 2001)
- Abb. 53 Straßenfassade vor der Restaurierung (UIBERLACHER, Josef, Restaurator, März 2018)
- Abb. 54 Straßenfassade während der Restaurierungsarbeiten (UIBERLACHER, Josef, Restaurator, Oktober 2018)

## **Danksagung**

An dieser Stelle möchte ich all jenen danken, die durch ihre fachliche und persönliche Unterstützung zum Gelingen dieser Diplomarbeit beigetragen haben.

Zuerst gebührt mein Dank Herrn Univ.Prof. Dr.phil. Nott Caviezel und dessen Team, die meine Diplomarbeit betreut und begutachtet haben. Für die hilfreichen Anregungen und die konstruktive Kritik bei der Erstellung dieser Arbeit möchte ich mich herzlich bedanken.

Mein besonderer Dank gilt meiner Familie, insbesondere meinen Eltern, die mir mein Studium ermöglicht und mich in all meinen Entscheidungen unterstützt haben. Ebenso gilt mein Dank meiner Oma für das Übersetzen alter Briefe.

Des Weiteren danke ich Stephan Huber, dem Besitzer des Bürgerhauses, ohne dessen Hilfsbereitschaft diese Arbeit nicht zustande gekommen wäre.

Danken möchte ich außerdem Dipl.-Ing. DDr. Patrick Schicht vom Bundesdenkmalamt für die Unterstützung dieser Arbeit durch Gespräche und das Zur-Verfügung-Stellen von Material.

Josef Uiberlacher und seinem Restauratorenteam danke ich für das Zusenden von Material und für die Beantwortung meiner Fragen.

Zuletzt möchte ich noch all denjenigen danken, die in der Zeit der Erstellung dieser Arbeit für mich da waren.

Danke



**Barbara Reiberger**

\* 5. September 1990

T. [0043] 664 / 56 33 018

M. barbara.reiberger@aon.at

## **Lebenslauf**

2011-2019	Architekturstudium an der Technischen Universität Wien
seit 2014	Mitarbeit bei Hadler bis Hausdorf Architekten, in Wien/Kaltenleutgeben
2013-2014	Mitarbeit bei Art of Loft Architekten in St. Gallen, Schweiz
2009-2011	Ausbildung am Kolleg/Aufbaulehrgang für Design in St. Pölten
2005-2009	Ausbildung am Realgymnasium Zwettl
1997-2005	Ausbildung an der Volks- und Hauptschule Schweiggers im Bezirk Zwettl

