

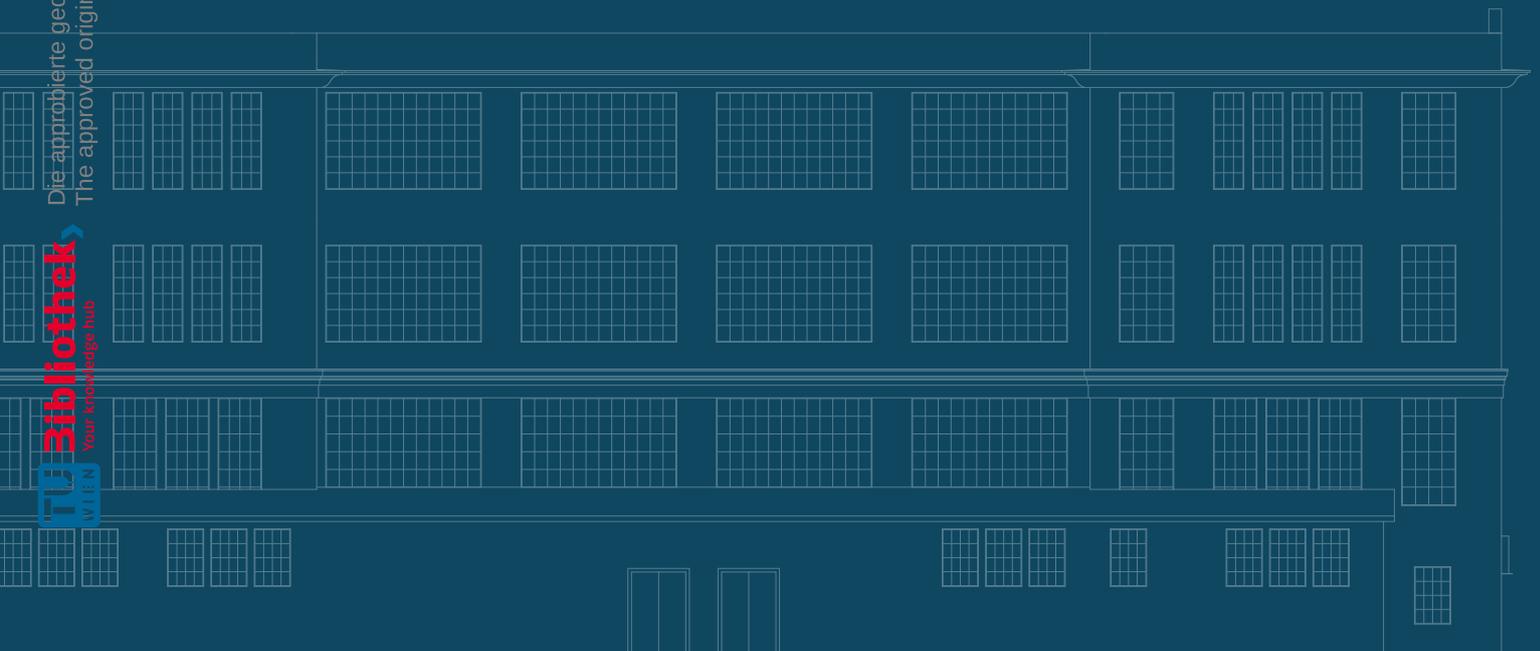
Diplomarbeit

# Die Schuhfabrik Beka in Mödling

Analyse, Denkmalpflege, Revitalisierung  
und Umnutzung anhand guter Praxis

Technischen Universität Wien Fakultät  
für Architektur und Raumplanung

Sevinc Muyan





Diplomarbeit

## **Die Schuhfabrik Beka in Mödling**

Analyse, Denkmalpflege, Revitalisierung und  
Umnutzung anhand guter Praxis

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

unter der Leitung von  
Univ.Prof.in Dipl.-Ing.in Dr.-Ing.in habil.  
Heike Oevermann, M.A.

E251-02  
Forschungsbereich Denkmalpflege und Bauen im Be-  
stand

eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von  
Sevinc Muyan  
01329632

Wien, am 18.03.2025

*„Historische Industriekomplexe sind erinnerungsaktivierende Artefakte mit spezifischen Denkmaleigenschaften genauso wie Last und Chance im konkreten Umgang als geerbte, überlassene Infrastruktur städtischer Räume.“<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> OEVERMANN Heike, *Historische Industriekomplexe in Europa*, Berlin 2019, S. 9.

## Abstract

Industrial monuments are more than just relics of the past – they are living witnesses to human creativity, manifestations of economic change, and reflections of social transformation. The Beka Shoe Factory in Mödling is one such monument, having undergone numerous transformations over the decades. Once a symbol of industrial progress and economic prosperity, later a site of crises, wartime use, and restructuring, the building now stands as a silent witness to a past era – yet its future remains unwritten.

The aim of this work is to examine the architectural history of the building, its significance as an industrial monument, and its heritage value. Through historical analysis, heritage conservation assessments, and the examination of best practice examples, sustainable reuse concepts are formulated to guarantee the long-term preservation of the building. Particular attention is given to heritage-compliant restoration, economic feasibility, and urban integration. Various professional perspectives have been incorporated to develop well-founded strategies for the future use of the building. This work contributes to the ongoing discourse on cultural heritage preservation and presents practical approaches for the sustainable conservation of industrial architecture in Austria.

## Kurzfassung

Industriedenkmäler sind mehr als nur Relikte der Vergangenheit – sie sind lebendige Zeugnisse menschlichen Schaffens, Manifestationen wirtschaftlicher Umbrüche und Spiegel gesellschaftlicher Entwicklungen. Die Schuhfabrik Beka in Mödling ist ein solches Denkmal, das sich über Jahrzehnte hinweg immer wieder neu definieren musste. Einst ein Symbol für industriellen Fortschritt und wirtschaftlichen Aufschwung, dann Schauplatz von Krisen, Kriegsnutzung und Umstrukturierungen, steht das Gebäude heute als stummer Zeuge einer vergangenen Epoche – doch seine Zukunft ist noch nicht geschrieben.

Diese Arbeit untersucht die bauhistorische Entwicklung der Fabrik, ihre architektonische Bedeutung und denkmalpflegerische Relevanz. Auf Grundlage bauhistorischer Analysen, denkmalpflegerischer Bewertungen und guter Praxisbeispiele werden Nutzungskonzepte entwickelt, die den langfristigen Erhalt des Gebäudes ermöglichen. Vergleichbare Revitalisierungsprojekte liefern dabei wertvolle Erkenntnisse für übertragbare Lösungsansätze.

Besonders berücksichtigt werden dabei denkmalgerechte Sanierung, wirtschaftliche Tragfähigkeit und städtebauliche Integration. Ergänzend wurden verschiedene Fachperspektiven einbezogen, um fundierte Strategien für eine zukunftsorientierte Nutzung des Gebäudes zu entwickeln. Die Forschung trägt zur aktuellen Diskussion über Denkmäler bei und präsentiert praktische Lösungsansätze für die langfristige Bewahrung der industriellen Baukultur in Österreich.

Abb. 1  
Ostfassade



# Inhaltsverzeichnis

		<b>Teil 1:</b>	29	<b>Teil 2:</b>	257	<b>Teil 3:</b>	333
		Baugeschichte, Architektur und bauliche Dokumentation der Schuhfabrik Beka		Denkmalpflege von Industriedenkmalern: Bedeutung, Bewertung und gute Praxis		Sanierung, Umnutzung; Räumliche Analyse und Transformation	
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>		11	<b>6.</b>	<b>Denkmalpflege von Industriedenkmalern: Bedeutung und Bewertung</b>		259
1.1.	Handlungsbedarf, Forschungsfrage und Ziel		12	6.1.	Die Bedeutung der Erhaltung des industriellen Erbes		261
1.2.	Kurzbeschreibung zum Objekt		14	6.2.	Was bedeutet Denkmalpflege bei Industriedenkmalern?		265
1.3.	Forschungsstand		18	6.3.	Bewertung der Schuhfabrik Beka nach Denkmalwerten		269
1.4.	Material und Methode		22	6.4.	Abgleich der Denkmalwerte mit dem Denkmalschutzbescheid und Zustand der wesentlichen Bauteile		276
1.5.	Gliederung		25	6.5.	Erkenntnisse aus Kapitel 6		279
<b>2.</b>	<b>Bau-, Planungs- und Nutzungsschicht sowie Konstruktion</b>		31	<b>7.</b>	<b>Gute Praxis in der Denkmalpflege: Analyse, Referenzbeispiele und Erkenntnisse für die Revitalisierung</b>		281
2.1.	Die Geschichte und Architektur der Schuhfabrik Beka		33	7.1.	Kriterien für Gute Praxis in der Denkmalpflege		283
2.2.	Bruno Bauer – Der Architekt der Schuhfabrik Beka und sein Beitrag zur Stahlbetonarchitektur		69	7.2.	Referenzbeispiele für gute Praxis		289
2.3.	François Hennebique und das System Hennebique		73	7.3.	Stadt Mödling: Analyse und Bedarfsermittlung		315
2.4.	Erkenntnisse aus Kapitel 2		79	7.4.	Erkenntnisse aus Kapitel 7		329
<b>3.</b>	<b>Baudokumentation</b>		81	<b>8.</b>	<b>Schlussbetrachtung Teil 2</b>		331
3.1.	Baubeschreibung		83				
3.2.	Baualterspläne		89				
3.3.	Bestandspläne		99				
3.4.	Aufbauarten		115				
3.5.	Fenster- und Türtypen		121				
3.6.	Erkenntnisse aus Kapitel 3		143				
<b>4.</b>	<b>Raumbuch</b>		145	<b>9.</b>	<b>Sanierungs- und Umnutzungskonzept</b>		335
4.1.	Außenräume und Fassaden		147	9.1.	Denkmalpflegerisches Konzept		336
4.2.	Innenräume und Geschosse		169	9.2.	Umnutzungskonzept		338
4.3.	Erkenntnisse aus Kapitel 4		251	9.3.	Städtebauliches Konzept		342
<b>5.</b>	<b>Schlussbetrachtung Teil 1</b>		253	9.4.	Maßnahmenkatalog		344
				9.5.	Erkenntnisse aus Kapitel 9		361
				<b>10.</b>	<b>Räumliche Analyse und Transformation</b>		363
				10.1.	Untersuchung der Gebäudeorganisationsvarianten und Freiraumanalyse		365
				10.2.	Schematische Raumorganisation und räumliche Transformation		376
				<b>11.</b>	<b>Schlussbetrachtung Teil 3</b>		401
				<b>12.</b>	<b>Schlusswort</b>		403
					<b>Anhang</b>		405
					Quellenverzeichnis		406
					Abbildungsverzeichnis		416

## 1. Einleitung

Die vorliegende Arbeit untersucht die denkmalgerechte Revitalisierung der Schuhfabrik Beka in Mödling. Das Gebäude stellt ein bedeutendes Industriedenkmal dar, das durch wirtschaftlichen Strukturwandel seine ursprüngliche Nutzung verlor. Ziel der Arbeit ist es, auf Basis bauhistorischer Analysen, denkmalpflegerischer Bewertungen und guter Praxisbeispiele-Beispiele ein nachhaltiges Nutzungskonzept zu entwickeln. Hierbei werden architektonische, wirtschaftliche und städtebauliche Aspekte gleichermaßen berücksichtigt, um eine langfristige Integration in das urbane Umfeld zu ermöglichen.

## 1.1. Handlungsbedarf, Forschungsfrage und Ziel

Industriedenkmäler sind nicht nur Relikte der Vergangenheit, sondern zentrale Bestandteile des kulturellen Erbes und Spiegel wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und technologischer Entwicklungen. Besonders Industriebauten des 19. und 20. Jahrhunderts prägen vielerorts das Stadtbild und stehen exemplarisch für die Transformationsprozesse, die mit dem Übergang von der Industriegesellschaft zur Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft einhergehen. Diese Bauwerke sind oft architektonisch hochwertig gestaltet, dokumentieren technische Innovationen und sind eng mit der wirtschaftlichen Entwicklung bestimmter Regionen verknüpft. Viele dieser Gebäude sind trotz ihrer denkmalpflegerischen, historischen und architektonischen Bedeutung in Gefahr. Der Wandel industrieller Produktionsweisen, wirtschaftliche Umstrukturierungen und veränderte städtebauliche Anforderungen haben dazu geführt, dass zahlreiche ehemalige Fabriken und Produktionsstätten entweder leerstehen, dem Verfall preisgegeben sind oder durch unsachgemäße Eingriffe und inadäquate Umnutzungen ihren architektonischen und historischen Wert verlieren. Während es in einigen europäischen Städten bereits erfolgreiche Konzepte zur Revitalisierung und Neunutzung solcher Industriebauten gibt, fehlt es in vielen Fällen an einer strategischen Herangehensweise, die sowohl denkmalpflegerische als auch wirtschaftliche und städtebauliche Aspekte in Einklang bringt.

Die ehemalige Schuhfabrik Beka in Mödling ist ein exemp-

larisches Beispiel für diese Problematik. Errichtet als moderne Produktionsstätte, spielte sie über Jahrzehnte hinweg eine zentrale Rolle in der österreichischen Schuhindustrie. Mit dem wirtschaftlichen Strukturwandel und dem Niedergang der heimischen Produktion verlor das Gebäude seine ursprüngliche Funktion und wurde in den darauffolgenden Jahrzehnten unterschiedlich genutzt. Heute steht die Schuhfabrik als denkmalgeschütztes Industriebauwerk vor der zentralen Frage, wie eine langfristige, wirtschaftlich tragfähige und denkmalgerechte Umnutzung erfolgen kann, die den architektonischen Charakter bewahrt und gleichzeitig eine sinnvolle städtebauliche Integration gewährleistet. Die Herausforderung besteht dabei nicht nur in der Erhaltung der Bausubstanz, sondern auch in der Entwicklung eines tragfähigen Umnutzungskonzepts, das den aktuellen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Anforderungen gerecht wird. Ohne ein durchdachtes und zukunftsfähiges Umnutzungskonzept besteht die Gefahr, dass die Schuhfabrik Beka weiterhin ungenutzt bleibt und sukzessive verfällt. Gleichzeitig zeigt die Erfahrung mit vergleichbaren Industriebauten, dass eine erfolgreiche Revitalisierung nicht nur zum langfristigen Erhalt solcher Bauwerke beiträgt, sondern auch wirtschaftliche und kulturelle Impulse für ihr Umfeld setzen kann.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich die zentrale Forschungsfrage:

*Welche nachhaltigen und wirtschaftlich tragfähigen Umnutzungskonzepte für die Schuhfabrik Beka entwickelt werden können, um ihre architektonische und historische Substanz zu bewahren und sie gleichzeitig funktional, wirtschaftlich tragfähig und städtebaulich sinnvoll in das heutige urbane Leben zu integrieren?*

Zur Beantwortung dieser Frage werden bauhistorische Analysen, denkmalpflegerische Bewertungen und die Untersuchung guter Praxis Referenzbeispiele herangezogen. Die Arbeit betrachtet sowohl architektonische als auch funktionale und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, um ein Konzept zu entwickeln, das eine langfristige Nutzung des Gebäudes ermöglicht. Dabei liegt der Fokus insbesondere auf der denkmalgerechten Erhaltung der baulichen Substanz, den Möglichkeiten einer funktionalen Umnutzung sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit unterschiedlicher Umnutzungsszenarien.

Das Ziel dieser Arbeit ist es, auf wissenschaftlicher Grundlage tragfähige Umnutzungskonzepte für die Schuhfabrik Beka zu entwickeln, die sowohl den denkmalpflegerischen Anforderungen als auch wirtschaftlichen und städtebaulichen Kriterien gerecht werden. Hierfür werden zunächst die bauhistorische Entwicklung und die architektonische Bedeutung des Gebäudes analysiert, um eine fundierte Basis für denkmalgerechte Entscheidungen zu schaffen. Anschließend erfolgt eine Bewertung des Gebäudes aus denkmalpflegerischer Perspektive, bei der sowohl Erhal-

tungsmaßnahmen als auch die Möglichkeiten einer funktionalen Anpassung untersucht werden.

Auf Grundlage dieser Untersuchungen werden Kriterien für gute Praxis in der Denkmalpflege erarbeitet, um zu definieren, welche Faktoren für eine erfolgreiche Revitalisierung und Umnutzung denkmalgeschützter Industriebauten entscheidend sind. Erst im nächsten Schritt werden gute Praxis-Referenzbeispiele herangezogen, um zu überprüfen, inwiefern diese Kriterien in bereits realisierten Projekten angewandt wurden und welche Erkenntnisse daraus für die Schuhfabrik Beka abgeleitet werden können. In diesem Zusammenhang wird insbesondere untersucht, welche Revitalisierungsmodelle für die Schuhfabrik Beka geeignet sind und welche architektonischen und städtebaulichen Maßnahmen erforderlich wären, um eine langfristige Nutzung sicherzustellen.

Durch die interdisziplinäre Verbindung von bauhistorischer Analyse, denkmalpflegerischer Bewertung und wirtschaftlicher Betrachtung liefert die Arbeit eine wissenschaftlich fundierte Grundlage für eine nachhaltige Umnutzung der Schuhfabrik Beka. Der methodische Ansatz ermöglicht es, nicht nur die architektonischen und denkmalpflegerischen Aspekte zu erfassen, sondern auch die wirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, um eine tragfähige und zukunftsorientierte Nutzung des Industriedenkmals zu gewährleisten.

## 1.2. Kurzbeschreibung zum Objekt

Die Schuhfabrik Beka in Mödling ist ein bedeutendes Industriedenkmal des frühen 20. Jahrhunderts und spiegelt die wirtschaftliche, technologische und architektonische Entwicklung der österreichischen Schuhindustrie wider. Errichtet wurde das Gebäude als Produktionsstätte für die Firma Brüder Klein, die sich im späten 19. und frühen 20. Jahrhundert zu einem der führenden Schuhhersteller Österreichs entwickelte. Die Standortwahl für die Fabrik in Mödling erfolgte strategisch, da die Stadt über eine gut ausgebaute Infrastruktur, eine Anbindung an die Südbahn und vergleichsweise günstige Grundstückspreise verfügte. Das Hauptgebäude der Schuhfabrik wurde nach den Plänen des Wiener Architekten Bruno Bauer entworfen, der sich durch seine fortschrittlichen Industriearchitekturen einen Namen machte. Die dreigeschossige Fabrikanlage zeichnet sich durch eine Stahlbeton-Skelettbauweise nach dem Hennebique-System aus, eine damals innovative Konstruktionsmethode, die große stützenfreie Produktionsräume ermöglichte und eine hohe Tragfähigkeit mit vergleichsweise geringen Materialkosten kombinierte. Diese Bauweise erlaubte eine flexible Nutzung der Innenräume, was insbesondere für industrielle Fertigungsprozesse von Vorteil war. Die Fassade des Gebäudes folgt einer funktionalen und sachlichen Gestaltung, mit großen, regelmäßig angeordneten Fensterflächen, die für eine optimale Tageslichtnutzung in den Produktionsräumen sorgten. Seit der Errichtung im Jahr 1913 unterlag das Gebäude mehreren baulichen und funktionalen Veränderungen,

die sich an die wirtschaftlichen und technologischen Entwicklungen der jeweiligen Zeit anpassten. Während des Ersten Weltkriegs wurde die Produktion auf militärische Erzeugnisse umgestellt, was zur Errichtung zusätzlicher Lagerflächen und provisorischer Erweiterungen führte. In der Zwischenkriegszeit erlebte die Fabrik eine Phase der wirtschaftlichen Blüte, wurde modernisiert und ansteigende Produktionskapazitäten angepasst.

Mit dem Niedergang der österreichischen Schuhindustrie und den wirtschaftlichen Turbulenzen der Weltwirtschaftskrise ab 1929 begann jedoch der schrittweise Rückgang der Produktion. Schließlich musste der Betrieb in den 1930er Jahren eingestellt werden. Während der Zeit des Nationalsozialismus wurde die Fabrik im Zuge der Arisierung enteignet und für kriegswirtschaftliche Zwecke genutzt, insbesondere für die Fertigung von Flugzeugmotorenteilen. In der Nachkriegszeit diente das Gebäude unterschiedlichen Zwecken, darunter als Möbelfabrik sowie als Lager- und Verwaltungsgebäude.

Trotz dieser funktionalen Umnutzungen blieb die architektonische Grundstruktur der Fabrik weitgehend erhalten, was sie zu einem bedeutenden Beispiel für die frühe industrielle Bauweise des 20. Jahrhunderts macht. Besonders bemerkenswert sind die städtebauliche Einbindung, die funktionale Klarheit der Gestaltung und die technologische Innovation der Bauweise, die den Einfluss der frühen Moderne auf die Industriearchitektur dokumentieren.

Heute steht die ehemalige Schuhfabrik Beka unter Denk-

malschutz, um ihre architektonische, historische und kulturelle Bedeutung langfristig zu sichern. Das Gebäude stellt nicht nur ein herausragendes Beispiel für die industrielle Bauweise seiner Zeit dar, sondern ist auch ein wichtiges Element der wirtschafts- und sozialgeschichtlichen Entwicklung Mödlings. Derzeit ist das Gebäude ungenutzt, wodurch sich die Frage einer nachhaltigen Revitalisierung stellt, die sowohl die denkmalpflegerischen Anforderungen als auch die städtebauliche Integration und wirtschaftliche Tragfähigkeit berücksichtigt.

Im Kontext der aktuellen Denkmaldebatte um die Umnutzung ehemaliger Industriegebäude ist die Schuhfabrik Beka ein Schlüsselobjekt, das beispielhaft aufzeigt, welche Herausforderungen, aber auch welche Chancen eine Revitalisierung solcher Bauten mit sich bringt. Ihre zukünftige Nutzung muss einerseits den denkmalpflegerischen Ansprüchen gerecht werden und andererseits eine wirtschaftlich tragfähige Integration in das städtische Umfeld ermöglichen, um ihren langfristigen Erhalt zu sichern.

Abb. 2  
Westfassade der  
Schuhfabrik Beka  
mit Bahnanbin-  
dung, ca. 1920.



### 1.3. Forschungsstand

Die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit der Revitalisierung von Industriebauten und ihrer denkmalgerechten Nachnutzung ist ein interdisziplinäres Forschungsfeld, das sich an der Schnittstelle von Denkmalpflege, Architekturgeschichte, Stadtplanung und Wirtschaftswissenschaften bewegt. Während es in der allgemeinen Denkmalpflege etablierte Bewertungsmethoden gibt, stellt die Umnutzung von Industriebauten eine besondere Herausforderung dar, da funktionale Anforderungen und wirtschaftliche Faktoren oft im Widerspruch zu denkmalpflegerischen Zielsetzungen stehen. Die Schuhfabrik Beka ist ein Beispiel für ein Industriedenkmal, das aufgrund seiner historischen, architektonischen und wirtschaftlichen Bedeutung einer Analyse bedarf.<sup>2</sup>

Die Baugeschichte der Schuhfabrik Beka wurde in den letzten Jahren vor allem durch archivierte Dokumente im Stadtarchiv Mödling sowie durch Unterlagen des Bundesdenkmalamts Niederösterreich rekonstruiert. Das Gebäude wurde zwischen 1912 und 1913 nach Plänen des Industriearchitekten Bruno Bauer errichtet und zählt zu den frühesten Stahlbeton-Konstruktionen in der industriellen Bauweise Österreichs. Diese innovative Bauweise wurde in zeitgenössischen Architekturzeitschriften mehrfach thematisiert und bildet einen wichtigen Schwerpunkt in

<sup>2</sup> Industrie-Kultur Ost, „Warum Fabriken erhalten?“, *Industrie-Kultur Ost Diskussionsbrett*, online verfügbar unter <https://www.industrie-kultur-ost.de/diskussionsbrett/warum-fabriken-erhalten/> (Zugriff am 8. August 2024).

der Forschung zur frühen Betonbauweise in Mitteleuropa. Die Entwicklung dieser Bauweise wird in *Eisenbeton 1850–1950*<sup>3</sup> umfassend dargestellt. Auch *Eisenbeton im Hochbau bis 1918*<sup>4</sup> beschäftigt sich mit den technischen Innovationen dieser Zeit und bietet eine Grundlage für die Analyse der konstruktiven Besonderheiten der Schuhfabrik Beka.

Die Nutzungsgeschichte des Gebäudes zeigt die enge Verbindung zwischen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und industrieller Architektur. Die Schuhfabrik wurde als Produktionsstätte eines der führenden Schuhhersteller Österreichs errichtet. Während des Ersten Weltkriegs wurde die Produktion auf militärische Zwecke umgestellt, und in der Zwischenkriegszeit führten wirtschaftliche Krisen zu mehreren Anpassungen der Nutzung. Zeitungsartikel aus der *ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften*<sup>5</sup> liefern wertvolle Informationen zur wirtschaftlichen Entwicklung und den Veränderungen der Produktion in dieser Periode. Während der NS-Zeit wurde das Unternehmen arisiert, was eine umfassende wirtschaftshistorische

<sup>3</sup> PAUSER Alfred, *Eisenbeton 1850–1950*, Wien 1994, S. 16–20.

<sup>4</sup> REHM, Jörg O., *Eisenbeton im Hochbau bis 1918: Dokumentation und Analyse realisierter Bauwerke im Raum München*, Dissertation, Technische Universität München, 2019, online verfügbar unter: <https://mediatum.ub.tum.de/doc/1468996/1468996.pdf> (Zugriff am 27. August 2024).

<sup>5</sup> Österreichische Nationalbibliothek, *ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften*, online verfügbar unter <https://anno.onb.ac.at/>

Betrachtung dieser Periode erfordert. Die *Ökonomie der Arisierung*<sup>6</sup> dokumentiert die ökonomischen Verflechtungen der Schuhindustrie in dieser Zeit und liefert wichtige Erkenntnisse zur Unternehmensgeschichte.

Nach dem Zweiten Weltkrieg erfolgten mehrere funktionale Umnutzungen der Fabrik, darunter eine Nutzung als Möbelfabrik sowie als Lagerhalle. In den 2000er-Jahren wurde die Schuhfabrik schließlich unter Denkmalschutz gestellt, wodurch eine neue Forschungsdebatte über ihre langfristige Nutzung und den Erhalt ihrer architektonischen Substanz entstand. Die *Richtlinien für Bauhistorische Untersuchungen*<sup>7</sup> ist in diesem Zusammenhang von zentraler Bedeutung, da sie methodische Grundlagen für denkmalpflegerische Maßnahmen in Österreich bietet. Der *Standards der Baudenkmalpflege*<sup>8</sup> formuliert klare Richtli-

<sup>6</sup> FELBER Ulrike, MELICHAR Peter, PRILLER Markus, UNFRIED Berthold, WEBER Fritz, *Ökonomie der Arisierung*, Teil 2: Wirtschaftssectoren, Branchen, Falldarstellungen, Wien 2004, S. 205–206.

<sup>7</sup> Bundesdenkmalamt (Hrsg.), *Richtlinien für Bauhistorische Untersuchungen*, 2. Fassung, Wien, 1. Oktober 2018, online verfügbar unter <https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/standards-leitfaedenrichtlinien/richtlinien-bauhistorische-untersuchungen.html> (Zugriff am 25. April 2024).

<sup>8</sup> Bundesdenkmalamt (Hrsg.), *Standards der Baudenkmalpflege*, Wien 2015, online verfügbar unter <https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/standards-leitfaedenrichtlinien/standards-der-baudenkmalpflege.html> (Zugriff am 25. April 2024).

nien für den Umgang mit schützenswerten Gebäuden und betont insbesondere die Bedeutung reversibler Eingriffe, die eine zukünftige Umnutzung nicht ausschließen. Die Analyse dieser Grundsätze ist für die Schuhfabrik Beka von zentraler Bedeutung, da hier eine Balance zwischen Erhaltung und Anpassung gefunden werden muss.

Die wissenschaftliche Forschung zur Denkmalpflege basiert auf methodischen Grundlagenwerken wie dem *Der moderne Denkmalkultus. Sein Wesen und seine Entstehung*<sup>9</sup>, der erstmals die unterschiedlichen Werte von Denkmälern systematisch klassifizierte. Diese Ansätze wurden weiterentwickelt durch *Grundsätze für die Behandlung von Baudenkmalern*<sup>10</sup>, *Werte und Wertewandel in der Denkmalpflege*<sup>11</sup> und *WERTE. Begründungen der Denkmalpflege in Geschichte und Gegenwart*<sup>12</sup>, die sich mit der Klassifizierung und Bewertung von Denkmalwerten beschäftigen. Im Fall der Schuhfabrik Beka stellt sich die Frage, wie eine angemessene denkmalgerechte Nutzung definiert werden

<sup>9</sup> RIEGL, Alois, *Der moderne Denkmalkultus. Sein Wesen und seine Entstehung*, Wien/Leipzig 1903.

<sup>10</sup> KIESOW, Gottfried, *Grundsätze für die Behandlung von Baudenkmalern*, 4. Auflage, Monumente Publikationen, Bonn 2009.

<sup>11</sup> BOESLER, Dorothee, *Werte und Wertewandel in der Denkmalpflege*, S. 7.

<sup>12</sup> MEIER, Hans-Rudolf, SCHEURMANN, Ingrid, SONNE, Wolfgang (Hrsg.), *WERTE. Begründungen der Denkmalpflege in Geschichte und Gegenwart*, Deutscher Kunstverlag, 2010.

kann, ohne den historischen Charakter des Gebäudes zu gefährden. Die *Standards der Baudenkmalpflege* formulieren hierfür klare Vorgaben und betonen insbesondere die Bedeutung der reversiblen Eingriffe, die eine zukünftige Umnutzung nicht ausschließen.

Ein weiteres relevantes Werk ist *Historische Industriekomplexe in der Stadt*<sup>13</sup>, das in thematischem Zusammenhang mit *Industrial Heritage Re-tooled*<sup>14</sup>, da beide Werke sich mit Industriedenkmalen und deren Umnutzung befassen. Sie bieten wertvolle theoretische Grundlagen zur Werteentwicklung in der Denkmalpflege und zur Umnutzung historischer Industriekomplexe. Diese Untersuchungen liefern zentrale Erkenntnisse für die nachhaltige Revitalisierung und den Umgang mit Industriebauten.

Ein zentraler Aspekt der aktuellen Forschung ist die Definition von Kriterien, anhand derer guter Praxisbeispiele bewertet werden können. Diese Kriterien wurden insbesondere im Kontext der Konversion historischer Industriekomplexe wissenschaftlich untersucht. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Anforderungen an erfolgreiche Umnutzungen findet sich in *Konversion historischer Textilkomplexe in der Region Düren und Euskirchen – Museum, Wohnen, Gewerbe und industrielle Nachnutzung als*

<sup>13</sup> OEVERMANN, Heike, *Historische Industriekomplexe in der Stadt*, Berlin 2020, S. 9, 54.

<sup>14</sup> DOUET, James (Hrsg.), *Industrial Heritage Re-tooled: The TICCIH Guide to Industrial Heritage Conservation*, Routledge, New York 2016.

*Beispiele guter Praxis?*<sup>15</sup>. Dort werden die methodischen Grundlagen zur Beurteilung von guter Praxisbeispielen im Bereich der Industriekultur definiert und verschiedene Ansätze zur nachhaltigen Nutzung historischer Bauten diskutiert.

Als guter Praxisbeispiele für gelungene Revitalisierungen wurden in der vorliegenden Arbeit mehrere Fallstudien analysiert. Die Tabakfabrik Linz, die in den letzten Jahren erfolgreich in ein multifunktionales Zentrum umgewandelt wurde, gilt als ein herausragendes Beispiel für die Umnutzung eines Industriedenkmal. Ähnliche Entwicklungen sind bei der Baumwollspinnerei Klarenbrunn in Bludenz zu beobachten, wo denkmalgerechte Sanierung mit modernen Nutzungskonzepten kombiniert wurde. Die ehemalige Erbsenschälfabrik in Bruckneudorf zeigt zudem auf, wie Industriedenkmal durch gezielte Maßnahmen nachhaltig in das urbane Umfeld integriert werden können. Diese Projekte wurden als vorbildliche Revitalisierungen ausgezeichnet und sind in Publikationen wie „Wiederhergestellt“<sup>16</sup> dokumentiert. Ebenso liefern die *Charta von Vene-*

<sup>15</sup> OEVERMANN, Heike, *Konversion historischer Textilkomplexe in der Region Düren und Euskirchen – Museum, Wohnen, Gewerbe und industrielle Nachnutzung als Beispiele guter Praxis?*, Düren 2019, S. 262.

<sup>16</sup> Bundesdenkmalamt, „Wiederhergestellt“, *Publikationen*, online verfügbar unter <https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/wiederhergestellt.html>.

*dig*<sup>17</sup>, die *Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz*<sup>18</sup> sowie die *Standards der Baudenkmalpflege* und die *Standards für Energieeffizienz am Baudenkmal*<sup>19</sup> weitere wichtige methodische und praktische Grundlagen für die Denkmalpflege und Umnutzung historischer Bauten.

Obwohl zahlreiche Studien zur Denkmalpflege, Architekturgeschichte und Revitalisierung von Industriebauten existieren, fehlt bislang eine spezifische wissenschaftliche Untersuchung zur denkmalgerechten Umnutzung der Schuhfabrik Beka. Insbesondere gibt es keine interdisziplinäre Analyse, die bauhistorische Forschung, denkmalpflegerische Bewertung und wirtschaftliche Nutzungskonzepte kombiniert. Diese Arbeit leistet einen Beitrag zur aktuellen Denkmaldebatte, indem sie die architektonische und historische Bedeutung der Schuhfabrik Beka untersucht, eine denkmalpflegerische Bewertung auf Basis internationaler Standards durchführt und vergleichbare guter Praxis-Beispiele auswertet. Dabei werden Ansätze zur nachhaltigen Nutzung analysiert, die sowohl den langfristigen Erhalt des Gebäudes als auch eine wirtschaftlich tragfähige Nach-

<sup>17</sup> Zweiter internationaler Kongress der Architekten und Denkmalpfleger, *Charta von Venedig*, Venedig 1964.

<sup>18</sup> Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (Hrsg.), *Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz*, Zürich 2007.

<sup>19</sup> Bundesdenkmalamt, „Standards für Energieeffizienz am Baudenkmal“, 1. Fassung, Wien 2021, online verfügbar unter: <https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/standards-leitfaeden-richtlinien/standards-energieeffizienz.html>

nutzung berücksichtigen. Die Forschung zeigt praxisnahe Wege für den nachhaltigen Erhalt industrieller Baukultur in Österreich auf und bietet eine Grundlage für weiterführende Untersuchungen in diesem Bereich.

#### 1.4. Material und Methode

Die Untersuchung der Schuhfabrik Beka basiert auf einer interdisziplinären Methodik, die sowohl architektonische, denkmalpflegerische und wirtschaftliche als auch historische Analysen umfasst. Um die bauhistorische Entwicklung, den denkmalpflegerischen Wert und mögliche Revitalisierungskonzepte zu erfassen, wurde eine Kombination aus archivalischer Forschung, bauhistorischer Analyse, Vor-Ort-Erhebungen, vergleichenden Fallstudien und einer umfassenden Literaturrecherche angewendet. Die Grundlage der Untersuchung bilden umfassende archivalische Recherchen im Stadtarchiv Mödling, in denen historische Baupläne, Grundrisse, Baudokumentationen sowie frühere Nutzungskonzepte analysiert wurden. Besonders relevant waren hierbei Originaldokumente zur Baugenehmigung von 1912, Umbaupläne aus verschiedenen Jahrzehnten sowie denkmalrechtliche Gutachten des Bundesdenkmalamts Niederösterreich. Ergänzend wurden historische Zeitungsartikel und wirtschaftshistorische Studien, insbesondere zur Schuhindustrie in Österreich und zur Geschichte der Arisierung während des Nationalsozialismus, herangezogen, um die wirtschaftlichen und sozialen Kontexte der Fabrik besser zu verstehen. Neben der dokumentarischen Analyse erfolgte eine bauhistorische Untersuchung des Gebäudes. Dabei wurden sowohl die konstruktiven Merkmale der Stahlbetonbauweise als auch die architektonische Gestaltung und deren Veränderungen über die Jahrzehnte hinweg untersucht. Die Vor-Ort-Analyse umfasste fotografische Dokumenta-

tionen, eine Materialanalyse der Fassaden und Tragstrukturen sowie eine Zustandserfassung denkmalgeschützter Bauteile. Durch diese Erhebungen konnten strukturelle Veränderungen, Bauschäden und potenzielle Herausforderungen für eine zukünftige Nutzung identifiziert werden. Ein zentraler Bestandteil der Methodik war die Vergleichsanalyse mit erfolgreichen Revitalisierungsprojekten ehemaliger Industriegebäude. Hierbei wurden gute Praxis-Referenzbeispiele untersucht, darunter die Tabakfabrik Linz, die Baumwollspinnerei Klarenbrunn in Bludenz sowie die ehemalige Erbsenschälfabrik in Bruckneudorf. Diese Projekte wurden hinsichtlich ihrer denkmalpflegerischen Strategie, ihrer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit und ihrer architektonischen Anpassungen analysiert, um mögliche Übertragungen auf die Schuhfabrik Beka zu prüfen. Um verschiedene Perspektiven in die Analyse einzubeziehen, wurde eine umfassende Literatur- und Quellenrecherche durchgeführt. Dabei wurden wissenschaftliche Publikationen, denkmalpflegerische Gutachten, Fachartikel sowie Studien zu denkmalgerechter Sanierung, funktionalen Nutzungskonzepten, wirtschaftlicher Tragfähigkeit und städtebaulicher Integration ausgewertet. Die Erkenntnisse aus diesen Quellen flossen direkt in die Entwicklung möglicher Nutzungsszenarien für die Schuhfabrik Beka ein. Ein weiterer Schwerpunkt der Methodik lag in der Analyse der Bedarfe der Stadt Mödling, um zu prüfen, welche Nutzungskonzepte sich mit den lokalen Anforderungen decken. Hierbei wurden städtebauliche Rahmenbedin-

gungen, wirtschaftliche Entwicklungen und bestehende Infrastrukturangebote untersucht. Die Ergebnisse dieser Analyse wurden mit den Erkenntnissen der guter Praxis-Referenzbeispiele abgeglichen, um sinnvolle Nutzungsperspektiven für die Schuhfabrik Beka zu entwickeln. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen wurden verschiedene Sanierungs- und Umnutzungskonzepte erstellt. Diese Konzepte umfassten sowohl denkmalpflegerische als auch funktionale und wirtschaftliche Strategien, um eine nachhaltige Wiederbelebung des Gebäudes zu ermöglichen. Ergänzt wurde dies durch die Erstellung eines Maßnahmenkatalogs, der konkrete Schritte zur Umsetzung der erarbeiteten Nutzungskonzepte enthielt. Zusätzlich wurde die Gebäudeorganisation und die räumliche Struktur der Schuhfabrik Beka untersucht. Dabei wurde analysiert, ob die vorgeschlagenen Nutzungskonzepte in die bestehende Architektur integrierbar sind und welche Anpassungen gegebenenfalls erforderlich wären. Diese Untersuchung umfasste die Analyse der räumlichen Struktur, die Prüfung der Erschließungssysteme sowie eine geschossweise Darstellung der vorgesehenen Nutzungen. Durch diese methodische Herangehensweise konnte eine fundierte Grundlage geschaffen werden, um die denkmalgerechte Revitalisierung der Schuhfabrik Beka sowohl aus architektonischer als auch aus funktionaler und wirtschaftlicher Perspektive zu bewerten und tragfähige Nutzungskonzepte zu entwickeln.

## 1.5. Gliederung

Die Arbeit gliedert sich in drei Hauptteile, die sich mit der Baugeschichte, der denkmalpflegerischen Bedeutung und der zukünftigen Umnutzung der Schuhfabrik Beka befassen. Jeder Abschnitt beinhaltet eine detaillierte Analyse, aus der zentrale Erkenntnisse abgeleitet werden.

Der erste Teil behandelt die Baugeschichte, die architektonischen Besonderheiten und die bauliche Dokumentation der Schuhfabrik Beka. Zunächst wird die historische Entwicklung des Gebäudes untersucht, wobei die ursprüngliche Nutzung, spätere bauliche Veränderungen und konstruktive Merkmale im Fokus stehen. Besonders betrachtet wird die Architektur des Gebäudes, insbesondere die Stahlbeton-Skelettbauweise nach dem System Hennebique, die als innovativer Konstruktionsansatz ihrer Zeit gilt. Ergänzend erfolgt eine bauliche Bestandsaufnahme, die durch historische Pläne, Archivalien und Vor-Ort-Dokumentationen ergänzt wird. Ein wesentlicher Bestandteil ist das Raumbuch, das die Struktur und Nutzung der einzelnen Gebäudeteile detailliert erfasst und als Grundlage für die weiteren Untersuchungen dient.

Der zweite Teil widmet sich der denkmalpflegerischen Analyse. Dabei werden die Denkmalwerte der Schuhfabrik Beka herausgearbeitet und die denkmalpflegerischen Richtlinien betrachtet, die für den zukünftigen Umgang mit dem Gebäude maßgeblich sind. Zusätzlich erfolgt

ein Vergleich mit ähnlichen Industriedenkmälern, um Parallelen und bewährte Herangehensweisen aufzuzeigen. Ein weiteres Kapitel widmet sich der „guten Praxis“ in der Denkmalpflege und analysiert erfolgreiche Revitalisierungsprojekte ehemaliger Industriebauten.

Der dritte Teil der Arbeit konzentriert sich auf die Sanierung, Umnutzung sowie die räumliche Analyse und Transformation des Gebäudes. Aufbauend auf den vorherigen Analysen werden verschiedene Nutzungskonzepte für die Revitalisierung der Schuhfabrik Beka entwickelt. Es wird untersucht, welche Nutzungsformen sowohl wirtschaftlich tragfähig als auch mit den denkmalpflegerischen Vorgaben vereinbar sind. Zudem erfolgt eine räumliche Analyse, um die Möglichkeiten der Gebäudeorganisation und Umgestaltung zu prüfen. Die vorgeschlagenen Umnutzungsszenarien werden abschließend hinsichtlich ihrer Machbarkeit, ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit und ihrer Verträglichkeit mit dem Denkmalschutz bewertet.

Ergänzend wurden nach den ausführlichen Kapiteln die zentralen Erkenntnisse betont, um die wesentlichen Ergebnisse übersichtlich darzustellen. Zudem schließt jeder Hauptteil mit einer Schlussbetrachtung, die die gewonnenen Erkenntnisse zusammenfasst und die Verbindung zum nächsten Abschnitt herstellt, um eine bessere Nachvollziehbarkeit der Inhalte zu gewährleisten.

Abb. 3  
Archiv, 1. Obergeschoss nach Regen



## Teil 1

Baugeschichte, Architektur und  
bauliche Dokumentation der  
Schuhfabrik Beka



## 2.1. Die Geschichte und Architektur der Schuhfabrik Beka

Dieses Kapitel zeigt die Entwicklung der Schuhfabrik Beka im Laufe der Zeit und verdeutlicht, wie das Gebäude von wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen geprägt wurde. Von ihrer Errichtung im frühen 20. Jahrhundert als moderner Produktionsstandort bis hin zu den späteren Anpassungen und Umnutzungen spiegelt die Fabrik den Wandel der Industriearchitektur wider. Wichtige Einflüsse wie die Erweiterungen während der Kriegzeiten oder spätere Umbauten für neue Nutzungen führten zu Veränderungen, die sich bis heute in der Bausubstanz ablesen lassen. Die Fabrik ist ein Beispiel dafür, wie historische Industriegebäude über Jahrzehnte hinweg funktional bleiben und gleichzeitig Teil des kulturellen Erbes einer Region werden können.

### 2.1.1. Die Ursprünge: Gründung und Etablierung im 19. Jahrhundert

Die Schuhfabrik Beka, die später zu einer der wichtigsten Produktionsstätten Österreichs werden sollte, hat ihre Ursprünge im Jahr 1871. In einer Zeit des wirtschaftlichen und technologischen Wandels gründeten die Brüder Moritz und Abraham Klein die „Brüder Klein Schuhwarenerzeugung“ in Pisek, einer Stadt in Südböhmen, die heute zur Tschechischen Republik gehört. Diese Phase der Industrialisierung war durch den zunehmenden Einsatz mechanisierter Produktionsmethoden geprägt, die das traditionelle Handwerk revolutionierten und die Grundlage für die Massenproduktion legten. Auch die Schuhbranche durchlief diesen Wandel: Während handgefertigte Schuhe weiterhin gefragt waren, setzten immer mehr Unternehmen auf maschinelle Fertigung, um größere Mengen effizienter herzustellen.

Moritz Klein, ein erfahrener Kaufmann mit einem ausgeprägten Gespür für wirtschaftliche Entwicklungen, übernahm die kaufmännische Leitung des Unternehmens und trieb die Expansion sowie den Aufbau eines stabilen Vertriebsnetzes voran. Sein Bruder Abraham, ein ausgebildeter Schuhmacher, widmete sich der Produktion und beschäftigte sich intensiv mit neuen Fertigungstechniken.<sup>20</sup> Diese klare Arbeitsteilung erwies sich als wesentlicher

<sup>20</sup> „Wiener Zeitung“, 5. August 1871, S. 15, Österreichische Nationalbibliothek, ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften, online verfügbar unter: <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=wrz&datum=18710805&seite=15&zoom=33> (Zugriff am 27. Juli 2024).

Erfolgsfaktor, da sie sowohl die betriebswirtschaftliche Führung als auch die technische Weiterentwicklung des Unternehmens sicherstellte.

Von Beginn an erkannten die Brüder Klein, dass langfristiger Erfolg nicht nur von einer effizienten Produktion, sondern ebenso von einem durchdachten Vertriebssystem abhing. Um ihre Marktpräsenz über die regionale Ebene hinaus auszubauen, beschlossen sie 1888, eine Niederlassung in Linz zu eröffnen.<sup>21</sup> Diese Entscheidung war von strategischer Bedeutung, da Linz nicht nur eine aufstrebende Industriestadt war, sondern auch über eine günstige Verkehrsanbindung verfügte. Die Stadt entwickelte sich zu einem wichtigen Handelszentrum, das den Vertrieb der Produkte in andere Teile Österreichs und darüber hinaus erleichterte. Durch die gezielte Expansion und die Errichtung weiterer Vertriebsstellen konnte das Unternehmen seinen Kundenkreis stetig erweitern und sich erfolgreich auf dem österreichischen Markt etablieren.

Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts hatte sich die Firma „Brüder Klein“ als feste Größe in der österreichischen Schuhproduktion etabliert. Die Hauptfabrik in Pisek beschäftigte zu diesem Zeitpunkt 114 Arbeiter, während weitere 27 Mitarbeiter in den Niederlassungen tätig wa-

<sup>21</sup> „Wiener Zeitung“, 31. Januar 1888, S. 21, Österreichische Nationalbibliothek, ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften, online verfügbar unter: <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=wrz&datum=18880131&seite=21&zoom=33> (Zugriff am 27. Juli 2024).

ren.<sup>22</sup> Diese Zahlen belegen das kontinuierliche Wachstum des Unternehmens, das durch Investitionen in moderne Maschinen und eine effiziente Produktionskette begünstigt wurde. Während viele kleinere Handwerksbetriebe Schwierigkeiten hatten, mit der fortschreitenden Industrialisierung Schritt zu halten, setzte die Firma gezielt auf Innovationen. Neben der Anschaffung neuer Maschinen wurde auch in die Schulung der Arbeiter investiert, um sicherzustellen, dass sie mit den neuen Technologien umgehen konnten.

Ein entscheidender Wendepunkt in der Geschichte des Unternehmens war der Tod von Abraham Klein im Jahr 1901.<sup>23</sup> Von diesem Zeitpunkt an leitete Moritz Klein das Unternehmen alleine, wobei er zunehmend von seinen Söhnen Max und Karl unterstützt wurde. Die Nachfolgegeneration erkannte, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen veränderten und das Unternehmen auf diese Entwicklungen reagieren musste. Während Moritz

<sup>22</sup> „Prager Tagblatt“, 9. August 1899, S. 3, Österreichische Nationalbibliothek, ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften, online verfügbar unter: <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=ptb&datum=18990809&seite=3&zoom=33> (Zugriff am 27. Juli 2024).

<sup>23</sup> „Wiener Zeitung“, 31. Juli 1901, S. 18, Österreichische Nationalbibliothek, ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften, online verfügbar unter: <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=wrz&datum=19010731&seite=18&zoom=33> (Zugriff am 27. Juli 2024).

Klein weiterhin die strategische Gesamtleitung innehatte, brachten Max und Karl neue Impulse ein, indem sie die Produktionskapazitäten erweiterten und das Sortiment diversifizierten. Diese Anpassung war notwendig, um den sich wandelnden Konsumgewohnheiten Rechnung zu tragen und sich im Wettbewerb mit anderen Herstellern zu behaupten.<sup>24</sup>

Nach dem Tod von Moritz Klein im Jahr 1907 übernahmen Max und Karl endgültig die Führung des Unternehmens. Ihnen war bewusst, dass eine weitere Expansion erforderlich war, um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben. Vor diesem Hintergrund trafen sie 1911 die richtungsweisende Entscheidung, die Produktion von Pisek nach Österreich zu verlagern.<sup>25</sup> Diese Standortverlagerung war nicht zufällig, sondern Teil einer durchdachten Expansionsstrategie. Wien war als wirtschaftliches Zentrum der Habsburger-Monarchie der ideale Markt für eine größere Produktionsstätte. Die Nähe zur Hauptstadt bot nicht nur bessere Absatzmöglichkeiten, sondern erleichterte auch

<sup>24</sup> „Prager Tagblatt“, 4. Juli 1905, S. 12, Österreichische Nationalbibliothek, ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften.

<sup>25</sup> „St. Pöltner Bote“, 22. Juni 1911, S. 13, Österreichische Nationalbibliothek, ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften, online verfügbar unter: <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=dsp&datum=19110622&seite=13&zoom=33> (Zugriff am 27. Juli 2024).

den Zugang zu qualifizierten Arbeitskräften.<sup>26</sup> Mödling, eine Stadt südlich von Wien, wurde als neuer Standort ausgewählt, da sie mehrere entscheidende Vorteile bot. Die Stadt verfügte über eine hervorragende verkehrstechnische Anbindung, insbesondere durch den Mödliner Bahnhof, der den Transport von Rohmaterialien und Fertigprodukten erleichterte. Zudem waren die Grundstückspreise in Mödling im Vergleich zu Wien deutlich günstiger, was die Errichtung einer modernen Fabrikanlage wirtschaftlich attraktiv machte. Darüber hinaus war Mödling bereits ein etablierter Industriestandort, sodass die notwendige Infrastruktur und Arbeitskräfte für den Betrieb der neuen Schuhfabrik vorhanden waren.<sup>27</sup> Die Brüder Klein erwarben mehrere Grundstücke in der Fabriksgasse in Mödling und beauftragten den renommierten Wiener Architekten Bruno Bauer mit der Planung des neuen Fabrikgebäudes. Bauer, der für seine fortschrittlichen Industriearchitekturen bekannt war, entwarf eine funktionale und moderne Fabrikanlage, die den neuesten technischen Standards entsprach. Ziel war es, eine Produktionsstätte zu schaffen, die nicht nur größere Kapazitäten

<sup>26</sup> Zivildienstserviceagentur, „3. Umbrüche im 19. Jahrhundert“, Österreichische Nationalbibliothek, ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften, online verfügbar unter: <https://www.zivildienst.gv.at/zivildienere-learning-zivildienere-learning-3-umbrueche-im-19-jahrhundert.html> (Zugriff am 27. Juli 2024).

<sup>27</sup> Wikipedia, „Mödling“, online verfügbar unter: <https://de.wikipedia.org/wiki/M%C3%B6dling> (Zugriff am 27. Juli 2024).

bot, sondern auch die Effizienz und Arbeitsbedingungen verbesserte.<sup>28</sup> Die Verlagerung nach Mödling markierte den Beginn einer neuen Ära für das Unternehmen. Durch die moderne Fabrikanlage konnten die Produktionsabläufe optimiert und die Wettbewerbsfähigkeit langfristig gesichert werden. Mit der Fertigstellung des neuen Fabrikgebäudes im Jahr 1913 legte die Firma „Brüder Klein“ den Grundstein für ihren weiteren wirtschaftlichen Erfolg. Die strategische Standortwahl erwies sich als richtungsweisend, da sie sowohl eine bessere Marktanbindung als auch eine erhöhte Produktionskapazität ermöglichte. Diese Entscheidung trug maßgeblich dazu bei, dass sich das Unternehmen, als einer der führenden Schuhproduzenten Österreichs etablieren konnte.

<sup>28</sup> Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, „Baubeschreibung für den Neubau der Schuhfabrik der Firma Brüder Klein“, 16. Juli 1912, eingesehen am 11. Juli 2024.

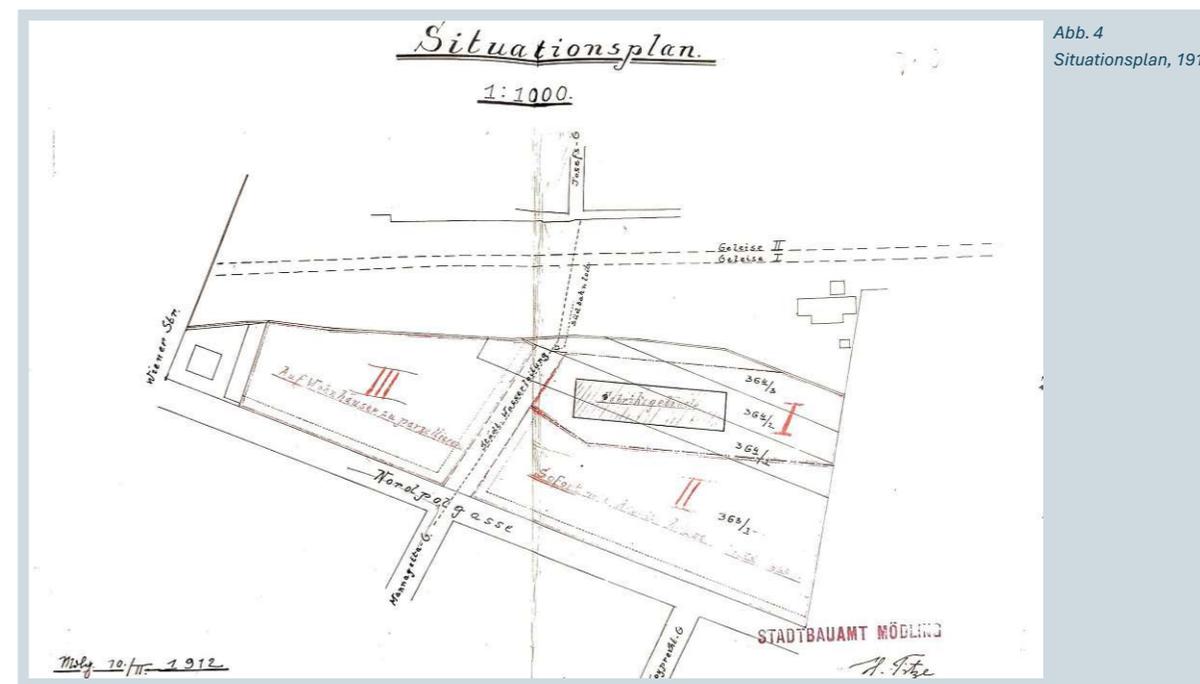


Abb. 4  
Situationsplan, 1912

## 2.1.2. Die Architektur der Schuhfabrik Beka: Fortschritt durch Stahlbeton und industrielle Effizienz

Bruno Bauer entwarf ein dreigeschossiges Fabrikgebäude, das den neuesten technischen Standards entsprach und zugleich ausreichend Kapazitäten für die weiterwachsende Produktion bot. Der Bau der Fabrik begann im Jahr 1912, doch bereits in der frühen Bauphase kam es zu unerwarteten Verzögerungen. Die Südbahngesellschaft, die benachbarte Grundstücke besaß, strebte eine Enteignung im öffentlichen Interesse an, was zu langwierigen Verhandlungen führte. Erst nach einem einvernehmlichen Grundstückstausch konnten die Brüder Klein neue, strategisch günstige Grundstücke in der Nordpolgasse (heute Gabrieler Straße) erwerben. Diese Nähe zum Mödlinger Bahnhof stellte sich als großer Vorteil heraus, da sie eine effiziente Anbindung an das Transport- und Logistiknetz ermöglichte – ein entscheidender Faktor für die spätere Produktions- und Vertriebseffizienz der Fabrik.<sup>29</sup>

Obwohl sich die Fertigstellung der Fabrik aufgrund dieser Verhandlungen verzögerte, konnte das Gebäude schließlich 1913 bezogen werden. Mit der Schuhfabrik Beka wurde ein Bau realisiert, der durch seine moderne Bauweise neue Maßstäbe setzte. Besonders die Nutzung von Stahlbeton war in Österreich zu dieser Zeit noch nicht weit verbreitet, wodurch das Gebäude als innovativ galt. Die Fundamente wurden größtenteils aus Stampfbeton er-

richtet, während einige tragende Strukturen weiterhin auf traditionelles Ziegelmauerwerk setzten. Die Außen- und Innenwände sowie die Decken bestanden vollständig aus gestampftem Eisenbeton, was eine Bauweise ermöglichte, die große Spannweiten ohne zusätzliche Stützelemente zuließ. Diese technische Lösung hatte einen entscheidenden Vorteil: Die weitläufigen Produktionshallen konnten ohne störende Pfeiler gestaltet werden, wodurch eine flexible und effiziente Nutzung des Raumes gewährleistet wurde.<sup>30</sup> Auch die Fassadengestaltung folgte einer durchdachten Mischung aus funktionalen und ästhetischen Prinzipien. Große, regelmäßig angeordnete Fenster, die durch Pilaster strukturiert wurden, sorgten für einen großzügigen Tageslichteinfall. Dies verbesserte nicht nur die Arbeitsbedingungen der Beschäftigten erheblich, sondern verlieh dem Gebäude auch eine moderne, fast repräsentative Anmutung. Die Kombination aus großzügigen Fensterflächen und einer soliden Betonstruktur zeigte eine damals fortschrittliche Verbindung von Funktionalität und architektonischem Anspruch. Das Dach bestand aus modernen Materialien wie Holzzement und wurde mit traditionellen Biberschwanzziegeln gedeckt, was einen gelungenen Kom-

<sup>29</sup> Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, Ing. H. Titze (Stadtbauamt Mödling), „Situationsplan der Parzellen Nr. 363/1, 364/1, 364/2 und 364/3 in der Nordpolgasse (heute Gabrieler Straße) in Mödling“, 10. Februar 1912, Plan eingesehen am 11. Juli 2024.

<sup>30</sup> Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, „Projekt über den Neubau einer Schuhfabrik für die Herren Brüder Klein in Mödling“, Wien, Juli 1912. Verschiedene Baupläne, darunter Schnitte (Plannummern: Nr. 2665, Nr. 2666) sowie Souterrain- und Fundamentplan (Plannummer: Nr. 2660). Architekt: Dr. Bruno Bauer (Baumeister und Bauleiter). Eingesehen am 11. Juli 2024.

promiss zwischen moderner Konstruktion und bewährten Techniken darstellte.<sup>31</sup>

Auch im Inneren des Gebäudes spiegelte sich der hohe Anspruch an eine moderne Industriearchitektur wider. Ein eigens konzipierter Anbau beherbergte das Stiegenhaus sowie Waschräume und Garderoben für die Arbeiter, die platzsparend in halber Geschosshöhe zwischen den Hauptetagen untergebracht waren. Eine weitere technische Neuerung stellte der zentral gelegene Warenaufzug dar, der den Transport von Materialien und fertigen Produkten innerhalb des Betriebs erheblich erleichterte.<sup>32</sup> Die technische Ausstattung der Schuhfabrik Beka war für ihre Zeit wegweisend. Das gesamte Gebäude wurde elektrisch beleuchtet – eine damals noch nicht selbstverständliche Ausstattung für Industrieanlagen. Die Beheizung erfolgte über eine moderne Niederdruckdampfheizung, die auch in den kalten Wintermonaten einen reibungslosen Betrieb sicherstellte. Zudem wurde besonderes Augenmerk

<sup>31</sup> Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, „Projekt über den Neubau einer Schuhfabrik für die Herren Brüder Klein in Mödling“, Wien, 22. Juli 1912. Straßen- und Hoffrontansichten (Plannummer: Nr. 2849). Architekt: Dr. Bruno Bauer (Baumeister und Bauleiter). Eingesehen am 11. Juli 2024.

<sup>32</sup> Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, „Projekt über den Neubau einer Schuhfabrik für die Herren Brüder Klein in Mödling“, Wien, Juli 1912. Erdgeschossplan (Plannummer: Nr. 2661), 1. Stockwerk (Plannummer: Nr. 2662) und 2. Stockwerk (Plannummer: Nr. 2663). Architekt: Dr. Bruno Bauer (Baumeister und Bauleiter). Eingesehen am 11. Juli 2024.

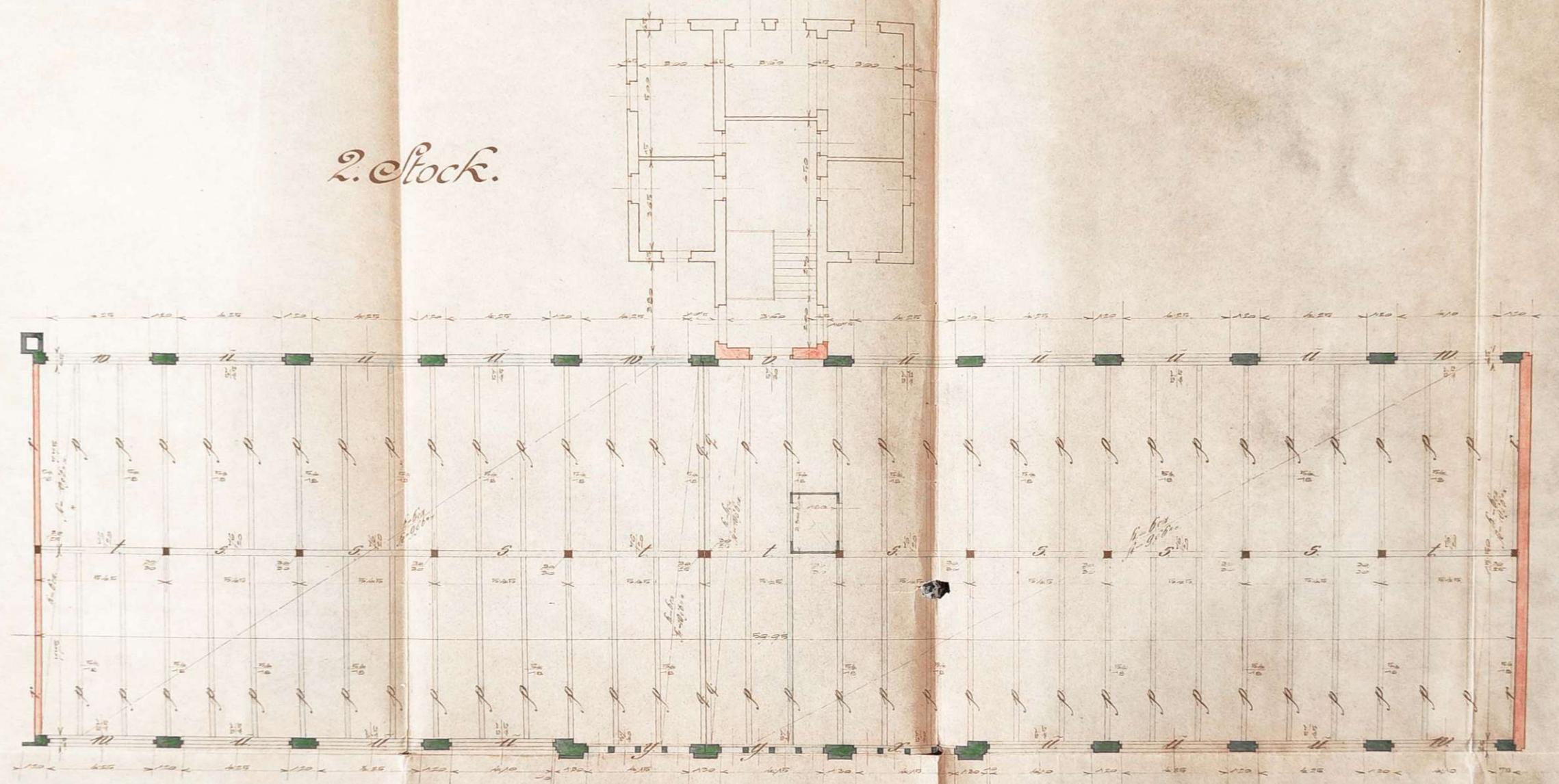
auf die Arbeitsbedingungen der Beschäftigten gelegt: Eine speziell installierte Entstaubungsanlage im Maschinenraum sorgte für eine verbesserte Luftqualität und reduzierte gesundheitliche Belastungen – ein Aspekt, der in vielen anderen Fabriken jener Zeit noch kaum Beachtung fand.<sup>33</sup> Durch die Anwendung des Hennebique-Systems, einer innovativen Bauweise, die Beton und Stahl auf neuartige Weise kombinierte, erfüllte die Schuhfabrik Beka höchste Anforderungen an Stabilität, Tragfähigkeit und Feuer-sicherheit.<sup>34</sup> Diese moderne Konstruktion, gepaart mit durchdachten technischen Lösungen, machte die Fabrik zu einem Vorzeigeprojekt der österreichischen Industriearchitektur. Bei ihrer Fertigstellung im Jahr 1913 galt sie als eines der modernsten Fabrikgebäude des Landes und setzte neue Maßstäbe für zukünftige Industriebauten. Viele später errichtete Fabriken orientierten sich an den hier erprobten Konstruktionsprinzipien, sodass die Schuhfabrik Beka nicht nur für den unmittelbaren Betrieb, sondern auch für die Entwicklung der industriellen Bauweise eine nachhaltige Bedeutung hatte.

<sup>33</sup> Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, „Baubeschreibung für den Neubau der Schuhfabrik der Firma Brüder Klein“, 16. Juli 1912. Eingesehen am 11. Juli 2024.

<sup>34</sup> PAUSER, Alfred, *Eisenbeton 1850–1950*, Wien 1994, S. 16–20.

# Fabrikbau: Brüder Klein in Mödling.

2. Stock.



Wien, im September 1912.

Masstab 1:100.

G. für Betonbau: Piss & Co.  
Der Ober-Ingenieur  
Karl Piss

Abb. 5  
Schuhfabrik Beka,  
Grundriss 2. Stock,  
1912

### 2.1.3. Die Schuhfabrik Beka während des Ersten Weltkriegs

Mit dem Ausbruch des Ersten Weltkriegs im Jahr 1914 sah sich die Schuhfabrik Beka vor großen Herausforderungen. Die politischen und wirtschaftlichen Umstände erforderten eine rasche Anpassung der Produktion, weshalb die Fabrik ihre Fertigung auf Militärstiefel für die österreichisch-ungarische Armee umstellte. Diese Umstellung führte zu erheblichen technischen Anpassungen und einer signifikanten Steigerung der Produktionskapazitäten. Bereits 1915 wurde die Schuhfabrik Beka vom Innenministerium als „staatlich geschützte Unternehmung“ eingestuft, was ihre immense Bedeutung für die Kriegswirtschaft unterstrich. Die Versorgung der Truppen mit Militärstiefeln war ein kritischer Faktor, und die Schuhfabrik Beka spielte eine zentrale Rolle, indem sie Tausende dieser Stiefel herstellte.<sup>35</sup>

Um den gesteigerten Anforderungen gerecht zu werden, mussten die Produktionsanlagen kontinuierlich erweitert werden. Im Juli 1915 beantragte die Schuhfabrik Beka die Errichtung eines Lagerschuppens aus Holz beim Bauamt Mödling. Dieser befand sich auf der Ostseite des Fabrikgebäudes, direkt vor dem Stiegenhaus, und diente als Lager für die fertiggestellten Schuhe. Von diesem Lager aus wurden die Schuhe von Lieferwagen abgeholt und an die Front

<sup>35</sup> „Wiener Zeitung“, 21. März 1915, S. 6, Österreichische Nationalbibliothek, ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften, online verfügbar unter: <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=wz&datum=19150321&seite=6&zoom=33> (Zugriff am 3. August 2024).

geliefert. Diese bauliche Erweiterung unterschied sich deutlich von den dauerhafteren, soliden Gebäudeteilen der Fabrik, da der Lagerschuppen nur eine provisorische Lösung für den akuten Platzbedarf darstellte.<sup>36</sup>

Zusätzlich zu dieser Erweiterung wurde 1915 ein weiteres Lagerhaus angebaut, um die Lagerkapazität für die Schuhe weiter zu erhöhen. Dieses Gebäude folgte, im Gegensatz zum Holzschuppen, dem ursprünglichen Designprinzip der Schuhfabrik Beka, das auf dem Hennebique-System basierte. Ein weiterer Ausbau, der 1917 von Architekt C. T. Steinert entworfen wurde, sah die Errichtung eines viergeschossigen Trakts vor. Aufgrund der angespannten Kriegsbereidungen konnte dieser Plan jedoch nicht umgesetzt werden.<sup>37</sup>

Im Jahr 1918 wurden zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen ergriffen, um die Effizienz der Produktion weiter zu steigern. Eine schmalspurige Gleisanlage wurde um die Fabrik herum gebaut, um den Transport von Materialien und fertigen Produkten direkt zu den Zügen der Südbahn zu

<sup>36</sup> Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, „Auswechslungsplan für den Bau eines Lagerschuppens der Firma Brüder Klein“, Juli 1915. Eingesehen am 11. Juli 2024.

<sup>37</sup> Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, „Pläne zu den Erweiterungsbauten der Militärschuhfabrik Brüder Klein in Mödling“, Juli 1917. Ansicht gegen das nördliche Nachbargrundstück (Blattnummer: Nr. 30), Ansicht gegen die Nebenstraße (Blattnummer: Nr. 34), Ansicht vom Büroanbau gegen die Südbahn (Blattnummer: Nr. 35). Entworfen von C. T. Steinert. Eingesehen am 11. Juli 2024.

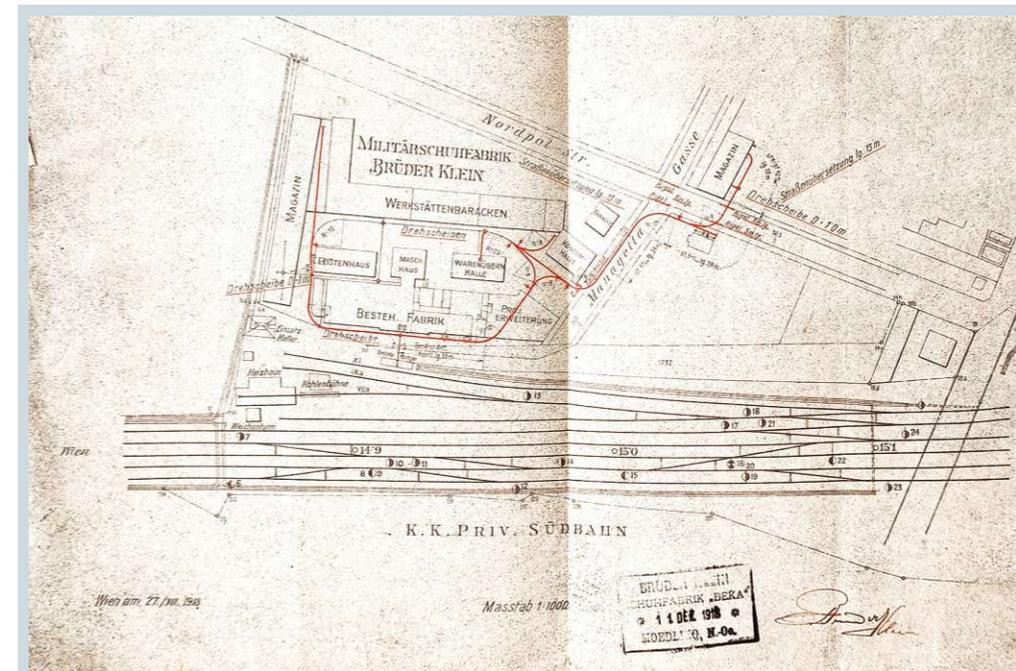


Abb. 6  
Lageplan mit Bahnanschluss, 1918

erleichtern. Dies vereinfachte die Logistik erheblich, insbesondere angesichts der hohen Produktionszahlen während des Krieges. Darüber hinaus wurden provisorische Magazine und Werkstätten errichtet, um den gestiegenen Lager- und Produktionsbedarf zu decken. Diese Bauten waren jedoch von temporärer Natur und entsprachen nicht der soliden Bauweise des Hauptgebäudes.<sup>38</sup> Nach dem Ende des Krieges im Jahr 1918 sah sich die Schuhfabrik Beka, wie viele Industrieunternehmen, mit erheblichen wirtschaftlichen, sozialen und politischen Herausforderungen konfrontiert. Die Umstellung von einer kriegsbedingten Produktion auf zivile Erzeugnisse erforderte tiefgreifende betriebliche und technologische

<sup>38</sup> Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, „Lage- und Erschließungsplan der Militärschuhfabrik Brüder Klein in Mödling“, erstellt am 11. Juli 1918. Planverfasser unbekannt. Eingesehen am 11. Juli 2024.

Anpassungen. Zu den zentralen Problemen zählten die eingeschränkte Verfügbarkeit essenzieller Rohstoffe, hohe Inflationsraten und der Verlust etablierter Absatzmärkte. Zusätzlich erschwerten gestörte Handelsbeziehungen und infrastrukturelle Defizite die Wiederaufnahme regulärer Produktionsabläufe. Auch der infolge der Kriegsfolgen bestehende Arbeitskräftemangel stellte eine erhebliche Herausforderung dar.

Als Reaktion darauf optimierte das Unternehmen seine Produktionsprozesse, rüstete die Maschinen für zivile Erzeugnisse um und diversifizierte seine Lieferketten, um Engpässe zu vermeiden. Gleichzeitig wurde das Produktportfolio an die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die eingeschränkte Kaufkraft der Bevölkerung angepasst. Diese Maßnahmen trugen dazu bei, die Funktionsfähigkeit der Fabrik zu sichern und die Anpassung an den zivilen Markt zu ermöglichen.

### 2.1.4. Die Blütezeit in den 1920er Jahren: Wachstum und soziale Verantwortung

In den 1920er Jahren erlebte die Schuhfabrik Beka eine Phase des außergewöhnlichen Wachstums und technologischen Fortschritts. Nach den schwierigen Nachkriegsjahren, in denen das Unternehmen von der Kriegsproduktion wieder auf zivile Güter umstellen musste, richteten die Brüder Klein ihren Fokus auf Expansion, Modernisierung und soziale Verantwortung. Die Produktionskapazitäten wurden kontinuierlich erweitert, sodass die Schuhfabrik Beka zu einem der größten Schuhhersteller Österreichs wurde.<sup>39</sup>

Zum 50-jährigen Firmenjubiläum im Jahr 1921 wurde hervorgehoben, dass die Fabrik 550 Arbeiter und Beamte beschäftigte und jährlich 300.000 Paar Schuhe herstellte.<sup>40</sup> Diese beeindruckenden Zahlen verdeutlichten den Erfolg und das rasante Wachstum des Unternehmens in dieser Zeit. Die Brüder Klein setzten dabei auf modernste Produktionsmethoden, die stark von amerikanischen Vorbil-

39 „Murtaler Zeitung“, 24. März 1923, S. 3, Österreichische Nationalbibliothek, ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften, online verfügbar unter: <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=mtz&datum=19230324&seite=3&zoom=33> (Zugriff am 3. August 2024).

40 „Jörgel Briefe“, Jahresauswahl 1921, S. 7–8, Österreichische Nationalbibliothek, ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften, online verfügbar unter: <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno-plus?aid=job&datum=1921&page=16&size=45> und <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno-plus?aid=job&datum=1921&page=17&size=45> (Zugriff am 3. August 2024).

den beeinflusst waren. Die Automatisierung der Arbeitsprozesse ermöglichte eine maximale Effizienz, wobei der gesamte Produktionsablauf – von der Lederverarbeitung bis zur Verpackung der fertigen Schuhe – maschinell unterstützt und durchorganisiert war. Diese Rationalisierung führte dazu, dass die Fabrik täglich bis zu 2.000 Paar Schuhe herstellen konnte, was für die damalige Zeit eine außergewöhnliche Leistung darstellte. Nach weiteren baulichen Erweiterungen in den Jahren 1921 bis 1923 stiegen die Produktionskapazitäten sogar noch weiter.<sup>41</sup>

Um diesen Zuwachs zu bewältigen, wurden umfassende bauliche Maßnahmen durchgeführt. So wurden Anbauten an den Stirnseiten des Fabrikgebäudes im Norden und Süden errichtet, ebenso wie neue Verbindungsgänge zwischen dem Hauptgebäude und dem Leistenlager. Die Erweiterungen wurden ebenfalls vom Architekten Bruno Bauer entworfen und zwischen 1921 und 1923 umgesetzt, wodurch die Produktionshallen um 22 Meter verlängert wurden. Diese Maßnahmen vergrößerten die Länge der Arbeitssäle auf beeindruckende 82 Meter.<sup>42</sup> Die Bauarbei-

41 „Reichspost“, 15. September 1921, S. 17, Österreichische Nationalbibliothek, ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften, online verfügbar unter: <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=rpt&datum=19210915&seite=17&zoom=33> (Zugriff am 3. August 2024).

42 Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, „Schuhfabrik Brüder Klein in Mödling, Fabrikszubau, 1. und 2. Stockgrundriss“ (Blatt Nr. 13204). Entworfen von Bruno Bauer, 14. März 1921. Eingesehen am 11. Juli 2024.

ten wurden so organisiert, dass der laufende Betrieb nicht unterbrochen werden musste: Die Außenmauern des neuen Abschnitts wurden zunächst separat errichtet, bevor die Trennwände zum bestehenden Gebäude entfernt wurden. Diese innovative Bauweise unterstrich das technische Geschick, das bei der Erweiterung der Fabrik zum Einsatz kam.<sup>43</sup>

Neben der technischen Innovation legten die Brüder Klein großen Wert auf die soziale Verantwortung gegenüber ihren Arbeitern. Sie erkannten, dass zufriedene und motivierte Mitarbeiter ein Schlüssel zum Erfolg des Unternehmens waren. Daher investierten sie nicht nur in die Produktionsanlagen, sondern auch in die soziale Infrastruktur der Fabrik. 1921 begannen sie mit dem Bau von Arbeiterwohnungen, die direkt auf dem Fabrikgelände errichtet wurden. Diese Wohnungen waren modern ausgestattet und boten den Arbeitern und ihren Familien ein komfortables Zuhause in unmittelbarer Nähe zu ihrem Arbeitsplatz. Darüber hinaus stellten die Brüder Klein Schrebergärten zur Verfügung, in denen die Arbeiter Gemüse und Obst anbauen konnten. Diese Maßnahmen verbesserten die Lebensqualität der Arbeiter erheblich und

43 „Neues Wiener Tagblatt“, 12. März 1922, S. 10, Österreichische Nationalbibliothek, ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften, online verfügbar unter: <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=nwg&datum=19220312&seite=10&zoom=33> (Zugriff am 4. August 2024).



Abb. 7  
Historische Werbeanzeige, 1921

stärkten deren Bindung an das Unternehmen.<sup>44</sup>

Die Brüder Klein setzten auch auf soziale Einrichtungen wie Kantinen und Freizeitangebote, um das Wohlbefinden ihrer Belegschaft zu fördern. Diese Einrichtungen trugen dazu bei, ein positives Arbeitsumfeld zu schaffen und die Motivation und Produktivität der Arbeiter zu steigern. Die soziale Verantwortung, die die Brüder Klein zeigten, war vorbildlich und machte die Schuhfabrik Beka zu einem der fortschrittlichsten Unternehmen in Österreich.<sup>45</sup>

Ein weiteres bedeutendes Ereignis der 1920er Jahre war die Nutzung der Schuhfabrik Beka als Filmkulisse. Im Rahmen der Wiener Internationalen Messe im September 1924 wurde in der „World-Universität“ im Burgtor der Industriefilm „Vom Leder zum Schuh. Fabrikmäßige Erzeugung von Strapaz-Schuhen“ gezeigt, der in der Schuhfabrik Beka gedreht wurde. Der Film begann mit Aufnahmen des modernen Fabrikgebäudes und dokumentierte in über 40 Arbeitsschritten den Prozess der Schuhherstellung. Diese Darstellung bot der Öffentlichkeit seltene Einblicke

44 „Illustrierte Kronen Zeitung“, 12. März 1922, S. 5, Österreichische Nationalbibliothek, ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften, online verfügbar unter: <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=krz&datum=19220312&seite=5&zoom=33> (Zugriff am 4. August 2024).

45 „Wiener Morgenzeitung“, 12. März 1922, S. 6, Österreichische Nationalbibliothek, ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften, online verfügbar unter: <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=wrm&datum=19220312&seite=6&zoom=33> (Zugriff am 4. August 2024).

in die fortschrittlichen Produktionsmethoden und unterstrich die Bedeutung der Schuhfabrik Beka als Symbol für industriellen Fortschritt und architektonische Modernität in Österreich. Die Aufnahmen haben bis heute an Wert gewonnen und tragen dazu bei, das industrielle und kulturelle Erbe der Fabrik zu bewahren.<sup>46</sup>

46 Filmarchiv Austria, „Vom Leder zum Schuh“, Digitalisat, persönlich erhalten am 25. Oktober 2024.

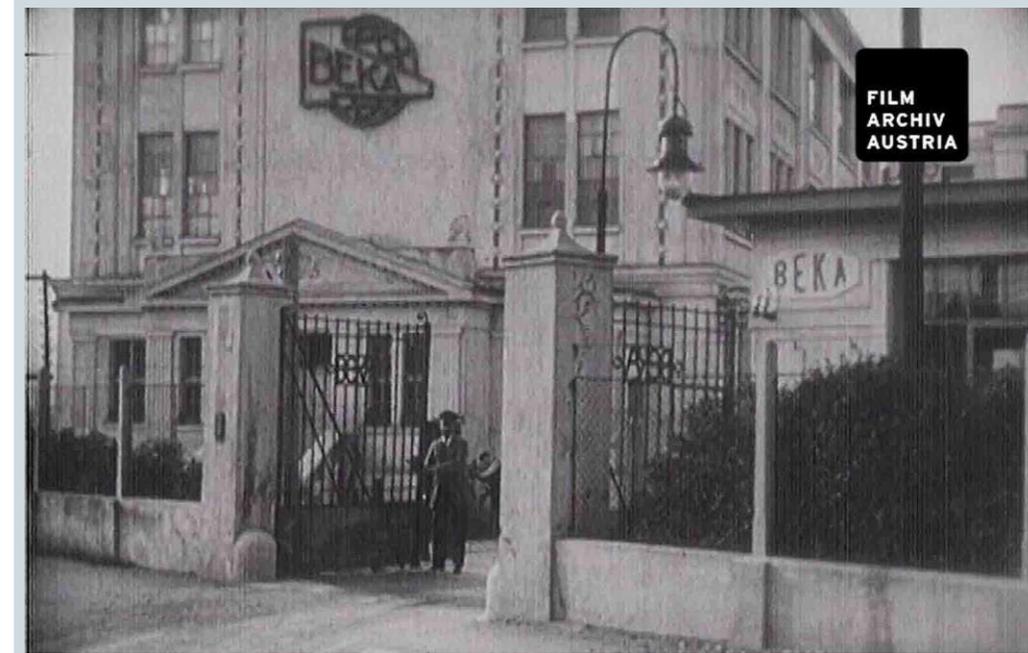


Abb. 8  
Eingangsbereich  
Schuhfabrik Beka,  
ca. 1920



Abb. 9  
Produktionshalle  
Schuhfabrik Beka,  
ca. 1920

### 2.1.5. Wirtschaftskrise und der langsame Niedergang

Trotz aller Erfolge blieb die Schuhfabrik Beka nicht von den wirtschaftlichen Turbulenzen der späten 1920er Jahre verschont. Die Weltwirtschaftskrise, die 1929 nach dem Börsenkrach in den USA begann, führte zu erheblichen finanziellen Schwierigkeiten für das Unternehmen. Die Schuhfabrik, die einst als Symbol für Erfolg, Innovation und technologische Fortschritte in der österreichischen Industrie galt, sah sich plötzlich mit sinkenden Umsätzen, steigenden Schulden und zunehmender Konkurrenz konfrontiert.<sup>47</sup>

Die wirtschaftliche Krise wurde verstärkt durch die strukturellen Herausforderungen des Industriesektors, der zunehmend unter dem globalen wirtschaftlichen Druck und der abnehmenden Kaufkraft der Konsumenten litt. Die Dynamik der internationalen Märkte, die infolge der Depression stark beeinträchtigt wurde, traf vor allem Unternehmen, die stark vom Export abhingen, besonders hart.<sup>48</sup>

Die Schuhfabrik Beka, deren Absatzmärkte stark international ausgerichtet waren, musste massive Einbrüche im

47 „Arbeiter-Zeitung“, 18. April 1929, S. 8, Österreichische Nationalbibliothek, ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften, online verfügbar unter: <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=aze&datum=19290418&seite=8&zoom=33> (Zugriff am 17. August 2024).

48 „Die industrielle Entwicklung Österreichs“, *Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft*, Band 105, S. 367, online verfügbar unter: [https://www.zobodat.at/pdf/Mitt-Oesterr-Geograph-Ges\\_105\\_0366-0386.pdf](https://www.zobodat.at/pdf/Mitt-Oesterr-Geograph-Ges_105_0366-0386.pdf) (Zugriff am 17. August 2024).

Export verzeichnen, wodurch zentrale Einnahmequellen versiegt. Dadurch blieb dem Unternehmen wenig Zeit, sich strategisch neu auszurichten oder alternative Absatzwege zu erschließen.<sup>49</sup>

Die Brüder Klein, die zu dieser Zeit die Leitung des Unternehmens innehatten, versuchten mit verschiedenen Maßnahmen, den wirtschaftlichen Rückgang zu stoppen und die Insolvenz zu vermeiden. Sie führten Verhandlungen mit dem tschechischen Schuhhersteller Bata sowie mit deutschen Firmen, die ein Interesse am Kauf der Schuhfabrik Beka zeigten. Im Juni 1930 wandten sich Max und Karl Klein an den Stadtvorstand von Mödling mit dem Angebot, die gesamte Fabrikanlage zu einem Preis von 650.000 Schilling zu verkaufen, obwohl die ursprünglichen Schaffungskosten bei 2.500.000 Schilling lagen. In einem offiziellen Schreiben versicherten sie, dass Karl Klein jederzeit für weitere Auskünfte zur Verfügung stünde. Dieses Verkaufsangebot verdeutlicht die finanziellen Schwierigkeiten der Brüder Klein und ihre Bemühungen, eine nachhaltige Lösung zur Rettung des Unternehmens zu finden.<sup>50</sup>

49 Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz, „E-Learning Zivildienster: Modul 5 – 1918–1938“, *Zivildienstserviceagentur*, online verfügbar unter: <https://www.zivildienst.gv.at/zivildienster/e-learning-zivildienster/e-learning-5-1918-1938.html> (Zugriff am 17. August 2024).

50 Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, „Verkaufsofferte der Brüder Klein Schuhfabrik ‚BEKA‘ an den Stadtvorstand Mödling“, 28. Juni 1930, Eingesehen am 11. Juli 2024.

Diese Anstrengungen spiegelten das große Engagement wider, das die Fabrikleitung trotz der widrigen Umstände an den Tag legte. Dennoch blieben die Versuche erfolglos, da die gesamtwirtschaftliche Lage keine ausreichende Erholung zuließ und die potenziellen Käufer aufgrund der unsicheren Marktbedingungen zögerten. Im Juli 1929 musste die Produktion schließlich endgültig eingestellt werden, was über 400 Beschäftigte in die Arbeitslosigkeit entließ. Die Schließung der Fabrik markierte nicht nur das Ende eines erfolgreichen Kapitels in der Geschichte der österreichischen Schuhindustrie, sondern auch einen empfindlichen Verlust an Produktionskapazität und Arbeitsplätzen, der die Region nachhaltig prägte.

Für die zahlreichen ehemaligen Beschäftigten bedeutete die Fabrikschließung nicht nur den Verlust ihres Einkommens, sondern auch den Verlust sozialer Sicherheit, da die staatlichen Unterstützungsprogramme zu dieser Zeit begrenzt und unzureichend waren.<sup>51</sup> Viele Familien gerieten in existenzielle Notlagen, da alternative Arbeitsplätze in der Region kaum verfügbar waren und auch andere Industriebetriebe unter den Folgen der Weltwirtschaftskrise litten. Es kam zu sozialen Spannungen, da die steigende Arbeitslosigkeit das Vertrauen in die wirtschaftliche Stabi-

51 „Tagblatt“, 14. Juli 1929, S. 5, Österreichische Nationalbibliothek, ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften, online verfügbar unter: <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=tab&datum=19290714&seite=5&zoom=33> (Zugriff am 17. August 2024).

lität und die soziale Sicherheit erheblich erschütterte. Die wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Schuhfabrik Beka resultierten jedoch nicht ausschließlich aus der externen Schockwirkung der Weltwirtschaftskrise. Auch interne Faktoren trugen erheblich zur Verschärfung der Situation bei. Die zunehmende Konkurrenz auf dem Schuhmarkt, die durch moderne Fertigungstechniken in anderen Ländern begünstigt wurde, stellte die Schuhfabrik Beka vor wachsende Herausforderungen. Der technologische Fortschritt in anderen Ländern sorgte für kosteneffizientere Produktionsprozesse, die es schwierig machten, mit den Preisen der Konkurrenz mitzuhalten.<sup>52</sup>

Steigende Produktionskosten, die in einem wirtschaftlich angespannten Umfeld schwerer zu tragen waren, und die Notwendigkeit, sich schnell an veränderte Marktbedingungen anzupassen, verstärkten den Druck auf das Unternehmen zusätzlich. Ein Mangel an Innovationskraft und die zögerliche Reaktion auf technologische Fortschritte innerhalb der Branche trugen dazu bei, dass die Wettbewerbsfähigkeit der Schuhfabrik Beka zunehmend abnahm. Trotz aller Bemühungen, das Unternehmen durch Modernisierungsmaßnahmen und die Diversifizierung des Produktportfolios zu retten, war die wirtschaftliche Misere nicht aufzuhalten. Es zeigt sich, dass auch interne strategische Fehlentscheidungen und ein Mangel an ausreichenden

52 „Die industrielle Entwicklung Österreichs“, *Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft*, Band 105, S. 372–373.

finanziellen Reserven den Niedergang mitverursachten.<sup>53</sup> Hinzu kam, dass das Unternehmen nicht frühzeitig in die Rationalisierung der Produktion investierte, wodurch es gegenüber ausländischen Konkurrenten, die günstigere Produktionsbedingungen hatten, im Nachteil blieb. In den Jahren 1932 bis 1934 wurde das ehemalige Fabrikgebäude durch die Caritas für die Armenauspeisung genutzt.<sup>54</sup> Diese Maßnahme erwies sich als wichtige soziale Intervention in einer Zeit massiver wirtschaftlicher Not und hoher Arbeitslosigkeit. Sie trug wesentlich dazu bei, den ärmeren Schichten der Bevölkerung in der Region eine Mindestversorgung zu garantieren und symbolisierte eine praktische Nutzung des leerstehenden Fabrikareals, das ansonsten ungenutzt geblieben wäre. Durch die Bereitstellung von Nahrung und anderen lebensnotwendigen Ressourcen konnte die Caritas zumindest einen Teil der Not lindern und den sozialen Zusammenhalt in der Region stärken.<sup>55</sup> Im Jahr 1935 beantragte der Wiener Diamanthändler Emanuel Schlesinger bei der Bezirkshauptmannschaft Mödling

53 „Wiener Zeitung“, 7. September 1930, S. 12, Österreichische Nationalbibliothek, ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften, online verfügbar unter: <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=wrz&datum=19300907&seite=12&zoom=33> (Zugriff am 17. August 2024).

54 STADLER, Gerhard A., *Das industrielle Erbe Niederösterreichs*, Wien 2006, S. 483.

55 „Die industrielle Entwicklung Österreichs“, *Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft*, Band 105, S. 376–377.

die Genehmigung zur Einrichtung einer Diamantenschleiferei in den ehemaligen Räumlichkeiten der Schuhfabrik Beka. Dies unterstreicht, wie das ehemalige Fabrikareal, das einst das Herzstück der regionalen Schuhproduktion darstellte, nun eine neue wirtschaftliche Funktion zu erfüllen begann. Die Errichtung der Diamantenschleiferei war ein Zeichen dafür, dass selbst in wirtschaftlich schwierigen Zeiten durch kreative Umnutzung neue Perspektiven entstehen können. Am 3. Mai 1935 wurden die Pläne für die neue Nutzung schließlich genehmigt. Die Diamantenschleiferei eröffnete die Möglichkeit, neue Arbeitsplätze zu schaffen und den Standort wirtschaftlich wiederzubeleben. Diese Entwicklung verdeutlicht, wie sich Industriebrachen durch alternative Nutzungen in den wirtschaftlichen Kontext einer Region reintegrieren lassen und langfristig neue Perspektiven schaffen können. Gleichzeitig zeigt sie auf, wie wichtig eine rechtzeitige Umnutzung industrieller Standorte ist, um wirtschaftliche Krisenfolgen zu mindern.<sup>56</sup>

56 Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, „Projekt Dynamomaschinenhaus für Herrn Emmerich Schebinger, Betriebshalle Schuhfabrik Beka Mödling“, 3. Mai 1935, Eingesehen am 11. Juli 2024.



Abb. 10  
Schreiben Schuhfabrik Beka an Stadt Mödling, 1930

## 2.1.6. Die dunklen Jahre: Arisierung und Nutzung während des Zweiten Weltkriegs

Mit dem Anschluss Österreichs an das nationalsozialistische Deutsche Reich im Jahr 1938 änderten sich die Besitzverhältnisse der Schuhfabrik Beka dramatisch. Die nationalsozialistische Regierung leitete die sogenannte „Arisierung“ ein – ein Prozess, bei dem jüdische Unternehmer systematisch enteignet wurden. Die Schuhfabrik Beka, die sich noch im Besitz der Brüder Max und Karl Klein befand, wurde 1938 zwangsweise vom Reichsfiskus (Heer) gepachtet und schließlich weit unter Wert verkauft.<sup>57</sup>

Der Verkauf der Schuhfabrik Beka an die Wehrkreisverwaltung des Deutschen Reichs erfolgte unter massivem Druck und Drohungen. Max Klein, der inzwischen nach Tel Aviv ausgewandert war, und Karl Klein, der in Wien geblieben war, hatten keine Möglichkeit, sich gegen diesen erzwungenen Verkauf zu wehren. Der Verkaufspreis betrug lediglich 310.000 Reichsmark, was bei einem damaligen Umrechnungskurs von etwa 1 Reichsmark = 1,5 Schilling ungefähr 465.000 Schilling entsprach. Dieser Betrag lag weit unter dem tatsächlichen geschätzten Wert der Fabrik von 1.080.555 Schilling. Die Arisierung der Schuhfabrik Beka war nicht nur eine finanzielle Enteignung, sondern bedeutete auch den Verlust des Lebenswerks der Familie

<sup>57</sup> FELBER, Ulrike, MELICHAR, Peter, PRILLER, Markus, UN-FRIED, Berthold, WEBER, Fritz, Ökonomie der Arisierung, Teil 2: Wirtschaftssektoren, Branchen, Falldarstellungen, Wien 2004, S. 205–206.

Klein.<sup>58</sup>

Unter dem NS-Regime wurde die Schuhfabrik Beka nicht mehr zur Schuhproduktion genutzt. Stattdessen diente sie als Standort für die Flugmotorenwerke Ostmark, die kriegswichtige Güter produzierten. Diese Umstellung war Teil der nationalsozialistischen Kriegswirtschaft, die auf die Herstellung von Rüstungsgütern fokussiert war. Die moderne Ausstattung der Schuhfabrik Beka, einschließlich der Dieselmotoren und der Gleisanbindung, machte sie zu einem idealen Standort für die Produktion von Flugzeugmotoren. Um den neuen Anforderungen gerecht zu werden, wurden im Jahr 1942 umfassende Umbauten in der Schuhfabrik Beka durchgeführt, um die Produktionskapazitäten für die Herstellung von Flugzeugmotoren zu optimieren.<sup>59</sup>

Die Grundrisspläne des Fabrikgebäudes, die im Oktober und November 1942 von Architekt Hugo Neubauer erstellt wurden, zeigen die verschiedenen Nutzungen der Geschosse für die Flugmotorenwerke Ostmark. Im Kellergeschoss

<sup>58</sup> „Neues Wiener Journal“, 31. Juli 1932, S. 13, Österreichische Nationalbibliothek, ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften, online verfügbar unter: <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=nwj&datum=19320731&seite=13&zoom=33> (Zugriff am 17. August 2024).

<sup>59</sup> „Arbeiter-Zeitung“, 18. Oktober 1936, S. 6, Österreichische Nationalbibliothek, ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften, online verfügbar unter: <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=aze&datum=19361018&seite=6&zoom=33> (Zugriff am 20. August 2024).

des Hauptgebäudes wurden Umkleideräume für Lehrlinge, zusätzliche Garderoben, ein Kesselhaus sowie Lagerräume eingerichtet. Das Kellergeschoss des „Leistenhauses“ beherbergt eine Schmiede und eine Schweißerei.<sup>60</sup> In den oberen Etagen des Fabrikgebäudes, sowohl im Erdgeschoss als auch im ersten Stock, befinden sich Maschinenhallen. Im Erdgeschoss des Leistenhauses sind ein Lager sowie Toiletten- und Waschräume im Bereich des Stiegenhauses untergebracht. Der zweite Stock des Stiegenhausvorbaus ist für den Werkmeister, das Reinigungspersonal und weitere Waschräume vorgesehen. Auf dem Grundriss für den zweiten Stock des Hauptgebäudes ist lediglich der Begriff „Halle“ vermerkt, während der zweite Stock des Leistenhauses als Büro genutzt wird. Auch im Stiegenhausvorbau sind Toilettenräume vorhanden.<sup>61</sup>

<sup>60</sup> Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, „Flugmotorenwerke Ostmark, Mödling, Lehrwerkstätte, Kellergeschoss“ (Blatt Nr. 360). Entworfen von Architekt Hugo Neubauer, November 1942. Eingesehen am 11. Juli 2024.

<sup>61</sup> Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, „Flugmotorenwerke Ostmark, Mödling, Lehrwerkstätte“. Erdgeschoss (Blatt Nr. 361), 1. Stock (Blatt Nr. 362) und 2. Stock (Blatt Nr. 363). Entworfen von Architekt Hugo Neubauer, Oktober/November 1942. Eingesehen am 11. Juli 2024.

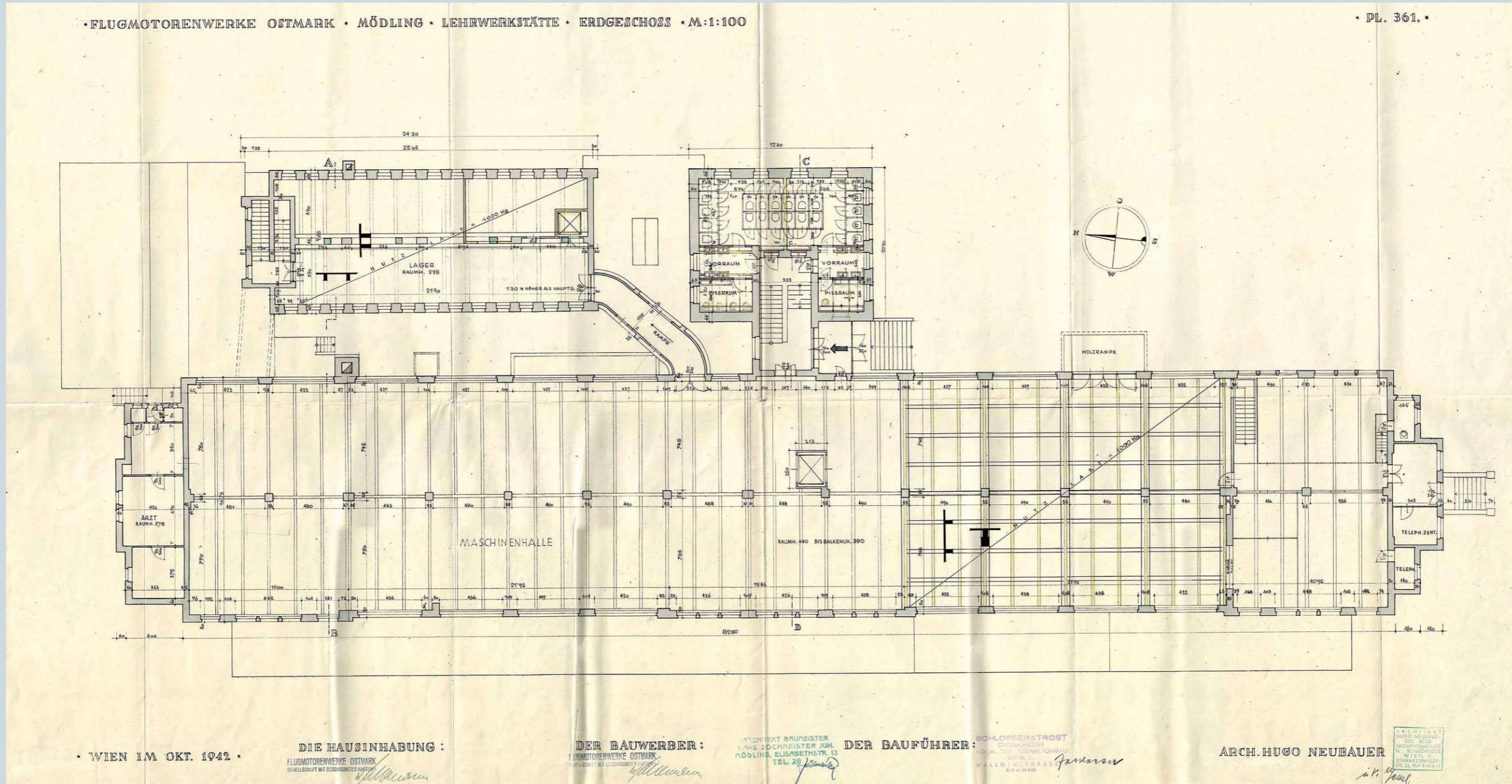


Abb. 11  
 Flugmotorenwerke  
 Ostmark, Grundriss  
 Erdgeschoss, 1942

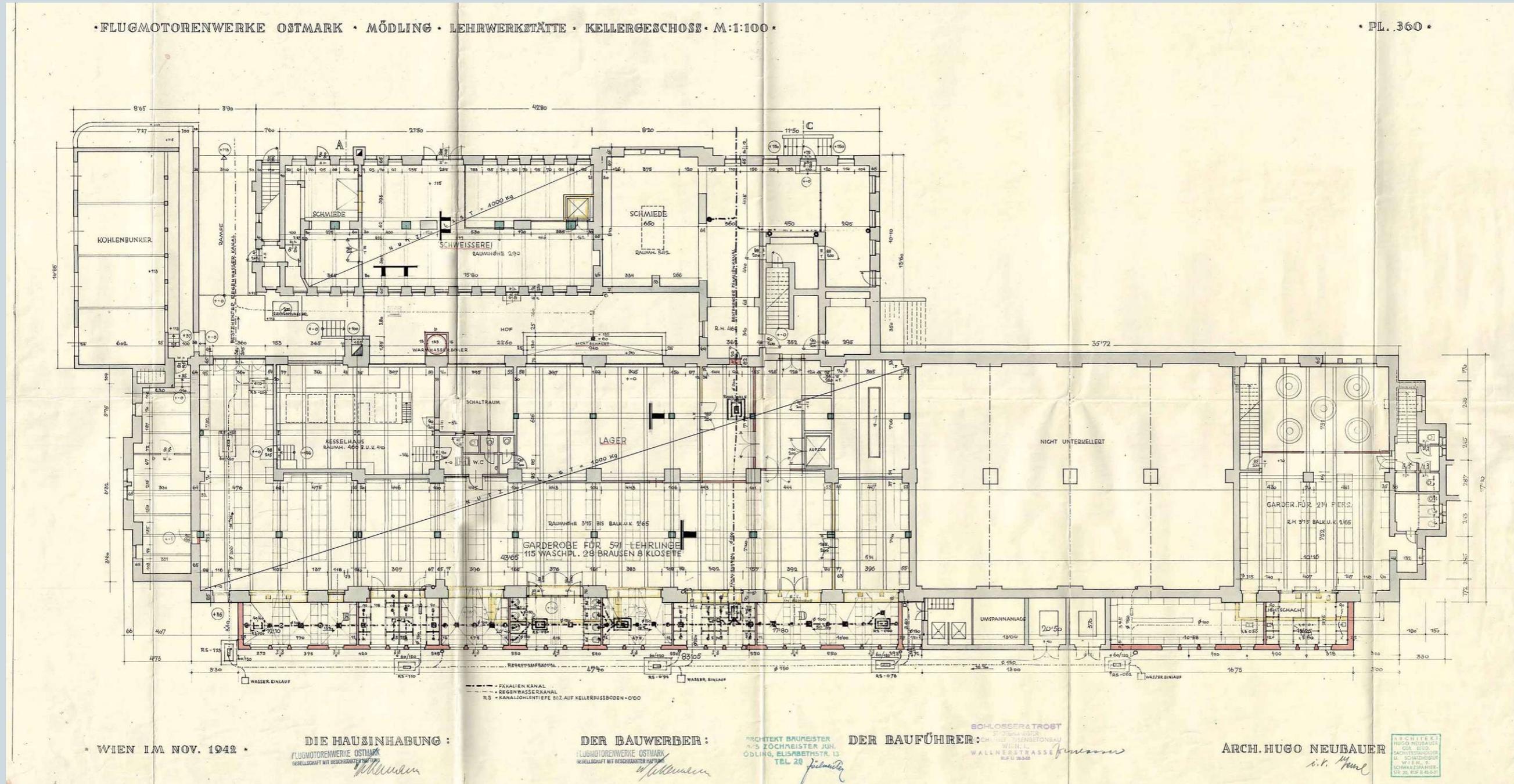


Abb. 12  
Flugmotorenwerke  
Ostmark, Grundriss  
Kellergeschoss, 1942

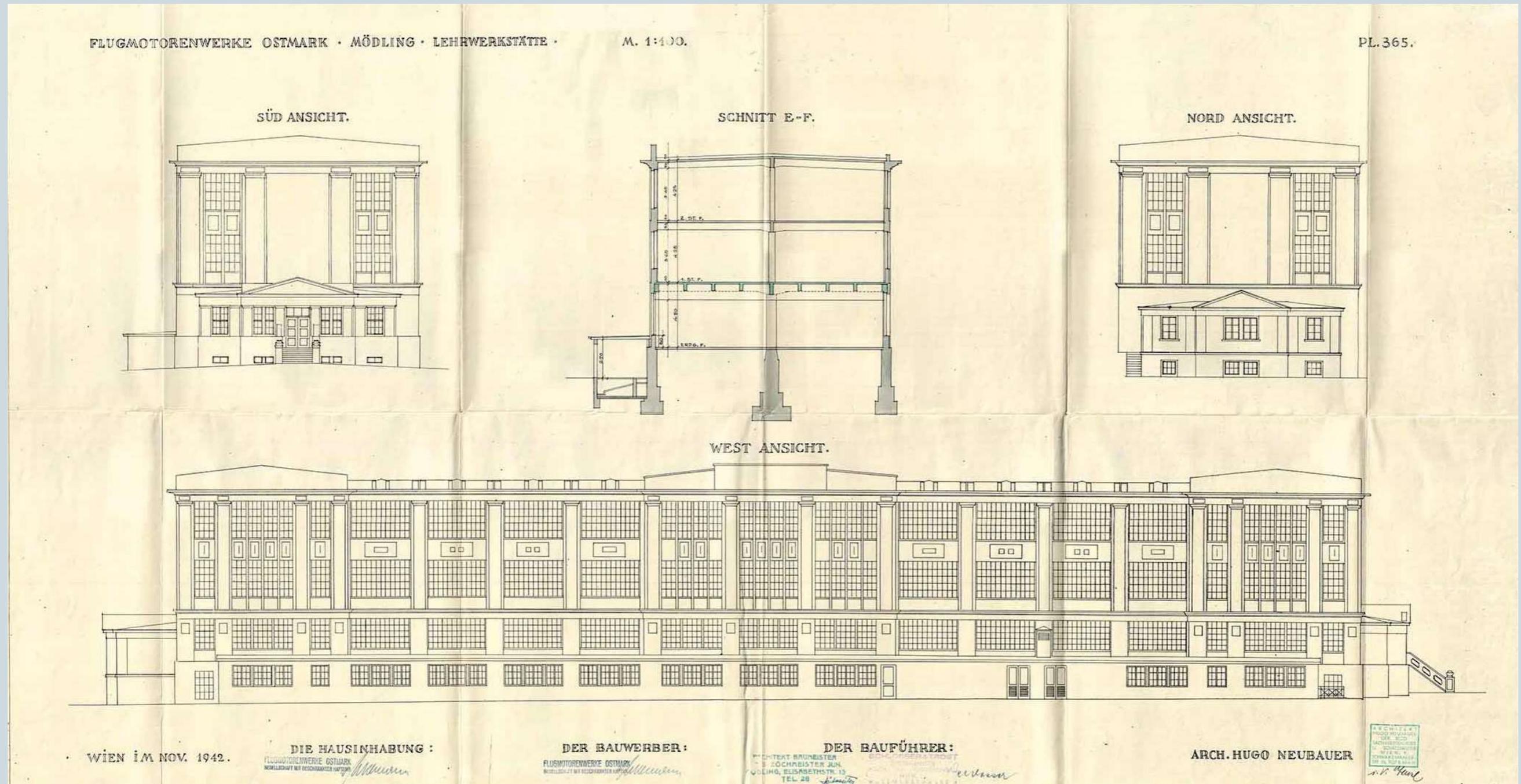


Abb. 13  
Flugmotorenwerke  
Ostmark, Schnitt und  
Ansichten, 1942

### 2.1.7. Nachkriegszeit und die letzten Jahre der Schuhfabrik Beka

Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs im Mai 1945 stand die ehemalige Schuhfabrik Beka vor einer ungewissen Zukunft. Die während des Krieges zur Produktion von Flugzeugmotoren genutzten Gebäude waren nun verwaist, und eine neue Verwendung musste für die Industrieanlage gefunden werden. Diese Herausforderung war Teil eines breiteren Phänomens: Viele Industriebetriebe, die während des Krieges eine zentrale Rolle in der Rüstungsproduktion gespielt hatten, standen vor ähnlichen Problemen. Zahlreiche Fabriken in Österreich mussten ihre Nutzung umstellen oder wurden demontiert, um Platz für neue wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen. In vielen Fällen erwies sich die Umstellung als komplexer und langwieriger Prozess, da sowohl wirtschaftliche als auch infrastrukturelle Herausforderungen bewältigt werden mussten. Die Möbelfabrik Gebrüder Braumüller wurde schließlich im Jahr 1952 in Mödling gegründet und nahm ihre Produktion in den Räumlichkeiten einer ehemaligen Schuhfabrik auf. Dort wurden über mehrere Jahrzehnte hinweg Möbelstücke gefertigt, bis das Unternehmen 1976 seine Tätigkeit einstellte.<sup>62</sup> Im Anschluss daran, in den Jahren 1976/77, erwarb die Möbelfabrik Rudolf Leiner das Grundstück, um es als Zentrallager für die Region

<sup>62</sup> Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, „Baubeschreibung, Öllagerraum, Aufzugsschacht, Errichtung Bürohaus – LP-Geschoße, Errichtung Bürohaus – Ansichten und Schnitte, Aufstockung Bürohaus“, (Parie D), 1959-1969, Eingesehen am 11. Juli 2024.

Wien zu nutzen.<sup>63</sup> Dies erforderte umfassende bauliche Anpassungen, um die bestehende Struktur an die neuen betrieblichen Anforderungen anzupassen. So wurden im Mai und Juni 1977 unter der Leitung von Baumeister Josef Tomsits diverse Umbauarbeiten durchgeführt. Ziel war es, die Liegenschaft sowohl funktional als auch technisch auf den neuesten Stand zu bringen. Ein wesentlicher Teil der Modernisierung bestand in der Verlegung von Industrieestrichböden, wobei einzelne Bereiche zur besseren Orientierung mit gelb markierten Nummerierungen versehen wurden. Zudem wurde an der Ostseite des Fabrikgebäudes, im Bereich zwischen der Südseite und dem Stiegenhausvorbau, eine Verlade-rampe installiert. Zeitgleich wurden neue, große grüne Metalltore eingebaut, um eine effizientere Nutzung des Gebäudes als Lager zu ermöglichen. Auch der vorhandene Personen- und Lastenaufzug in der Mitte des Gebäudes wurde umgebaut, sodass er den aktuellen Anforderungen gerecht wurde. An der Südseite war bereits ein größerer Vorbau vorhanden, der möglicherweise noch aus der Zeit der Tischlerei Braumüller stammte. Darüber hinaus wurde ein zusätzlicher Dachaufstieg ergänzt, der den Zugang zum

<sup>63</sup> STADLER, Gerhard A., *Das industrielle Erbe Niederösterreichs*, Wien 2006, S. 483.

Dachbereich erleichterte.<sup>64</sup>

Mit der Erweiterung des Landesklinikums Thermenregion Mödling veränderte sich erneut die Nutzung der Liegenschaft. Laut Grundbuchauszug wurde das Grundstück am 21. April 2008 in das Eigentum der VALET-Grundstücksverwaltung Gesellschaft m. b. H. mit Sitz in Wien (Windmühl-gasse 22-24) übertragen.<sup>65</sup> Die Möbelfirma Rudolf Leiner nutzte die Liegenschaft weiterhin bis zum Jahr 2010, bevor es im Zuge der Klinikerweiterung von der Landes-kliniken-Holding angemietet wurde. Parallel dazu über-nahm die Gemeinde Mödling die Verwaltung des auf dem Gelände befindlichen Parkplatzes. Da im Zuge der Erweiterungspläne ein möglicher Abriss des Gebäudes zur Debatte stand, wurde am 17. Juni 2010 das gesamte Bauwerk, einschließlich des Stiegenhauses, unter Denkmalschutz gestellt. Der offizielle Bescheid des Bundesdenkmalamtes bestätigt, dass die Erhaltung des Gebäudes aufgrund seiner historischen, architektonischen und industriegeschichtlichen Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Ein dem Bescheid beigefügter Grundriss des Erdgeschosses zeigt dabei deutlich, welche Bereiche

<sup>64</sup> Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, Einrichtungs-Lagerhaus: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss), 2. Obergeschoss und Schnitte, 1977, Eingesehen am 11. Juli 2024.

<sup>65</sup> Stadtgemeinde Mödling, „Öffentliches Verkaufsverfahren Leiner-Areal Mödling“, online verfügbar unter: [https://www.moedling.at/Oeffentliches\\_Verkaufsverfahren\\_Leiner-Areal\\_Moedling](https://www.moedling.at/Oeffentliches_Verkaufsverfahren_Leiner-Areal_Moedling) (Zugriff am 14. Juli 2024).

unter Schutz stehen: In Rot sind die denkmalgeschützten Teile markiert, während die nicht geschützten Abschnitte in Gelb hervorgehoben sind. Die Unterschutzstellung basiert insbesondere auf der besonderen architektonischen Qualität des Gebäudes. Die ehemalige Schuhfabrik Beka gilt als typisches Beispiel für den Fabrikgeschossbau des frühen 20. Jahrhunderts. Besonders bemerkenswert ist die innovative Stahlbeton-skelettbauweise, die damals als wegweisend für industrielle Großbauten galt. Die durchdachte Grundrissgestaltung ermöglichte eine effiziente Nutzung der Räume für Ma-schinenaufstellungen und Produktionsabläufe. Auch die reduzierte, aber zugleich klare Formensprache in der Fas-sadengestaltung trägt zur Bedeutung des Gebäudes bei. Zu den schützenswerten architektonischen Elementen zählen unter anderem die charakteristischen Fassaden mit ihrer regelmäßigen Gliederung und den breiten Fensterbändern in kleinteiliger Eisensprossenkonstruktion. Besonders prä-gnant ist die Westfassade, die durch ihren Mittelrisalit und die Eckrisalite eine markante und ästhetisch ansprechende Gliederung aufweist. Diese architektonischen Merkmale verleihen dem Gebäude eine herausragende kulturelle, historische und städtebauliche Bedeutung. Nicht alle späte-ren baulichen Ergänzungen sind von der Unterschutzstel-lung umfasst. Jene Zubauten, die nicht der ursprünglichen Architektur entsprechen oder erst nachträglich hinzu-gefügt wurden, sind explizit von der Denkmalpflege aus-genommen. Dennoch stellt die Schutzmaßnahme sicher,

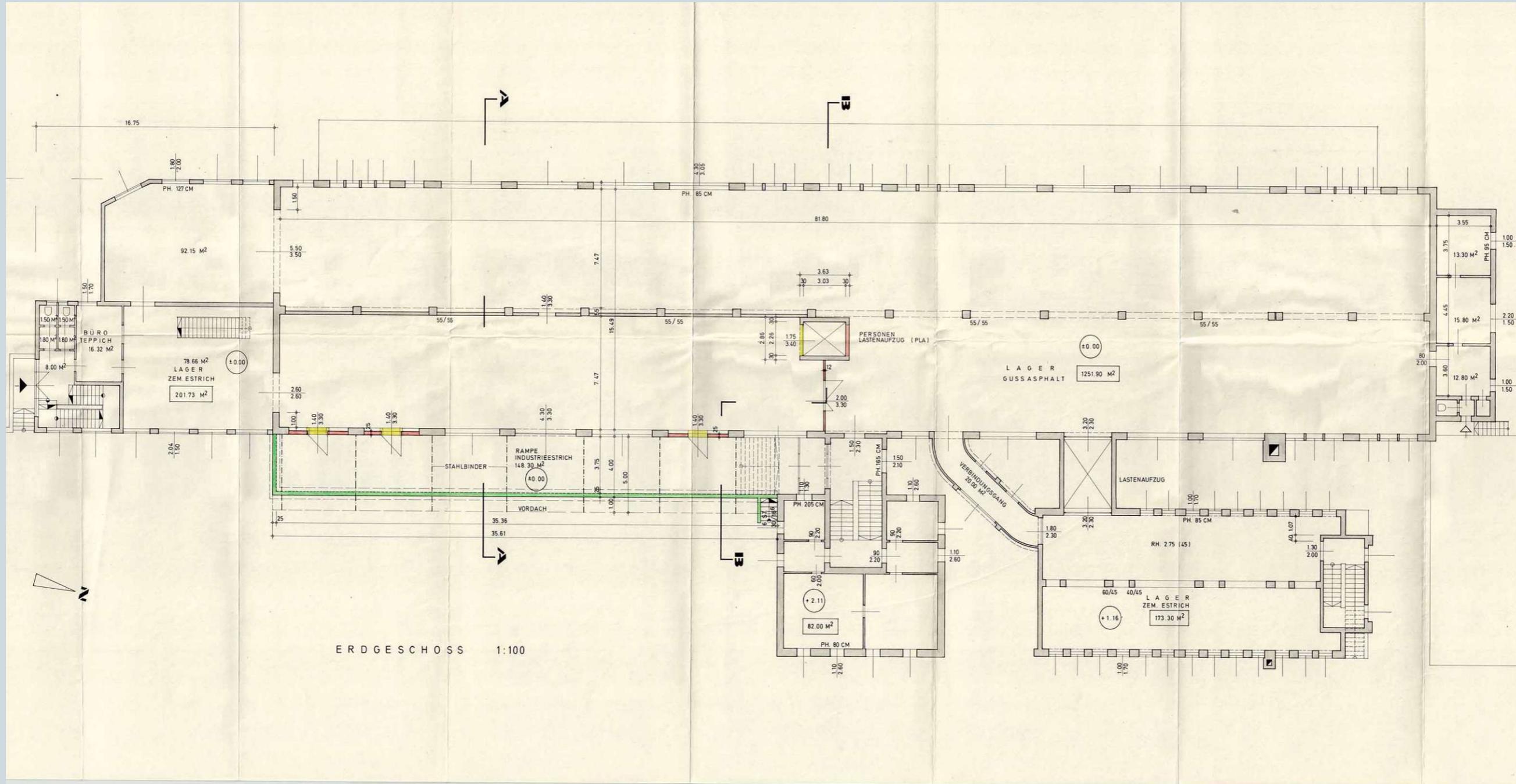


Abb. 14  
Leiner, Grundriss  
Erdgeschoss, Umbau  
Einrichtungs- und  
Lagerhaus, 1977

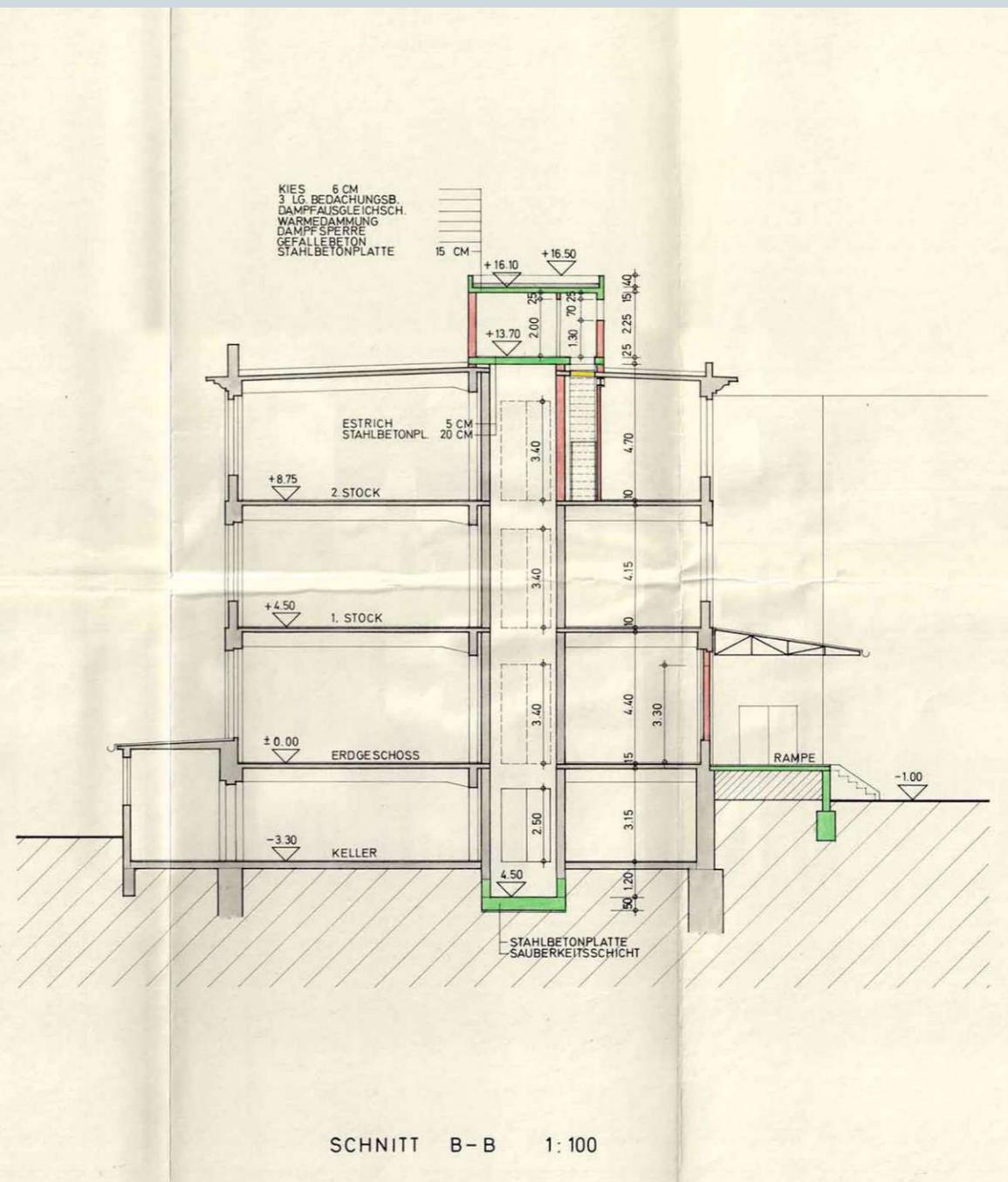
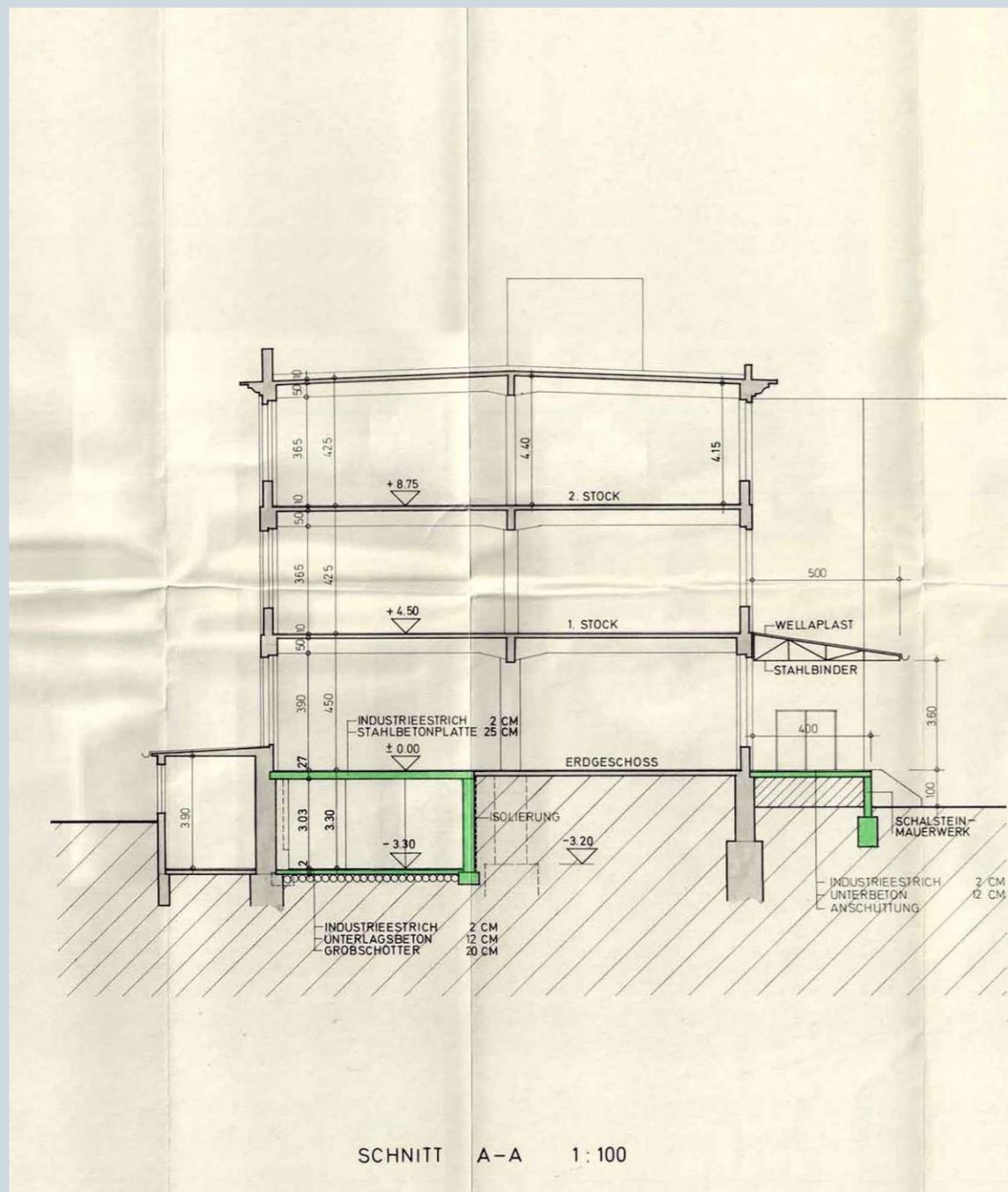


Abb. 15  
 Leiner, Schnitte, Um-  
 bau Einrichtungs- und  
 Lagerhaus, 1977

dass die bedeutendsten historischen und architektonischen Elemente des Bauwerks langfristig erhalten bleiben. Damit wird die ehemalige Schuhfabrik Beka als bedeutendes Beispiel der österreichischen Industriekultur gewürdigt und ihr Beitrag zur Entwicklung der Industriearchitektur in Österreich anerkannt.<sup>66</sup>

Während späterer Umbauarbeiten wurden verschiedene Änderungen im Inneren des Gebäudes vorgenommen. Einige Elemente, darunter Eingangstüren und Innentüren im Erdgeschoss, wurden durch modernere Varianten ersetzt, um aktuellen Anforderungen gerecht zu werden. Zusätzlich wurde eine Vorlestufe ergänzt, während neue Räumlichkeiten geschaffen wurden. Dazu zählen ein Garderobebereich, WC-Anlagen, ein Bewegungsraum und ein Geräteraum, die durch den Einbau neuer Wände, Türen und Installationen entstanden. Im ersten Obergeschoss hingegen blieb die bestehende Struktur weitgehend unberührt, auch wenn einige Ausstattungselemente demontiert wurden. Im zweiten Obergeschoss erfolgte eine Umstrukturierung der Archivräume, indem sie in zwei separate Bereiche unterteilt wurden. Zusätzlich wurden neue Türen und Gipskartonwände installiert, um einen Vorraum zu

<sup>66</sup> Bundesdenkmalamt, „Bescheid über die Stellung des Fabrikgebäudes in Mödling unter Denkmalschutz“ (GZ. 7481/3/2010), Wien, 17. Juni 2010.

schaffen.<sup>67</sup>

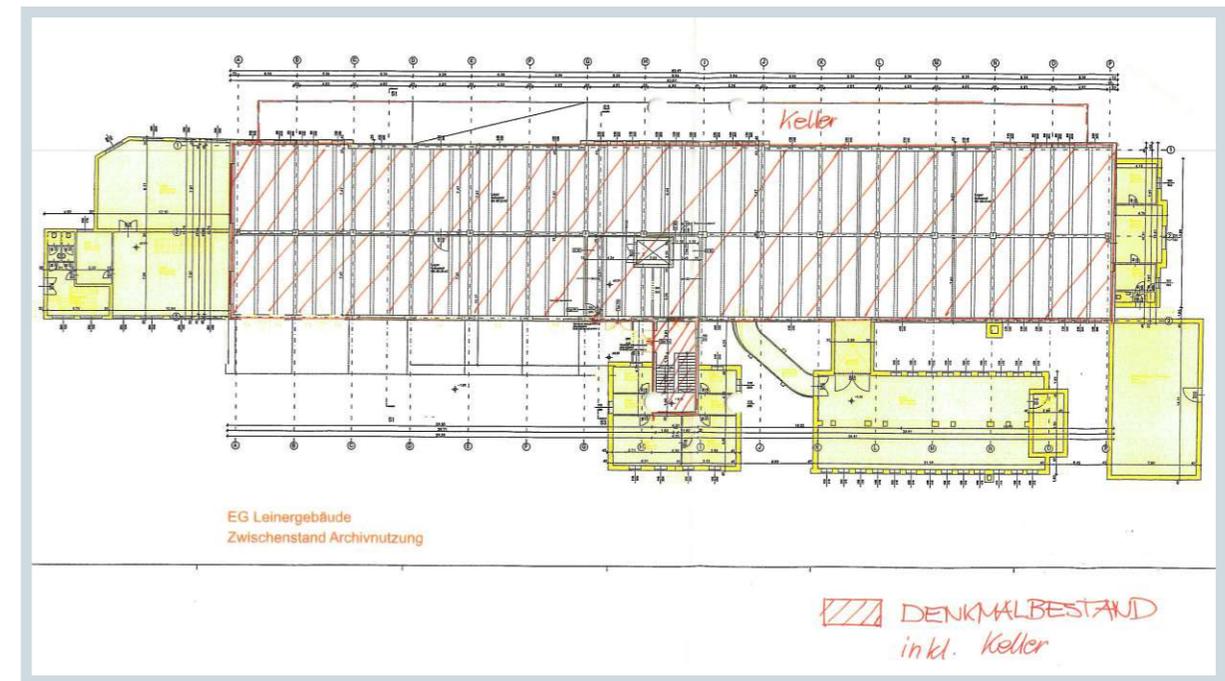
Im Jahr 2013 fand das Gebäude eine zeitweise Nutzung als Lagerraum. Teile des Gebäudes dienten auch als Therapie Räume für die Kinderabteilung des Landeskrankums Mödling. Zudem wurden auf dem Grundstück Container aufgestellt, in denen sich die „Zwergenstube“ – der Betriebskindergarten des Klinikums – sowie ein „Paradiesgarten“ für therapeutische Zwecke befanden. Diese Einrichtungen wurden jedoch Ende 2018 in das neu errichtete Landeskrankenhaus Mödling integriert und daraufhin vom Gelände entfernt.<sup>68</sup>

Seitdem steht das Gebäude leer, und das Gelände wird ausschließlich als Parkplatz genutzt. Trotz des Denkmalschutzes bleibt die Zukunft der ehemaligen Schuhfabrik Beka ungewiss. Während ihr historischer und architektonischer Wert unbestritten ist, stellen sich Fragen nach einer möglichen Nutzung und dem langfristigen Erhalt. Welche Perspektiven sich für dieses bedeutende Industriedenkmal eröffnen könnten und welche Faktoren dabei eine Rolle spielen, bleibt weiter zu untersuchen.

<sup>67</sup> Landeskliniken-Holding, „Ausführungsplan für das Neubauprojekt Landeskrankenhaus Thermenregion Mödling, Grundrisse, Schnitte und Ansichten“, 28. Juli 2011.

<sup>68</sup> Stadtgemeinde Mödling, „Öffentliches Verkaufsverfahren Leiner-Areal Mödling“, online verfügbar unter: [https://www.moedling.at/Oeffentliches\\_Verkaufsverfahren\\_Leiner-Areal\\_Moedling](https://www.moedling.at/Oeffentliches_Verkaufsverfahren_Leiner-Areal_Moedling) (Zugriff am 14. Juli 2024).

Abb. 16  
Bundesdenkmalamt,  
Ausschreibungsplan  
Abbruch Leinergrund-  
stück, Grundriss  
Erdgeschoss, Denk-  
malbestand markiert,  
2010

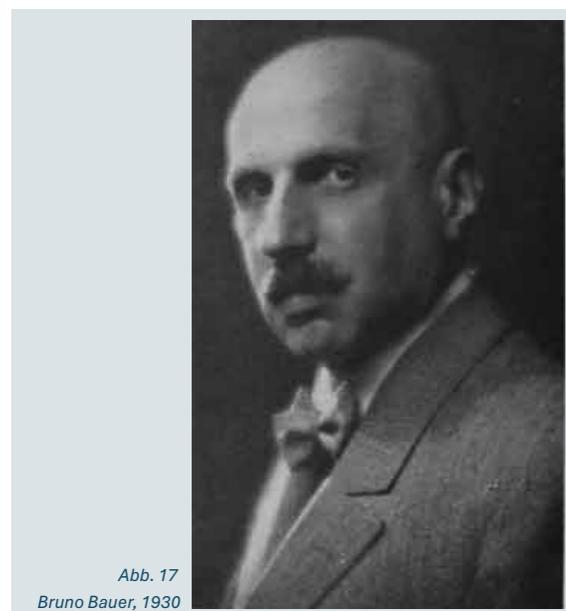


## 2.2. Bruno Bauer Der Architekt der Schuhfabrik Beka und sein Beitrag zur Stahlbetonarchitektur

*„Ein Industriebau ist ein Gebäude, in dem die Waren, die darin erzeugt werden sollen, am rationellsten hergestellt werden können.“<sup>69</sup>*

---

<sup>69</sup> BAUER, Bruno, zit. n. Georgeacopol-Winischhofer, 1998, S. 20f., S. 29, online verfügbar als PDF unter:  
[https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz\\_pdf/schriftenreihe-2020-9a-verticalurbanfactory.pdf](https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz_pdf/schriftenreihe-2020-9a-verticalurbanfactory.pdf) (Zugriff am 27. August 2024).



Bruno Bauer (17. Juli 1870 in Wien; †21. Dezember 1938 in London) war einer der bedeutendsten Industriearchitekten Österreichs und ein Pionier der Stahlbetonbauweise. Er spielte eine zentrale Rolle bei der Einführung und Anwendung der Stahlbetonbauweise in der österreichischen Architektur, insbesondere bei Industriebauten. Seine architektonische Vision verband innovative Bauweisen mit

funktionaler Klarheit und ästhetischem Ausdruck.<sup>70</sup> Bauer entstammte einer Familie von Großindustriellen, was ihm früh den Zugang zu technischen Fragestellungen ermöglichte. Nachdem er anfänglich ein humanistisches Gymnasium besucht hatte, wechselte er auf eine Realschule, um seinen technischen Neigungen zu folgen. Er studierte an der Technischen Hochschule in Prag, wo er unter Joseph Melan lernte, einem der führenden Pioniere der Stahlbetonbauweise.<sup>71</sup> Melan prägte Bauer maßgeblich mit seinen Ansätzen zur Kombination von Beton und Stahl, die stabileren und zugleich flexibleren Strukturen ermöglichte. Nach dem Abschluss seines Studiums im Jahr 1907 und der Erlangung des technischen Doktorats arbeitete Bauer zunächst als Assistent an der Technischen Hochschule Prag und als Bauleiter bei der Vintschgaubahn. In dieser Zeit begann er, sich intensiv mit der Planung von Industrieanlagen auseinanderzusetzen, und integrierte früh die Stahlbetonbauweise in seine Entwürfe. Diese moderne Technik erlaubte es, große Hallen ohne tragende Innenwände zu

70 Architekturzentrum Wien (AzW), *Architektenlexikon Wien 1770–1945*, online verfügbar unter: <http://www.architektenlexikon.at/de/20.htm> (Zugriff am 7. Oktober 2024).

71 REHM, Jörg O., *Eisenbeton im Hochbau bis 1918: Dokumentation und Analyse realisierter Bauwerke im Raum München*, Dissertation, Technische Universität München, 2019, S. 145, online verfügbar unter: <https://mediatum.ub.tum.de/doc/1468996/1468996.pdf> (Zugriff am 27. August 2024).

schaffen, was für die industrielle Produktion besonders vorteilhaft war. Während des Ersten Weltkriegs war Bauer als Landsturm-Ingenieur tätig und plante staatliche Fabriken zur Versorgung mit Pulver und Sprengstoffen, darunter die Salpeterfabrik Blumau und die Nitrozellulosefabrik Sollenau. Auch während des Krieges überwachte er den Bau privater Industriebauten und war an Projekten für deutsche Staatsfabriken beteiligt. Zwischen 1908 und 1933 meldete Bauer rund 120 Patente im Bereich der Stahlbetonbauweise an, darunter die „Bauer-Stahlskelettbauweise“ und die „Bauer-Schiene“. Diese Entwicklungen verbesserten die Effizienz und Sicherheit im Industriebau erheblich.<sup>72</sup> Bauers bedeutende Projekte umfassen neben der Schuhfabrik Beka auch *die Wiener Schuh AG BALLY, Wien 15, Brunhildengasse 1 / Stutterheimstraße 16-18*<sup>73</sup> und *die*

72 AzW, *Architektenlexikon Wien 1770–1945*.

73 HASELSTEINER, Edeltraud, SCHWAIGERLEHNER, Katja, HASELSTEINER, Josef, FREY, Harald, LAA, Barbara, WINDER, Manuela, MADNER, Verena und GROB, Lisa-Maria, „VERTICAL urban FACTORY: Innovative Konzepte der vertikalen Verdichtung von Produktion und Stadt“, Teil 1: Produktion und Stadt im Kontext, Wien, August 2019, S. 35, online verfügbar unter: [https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz\\_pdf/schriftenreihe-2020-9a-verticalurbanfactory.pdf](https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz_pdf/schriftenreihe-2020-9a-verticalurbanfactory.pdf) (Zugriff am 7. Oktober 2024).

*Baumwollspinnerei, Teesdorf, NÖ*<sup>74</sup>. Beide Bauwerke zeichnen sich durch die klare Linienführung und strukturelle Exaktheit aus, die durch den innovativen Einsatz von Stahlbeton ermöglicht wurden. Diese Bauten unterstreichen Bauers herausragende Rolle in der Weiterentwicklung der Industriearchitektur in Österreich. In den 1920er Jahren zeigte Bauer zudem seine fortschrittlichen Ideen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Er plante in Weiz Arbeiterwohnhäuser mit Maisonetten-Wohnungen, die zu den bemerkenswertesten Entwürfen im Bereich des Werkwohnungsbaus in Österreich zählen. Mit der Machtergreifung der Nationalsozialisten im Jahr 1938 wurde Bauers Architekturbüro in Wien geschlossen, und er emigrierte nach London. Dort starb er am 21. Dezember 1938 im Alter von 58 Jahren nach einer schweren Operation.<sup>75</sup>

74 „Industriedenkmale in Österreich“, *Denkmaljil: Nachrichten der Initiative Denkmalschutz*, Nr. 07, Februar 2011, S. 7–9, online verfügbar unter: [https://www.initiative-denkmalschutz.at/denkmail/Denkmail\\_Nr\\_07\\_web.pdf](https://www.initiative-denkmalschutz.at/denkmail/Denkmail_Nr_07_web.pdf).

75 AzW, *Architektenlexikon Wien 1770–1945*.

### 2.3. **François Hennebique und das System Hennebique**<sup>76</sup>

*Der Schlüssel zum Fortschritt liegt in der perfekten Verbindung von Eisen und Beton, die nicht nur strukturelle Stabilität verleiht, sondern auch neue Möglichkeiten für die Architektur der Zukunft eröffnet.*<sup>77</sup>

---

<sup>76</sup> PAUSER, Alfred, *Eisenbeton 1850–1950*, Wien 1994, S. 16–20.

<sup>77</sup> PAUSER, Alfred, *Eisenbeton 1850–1950*, Wien 1994, S. 16–20.<sup>1</sup>  
(eigene Zusammenfassung).

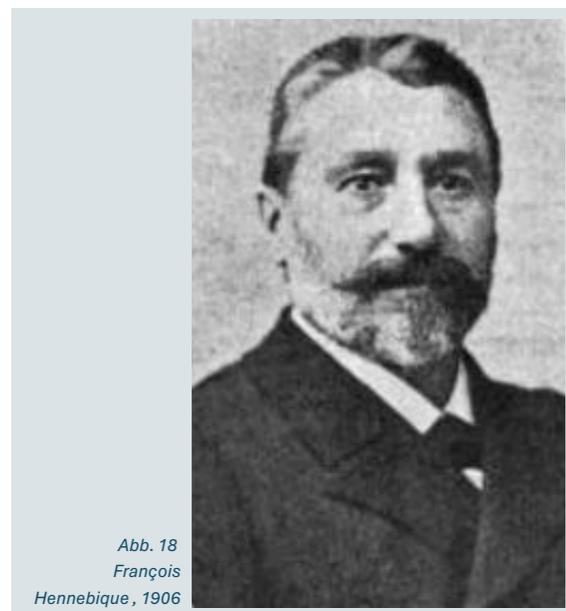


Abb. 18  
François  
Hennebique, 1906

François Hennebique (1842–1921) war ein französischer Bauingenieur und einer der wichtigsten Pioniere der Stahlbetonbauweise. Sein Einfluss auf die Entwicklung und Verbreitung dieses Materials war enorm und trug maßgeblich dazu bei, Stahlbeton zu einer der grundlegenden Techniken des modernen Bauens zu machen. Mit der Erfindung des sogenannten Systems Hennebique brachte er den entscheidenden Durchbruch im Bauwesen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts, indem er die Kombination von

Beton und Stahl auf innovative Weise weiterentwickelte und standardisierte.

Stahlbeton, bestehend aus Beton, der hohe Druckkräfte aushält, und Stahl, der Zugkräfte aufnehmen kann, ermöglichte Bauwerke, die leichter, kostengünstiger und gleichzeitig widerstandsfähiger waren. Durch die Integration von Stahllarmierungen in den Beton konnte Hennebique die strukturelle Stabilität und Langlebigkeit von Bauwerken verbessern. Er erkannte das Potenzial dieser Materialkombination und entwickelte eine standardisierte Methode zur Platzierung von Stahlbewehrungen, die die Bauweise revolutionierte. Dieses System, das 1892 patentiert wurde, setzte sich schnell international durch und wurde zur Grundlage für zahlreiche Bauwerke.

Das System Hennebique zeichnete sich durch seine gezielte Platzierung der Stahllarmierungen aus, um sowohl Zug- als auch Druckkräfte effizient abzuleiten. In der frühen Phase des Stahlbetonbaus wurde Stahl häufig nur vertikal zur Aufnahme von Druckkräften eingesetzt. Hennebique ging jedoch einen Schritt weiter, indem er den Stahl in den kritischen Bereichen der Konstruktion, wie in Balken und Decken, strategisch platzierte, um Zugkräfte abzuleiten und die Gesamtstabilität zu erhöhen. Diese gezielte Bewehrungsführung ermöglichte es, größere Spannweiten und offenere Strukturen zu schaffen, ohne dass massive Stützen oder Wände notwendig waren.

Ein wichtiger Aspekt des Hennebique-Systems war die Kombination von Zug- und Druckelementen. Durch die

Verwendung von Beton für die Druckkräfte und Stahl für die Zugkräfte konnten Bauwerke stabiler und gleichzeitig leichter gestaltet werden. Besonders im Bereich des Brückenbaus und der Industriebauten erwies sich diese Technik als äußerst vorteilhaft. Hennebique entwickelte detaillierte Pläne für den Einsatz seines Systems, die von Bauunternehmen und Ingenieuren genau befolgt werden mussten, um die gewünschte Bauqualität zu gewährleisten. Ein wesentlicher Vorteil dieser Standardisierung war die Möglichkeit, Bauwerke effizienter und kostengünstiger zu errichten, ohne dabei Kompromisse bei der Stabilität einzugehen.

Auf technischer Ebene brachte das Hennebique-System mehrere Innovationen hervor. So verwendete Hennebique beispielsweise Eisenstangen mit einem Durchmesser von 10 bis 40 mm, die an den Enden gebogen wurden, um Spannungen im Beton abzuleiten. Die Anordnung dieser Stahlstangen, oft in mehreren übereinanderliegenden Schichten, sorgte dafür, dass die Kräfte gleichmäßig auf das gesamte Bauwerk verteilt wurden. Dies war besonders wichtig für Plattenbalken, die große Spannweiten überbrücken mussten. Ein weiteres innovatives Element waren die Flacheisenbügel, die zur Verstärkung in den Beton eingefügt wurden. Diese Bügel hatten eine Breite von 30 bis 60 mm und ermöglichten es, Betonstärken bei gleichzeitig hoher Tragfähigkeit zu reduzieren.

Besonders hervorzuheben ist der Unterschied zwischen dem Hennebique-System und früheren Stahlbetonver-

fahren, wie etwa dem von G.A. Wayss patentierten System. Während Wayss auf unabhängige Zusatzbewehrungen setzte, ermöglichte das Hennebique-System eine effizientere Integration der Bewehrungen in die tragenden Elemente, was zu einer besseren Lastverteilung und weniger Materialeinsatz führte. Dies machte das System Hennebique besonders attraktiv für großflächige Industriebauten und Brücken. Auch die sogenannten Balkenanschlüsse mittels Vouten, die in Hennebiques System integriert waren, trugen zur Stabilität und zur Möglichkeit größerer Spannweiten bei.

Neben seinen technischen Innovationen war Hennebique auch ein geschickter Geschäftsmann. Er baute ein Netzwerk von Ingenieuren und Bauunternehmen auf, die sein System nutzten. Bis zum Jahr 1900 gab es bereits über 500 Konzessionäre, die nach dem Hennebique-System arbeiteten. Er vergab Lizenzen an Ingenieure in verschiedenen Ländern, die das System in ihren Bauprojekten verwendeten und so zu dessen internationaler Verbreitung beitrugen. Ein zentraler Aspekt seines Erfolgs war die Standardisierung des Bauprozesses und die strenge Kontrolle der Einhaltung seiner Konstruktionsvorgaben, um die hohe Qualität der Bauwerke sicherzustellen. Diese Art des Franchise-Systems trug wesentlich zur schnellen Verbreitung seiner Methode bei.

Hennebique musste jedoch auch Rückschläge hinnehmen. Im Jahr 1901 traten beim Bau des „Hotels zum Bären“ in Basel erhebliche Probleme auf, die durch Mängel in der

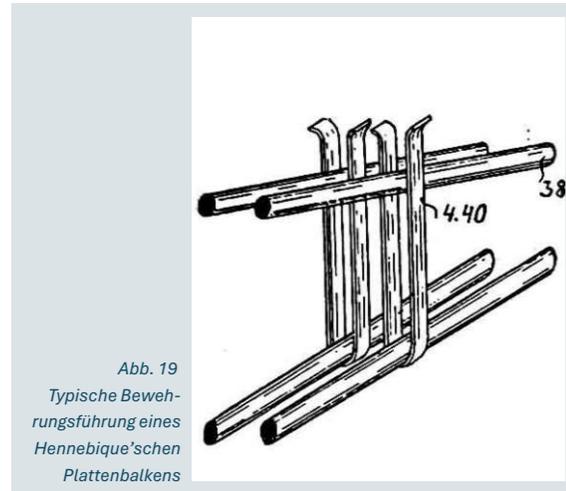


Abb. 19  
Typische Bewehrungsführung eines Hennebique'schen Plattenbalkens

Planung, Konstruktion und Ausführung verursacht wurden. Diese Schwierigkeiten führten zu einer Überarbeitung der Bauweise, wodurch das System Hennebique weiter verbessert wurde. Trotz dieser Rückschläge setzte er seine Arbeit fort und leistete einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung großer Brückenbauprojekte. Eines seiner bedeutendsten Projekte war die Planung einer Brücke über den Tiber in Rom im Jahr 1911, die mit einer Spannweite von 100 Metern neue technische Maßstäbe setzte. Ein weiteres bemerkenswertes Projekt war der Bau seines eigenen Hauses in Bourg-la-Reine im Jahr 1904, das als Modell für die Möglichkeiten des Stahlbetons diente. Dieses Gebäude kombinierte technische Effizienz mit äs-

thetischen Innovationen, wie weitläufigen Terrassen und großen Fensterfronten, die nur durch die Verwendung von Stahlbeton möglich waren. Es zeigte, wie die Techniken des Hennebique-Systems nicht nur für den Industriebau, sondern auch für Wohngebäude anwendbar waren. Die Verbreitung des Systems Hennebique war nicht auf Frankreich beschränkt, sondern erstreckte sich über ganz Europa und darüber hinaus. Hennebique war daran interessiert, sein System kontinuierlich zu verbessern und an neue Erkenntnisse anzupassen. Insbesondere die Integration von Stahl in Beton führte zu einer erhöhten Feuerbeständigkeit, was das System besonders attraktiv für den Bau von Fabriken und Lagerhallen machte, die strengen Sicherheitsanforderungen genügen mussten. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das System Hennebique einen entscheidenden Beitrag zur Entwicklung des modernen Bauwesens leistete. Die technischen Innovationen, die Hennebique einführte, revolutionierten die Bauweise und ermöglichten es, Bauwerke leichter, widerstandsfähiger und kostengünstiger zu gestalten. Seine unternehmerische Weitsicht, kombiniert mit seiner technischen Expertise, führte zur weltweiten Verbreitung seines Systems und zu dessen Anwendung in zahlreichen Bauprojekten. Die langfristige Bedeutung des Systems Hennebique zeigt sich in der Vielzahl von Bauwerken, die bis heute Bestand haben und die innovative Kombination von Stahl und Beton veranschaulichen, die Hennebique entwickelt hat.

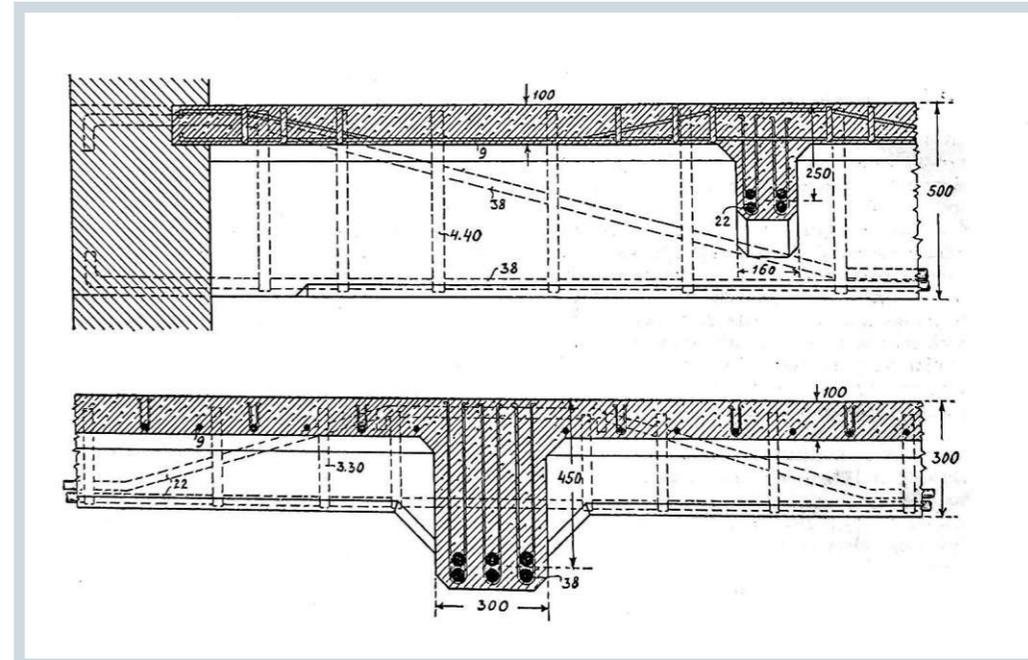


Abb. 20  
Hennebique'sche Flacheisenbügel

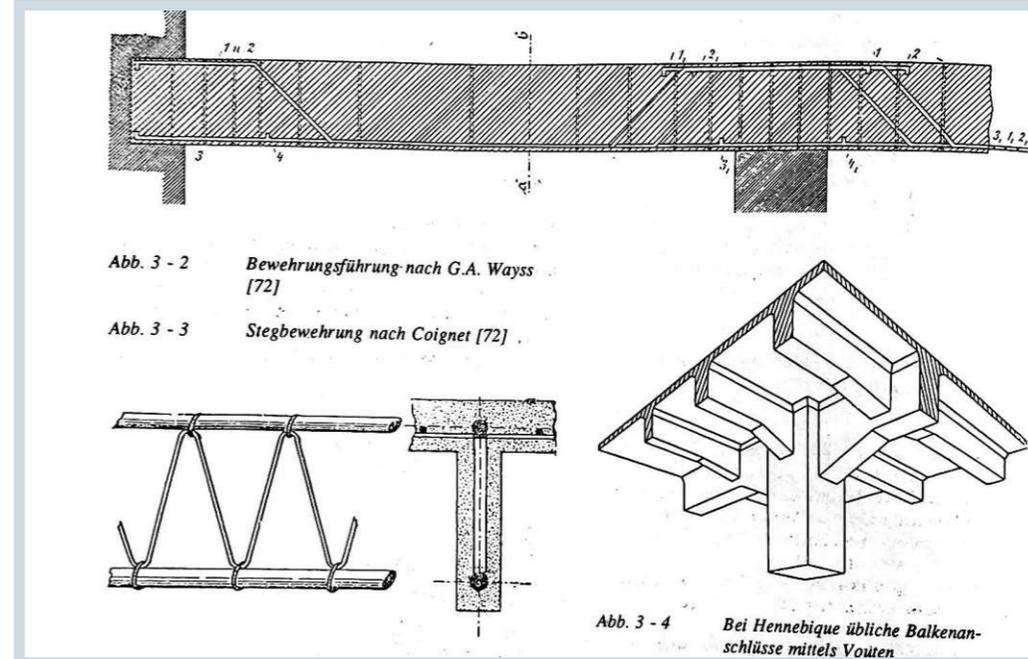


Abb. 21  
Oben: Bewehrungsführung nach G.A. Wayss; Unten links: Stegbewehrung nach Coignet; Unten rechts: Hennebique-Balkenanschlüsse mit Vouten.

## 2.4. Erkenntnisse aus Kapitel 2

Kapitel 2 beschreibt die historische Entwicklung der Schuhfabrik Beka, ihre architektonische Relevanz sowie den Einfluss wirtschaftlicher, technologischer und gesellschaftlicher Faktoren.

Die 1871 von Moritz und Abraham Klein gegründete Schuhfabrik entwickelte sich zu einem der führenden Produzenten Österreichs. Die strategische Verlagerung der Produktion nach Mödling im Jahr 1911 markierte eine entscheidende Expansionsphase, die mit dem Bau eines modernen Fabrikgebäudes durch den Architekten Bruno Bauer einherging. Dieser setzte auf die innovative Stahlbeton-Skelettbauweise nach dem Hennebique-System, wodurch stützenfreie, weitläufige Produktionshallen entstanden. Die großflächigen Fensterstrukturen verbesserten nicht nur die Lichtverhältnisse, sondern gaben dem Gebäude eine funktionale und ästhetisch klare Formensprache. Während des Ersten Weltkriegs wurde die Produktion auf Militärstiefel umgestellt, was zu erheblichen baulichen Erweiterungen führte. Die wirtschaftliche Blütezeit der 1920er Jahre war geprägt durch technologische Innovationen und soziale Maßnahmen: Neben der Modernisierung der Produktionsprozesse investierte das Unternehmen gezielt in das Wohl der Belegschaft. Arbeiterwohnungen, Schrebergärten, Kantinen und Freizeitangebote stärkten die Bindung der Belegschaft und machten die Fabrik zu einem der sozial fortschrittlichsten Industrieunternehmen dieser Zeit. Die Weltwirtschaftskrise ab 1929 führte zu einem wirtschaftlichen Niedergang. Trotz Sanierungsver-

suchen und Verkaufsverhandlungen musste die Produktion 1930 eingestellt werden. In den 1930er Jahren kam es zur Arisierung der Fabrik durch das NS-Regime. Die ehemaligen jüdischen Eigentümer wurden enteignet, und das Gebäude wurde ab 1938 für die Kriegsproduktion (Flugmotorenwerke Ostmark) umfunktioniert. Nach 1945 stand die Fabrik vor einer ungewissen Zukunft. In den folgenden Jahrzehnten erfuhr das Gebäude mehrere Umnutzungen, darunter die Einrichtung einer Möbelfabrik (Gebrüder Braumüller, später Rudolf Leiner), eines Lagers und einer Kindertagesstätte. Diese wechselnden Nutzungen verdeutlichen die Anpassungsfähigkeit des Gebäudes an wirtschaftliche Veränderungen. Die Denkmalschutzstellung im Jahr 2010 unterstreicht die hohe architektonische, industriegeschichtliche und städtebauliche Bedeutung der Schuhfabrik Beka. Sie gilt als eines der frühesten Beispiele für die Anwendung des Hennebique-Systems in Österreich und stellt ein bedeutendes Zeugnis der Industriearchitektur des frühen 20. Jahrhunderts dar. Die großzügige Raumaufteilung, die für industrielle Nutzung optimierte Bauweise sowie die klar gegliederte Fassadengestaltung machen die Fabrik zu einem wichtigen Industriedenkmal. Trotz der heutigen ungenutzten Situation bleibt die Frage offen, welche zukünftigen Perspektiven für dieses bedeutende Bauwerk entstehen können. Die Schuhfabrik Beka zeigt eindrucksvoll, wie industrielle Architektur wirtschaftlichen, technologischen und politischen Umbrüchen unterworfen war, aber dennoch als kulturelles Erbe erhalten bleibt.



### 3.1. Baubeschreibung

*Die bauliche Gestaltung historischer Industriegebäude spiegelt den funktionalen Charakter und den technischen Fortschritt ihrer Zeit wider.*

Das dreigeschossige, teils unterkellerte Fabrikgebäude in Mödling, Niederösterreich, befindet sich in günstiger Lage nahe der Südbahnstrecke. Es ist nur drei Gehminuten vom Bahnhof Mödling und ungefähr 15 Bahnminuten vom Wiener Bahnhof Meidling entfernt. Das Gebäude orientiert sich westlich zu den Gleisanlagen der Südbahn und östlich zur Gabrieler Straße, während die südliche Stirnseite zur Mannagettgasse zeigt und der nördliche Teil an Nachbarbauten grenzt. Mit einer Länge von 82,80 Metern und einer Breite zwischen 16,74 und 16,81 Metern verfügt das Bauwerk auf der Ostseite über einen kostenpflichtigen öffentlichen Parkplatz und auf der Westseite über offene Parkplätze am ÖBB-Vorplatz. Das östliche Gelände liegt etwa 1,80 Meter höher als das westliche, was durch eine Rampenerweiterung der Mannagettgasse ausgeglichen wird. Dadurch erscheint das Gebäude von Osten betrachtet dreigeschossig, während es von Westen aufgrund des sichtbaren Souterrains viergeschossig wirkt. Alle Räumlichkeiten sind derzeit leer und ungenutzt.

Abb. 22  
Ostfassade



### **Erschließung und innere Organisation**

Der Zugang zum Fabrikgebäude erfolgt über die Ostseite durch das mittig gelegene Stiegenhaus, das die einzige Erschließungsstruktur des Gebäudes darstellt. Dieses Stiegenhaus erstreckt sich vom Keller bis ins 2. Obergeschoss und wird von einem zentralen Lastenaufzug begleitet. Im Erdgeschoss befindet sich der Übernahmehbereich, der als Vorraum dient. Zusätzlich gibt es zwei separate Lager Räume, eine Garderobe, Waschräume, Toiletten, einen Bewegungsraum sowie einen Geräteraum. Das 1. Obergeschoss besteht aus einem durchgehenden Raum, der als Archiv bezeichnet wird, ohne räumliche Trennungen. In der Mitte des Raumes befindet sich der zentral platzierte Lastenaufzug. Im 2. Obergeschoss befindet sich ein großer Manipulationsraum, der ebenfalls als Vorraum dient. Von hier aus gelangt man zu zwei getrennten Archivräumen. Über eine Leiter, die in einem separaten Raum des Manipulationsraums aufgestellt ist, erreicht man das leicht geneigte Flachdach. Auf dem Dach befindet sich ein kleiner Raum, der die Überfahrt des Lastenaufzugs sowie den Dachausstieg beherbergt. Im Kellergeschoss erstreckt sich ein vollflächiger Lagerbereich. Hier befinden sich der Triebwerksraum, drei Heizungsräume und ein Niederspannungsraum. Auf der südlichen Seite gibt es zwei derzeit nicht zugängliche Lagerräume. Auf der westlichen Seite des Gebäudes befinden sich nicht betretbare Trafobereiche für Nieder- und Hochspannung.

### **Konstruktion und Materialien<sup>78</sup>**

Die tragende Struktur des Gebäudes besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion in zweischiffiger Rahmenbauweise, stabilisiert durch Stützen, Quer- und Hauptträger. Die Fundamente bestehen überwiegend aus Stampfbeton, ergänzt durch Ziegelmauerwerk mit hydraulischem Mörtel. Die Deckenplatten sind als Durchlaufträger ausgelegt und variieren in den Geschossen in ihrer Stärke: Beton der Klasse C25/30 bildet Decken von 10 cm Dicke im 2. und 1. Obergeschoss sowie 15 cm im Erdgeschoss. Die Querrippen sind 18,5 cm breit und 50 cm hoch, die Hauptträger 26 cm breit und 70 cm hoch. Die Stützen leiten die Lasten vertikal ab und variieren je nach Stockwerk: Im 2. Obergeschoss messen sie 30 x 30 cm, im Souterrain bis zu 105 x 105 cm. Das Gebäude trägt Nutzlasten von 500 kg/m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und 350 kg/m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss. Diese stabile Stahlbetonkonstruktion basiert auf dem Hennebi-que-System, das durchlaufende Träger zur gleichmäßigen Lastverteilung nutzt. Außen- und Innenpfeiler sowie Decken bestehen aus gestampftem Eisenbeton. Parapet- und Giebelmauern sowie die Wände des Stiegenhausbaus sind aus Ziegelmauerwerk. Das Stahlbetondach ist mit einer 3 cm starken Korkisolierung und einer Kiesschüttung geschützt. Darüber erhebt sich eine Attika aus Ziegelmauerwerk.

<sup>78</sup> Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, ZEHETGRUBER + LAISTER ZT GmbH, „Statisches Gutachten zur Leiner Lagerhalle in Mödling, NÖ“, 30. Mai 2016, Eingesehen am 11. Juli 2024.

### **Fenster und Türen**

Die bauzeitlichen Fenster des Gebäudes bestehen aus Schmiedeeisen mit einem rechteckigen Sprossenraster, was die typische funktionale Gestaltung der Industrie-architektur zu Beginn des 20. Jahrhunderts widerspiegelt. In den oberen Geschossen sind die ursprünglichen Fenster weitgehend unverändert erhalten geblieben und dokumentieren die originale Bauphase. Im Erdgeschoss wurden hingegen einige Fenster im Jahr 1977 durch Profilglasfenster ersetzt, um den veränderten Anforderungen der Gebäudenutzung gerecht zu werden. Weitere Fenster wurden zu einem nicht genau dokumentierten Zeitpunkt in Kastenfenster umgewandelt, was mit einer verbesserten Wärmedämmung verbunden ist. Diese baulichen Anpassungen werden in späteren Kapiteln detailliert untersucht. Die Türen des Gebäudes sind aus Metall gefertigt und stammen aus unterschiedlichen Bauphasen. Die Außentüren, mit Ausnahme der Eingangstür, wurden im Zuge von Umbauten im Jahr 1977 eingebaut. Die Eingangstür sowie die Innentüren wurden 2011 erneuert, um den aktuellen Nutzungsanforderungen zu entsprechen. Die Türen des Stiegenhauses im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss stammen ebenfalls aus dem Umbaujahr 1977. Diese baulichen Veränderungen werden in den folgenden Kapiteln weiter analysiert und im Kontext der denkmalgerechten Bewertung des Gebäudes untersucht.

### **Technische Ausstattung**

Das Gebäude ist mit einer funktionalen Blitzableiteranlage ausgestattet, die den Schutz vor Blitzeinschlägen gewährleistet und zur strukturellen Sicherheit beiträgt. Die elektrische Beleuchtung erfolgt durch gleichmäßig verteilte Leuchtstoffröhren. Jede Etage verfügt über eigene Elektroverteilerkästen und offen verlegte Stromleitungen, was eine gute Zugänglichkeit für Wartung und Reparatur ermöglicht. Zur Beheizung der Räume befinden sich in allen Geschossen, mit Ausnahme des Stiegenhauses, Heizlüfter. Diese sorgen für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und tragen zur klimatischen Stabilität des Gebäudes bei. Zusätzlich sind in sämtlichen Geschossen, einschließlich des Stiegenhauses, Brandmelder installiert, die eine frühzeitige Branderkennung gewährleisten. Die Notausgangsschilder sind strategisch platziert und unterstützen eine schnelle Orientierung im Evakuierungsfall. Die HKLS-Rohre sind sichtbar und offen verlegt. Dies erleichtert die regelmäßige Wartung und Kontrolle der technischen Anlagen. Die technische Ausstattung wird in späteren Kapiteln im Zusammenhang mit der Gesamtnutzung des Gebäudes detailliert analysiert.

### 3.2. Baualterspläne

*Baualterspläne sind entscheidende Instrumente zur Rekonstruktion der Baugeschichte und zur Dokumentation baulicher Veränderungen über die Zeit.*

Der Baualtersplan dokumentiert die baulichen Veränderungen des Gebäudes geschossweise über verschiedene Zeitabschnitte. Separate Pläne für das Kellergeschoss, das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss und das 2. Obergeschoss zeigen sowohl die ursprüngliche Bausubstanz als auch spätere bauliche Anpassungen. Dabei wird klar zwischen historischen Bauteilen und nachträglichen An- oder Umbauten unterschieden.



Abb. 23  
Luftbild vor Abbruch,  
vor 2010.



Abb. 24  
Schuhfabrik Beka,  
Westansicht vor Ab-  
bruch, 2009



Abb. 25  
Schuhfabrik Beka,  
Ostansicht vor Ab-  
bruch, vor 2009

Abb. 26  
 Grundriss,  
 Erdgeschoss

- 1 Toiletten- und Waschräume
- 2 Stiegenhaus
- 3 Übernahme
- 4 Maschinenhalle
- 5 Garderobe
- 6 Bewegungsraum
- 7 Geräteraum
- 8 Lager
- 9 Arzt
- 10 Kohlenbunker
- 11 Büro
- 12 Laderampe

- 1913
- 1918
- 1921
- 1940
- 1970
- 2011
- unbestimmt
- Abbruch
- Abbruch

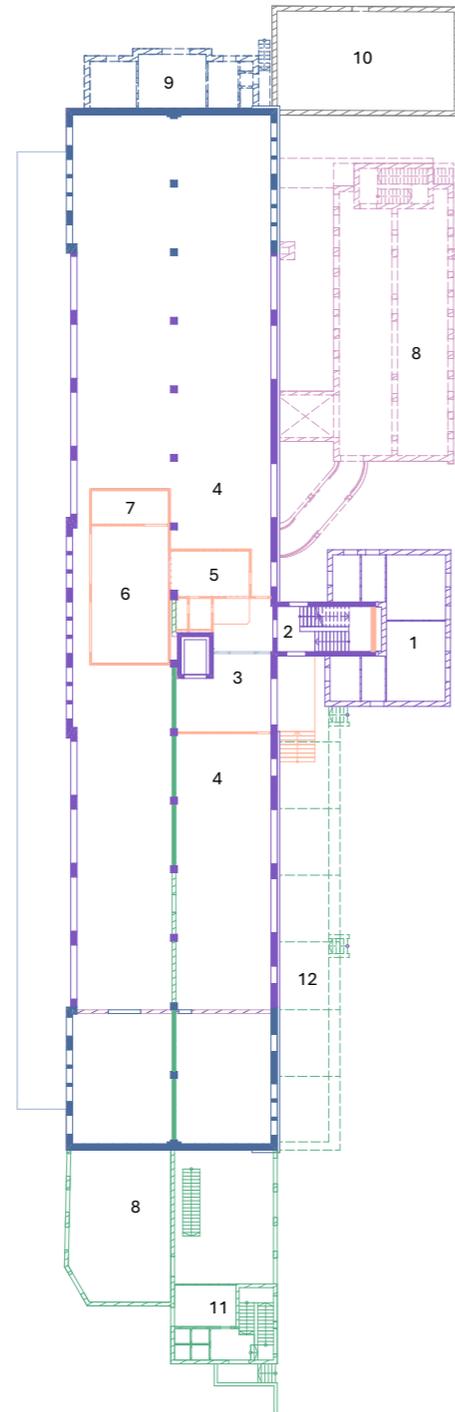


Abb. 27  
 Grundriss,  
 1.Obergeschoss

- 1 Toiletten- und Waschräume
- 2 Stiegenhaus
- 3 Maschinenhalle
- 4 Lager

- 1913
- 1918
- 1921
- 1940
- 1970
- 2011
- unbestimmt
- Abbruch
- Abbruch

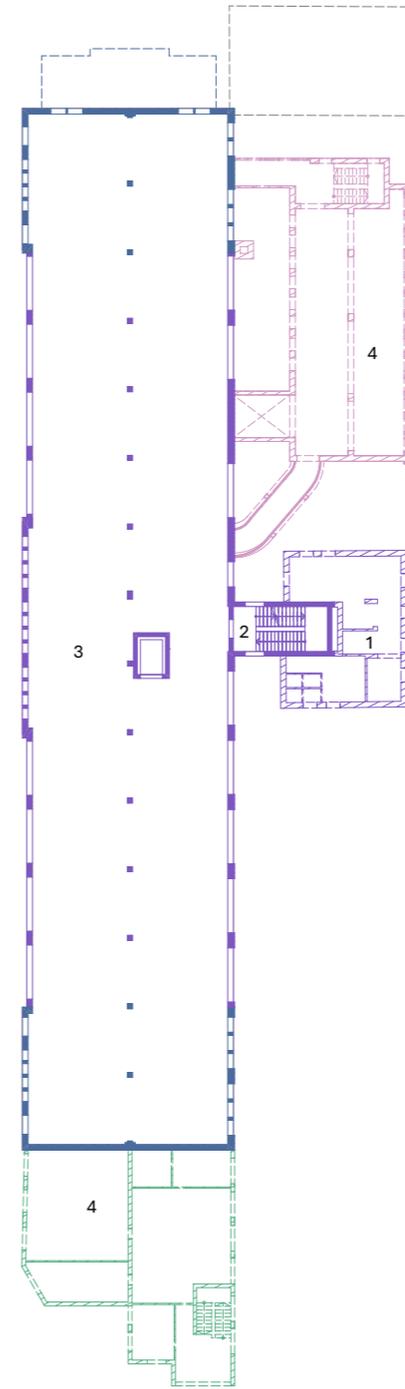


Abb. 28  
 Grundriss,  
 2.Obergeschoss

- 1 Toiletten- und Waschräume
- 2 Stiegenhaus
- 3 Manipulationsraum
- 4 Maschinenhalle
- 5 Büro
- 6 Lager

- 1913
- 1918
- 1921
- 1940
- 1970
- 2011
- unbestimmt
- ▨ Abbruch
- Abbruch

10 | 20

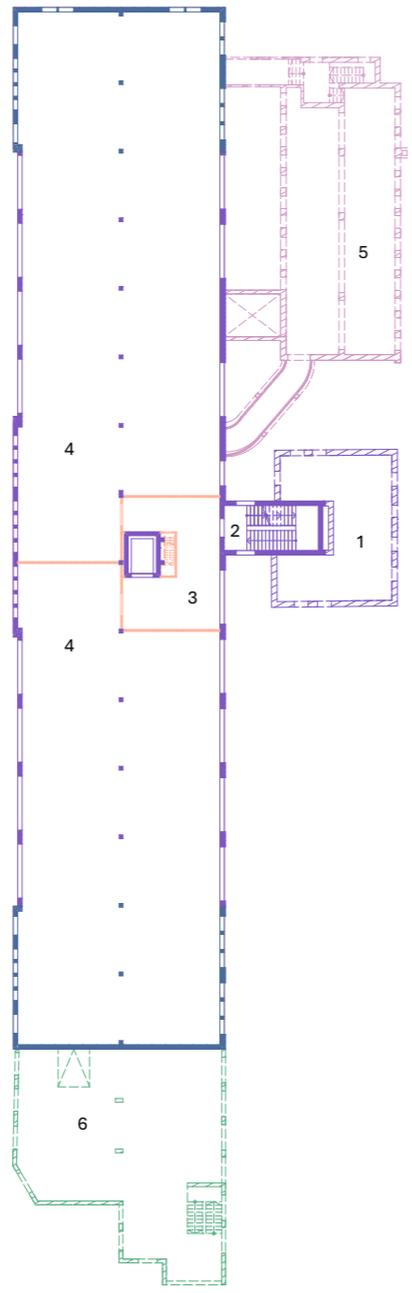


Abb. 29  
 Grundriss,  
 Kellergeschoss

- 1 Schmiede
- 2 Stiegenhaus
- 3 Lager
- 4 Garderobe für Lehrlinge
- 5 Kesselhaus
- 6 Kohlenbunker
- 7 Umspannanlage
- 8 Garderobe

- 1913
- 1918
- 1921
- 1940
- 1970
- 2011
- unbestimmt
- ▨ Abbruch
- Abbruch

10 | 20

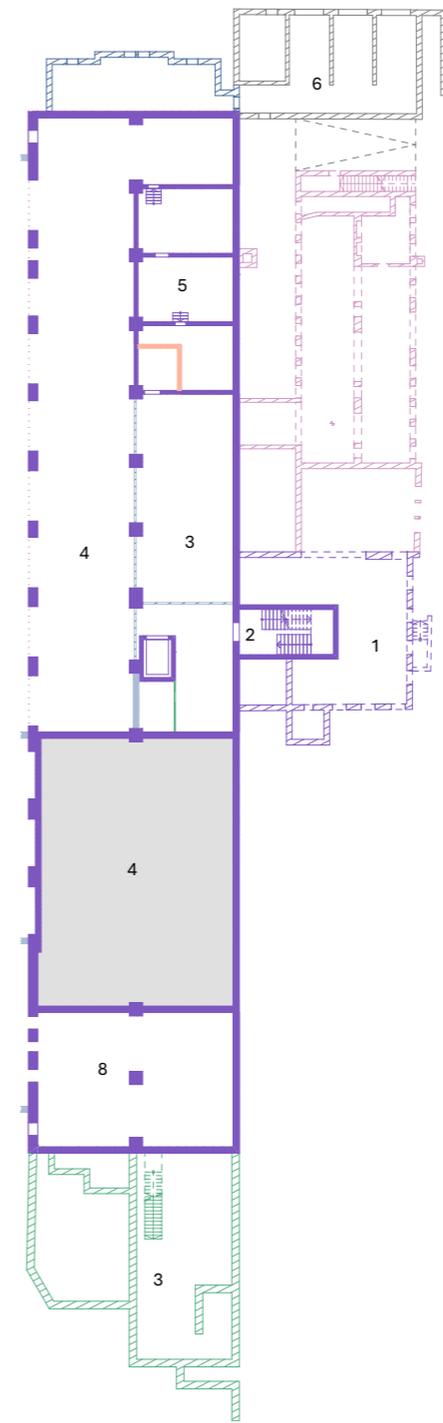




Abb. 30  
Südfassade beim  
Abbruch, 2011.

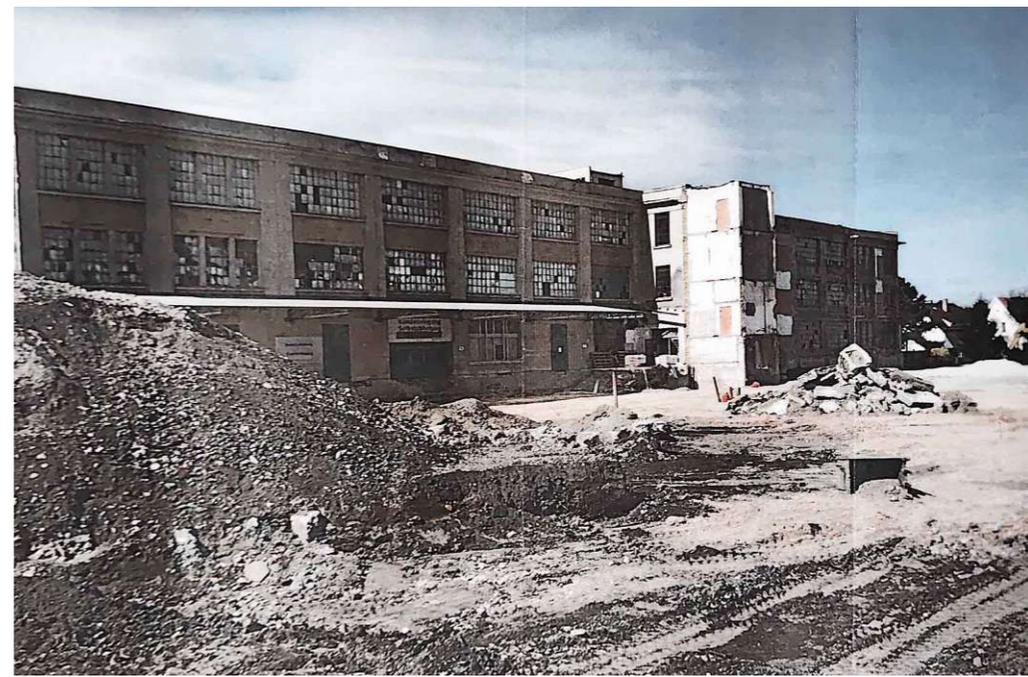


Abb. 31  
Ostfassade beim  
Abbruch, 2011.



Abb. 32  
Nordfassade beim  
Abbruch, 2011.

### 3.3. Bestandspläne

*„Bestandsaufnahmen ebenso wie historische Erhebungen sind wesentliche Grundlagen für die Planung von Erhaltungs- und Veränderungsmaßnahmen am Baudenkmal. Sie umfassen die Bauaufnahme sowie bauhistorische, restauratorische und archäologische Untersuchungen.“<sup>79</sup>*

Die Bestandspläne dokumentieren den aktuellen Zustand der Schuhfabrik Beka und dienen als Grundlage für die Planung zukünftiger Maßnahmen. Sie umfassen detaillierte Darstellungen aller Geschosse, einschließlich des Souterrains, Erdgeschosses, der Obergeschosse und des Dachs. Die Pläne zeigen die bestehende Raumaufteilung, die Lage von Tragstrukturen, Wänden, Öffnungen sowie technischen Installationen. Erstellt wurden die Bestandspläne auf Basis der durchgeführten Begehungen, Messungen und der Auswertung historischer Bauunterlagen. Ergänzt durch aktuelle Aufnahmen und Prüfungen vor Ort, bieten sie ein umfassendes Bild des Gebäudes. Dabei werden auch bauliche Veränderungen, wie nachträglich eingebaute Trennwände, Türen und Fenster, präzise dargestellt. Diese Pläne sind unverzichtbar für die Bestimmung von erhaltenswerter Substanz sowie für denkmalgerechte Revitalisierungsmaßnahmen.

---

<sup>79</sup> Bundesdenkmalamt (Hrsg.), *Standards der Baudenkmalpflege*, Wien 2015, S. 19, online verfügbar unter: [https://www.bda.gv.at/dam/jcr:e22f8e1b-a697-4e1c-9cb8-850e12636dc5/Standards\\_der\\_Baudenkmalpflege.pdf](https://www.bda.gv.at/dam/jcr:e22f8e1b-a697-4e1c-9cb8-850e12636dc5/Standards_der_Baudenkmalpflege.pdf) (Zugriff am 25. April 2024).

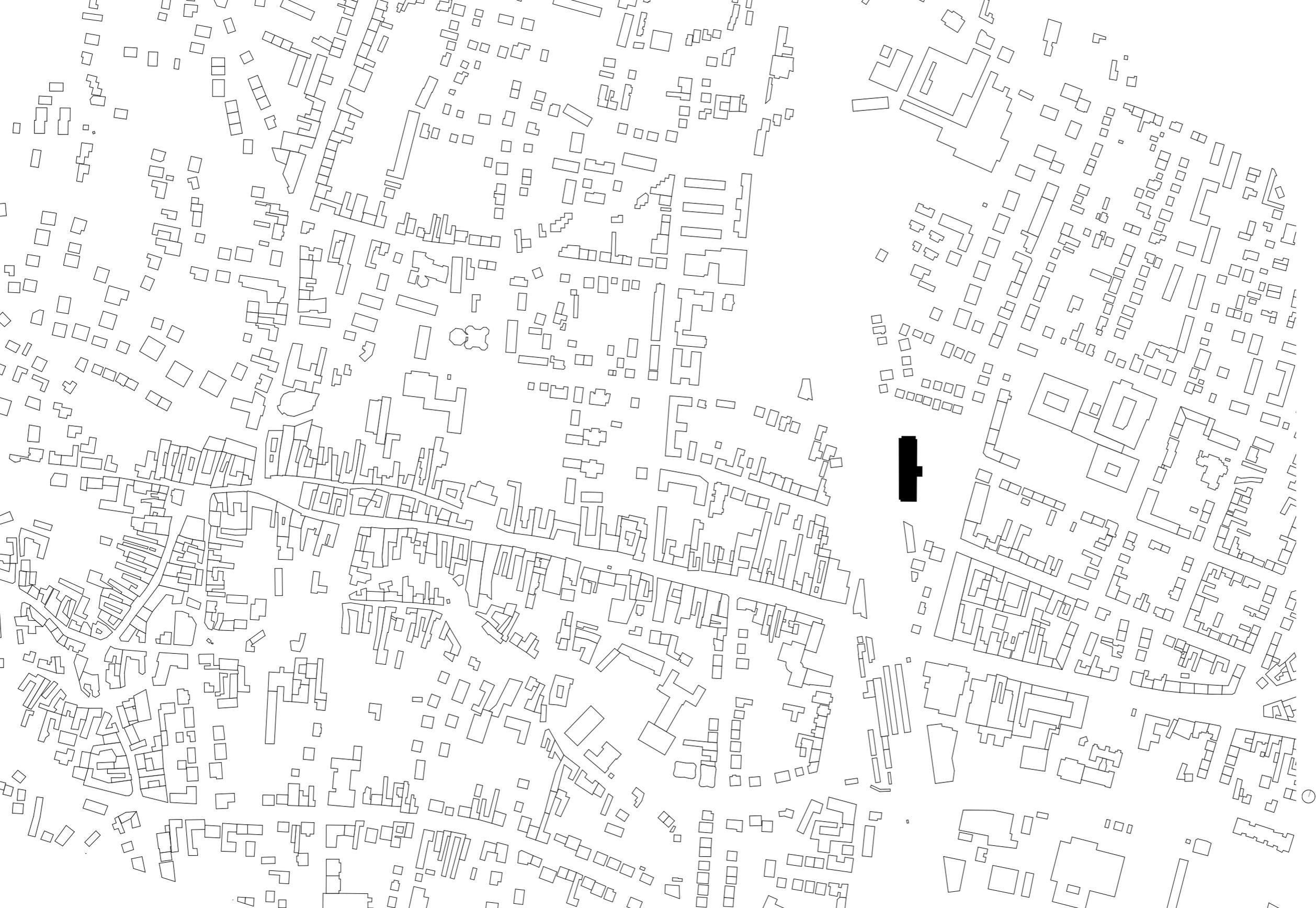
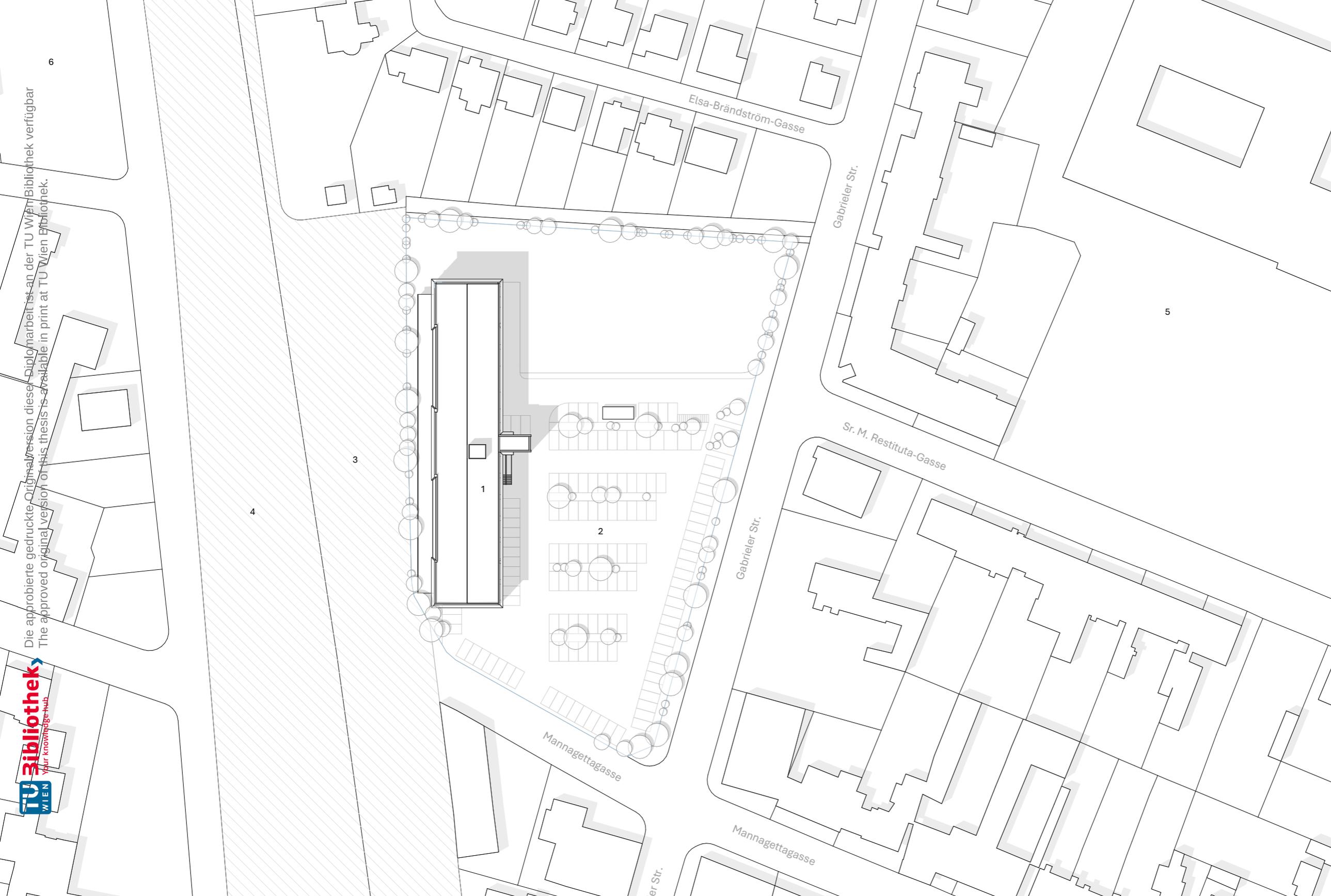


Abb. 33  
Schwarzplan

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



- 1 Schuhfabrik Beka
- 2 WIPARK Landesklinikum Mödling Parkplatz - kostenpflichtig
- 3 Mitarbeiterparkplatz des Landesklinikum Mödling - kostenlos (ÖBB-Grundstück)
- 4 Bahngleise (ÖBB-Grundstück)
- 5 Landesklinikum Mödling
- 6 Parkplatz



Abb. 34  
Lageplan

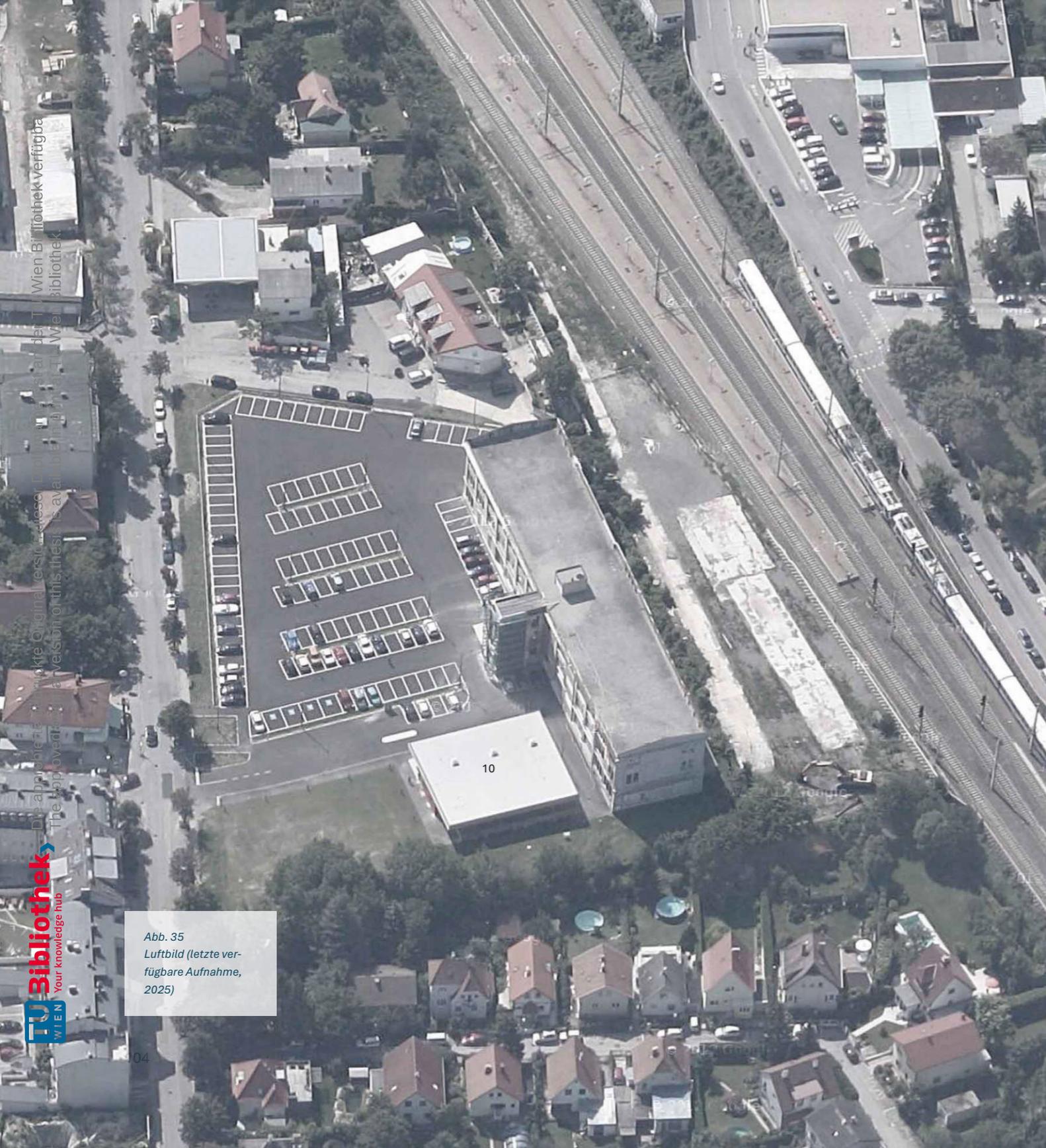
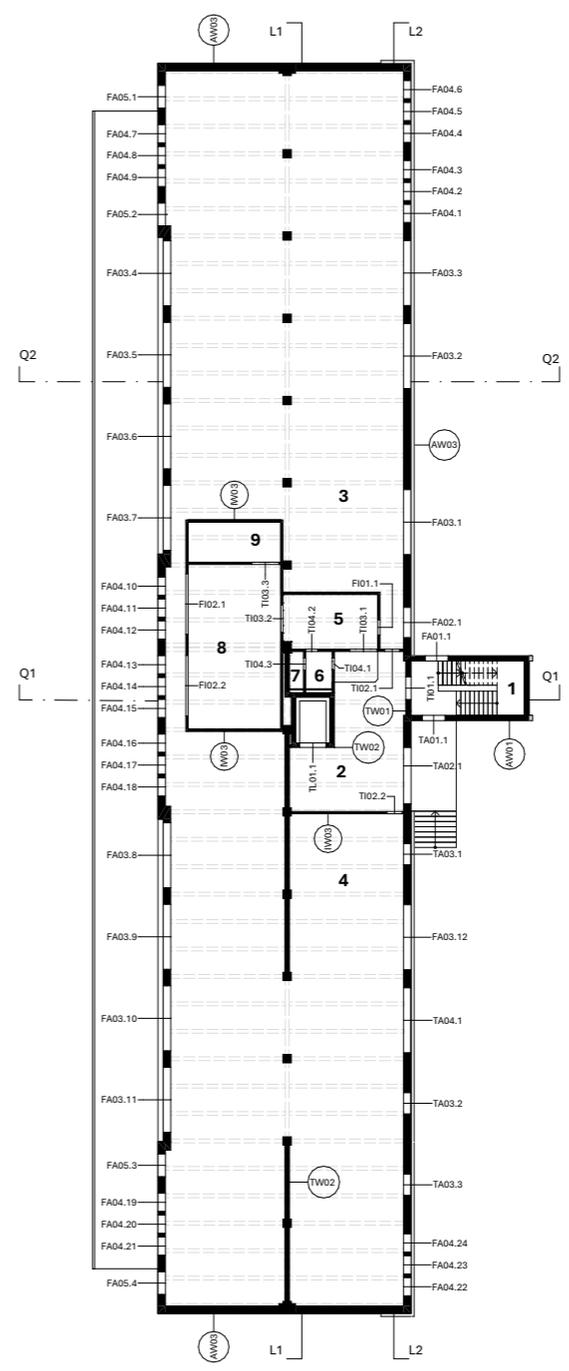


Abb. 35  
Luftbild (letzte verfügbare Aufnahme, 2025)

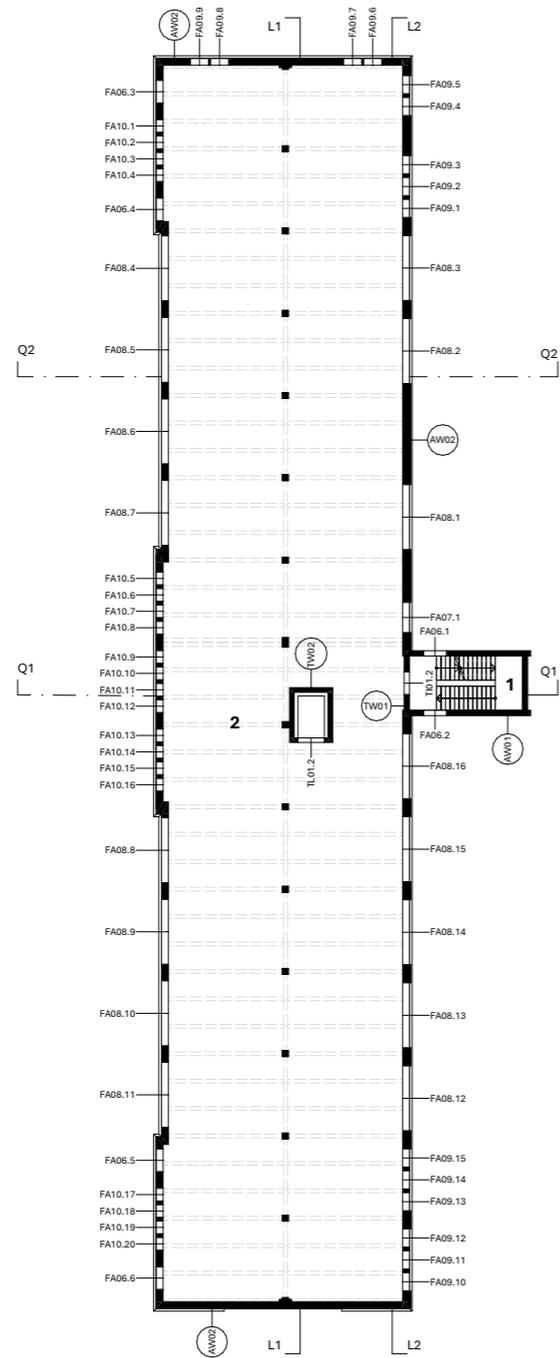
Wien Bibliothek verfügbar  
Die abgebildete Version ist die letzte verfügbare Aufnahme (2025).  
TU BIBLIOTHEK WIEN Your knowledge hub

Abb. 36  
Grundriss,  
Erdgeschoss



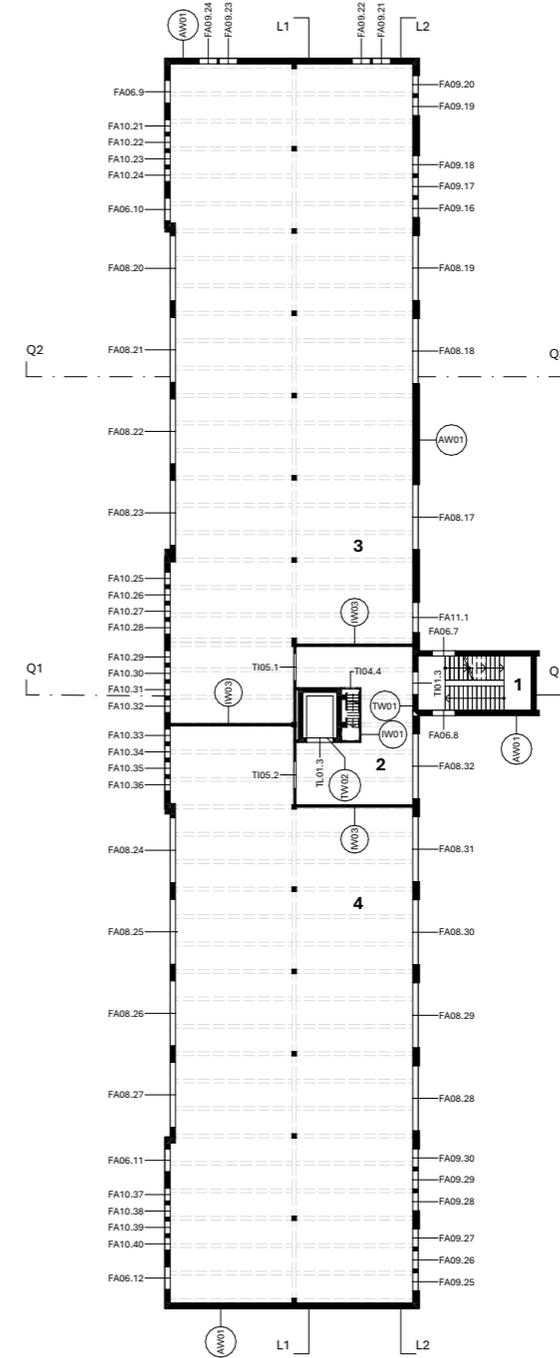
- 1 EG.01 Stiegenhaus
- 2 EG.02 Übernahme
- 3 EG.03 Lager 1
- 4 EG.03 Lager 2
- 5 EG.05 Gard.
- 6 EG.06 WR
- 7 EG.07 WC
- 8 EG.08 Bewegungsraum
- 9 EG.09 Geräteraum
  
- 10 besteht nicht mehr

Abb. 37  
Grundriss,  
1.Obergeschoss



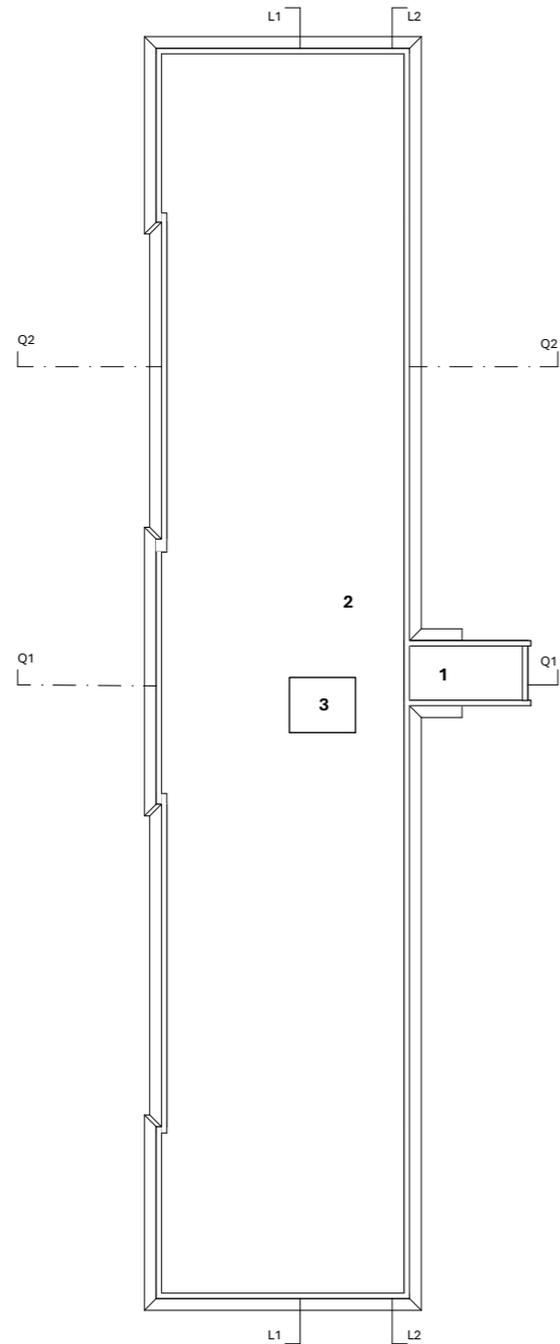
- 1 1.OG.01 Stiegenhaus
- 2 1.OG.02 Archiv

Abb. 38  
Grundriss,  
2.Obergeschoss



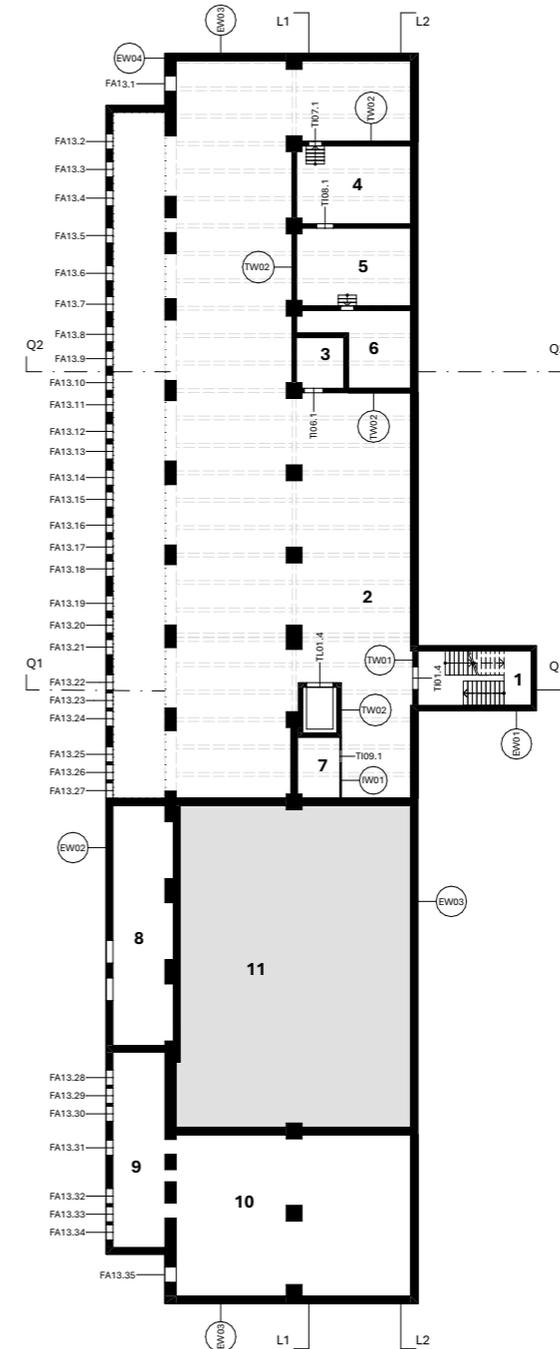
- 1 2.OG.01 Stiegenhaus
- 2 2.OG.02 Manipulationsraum
- 3 2.OG.03 Archiv 1
- 4 2.OG.03 Archiv 2

Abb. 39  
 Grundriss,  
 Dachdraufsicht



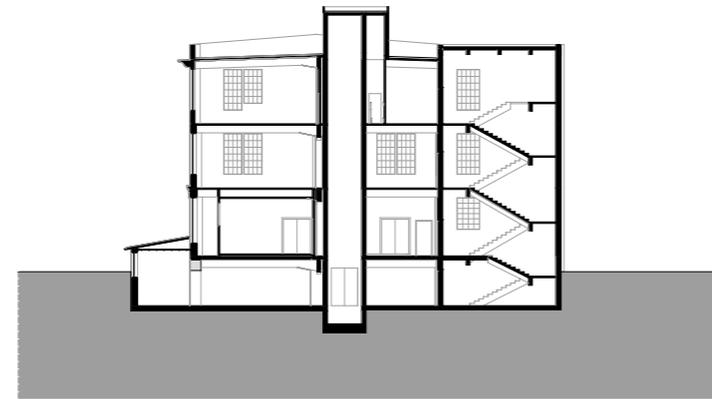
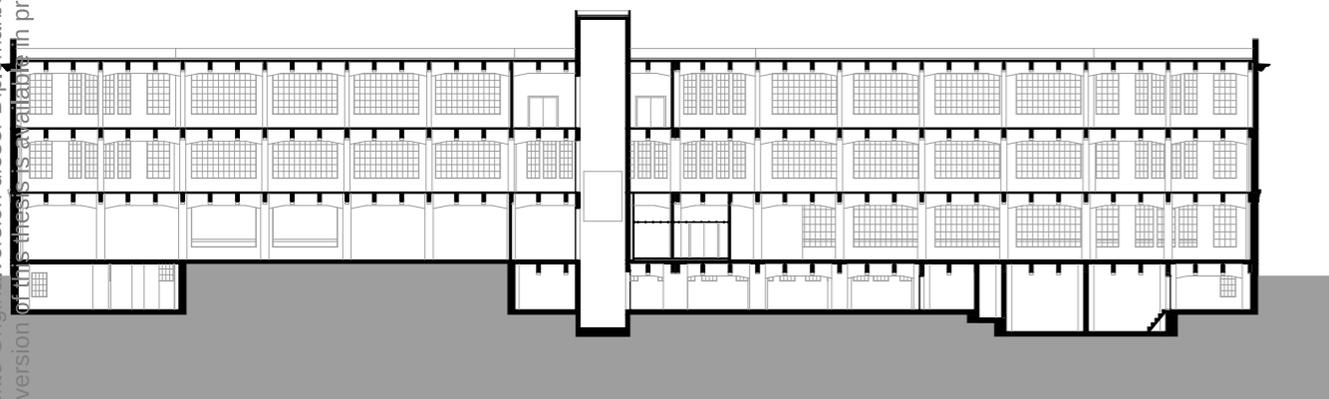
- 1 Stiegenhausdach
- 2 Hauptgebäudedach
- 3 Aufzugsüberfahrt

Abb. 40  
 Grundriss,  
 Kellergeschoss



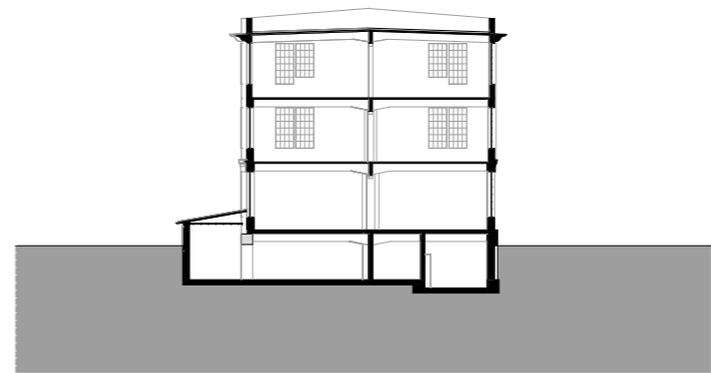
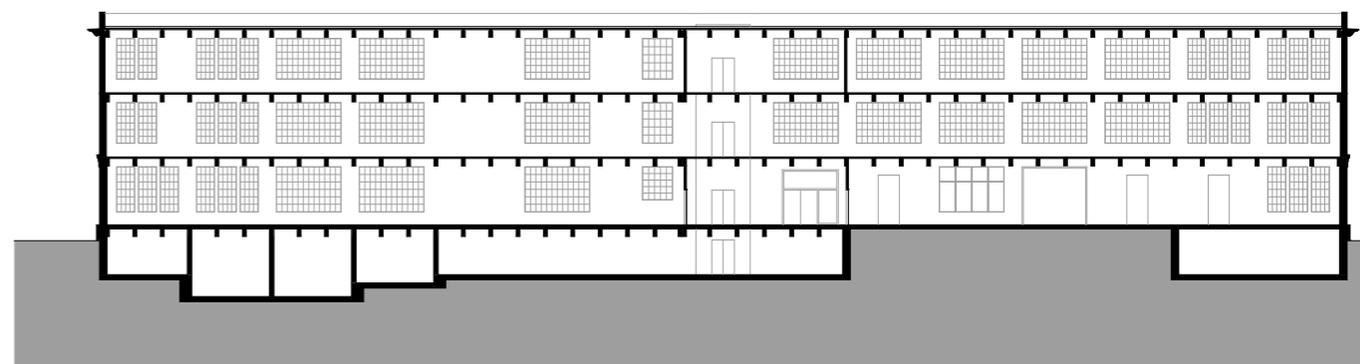
- 1 UG.01 Stiegenhaus
- 2 UG.02 Lager
- 3 UG.03 Treibwerksraum
- 4 UG.04 Heizung 1
- 5 UG.05 Heizung 2
- 6 UG.06 Heizung 3
- 7 UG.07 Nsp.
- 8 UG.08 Trafo WienStrom:  
Nieder- und Hochspannung
- 9 UG.09 Lager
- 10 UG.10 Lager
- 11 UG.11 Erdkern

Abb. 41  
Oben: Schnitt L1,  
unten: Schnitt Q1



10 | 20

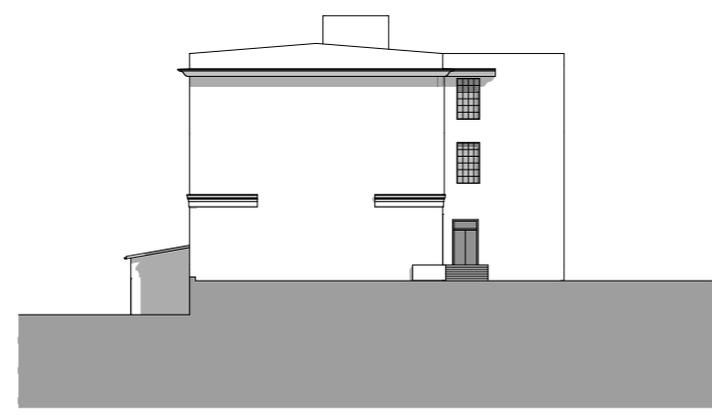
Abb. 42  
Oben: Schnitt L2,  
unten: Schnitt Q2



10 | 20

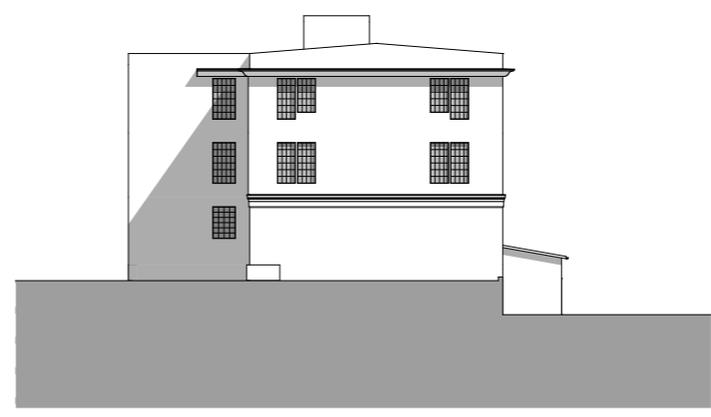
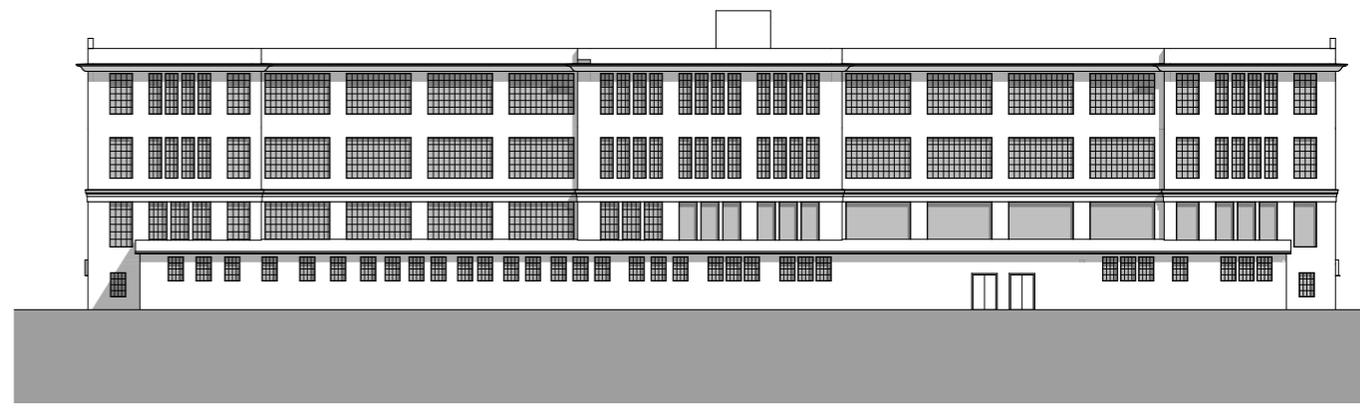
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Abb. 43  
Oben: Ansicht Ost  
unten: Ansicht Süd



10 | 20

Abb. 44  
Oben: Ansicht West  
unten: Ansicht Nord



10 | 20

### 3.4. Bautypen

Die Bautypen der Schuhfabrik Beka umfassen Boden, Wände, Decken und Dach. Der Boden besteht aus Industrieestrich, während die Wände aus Stampfbeton und Ziegelmauerwerk gefertigt sind. Die Decken sind aus Stahlbeton, und das Flachdach ist mit Stahlbeton, Korkisolierung und Kiesschüttung versehen. Die Bautypenanalyse ermöglicht es, historische und spätere Bauelemente zu unterscheiden und dient der Planung denkmalgerechter Maßnahmen.

### 3.4.1. Boden

in cm	<b>EB01 Boden Erdberührt   Stiegenhaus (1912-1913)</b>
2,00	Terrazzo-Platten
12,00	Betonplatte
20,00	Grobschotter
<b>34,00</b>	
in cm	<b>EB02 Boden Erdberührt   Lager</b>
2,00	Industrieestrich (1977)
12,00	Betonplatte
20,00	Grobschotter
<b>34,00</b>	
in cm	<b>EB03 Boden Erdberührt   Aufzug (1977)</b>
50,00	Stahbetonplatte
10,00	Sauberkeitsschicht
<b>60,00</b>	

### 3.4.2. Wand

in cm	<b>EW01 erdanliegende Wand   Stiegenhaus</b>	in cm	<b>TW01 Trennwand   STGH</b>
<b>35,00</b>	Ziegel	<b>35,00</b>	Ziegel
in cm	<b>EW02 erdanliegende Wand</b>	in cm	<b>TW02 Trennwand und Aufzugswand</b>
<b>45,00</b>	Ziegel	<b>30,00</b>	Ziegel
in cm	<b>EW03 erdanliegende Wand</b>	in cm	<b>TW03 Trennwand</b>
<b>50,00</b>	Ziegel	<b>45,00</b>	Ziegel
in cm	<b>EW04 erdanliegende Wand</b>	in cm	<b>IW01 Innenwand</b>
<b>75,00</b>	Ziegel	<b>10,00</b>	Ziegel
in cm	<b>AW01 Außenwand</b>	in cm	<b>IW02 GK-Trockenbauwand EI90</b>
<b>35,00</b>	Ziegel	1,25	1 Lage GKB
in cm	<b>AW02 Außenwand</b>	5,00	Metallständer, dazw. Mineralw. TWKF 50
<b>45,00</b>	Ziegel	1,25	1 Lage GKB
in cm	<b>AW03 Außenwand</b>	<b>7,50</b>	
<b>50,00</b>	Ziegel	in cm	<b>IW03 GK-Trockenbauwand EI90</b>
in cm	<b>AW04 Außenwand</b>	2,50	2 Lagen GKB - 1,25 cm
<b>30,00</b>	Ziegel	10,0	Metallständer, dazw. Mineralw. TWKF 50
		2,50	2 Lagen GKB - 1,25 cm
		<b>15,00</b>	

### 3.4.3. Decke

in cm	<b>FB01 Fußbodenaufbau   Stiegenhaus</b>
2,00	Terrazzo-Platten
10,00	Stahlbetonplatte
<b>12,00</b>	

in cm	<b>FB02 Fußbodenaufbau</b>
2,00	Industrieestrich
10,00	Stahlbetonplatte
<b>12,00</b>	

in cm	<b>FB03 Fußbodenaufbau   EG</b>
2,00	Industrieestrich
25,00	Stahlbetonplatte
<b>27,00</b>	

in cm	<b>FB04 Fußbodenaufbau   Nebenräume</b>
1,00	Fliesen
2,00	Verlegeplatten (V100)
---	Folie
10,00	Staffelhölzer dazwischen Mineralwolle
2,00	Industrieestrich
25,00	Stahlbetonplatte
<b>40,00</b>	

in cm	<b>FB05 Fußbodenaufbau   Bewegungsraum und Geräteraum</b>
1,00	PUR-Turnsaalboden
2,00	Verlegeplatten (V100)
---	Folie
10,00	Staffelhölzer dazwischen Mineralwolle
2,00	Industrieestrich
25,00	Stahlbetonplatte
<b>40,00</b>	

### 3.4.4. Dach

in cm	<b>DA01 Flachdachaufbau   Flachdach</b>
8,00	Kies
---	Abdichtungsschicht
3,00	Korkplatten
10,00	Stahlbetondeckenplatte
<b>21,00</b>	

in cm	<b>DA02 Flachdachaufbau   STGH</b>
---	Abdichtungsschicht
3,00	Korkplatten
10,00	Stahlbetondeckenplatte
<b>13,00</b>	

in cm	<b>DA03 Flachdachaufbau   Aufzug</b>
6,00	Kies
---	3-lagige Bedachungsbahn
---	Dampfausgleichsschicht
10,00	Wärmedämmung
---	Dampfsperre
10,00	Gefällebeton
15,00	Stahlbetonplatte
<b>41,00</b>	

### 3.5. Fenster- und Türtypen

Alle Fenster und Türen des Gebäudes wurden anhand von Plänen und Baubeschreibungen, die vom Bauamt Mödling und dem Archiv Mödling bereitgestellt wurden, analysiert. Die Daten der durchgeführten Umbauarbeiten wurden auf Grundlage dieser Dokumente sowie durch eine eigene Bestandsaufnahme festgelegt. Einige Fenster und Türen im Kellerbereich konnten aufgrund verschlossener und unsicherer Raumsituationen nicht dokumentiert werden. Die Türen wurden systematisch in folgende Kategorien unterteilt: Tür Außen (TA), Tür Innen (TI) und Tür Lastenaufzug (TL). Diese Kategorien wurden zusätzlich fortlaufend nummeriert. Für die Fenster wurde das gleiche System verwendet, mit den Bezeichnungen Fenster Außen (FA) und Fenster Innen (FI), ebenfalls ergänzt durch fortlaufende Nummern.

### 3.5.1. Türtypen

#### 3.5.1.1. Erdgeschoss

**TA01.1**                    **150x230 (230+60) ca. 60 OL**  
 Einbruchhemmende Doppelflügeltür aus Stahl mit abgedecktem Oberlicht. Türblatt aus dunkelgrau beschichtetem Stahl mit Graffiti. Zarge und Beschläge aus Metall, hellgrau. Baujahr 2011.



**TA02.1**                    **240x230 ca. 128 OL**  
 Einbruchhemmende Doppelflügeltür aus Stahl mit Oberlicht und provisorisch abgedecktem Seitenteil mit OSB-Platten (sowohl innen als auch außen sichtbar). Türblatt aus dunkelgrau beschichtetem Stahl mit Graffiti. Zarge und Beschläge aus Metall, hellgrau. Baujahr 2011.



**TA03.1-3**                    **140x330 (FA03)**  
 Einflügeltür aus Metall, Grün beschichtetes Türblatt, Oberlicht mit Vergitterung, mit Graffiti, Rost und Abnutzungsspuren, Ursprünglich: ein Sprossenfenster, Teilung pro Fenster: horizontal in 6 und vertikal in 12 Felder, und drei Sprossenfenster nebeneinander, Teilung pro Fenster: horizontal in 6 und vertikal in 4 Felder, 1977 durch Metalltür ersetzt, Durchbruch verkleinert.



Abb. 45  
 Türtypen TA01.1,  
 TA02.1, TA03.1

**TA04.1**                    **430x330**  
 Sektionaltor aus Metall, grau beschichtet, Oberlicht mit Vergitterung, mit Graffiti. Rost und beschädigte Gläser. Ursprünglich 1942, vierflügelige Tür, 1977 durch das aktuelle Sektionaltor ersetzt.



**TI01.1**                    **150x230**  
 Doppelflügeltür aus Metall mit grün beschichtetem Türblatt mit Graffiti, teilweise rostig und mit Abnutzungsspuren. Zarge und Beschläge aus hellgrauem Metall. Baujahr 1977.



**TI02.1-2**                    **100x230**  
 Einflügeltür aus Stahl mit Brandschutzqualifikation EI30C. Türblatt aus dunkelgrau beschichtetem Stahl mit Graffiti. Zarge und Beschläge aus Metall, hellgrau. Baujahr 2011.



**TI03.1-3**                    **180x230**  
 Doppelflügeltür aus Stahl mit Brandschutzqualifikation EI30C. Türblatt aus dunkelgrau beschichtetem Stahl mit Graffiti. Zarge und Beschläge aus Metall, hellgrau. Baujahr 2011.



Abb. 46  
 Türtypen TA04.1,  
 TI01.1, TI02.1, TI03.1

<b>TI04.1-3</b> <b>80x200</b> Einflügelige aus Stahl mit Brandschutzqualifikation EI30C. Türblatt aus dunkelgrau beschichtetem Stahl mit Graffiti. Zarge und Beschlüge aus Metall, hellgrau. Baujahr 2011.	
<b>TL01.1</b> <b>175x340</b> Doppelflügeltür aus Metall mit grün beschichtetem Türblatt und mittig platzierten Verglasungselementen, großflächig rostig und mit Graffiti. Türöffner dunkelgrau und stark rostig. Baujahr 1977.	

Abb. 47  
Türtypen TI04.1,  
TL01.1

### 3.5.1.2. 1. Obergeschoss

<b>TI01.2</b> <b>150x230</b> Doppelflügeltür aus Metall mit hellgrau beschichtetem Türblatt, beidseitig mit Graffiti. In der oberen Hälfte beider Türflügel zweigeteilte verglaste Einsätze, teilweise beschädigt. Zarge und Beschlüge aus hellgrauem Metall, sichtbare Rost- und Abnutzungsspuren. Baujahr 1977.	
<b>TL01.2</b> <b>175x340</b> Doppelflügeltür aus Metall mit blau beschichtetem Türblatt und mittig platzierten Verglasungselementen, großflächig rostig und mit Graffiti. Türöffner dunkelgrau und stark rostig. Baujahr 1977.	

Abb. 48  
Türtypen TI01.2,  
TL01.2

### 3.5.1.3. 2. Obergeschoss

<p><b>TI01.3</b>            <b>150x230</b>                  Doppelflügeltür aus Stahl mit Brandschutzqualifikation EI30C. Türblatt aus dunkelgrau beschichtetem Stahl mit Graffiti. Zarge und Beschläge aus Metall, hellgrau. Baujahr 2011.</p>	
<p><b>TI04.4</b>            <b>80x200</b>                  Einflügelige aus Stahl mit Brandschutzqualifikation EI30C. Türblatt aus dunkelgrau beschichtetem Stahl mit Graffiti. Zarge und Beschläge aus Metall, hellgrau. Baujahr 2011.</p>	
<p><b>TI05.1-2</b>         <b>180x200</b>                  Doppelflügeltür aus Stahl mit Brandschutzqualifikation EI30C. Türblatt aus dunkelgrau beschichtetem Stahl mit Graffiti. Zarge und Beschläge aus Metall, hellgrau. Baujahr 2011.</p>	
<p><b>TL01.3</b>            <b>175x340</b>                  Doppelflügeltür aus Metall mit blau beschichtetem Türblatt und mittig platzierten Verglasungselementen, großflächig rostig und mit Graffiti. Türöffner dunkelgrau und stark rostig. Baujahr 1977.</p>	

Abb. 49  
 Türtypen TI01.3,  
 TI04.4, TI05.1,  
 TL01.3

### 3.5.1.4. Flachdach

<p><b>TA05.1</b>            <b>100x220</b>                  Einflügelige Tür aus Metall, graubeschichtet, mit sichtbaren Rostspuren und Abnutzungen. Die Tür weist eine starke Korrosion auf. Baujahr 1977.</p>	
---	---

Abb. 50  
 Türtyp TA05.1

### 3.5.1.5. Keller

**TI01.4**      **150x230**  
Doppelflügeltür aus Metall mit grünem Türblatt, beidseitig Graffiti-Spuren. Obere Hälfte beider Türflügel mit verglasten Einsätzen, Glas beschädigt. Zarge und Beschläge aus Metall, deutliche Rostspuren und starke Abnutzung sichtbar. Baujahr 1977.



**TI06.1**      **124x220**  
Einflügeltür aus Metall mit grünem Türblatt, Graffiti sichtbar. Zarge und Beschläge aus Metall, deutliche Rostspuren. Baujahr 1977.



**TI07.1**      **85x220**  
Einflügeltür aus Metall mit grauem Türblatt. Zarge und Beschläge ebenfalls aus Metall, deutliche Rostspuren. Baujahr 1977.



**TI08.1**      **110x220**  
Einflügeltür aus Metall mit grünem Türblatt. Zarge und Beschläge ebenfalls aus Metall, deutliche Rostspuren. Baujahr 1977.



Abb. 51  
Türtypen TI01.4,  
TI06.1, TI07.1, TI08.1

**TI09.1**      **90x220**  
Einflügeltür aus Metall mit grauem Türblatt. Zarge und Beschläge ebenfalls aus Metall, deutliche Rostspuren. Baujahr 1977.



**TL01.4**      **175x340**  
Doppelflügeltür aus Metall mit blau beschichtetem Türblatt und mittig platzierten Verglasungselementen, großflächig rostig und mit Graffiti. Türöffner dunkelgrau und stark rostig. Baujahr 1977.



Abb. 52  
Türtypen TI09.1,  
TL01.4

### 3.5.2. Fenstertypen

#### 3.5.2.1. Erdgeschoss

<p><b>FA01.1</b>                      <b>150x215 FPH 175 urspr. 95</b>                  Sprossenfenster mit Metallrahmen, Glas teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, fest in der Laibung verankert. Teilung: horizontal in 4, vertikal in 5 Felder. Nachträglich wurde die Parapethöhe auf 175 cm erhöht und das Fenster zugemauert. Bauzeitliches Fenster.</p>	
<p><b>FA02.1</b>                      <b>200x305 FPH 165 urspr. 85</b>                  Kasten-Sprossenfenster, außen bauzeitlicher Metallrahmen, innen nachträglich mit Holzrahmen ergänzt. Glas mit weißer Farbe überstrichen, teilweise beschädigt. Rahmen korrodiert, verwittert und mit Graffiti versehen. Teilung: horizontal in 4, vertikal in 5 Felder. Parapethöhe nachträglich auf ca. 165 cm erhöht. Baujahr unbekannt.</p>	
<p><b>FA03.1-3</b>                      <b>430x305 FPH 85</b>                  Sprossenfenster mit Metallrahmen, Glas mit weißer Farbe überstrichen, teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, mit Graffiti. Teilung: horizontal in 6, vertikal in 12 Felder. Bauzeitliches Fenster.</p>	

Abb. 53  
 Fenstertypen FA01.1, FA02.1, FA03.1

<p><b>FA03.4-5</b>                      <b>gleich wie FA03.1</b>                  Sprossenfenster mit Metallrahmen, Glas mit weißer Farbe überstrichen, teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, mit Graffiti. Teilung: horizontal in 6, vertikal in 12 Felder. Das unterste horizontale Feld ist komplett durch Blech von außen abgedeckt, die Teilungen sind jedoch sichtbar. Bauzeitliches Fenster.</p>	
<p><b>FA03.6-7</b>                      <b>gleich wie FA03.1</b>                  Sprossenfenster mit Metallrahmen, Glas mit weißer Farbe überstrichen, mit zwei schwarzen Lüftungsrohren, teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, mit Graffiti. Teilung: horizontal in 6, vertikal in 12 Felder. Das unterste horizontale Feld ist komplett durch Blech von außen abgedeckt, die Teilungen sind jedoch sichtbar. Bauzeitliches Fenster.</p>	
<p><b>FA03.8-9</b>                      <b>gleich wie FA03.1</b>                  Profilbauglas mit Metallrahmen und einem oberen, mittig platzierten Öffnungselement. Das Glas ist teilweise beschädigt und mit Graffiti versehen, der Rahmen zeigt Korrosion. Ursprünglich befand sich an dieser Stelle ein Sprossenfenster mit einer Teilung: horizontal in 6 und vertikal in 12 Felder, das 1977 durch das aktuelle Profilbauglas ersetzt wurde. Der untere Bereich ist von außen mit Blech abgedeckt.</p>	

Abb. 54  
 Fenstertypen FA03.4, FA03.6, FA03.8

**FA03.10-11 gleich wie FA03.1**

Profilbauglas mit Metallrahmen. Das Glas ist teilweise beschädigt und mit Graffiti versehen, der Rahmen zeigt Korrosion. Ursprünglich befand sich an dieser Stelle ein Sprossenfenster mit einer Teilung: horizontal in 6 und vertikal in 12 Felder, das 1977 durch das aktuelle Profilbauglas ersetzt wurde. Der untere Bereich ist von außen mit Blech abgedeckt.



**FA03.12 gleich wie FA03.1**

4-flügelige Metallrahmenfenster, 2 feste, 2 Drehkipplügel, mit Oberlicht grün gefärbt. Vor den Fenstern Metallgitter. Rahmen mit Rostspuren, Fensterrahmen beschädigt.



**FA04.1-9 120x305 FPH 85**

**FA04.22- 24**  
 (FA04.1-FA04.2-FA04.3, FA04.4-FA04.5-FA04.6, FA04.7-FA04.8-FA04.9, FA04.22-FA04.23-FA04.24)

Kasten-Sprossenfenster, außen als drei separate Fenster im bauzeitlichen Metallrahmen, innen nachträglich als ein gesamtes Fenster mit Holzrahmen, Glas mit weißer Farbe überstrichen und teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, verwittert und mit Graffiti, Teilung innen: horizontal in 6, vertikal in 12 Felder. Teilung der einzelnen Fenster außen: horizontal in 6, vertikal in 4 Felder. Baujahr unbekannt.



Abb. 55  
 Fenstertypen  
 FA03.10, FA03.12,  
 FA04.1

**FA04.10-12 gleich wie FA04.1**

(FA04.10-FA04.11-FA04.12)

Sprossenfenster mit Metallrahmen, Glas mit weißer Farbe überstrichen, teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, mit Graffiti. Teilung der einzelnen Fenster: horizontal in 6, vertikal in 4 Felder. Bauzeitliches Fenster.



**FA04.13-15 gleich wie FA04.1**

(FA04.13-FA04.14-FA04.15)

Profilbauglas mit Metallrahmen und einem oberen, mittig platzierten Öffnungselement, Glas teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, mit Graffiti. Ursprünglich waren drei Sprossenfenster nebeneinander, Teilung der einzelnen Fenster: horizontal in 6 und vertikal in 4 Felder. 1977 wurde das Profilbauglas eingesetzt. Die Pfeiler zwischen den ursprünglichen Fenstern sind noch vorhanden. Der untere Bereich ist von außen mit Blech abgedeckt.



Abb. 56  
 Fenstertypen  
 FA04.10, FA04.13

**FA04.16-18**      **gleich wie FA04.1**  
**FA04.19-21**  
 (FA04.16-FA04.17-FA04.18, FA04.19-FA04.20-FA04.21)  
 Profilbauglas mit Metallrahmen, Glas teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, mit Graffiti. Ursprünglich waren drei Sprossenfenster nebeneinander, Teilung der einzelnen Fenster: horizontal in 6 und vertikal in 4 Felder. 1977 wurde das Profilbauglas eingesetzt. Die Pfeiler zwischen den ursprünglichen Fenstern sind noch vorhanden. Der untere Bereich ist von außen mit Blech abgedeckt.



**FA05.1-2**      **150x305**      **FPH 85**  
 Kasten-Sprossenfenster, außen bauzeitlicher Metallrahmen, innen nachträglich mit Holzrahmen ergänzt. Glas mit weißer Farbe überstrichen, teilweise beschädigt. Rahmen korrodiert, verwittert und mit Graffiti versehen. Teilung: horizontal in 6, vertikal in 4 Felder. Baujahr unbekannt.



Abb. 57  
 Fenstertypen  
 FA04.16, FA05.1

**FA05.3-4**      **gleich wie FA05.1**  
 Profilbauglas mit Metallrahmen, Glas teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, mit Graffiti. Ursprünglich war ein Sprossenfenster, Teilung: horizontal in 6 und vertikal in 4 Felder. 1977 wurde das Profilbauglas eingesetzt. Der untere Bereich ist von außen mit Blech abgedeckt.



**FI01.1**      **100x130**      **FPH 110**  
 Einflügeliges Fenster aus Metallrahmen, keine Verglasung, Baujahr 2011.



**FI02.1-2**      **400x150**      **FPH 200**  
 3-flügelige Fixverglasung aus Metallrahmen, Baujahr 2011.



Abb. 58  
 Fenstertypen FA05.3,  
 FI01.1, FI02.1

3.5.2.2. 1. Obergeschoss

<p><b>FA06.1</b>      <b>150x270</b>      <b>FPH 90</b>                  Sprossenfenster mit Metallrahmen, teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, Graffiti. Teilung: horizontal in 5, vertikal in 5 Felder. Bauzeitliches Fenster.</p>	
<p><b>FA06.2</b>      <b>gleich wie FA06.1</b>                  Sprossenfenster mit Metallrahmen, teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, Graffiti. Teilung: horizontal in 6, vertikal in 5 Felder. Bauzeitliches Fenster.</p>	
<p><b>FA06.3-6</b>      <b>gleich wie FA06.1</b>                  Sprossenfenster mit Metallrahmen, Glas teilweise mit weißer Farbe überstrichen, teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, Graffiti. Teilung: horizontal in 5, vertikal in 4 Felder. Bauzeitliches Fenster.</p>	
<p><b>FA07.1</b>      <b>200x270</b>      <b>FPH 90</b>                  Sprossenfenster mit Metallrahmen, Glas teilweise mit weißer Farbe überstrichen, teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, Graffiti. Teilung: horizontal in 5, vertikal in 5,5 Felder (teils zugemauert). Bauzeitliches Fenster.</p>	

Abb. 59  
 Fenstertypen FA06.1,  
 FA06.2, FA06.3,  
 FA07.1

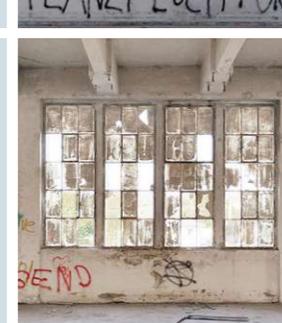
<p><b>FA08.1-16</b>      <b>430x270</b>      <b>FPH 90</b>                  Sprossenfenster mit Metallrahmen, Glas teilweise mit weißer Farbe überstrichen, teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, Graffiti. Teilung: horizontal in 5, vertikal in 12 Felder. Bauzeitliches Fenster.</p>	
<p><b>FA09.1-15</b>      <b>120x270</b>      <b>FPH 90</b>                  Sprossenfenster mit Metallrahmen, Glas teilweise mit weißer Farbe überstrichen, teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, Graffiti. Teilung: horizontal in 5, vertikal in 4 Felder. Bauzeitliches Fenster.</p>	
<p><b>FA10.1-20</b>      <b>84x270</b>      <b>FPH 90</b>                  Sprossenfenster mit Metallrahmen, Glas teilweise mit weißer Farbe überstrichen, teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, Graffiti. Teilung: horizontal in 5, vertikal in 4 Felder. Bauzeitliches Fenster.</p>	

Abb. 60  
 Fenstertypen FA08.1,  
 FA09.1-3, FA10.1-3

3.5.2.3. 2. Obergeschoss

<p><b>FA06.7</b>      <b>150x270</b>      <b>FPH 90</b>                  Sprossenfenster mit Metallrahmen, teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, Graffiti. Teilung: horizontal in 5, vertikal in 5 Felder. Bauzeitliches Fenster.</p>	
<p><b>FA06.8</b>      <b>gleich wie FA06.1</b>                  Sprossenfenster mit Metallrahmen, teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, Graffiti. Teilung: horizontal in 6, vertikal in 5 Felder. Bauzeitliches Fenster.</p>	
<p><b>FA06.9-12</b>      <b>gleich wie FA06.1</b>                  Sprossenfenster mit Metallrahmen, Glas teilweise mit weißer Farbe überstrichen, teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, Graffiti. Teilung: horizontal in 5, vertikal in 4 Felder. Bauzeitliches Fenster.</p>	
<p><b>FA08.17-32</b>      <b>430x270</b>      <b>FPH 90</b>                  Sprossenfenster mit Metallrahmen, teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, Graffiti. Teilung: horizontal in 5, vertikal in 12 Felder. Bauzeitliches Fenster.</p>	

Abb. 61  
 Fenstertypen FA06.7,  
 FA06.8, FA06.9,  
 FA08.17

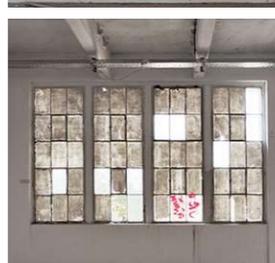
<p><b>FA09.16-30</b>      <b>120x270</b>      <b>FPH 90</b>                  Sprossenfenster mit Metallrahmen, Glas teilweise mit weißer Farbe überstrichen, teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, Graffiti. Teilung: horizontal in 5, vertikal in 4 Felder. Bauzeitliches Fenster.</p>	
<p><b>FA10.21-40</b>      <b>84x270</b>      <b>FPH 90</b>                  Sprossenfenster mit Metallrahmen, Glas teilweise mit weißer Farbe überstrichen, teilweise beschädigt, Rahmen korrodiert, Graffiti. Teilung: horizontal in 5, vertikal in 4 Felder. Bauzeitliches Fenster.</p>	
<p><b>FA11.1</b>      <b>430x270</b>      <b>FPH 90</b>                  Sprossenfenster mit Metallrahmen, Glas teilweise mit weißer Farbe überstrichen, stellenweise zugemauert und beschädigt, Rahmen stark korrodiert, Graffiti sichtbar. Teilung: horizontal in 5 und vertikal in 12 Felder, die unteren 3 horizontalen und 7 vertikalen Felder von links sind zugemauert. Bauzeitliches Fenster.</p>	

Abb. 62  
 Fenstertypen  
 FA09.16-18, FA10.21-  
 23, FA11.1

#### 3.5.2.4. Flachdach

**FA12.1-2**      **ca. 185 x 70**      **FPH 130**  
Dreiteiliges Fenster mit Metallrahmen, Glas stark beschädigt, Rahmen korrodiert. Keine erkennbare Farbbeschichtung am Rahmen, Fensterbank in Grau. Bauzeitliches Fenster, Anzeichen von Vandalismus, Baujahr 1977.



Abb. 63  
Fenstertyp FA12.2

#### 3.5.2.5. Keller

**FA13.1**      **100x160**      **FPH 80**  
Kasten-Sprossenfenster, Glas beschädigt. Rahmen korrodiert, verformt, verwittert. Innere Teilung: horizontal 3, vertikal 3 Felder. Äußere Teilung: horizontal 4, vertikal 6 Felder. Baujahr unbekannt.



**FA13.2-27**      **100x160**      **FPH 190**  
Sprossenfenster, Metallrahmen, Glas teils beschädigt. Rahmen stark korrodiert. Teilung: 4 horizontal, 4 vertikal. Vergitterung innenliegend.



Abb. 64  
Fenstertypen FA13.1,  
FA13.5-7

### 3.6. Erkenntnisse aus Kapitel 3

Kapitel 3 befasst sich mit der baulichen Struktur, Konstruktion und den Materialeigenschaften der Schuhfabrik Beka sowie deren Veränderungen im Laufe der Zeit. Das Gebäude basiert auf einer Stahlbetonkonstruktion nach dem Hennebique-System, das die Errichtung großer stützenfreier Räume ermöglicht. Die Haupttragstruktur setzt sich aus Stahlbetonstützen, Querträgern und Ziegelwänden zusammen. Die innere Erschließung erfolgt über ein zentral angeordnetes Stiegenhaus mit einem angrenzenden Lastenaufzug, der alle Geschosse verbindet. Die Baualters- und Bestandspläne dokumentieren verschiedene bauliche Anpassungen. Dazu gehören strukturelle Veränderungen der Raumaufteilung, der Austausch von Fenstern und Türen sowie technische Ergänzungen. Während die Fenster in den oberen Geschossen weitgehend dem ursprünglichen Zustand entsprechen, wurden im Erdgeschoss Änderungen vorgenommen. Auch bei den Türen lassen sich verschiedene Bauphasen feststellen, wobei neben bauzeitlichen Metalltüren spätere Ergänzungen,

darunter Brandschutztüren, vorhanden sind.

Die Materialanalyse zeigt eine Kombination aus Stahlbeton und Ziegelmauerwerk, ergänzt durch Trockenbaukonstruktionen. Die Böden bestehen aus Industrieestrich, Terrazzo-Platten oder Fliesen, während die Decken aus Stahlbeton mit variierenden Stärken gefertigt sind. Das Flachdach weist eine mehrschichtige Konstruktion auf, bestehend aus Stahlbetondecken, Dämmmaterialien und einer Kiesschicht.

Das Gebäude verfügt über eine technische Ausstattung mit Blitzschutzanlagen, Heizsystemen und Brandmeldern. Offen verlegte Elektro- und HKLS-Leitungen sind in allen Geschossen vorhanden.

Die Untersuchung der baulichen Substanz ermöglicht eine detaillierte Dokumentation der erhaltenen Bausubstanz sowie der vorgenommenen Veränderungen. Die Analyse bildet eine Grundlage für die Erfassung denkmalrelevanter Bauelemente und die Bewertung der strukturellen Gegebenheiten des Gebäudes.

## 4. Raumbuch

*Das Raumbuch dokumentiert systematisch den Zustand, die Nutzung und die Veränderungen eines Baudenkmals und bildet eine unverzichtbare Grundlage für denkmalgerechte Planung und Erhaltung.*

Das Raumbuch ist in zwei Hauptbereiche gegliedert: Außenbereiche und Innenräume. Die Außenbereiche sind öffentlich zugänglich und erforderten daher keine spezielle Zutritts-erlaubnis oder Schlüssel. Für die Dokumentation der Innenräume hingegen war eine Schlüsselübergabe erforderlich, die am 21.08.2024 durch den Eigentümer, Herrn Ferdinand Rubel, erfolgte. Weitere Details zu den einzelnen Bereichen sind in den jeweiligen Kapiteln beschrieben.

#### 4.1. Außenräume und Fassaden

Die Außenräume und Fassaden des Fabrikgebäudes wurden im Juni, September und Oktober 2024 durch mehrere Begehungen analysiert. Da diese Bereiche für die Öffentlichkeit zugänglich sind, war keine besondere Schlüsselübergabe erforderlich. Zusätzlich zu den eigenen Begehungen wurden Pläne und Baubeschreibungen, bereitgestellt vom dem Stadtarchiv Mödling und dem Bundesdenkmalamt Niederösterreich, verwendet, um eine umfassende Dokumentation zu erstellen. Die Beschreibung der Umbauarbeiten basiert sowohl auf diesen Dokumenten als auch auf den Beobachtungen vor Ort. Aufgrund von Sicherheitsrisiken konnten einige Bereiche der Westfassade jedoch nicht vollständig dokumentiert werden.

Die detaillierte Beschreibung der Fenster und Türen ist in einem separaten Kapitel zusammengefasst, um Wiederholungen in den Fassaden- und Außenraumbeschreibungen zu vermeiden. In diesen Abschnitten werden sie daher nur kurz erwähnt.

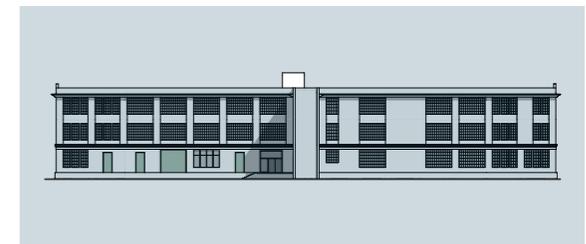


Abb. 65  
 Ostfassade, linke  
 Hälfte

Abb. 66  
 Ansicht Ost

#### 4.1.1. Ostfassade

<b>Fassadenfläche</b>	ca. 1206,45 m <sup>2</sup>
<b>Fassadenlänge</b>	82,47 m (rechte Hälfte: 39,36 m, STGH: 4,30 m, linke Hälfte: 38,81 m)
<b>Gebäudehöhe gem. GH</b>	+14,00 und +15,11 m 14,63 m (lt. NÖ BO)
<b>Boden</b>	Asphalt
<b>Wand</b>	AW01-3 linke Hälfte beige-gelber Putz rechte Hälfte verschmutzter Putz (dunkelbeige, graulich, teilweise weiß), freiliegendes Ziegelmauerwerk Stiegenhaus hellgrauer Putz
<b>Türen</b>	TA02.1, TA03.1-3, TA04.1
<b>Fenster</b>	FA02.1, FA3.1-3, FA03.12, FA04.1-6, FA04.22-24, FA07.1, FA08.1-3, FA08.12-16, FA08.17-19, FA08.28-32, FA09.1-5, FA09.10-15, FA09.16-20, FA09.25-30, FA11.1
<b>Ausstattung</b>	Parkplatz mit ca. 135 Stellplätzen (inkl. barrierefreie Parkplätze), Schranke, Bäume, Straßenbeleuchtung, Überflurhydrant, Container, Blitzschutz an der Fassade.



#### Beschreibung

Der Zugang zur Fabrikanlage erfolgt über die Gabriel-er Straße, über eine Ein- und Ausfahrt, die durch eine Schranke kontrolliert wird. Für Fußgänger bleibt der Zugang ungehindert, mit zusätzlichen seitlichen Nebeneingängen, die ebenfalls zur Anlage führen. Der angrenzende, gebührenpflichtige Parkplatz wird überwiegend von Besuchern des Krankenhauses Mödling genutzt. Der Parkplatz verfügt über etwa 135 Stellplätze, darunter auch barrierefreie Parkplätze. Der Boden ist vollständig asphaltiert und mit weißen Markierungen versehen. Die einzelnen Stellplätze sind durch schmale Grünstreifen und Bäume voneinander getrennt, was dem sonst komplett versiegelten Bereich etwas Grün verleiht. Die Ostfassade des Gebäudes ist zum Parkplatz hin ausgerichtet und erstreckt sich über drei Geschosse. Die gemittelte Gebäudehöhe beträgt ca. 14,63 m, wobei es auf einem ca. 1,05 m hohen Betonsockel steht. Die Fassade wurde in zwei Hälften unterteilt, die durch das zentral gelegene Treppenhaus getrennt sind. Die linke Hälfte ist mit einem beige-gelben Putz versehen,

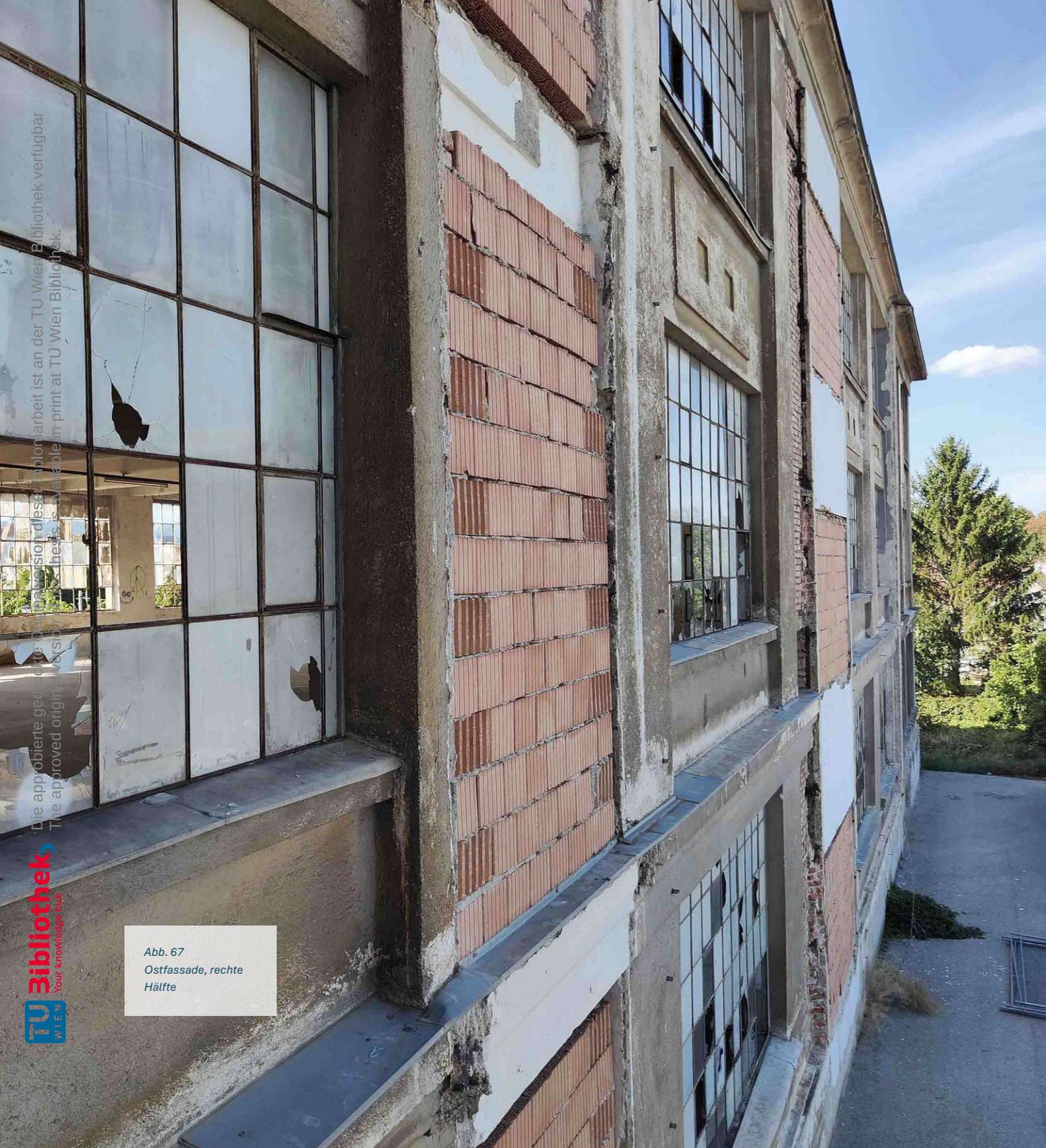


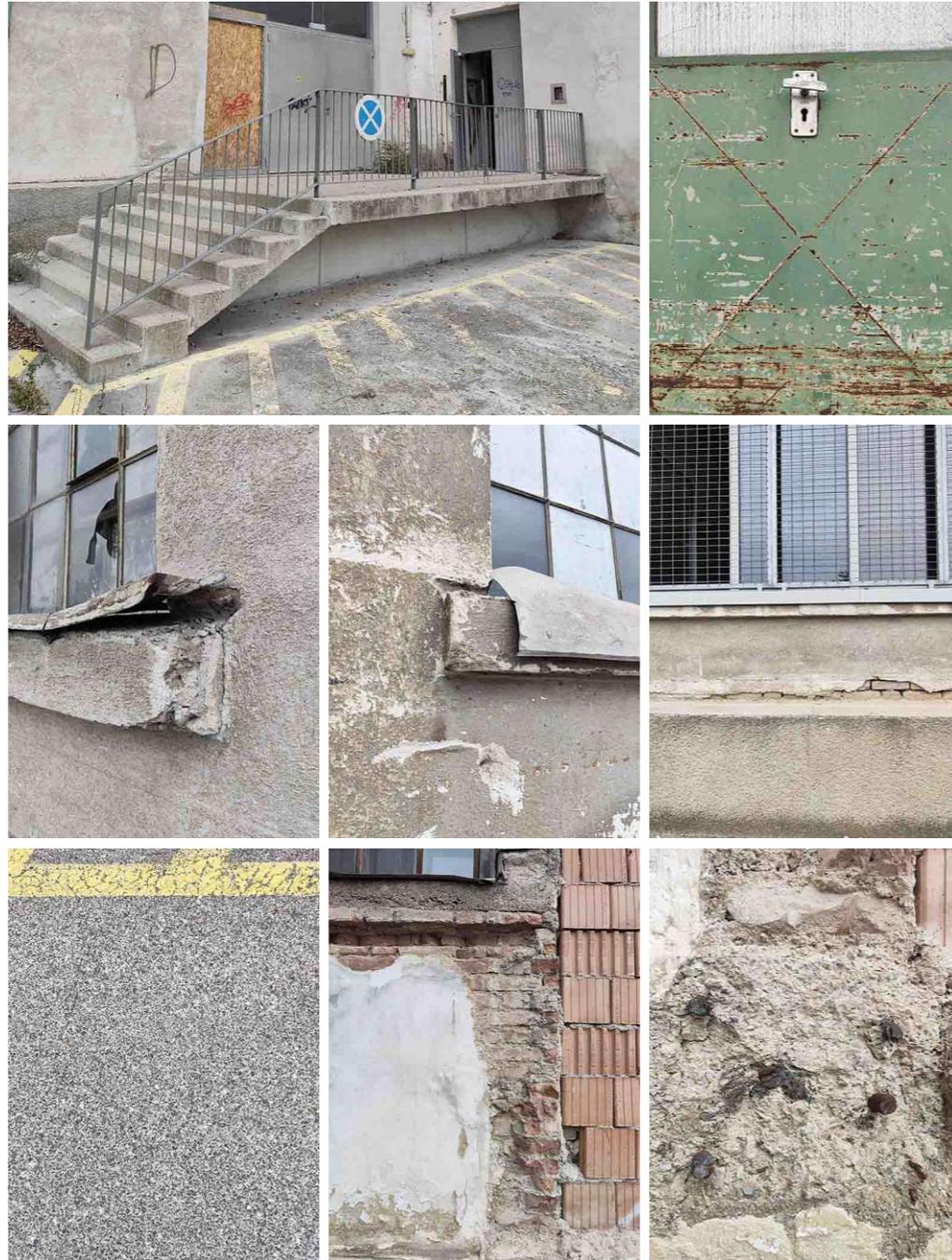
Abb. 67  
Ostfassade, rechte  
Hälfte



Abb. 68  
Ansicht Ost;  
unten links: Von Süden  
Richtung Stiegenhaus;  
unten rechts: Von  
Norden Richtung  
Stiegenhaus



Abb. 69  
 Von links nach rechts,  
 von oben nach unten:  
 Eingangsstiege, Gara-  
 gentor, Fensterbank,  
 Fensterbank, Fenster-  
 gitter, Bodenbelag,  
 Fassadenteil nach  
 Abbruch mit Ziegel-  
 gefüllt, Bewehrungen  
 sichtbar an der  
 Fassade



der durch vertikal verlaufende Betonpfeiler gegliedert wird, welche die Fensterachsen unterteilen. Zwischen den Fenstern befinden sich geometrische Putzvertiefungen, die als dezente architektonische Details dienen. Die Tageslichtversorgung des Innenraums erfolgt durch großflächige Metallrahmenfenster mit rechteckigen Sprossen, die sich über mehrere Stockwerke erstrecken. Die rechte Hälfte der Fassade besteht aus verschmutztem Putz in dunkelbeigen, graulichen und teilweise weißen Farbtönen sowie aus freiliegendem Ziegelmauerwerk. Ehemalige Fensteröffnungen sind provisorisch mit Ziegeln zugemauert, wobei die ursprüngliche Fensterstruktur weiterhin erkennbar ist. Im Vergleich zur verputzten linken Seite wirkt das Ziegelwerk grober und weniger homogen. Das Stiegenhaus verläuft zentral entlang der Ostfassade und erstreckt sich über die gesamte Höhe des Gebäudes. Es besteht aus hellgrauem Putz, teilweise sind jedoch auch freiliegende Ziegelmauerwerkbereiche sichtbar. Sowohl die südliche als auch die nördliche Fassade des Treppenhauses sind durch große Sprossenfenster geprägt, die den Innenbereich mit natürlichem Licht versorgen. Der Zugang erfolgt über die südliche Seite des Treppenhauses, wo eine Betontreppe mit sieben Stufen und einem Podest zum Eingang führt, der durch eine zweiflügelige Metalltür abgeschlossen ist.

#### Veränderungen

Im Laufe der Zeit wurden zahlreiche bauliche Veränderungen an der Anlage vorgenommen. Es wurden Zubauten in die Anlage integriert, die ursprünglich über Fenster mit dem Hauptgebäude verbunden waren. Diese Fenster wur-

den jedoch in Öffnungen bzw. Türen umgebaut, um die erforderliche Verbindung zum Hauptgebäude herzustellen. Nach der Unterschutzstellung des Gebäudes im Jahr 2011 wurden diese nicht erhaltenswerten Zubauten abgerissen. Die dadurch entstandenen Öffnungen in der Fassade wurden im selben Jahr provisorisch mit Ziegeln zugemauert. Das Treppenhaus und der Eingang wurden ebenfalls verändert. Die Betontreppe am Eingang wurde erneuert, um den Zugang zu verbessern. Alle Außentüren stammen aus dem Jahr 1977, mit Ausnahme der Eingangstür, die im Jahr 2011 durch eine einbruchhemmende Tür ersetzt wurde. Die linke Fassadenhälfte wurde bereits 1977 saniert, während die rechte Seite im ursprünglichen Zustand belassen wurde. Nach den Abbrucharbeiten im Jahr 2011 wurde der Parkplatz neugestaltet und versiegelt.

#### Zustand

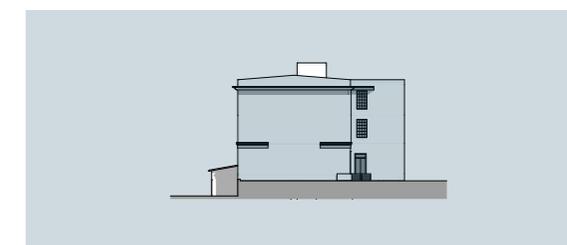
Die Ostfassade zeigt eine Mischung aus historischen und provisorischen Bauelementen. Der beige-gelbe Putz auf der linken Seite ist weitgehend intakt, weist jedoch Risse und Abnutzungserscheinungen auf. Die Metallrahmenfenster sind teilweise beschädigt, und einige Scheiben fehlen. Die rechte Seite der Fassade, die provisorisch mit Ziegeln verschlossen wurde, wirkt grob und unfertig. Das Treppenhaus ist grundsätzlich funktionsfähig, zeigt jedoch deutliche Abnutzungserscheinungen. Die Fensterrahmen weisen Korrosionsspuren auf, und mehrere Scheiben sind zerstört oder beschädigt. Die Betontreppe ist stabil, jedoch sind am Eingang und an den Fassadenbereichen des Treppenhauses deutliche Alterungs- und Verwitterungsspuren sichtbar.



Abb. 71  
Ansicht Süd

#### 4.1.2. Südfassade

<b>Fassadenfläche</b>	ca. 263,61 m <sup>2</sup>
<b>Fassadenlänge</b>	16,74 m
<b>Gebäudehöhe gem. GH</b>	+15,11 und +15,65 m 15,75 m
	Fassadenfläche / Fassadenlänge (lt. NÖ BO)
<b>Boden</b>	Asphalt
<b>Wand</b>	EW02, AW01-3 Putz in verschiedenen Grautönen, mit Graffiti
<b>Türen</b>	TA01.1
<b>Fenster</b>	FA06.2, FA06.8
<b>Ausstattung</b>	Parkplatz mit ca. 135 Stellplätzen (inkl. barrierefreie Parkplätze), Bäume, Straßenbeleuchtung, Überflurhydrant, Gitterzaun inkl. doppelzügiger Tür, Blitzschutz an der Fassade.



#### Beschreibung

Die Südfassade des Gebäudes ist zur Mannagettagasse ausgerichtet und grenzt an das angrenzende Parkplatzareal. Sie erstreckt sich über drei Geschosse und nimmt eine prägnante Position in ihrer Umgebung ein. Das Gelände davor weist ein leichtes Gefälle auf, wodurch die gemittelte Gebäudehöhe etwa 15,75 m beträgt. Das Gebäude steht auf einem etwa 1,35 m hohen Betonsockel, der als solides Fundament dient und sich optisch von der restlichen Fassadengestaltung abhebt.

Die Fassade ist durch verschlossene, ehemalige Fensteröffnungen sowie Putz- und Ziegelarbeiten gegliedert. Die Oberfläche zeigt verschiedene Grau- und Weißtöne sowie stellenweise gelbliche Bereiche, die sich durch Alterung und Witterungseinflüsse ergeben haben. Im oberen Bereich befindet sich eine markante grüne Attika mit dem Schriftzug „Möbel Leiner“ in weißer Schrift, die sich über die gesamte Breite erstreckt und einen prägnanten optischen Akzent setzt. Unterhalb des Schildes sind rechteckige, verputzte Flächen sichtbar, die auf die zugemau-

Abb. 70  
Südfassade

Abb. 72  
Oben: Südfassade;  
unten links, Mitte,  
rechts: Fassaden-  
schaden



erten Fensteröffnungen hinweisen. Diese wurden mit Putz überarbeitet, um ein einheitliches Fassadenbild zu erzielen, während die vertikal verlaufenden Betonpfeiler, die die Fassade in gleichmäßige Abschnitte unterteilen, sichtbar bleiben. Schmale Gesimse über den verschlossenen Fensteröffnungen unterstreichen dezent die vertikale Gliederung und tragen zur architektonischen Gestaltung bei. Die Fassade enthält keine funktionalen Fenster oder Türen. Der untere Bereich ist schlicht gehalten und wurde vollständig verputzt, um die ursprünglichen Öffnungen optisch zu schließen.

#### Veränderungen

Im Laufe der Zeit wurden mehrere bauliche Veränderungen vorgenommen, die das Erscheinungsbild nachhaltig prägten und zu einer Umgestaltung führten. Nach dem Abriss der Zubauten im Jahr 2011 wurden die ehemaligen Fensteröffnungen provisorisch mit Ziegelmauerwerk geschlossen und verputzt, um eine homogene Oberfläche zu schaffen und die Fassadenstruktur anzugleichen. Diese baulichen Eingriffe trugen dazu bei, das Gesamtbild der Fassade zu vereinheitlichen. Das große grüne „Möbel Leiner“-Schild, das bereits im Jahr 1977 angebracht wurde, bestimmt seither das Erscheinungsbild der Fassade und stellt eines der prägendsten gestalterischen Elemente dar. Mit seiner auffälligen Farbgebung und dem gut sichtbaren Schriftzug hebt es sich deutlich von der restlichen Fassadengestaltung ab und verleiht dem Gebäude einen hohen Wiedererkennungswert.

#### Zustand

Die Südfassade weist deutliche Abnutzungsspuren auf, die auf die langjährige Exposition gegenüber Witterungseinflüssen und andere Umwelteinwirkungen zurückzuführen sind. Die zugemauerten Fensteröffnungen zeigen Risse und Abplatzungen im Putz, die an verschiedenen Stellen sichtbar sind. Der untere Bereich ist zudem durch Graffiti und Vandalismus geprägt, was die optische Erscheinung beeinflusst. An den verschlossenen Fensterbereichen sowie den Betonpfeilern sind die Folgen von Witterungseinflüssen und Feuchtigkeitsschäden gut erkennbar. Besonders die Witterung trägt dazu bei, dass sich Materialveränderungen wie Farbverblassung und strukturelle Erosion bemerkbar machen.

Das „Möbel Leiner“-Schild zeigt ebenfalls Alterungsspuren, ist jedoch noch gut lesbar und bleibt ein prägendes Merkmal der Fassade. Der angrenzende Parkplatz ist funktional, weist jedoch Risse im Asphalt und verblasste Markierungen auf, die auf langjährige Nutzung und mangelnde Instandhaltung hinweisen.

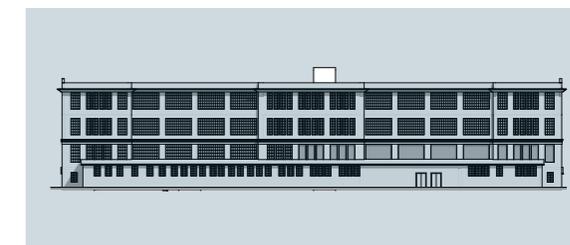


Abb. 73  
Westfassade

Abb. 74  
Ansicht West

#### 4.1.3. Westfassade

<b>Fassadenfläche</b>	ca. 1298,46 m <sup>2</sup>
<b>Fassadenlänge</b>	82,47 m
<b>Gebäudehöhe gem. GH</b>	+15,65 und +16,17 m 15,75 m Fassadenfläche / Fassadenlänge (lt. NÖ BO)
<b>Boden</b>	Kies und Schotter.
<b>Wand</b>	EW02, AW01-3 Putz in hellgrau, mit Graffiti
<b>Türen</b>	nicht nummeriert, kein Zugang möglich
<b>Fenster</b>	FA3.4-11, FA04.7-21, FA05.1-4, FA06.3-6, FA06.9-12, FA08.4-11, FA08.20-27, FA10.1-40, FA13.1-35
<b>Ausstattung</b>	Parkplatz, Bäume, Straßenbeleuchtung, Freistehende Wände zu der Bahn, Blitzschutz an der Fassade.



#### Beschreibung

Die Westfassade des Gebäudes ist zur Bahngleisanlage hin ausgerichtet und grenzt an eine unbefestigte Fläche, die zur ÖBB gehört und als Parkplatz genutzt wird. Der Bodenbelag besteht aus Kies und Schotter, wodurch die Fläche eine unregelmäßige Beschaffenheit aufweist. Die Fassade ist mit einer hellgrauen Putzoberfläche versehen und wird durch große Metallrahmenfenster mit rechteckigen Sprossen gegliedert. Diese Fenster erstrecken sich über vier Stockwerke, einschließlich des Untergeschosses. Aufgrund des Geländefalls mit einer gemittelten Gebäudehöhe von etwa 15,57 m sind einige Räume des Untergeschosses direkt über die Westfassade zugänglich. Die Fenster des Untergeschosses sind teilweise durch Büsche verdeckt und aus der Ferne nicht vollständig sichtbar. Im Erdgeschoss wurden einige der ursprünglichen Metallrahmenfenster durch Profilglas ersetzt, während die oberen Stockwerke ihre originale Fensterstruktur behalten haben. Vertikale Betonpfeiler zwischen den Fenstern sorgen für eine gleichmäßige Gliederung der Fassade. Über einigen Fenstern befinden



Abb. 75  
Westfassade, Bestandsaufnahme  
2024



Abb. 76  
Oben: Westfassade gegenüber den Bahngleisen; unten: Westansicht an den Bahngleisen

Abb. 77  
Von links nach  
rechts, von oben  
nach unten: Fenster  
Vorbau, Bewuchs  
Vorbau, beschädigte  
Fensterfassade;  
Graffiti-Fassade,  
überwuchelter Ge-  
bäudeteil, verwilderte  
Außenansicht mit Ver-  
kehrsschild; Schotter-  
fläche, Zufahrt mit  
Schild, Bahnbereich  
mit Stromleitungen



sich schlichte rechteckige Putzornamente, die der sonst funktionalen Gestaltung dezente architektonische Akzente verleihen. Die Gesamtstruktur bleibt klar und sachlich, mit minimaler Ornamentik, die sich auf geometrische Putzdetails beschränkt. Entlang der Westfassade befinden sich eingeschossige Zubauten, die von Westen zugänglich sind. Diese Bereiche sind von dichtem Bewuchs umgeben, was den Zugang erschwert.

#### Veränderungen

Im Jahr 1977 wurden einige Fenster im rechten Teil des Erdgeschosses durch Profilglas ersetzt, während die Metallrahmenfenster im linken Bereich und in den oberen Stockwerken erhalten blieben. Die strukturelle Gliederung durch Betonpfeiler und Fensterachsen blieb unverändert.

#### Zustand

Die Westfassade zeigt deutliche Alterungsspuren. Viele Fenster sind beschädigt oder zerstört, während die Metallrahmen Korrosionsspuren aufweisen. Der Putz ist an mehreren Stellen abgeplatzt, wodurch das darunterliegende Mauerwerk sichtbar wird. Graffiti bedecken Teile der Fassade und beeinträchtigen das Erscheinungsbild. Die eingeschossigen Zubauten entlang der Fassade sind stark von Vegetation überwuchert, was den Zugang erschwert oder unzugänglich macht. Trotz dieser Abnutzung bleibt die grundlegende Fassadenstruktur erhalten, und die ursprüngliche Gestaltung ist weiterhin erkennbar.

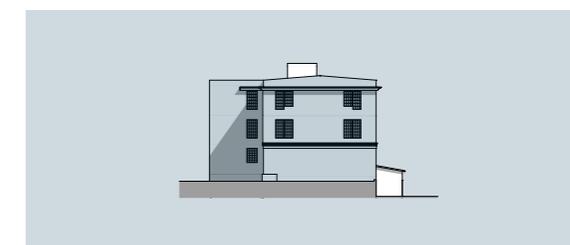


Abb. 78  
Nordfassade

Abb. 79  
Ansicht Nord

#### 4.1.4. Nordfassade

<b>Fassadenfläche</b>	ca. 273,63 m <sup>2</sup>
<b>Fassadenlänge</b>	16,81 m
<b>Gebäudehöhe gem. GH</b>	+16,17 und +15,11 m 16,23 m Fassadenfläche / Fassaden- länge (lt. NÖ BO)
<b>Boden</b>	Erde
<b>Wand</b>	EW02, AW01-3 Putz in hellgrau, sichtbare Ziegelmauer.
<b>Türen</b>	---
<b>Fenster</b>	F01.1, FA06.1, FA06.7, FA09.6-9, FA09.21-24
<b>Ausstattung</b>	Grünfläche, Bäume, Bü- sche, Blitzschutz an der Fassade.



#### Beschreibung

Die Nordfassade des Gebäudes grenzt an Nachbargrundstücke sowie einen angrenzenden Grüngürtel. Seitlich der Fassade werden vorübergehend Baumaterialien und technische Ausrüstungen gelagert. Der Außenbereich ist von dichter Vegetation geprägt, hauptsächlich durch Büsche und Sträucher, sowie durch unbefestigte Flächen. Die Fassade zeichnet sich durch eine schlichte Struktur mit überwiegend hellgrauem Putz aus und erstreckt sich über drei Geschosse. Das Gelände davor weist ein leichtes Gefälle auf, und die gemittelte Gebäudehöhe beträgt ca. 16,23 Meter. Das Gebäude steht auf einem ca. 1,95 Meter hohen Betonsockel. Im Erdgeschoss sind Bereiche des Mauerwerks mit terracottafarbenem Putz versehen. Im oberen Bereich sind Sprossenfenster vorhanden, die durch vertikale Betonpfeiler gleichmäßig unterteilt werden. Die Fassade besitzt nur wenige dekorative Elemente.

Abb. 80  
Oben: Fassade Nord,  
Blick Richtung Stie-  
genhaus; unten links:  
Fassadenschaden,  
unten Mitte: freigeleg-  
tes Mauerwerk, unten  
rechts: Fassadenecke  
mit Bewuchs



### Veränderungen

Die Nordfassade wurde im Laufe der Zeit baulich verändert. Öffnungen im Erdgeschoss wurden nach dem Abriss angrenzender Zubauten im Jahr 2011 zugemauert. Einige dieser Bereiche wurden nicht neu verputzt, sodass das Ziegelmauerwerk von außen sichtbar bleibt. Im 2. Obergeschoss fehlen bei zwei Fenstern die Fensterbänke, und die unteren Felder wurden zugemauert.

### Zustand

Die Nordfassade weist deutliche Abnutzungserscheinungen auf. Die Putzflächen sind von Rissen und abblättern dem Putz gezeichnet, besonders im Bereich der zugemauerten Öffnungen. Die verbliebenen Sprossenfenster sind beschädigt, einige Scheiben fehlen oder sind zerbrochen. Die Betonpfeiler, die die Fassade unterteilen, zeigen Verwitterungs- und Feuchtigkeitsschäden. In den zugemauerten Bereichen ist das freiliegende Ziegelmauerwerk sichtbar, und in einigen Teilen löst sich der Putz. Der stark überwucherte Außenbereich verdeckt teilweise die Fassade. Die Lagerung von Baumaterialien und technischen Ausrüstungen verstärkt den Eindruck einer vernachlässigten und ungenutzten Fläche.

#### 4.2. Innenräume und Geschosse

Die Dokumentation der Innenräume und Geschosse des Fabrikgebäudes begann mit der Schlüsselübergabe durch den Eigentümer, Herrn Ferdinand Rubel, am 21.08.2024. Da die Innenräume verschlossen waren, war der Schlüssel für eine umfassende Bestandsaufnahme notwendig. Während des zweiwöchigen Zugangs wurden mehrere Begehungen durchgeführt, um alle Räume und Geschosse detailliert zu erfassen. Dabei kam es wiederholt zu unbefugtem Eindringen durch Fenster, was die Dokumentation erschwerte. Daher wurden die wesentlichen Punkte zügig aufgenommen und im Raumbuch festgehalten. Zunächst wurde eine Übersicht der Innenräume und Geschosse erstellt, gefolgt von detaillierten Beschreibungen, die sowohl Veränderungen als auch den aktuellen Zustand dokumentieren. Ergänzend wurden Pläne und Baubeschreibungen vom Bauamt Mödling, dem Stadtarchiv Mödling und dem Bundesdenkmalamt Niederösterreich genutzt. Die Beschreibung von Fenstern und Türen erfolgt in einem separaten Kapitel, um Wiederholungen zu vermeiden. In den Raum- und Geschossbeschreibungen werden sie daher nur kurz erwähnt.

Abb. 81  
Handlauf Erdgeschoss, Stiege

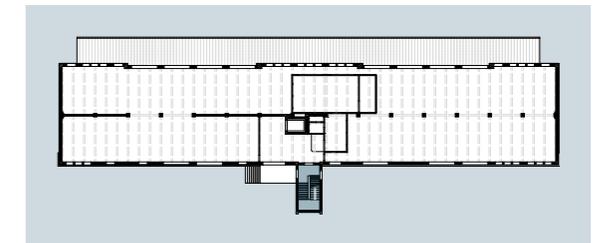


Abb. 82  
Grundriss  
Erdgeschoss

## 4.2.1. Erdgeschoss

### 4.2.1.1. EG.01 Stiegenhaus

<b>Raumgröße</b>	30,06 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	ca. 4,40 m, mit UZ 3,90 m
<b>Höhenkote</b>	± 0,00 m (+216,36 ü. A.)
<b>Boden</b>	FB01 Terrazzo in graubeigem Farbton.
<b>Wände</b>	AW01, TW01 beigeartiger Putz, teilweise mit Graffiti.
<b>Decke</b>	FB01 Stahlbetondecke mit sichtbaren Stahlbetonunterzügen, beigeartiger Putz.
<b>Türen</b>	TA01.1, TI01.1
<b>Fenster</b>	FA01.1
<b>Stiege</b>	Betonstiegen.
<b>Geländer</b>	Schmiedeeisernes Geländer, grau beschichtet, dekorative Verzierungen.
<b>Handlauf</b>	Schmiedeeisern, grün beschichtet, dekorativ eingerollte Enden.
<b>Ausstattung</b>	Brandmelder, Stromleitungen offen verlegt, Leuchtstoffröhren, Elektroverteilerkasten an der Wand.



#### Beschreibung

Das Stiegenhaus im östlichen Teil des Gebäudes bildet den zentralen Zugangspunkt und erstreckt sich vom Keller bis zum zweiten Obergeschoss. Es dient als einziges vertikales Erschließungssystem des Gebäudes. Der Zugang erfolgt über eine zweiflügelige, einbruchhemmende Außentür, die über eine nicht barrierefreie Treppe vom angrenzenden Parkplatz erreichbar ist. Die Wände und Decken sind in Beigeton gestrichen, der Bodenbelag besteht aus historischem Terrazzo. Die Treppe ist aus Beton gefertigt und besteht aus 26 Stufen, unterteilt durch ein Zwischenpodest, aus schmiedeeisernem Metall wie der Handlauf an der Wandseite, beide aus schmiedeeisernem Metall, weisen dekorative Verzierungen auf. Die natürliche Belichtung erfolgt durch ein historisches Sprossenfenster aus Metall, das fest in der Laibung verankert ist. Der Zugang zu den angrenzenden Räumen erfolgt über eine grün beschichtete, metallene Doppelflügeltür.

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



Abb. 83  
Erdgeschoss, Stiegenhaus

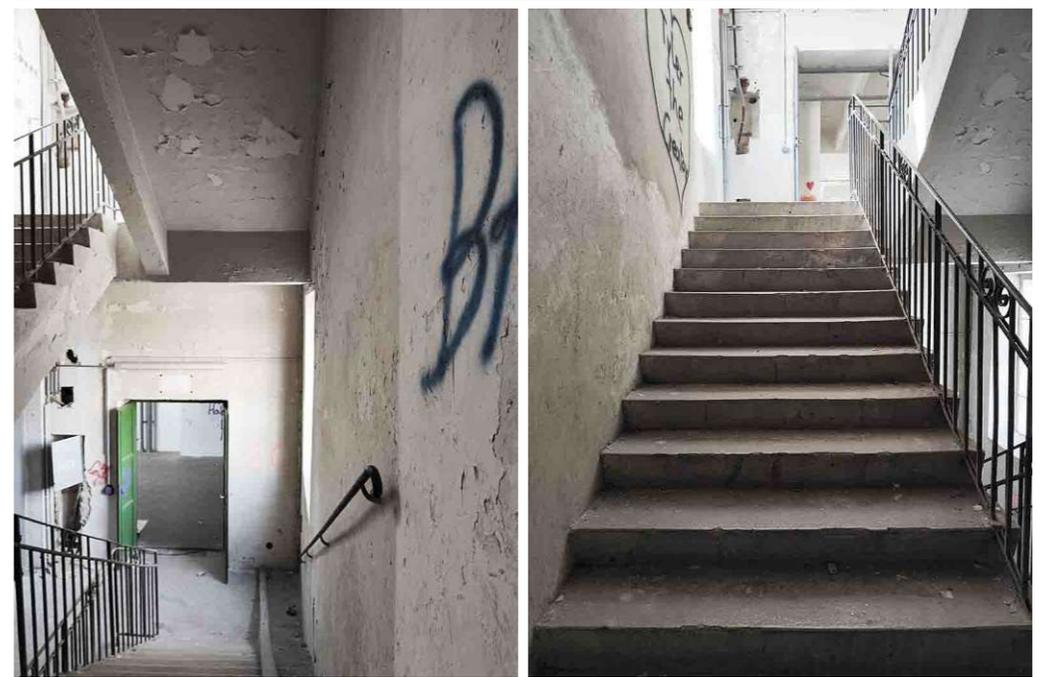
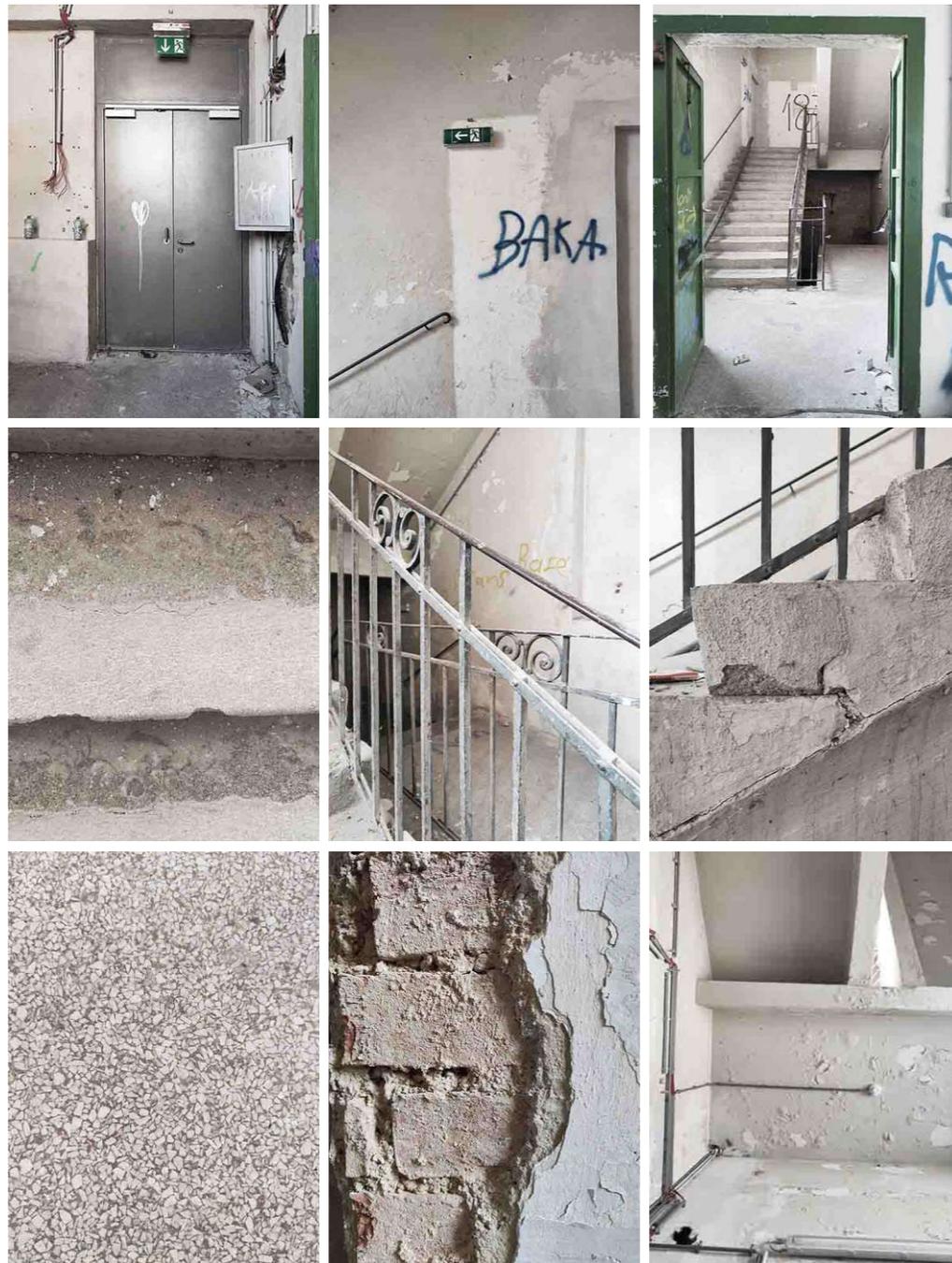


Abb. 84  
Oben: Stiegenaufgang mit beschädigtem Geländer; unten links: Handlauf mit Putzschäden; unten rechts: Treppenaufgang mit Abnutzungsspuren

Abb. 85  
Von links nach rechts,  
von oben nach unten:  
Stiegenhausein-  
gang, verschiedene  
Oberflächen und  
Fluchtwegzeichen,  
Blickrichtung Stiege;  
beschädigte Stufen,  
Geländer, Treppen-  
lauf; Bodenbelag,  
sichtbare Ziegelwand,  
Deckenuntersicht



### Veränderungen

Die Treppenstufen wurden an den Kanten mit Beton ausgebessert, um Abnutzungsschäden zu beheben. Der Handlauf an der Wandseite des zweiten Treppenlaufs fehlt vollständig. Das Sprossenfenster blieb erhalten, jedoch wurde die Parapethöhe nachträglich auf 175 cm erhöht und das Fenster teilweise zugemauert. Die Doppelflügeltür wurde 1977 ersetzt, die einbruchhemmende Eingangstür 2011 erneuert. Im selben Jahr erfolgte eine teilweise Instandsetzung und Ergänzung der elektrischen Installationen, einschließlich Brandmelder und Leuchtstoffröhren.

### Zustand

Das Stiegenhaus weist starke Abnutzung auf. Der Terrazzoboden zeigt deutliche Gebrauchsspuren, ist aber stabil. Wände und Decken sind großflächig von abblätterndem Putz betroffen. Nachträglich zugemauerte Wände sind deutlich erkennbar. Graffiti befinden sich an Wänden, Türen und Fensterrahmen, gebrochene Fensterelemente zeugen von Vandalismus. Das historische Fenster weist beschädigte Verglasung und Korrosion am Metallrahmen auf. Geländer und Handlauf sind funktional, aber stark abgenutzt, mit Rostspuren und Verformungen. Die Doppelflügeltür ist funktionsfähig, aber abgenutzt, rostig und mit Graffiti versehen. Die nachträglich installierten technischen Systeme sind nicht funktionsfähig. Seit der Leerstellung erlitt das Gebäude innen und außen Schäden durch Vandalismus, großflächige Graffiti und weitere Beschädigungen.

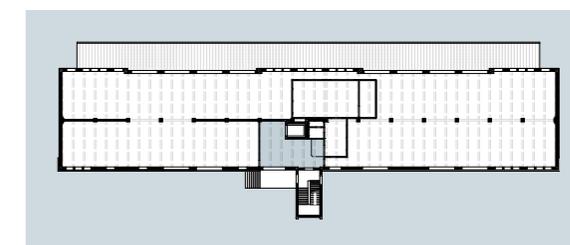


Abb. 86  
Übernahme

Abb. 87  
Grundriss  
Erdgeschoss

#### 4.2.1.2. EG.02 Übernahme

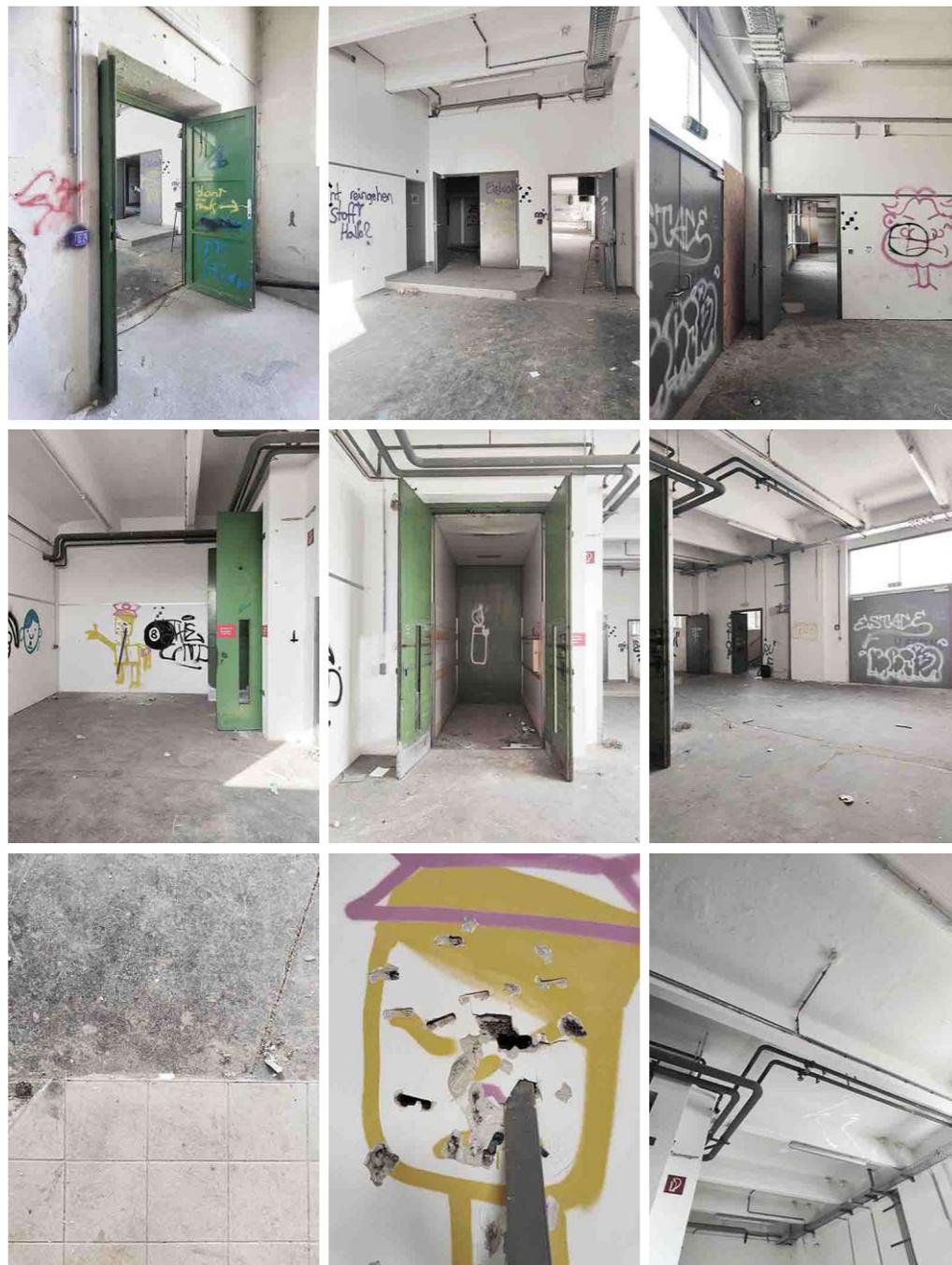
<b>Raumgröße</b>	62,25 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	ca. 4,40 m, mit UZ 3,90 m und 3,60 m
<b>Höhenkote</b>	± 0,00 m (+216,36 ü. A.) und +0,13 m (+216,49 ü. A.)
<b>Boden</b>	FB03 Industriestrich, grobe, raue Oberfläche, dunkelgrau. Vorlestufe mit quadratischen Fliesen, hellgrau.
<b>Wände</b>	AW03, TW01-2, IW02 Glatte verputzt, weiß gestrichen, mit Graffiti.
<b>Decke</b>	FB02 Stahlbetondecke mit sichtbaren Unterzügen. Glatt verputzte, weiß gestrichene Oberfläche.
<b>Türen</b>	TA02.1, TI01.1, TI02.1-2, TI03.1, TI04.1, TL01.1
<b>Fenster</b>	---
<b>Ausstattung</b>	Lastenaufzug, HKLS-Rohre dunkelgrau offen verlegt, Brandmelder, Stromleitungen in grauen Metallkanälen offen verlegt, Leuchtstoffröhren, Elektroverteilerkasten an der Wand.



#### Beschreibung

Der Übernahme Raum ist über das zentrale Stiegenhaus zugänglich. Eine verschlossene, einbruchhemmende Doppelflügeltür an der Außenseite ermöglicht potenziell den Zugang vom Parkplatz, wird jedoch aktuell nicht genutzt. Die Tageslichtversorgung des Raumes erfolgt durch ein etwa 128 cm hohes Oberlicht an dieser Außentür. Wände und Decke sind weiß gestrichen, der Boden ist mit Industriestrich ausgeführt. Der Raum erschließt die Lagerbereiche 1 und 2 sowie die WC- und Garderobengebiete, die über eine Vorlestufe zugänglich sind. In der Mitte am Ende des Raumes befindet sich ein Lastenaufzug. Die HKLS-Rohre verlaufen sichtbar durch den Raum bis zur Decke. Die Elektroinstallationen, einschließlich der Stromleitungen, sind sichtbar an den Wänden und Decken montiert. An der rechten Wand, die zum Stiegenhaus führt, ist ein älterer Verteilerkasten installiert.

Abb. 88  
Von links nach rechts,  
von oben nach unten:  
Übernahme Eingang,  
Blick Richtung Lager 1  
und WC, Richtung Lager  
2; Richtung Aufzug,  
Aufzugstür, Richtung  
Eingang; Bodenbeläge,  
Vandalismus, Decken-  
installationssysteme



### Veränderungen

Der Lastenaufzug wurde zuletzt im Jahr 1977 umgebaut bzw. erneuert. Der Übernahmerraum wurde im Zuge des Umbaus im Jahr 2011 neu errichtet. Die Doppelflügeltür sowie die Innentüren zu den angrenzenden Räumen wurden ebenfalls 2011 erneuert, mit Ausnahme der Doppelflügeltür zum Stiegenhaus. Die technischen Anlagen, darunter HKLS-Systeme, Verkabelung für Beleuchtung, Leuchtstoffröhren und Brandmelder, wurden im Rahmen des Umbaus 2011 erneuert bzw. neu installiert.

### Zustand

Der Raum weist erhebliche Abnutzungserscheinungen auf. Der Lastenaufzug ist nicht in Betrieb und zeigt deutliche Abnutzungsspuren sowie Rost. Die Wände sind durch Beschädigungen, einschließlich Löchern, gekennzeichnet. Graffiti ist an den Wänden, am Boden und an den Türen, einschließlich des Lastenaufzugs, vorhanden, was auf Vandalismusschäden hindeutet. Die HKLS-Rohre und Elektroinstallationen sind nicht funktionsfähig. Die Elektroinstallation ist beschädigt, und die Kabel sind teilweise abgeschnitten.

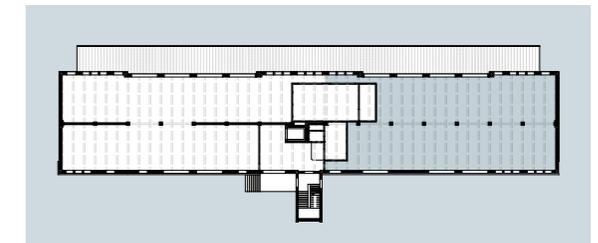


Abb. 89  
Lager 1

Abb. 90  
Grundriss  
Erdgeschoss

#### 4.2.1.3. EG.03 Lager 1

<b>Raumgröße</b>	ca. 512,50 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	ca. 4,40 m, mit UZ 3,90 m und 3,60 m
<b>Höhenkote</b>	± 0,00 m (+216,36 ü. A.)
<b>Boden</b>	FB03 Industriebestrich, raue Oberfläche, dunkelgrau mit gelben Markierungen, Nummerierungen.
<b>Wände</b>	AW03, IW03 Außenwände: Weißer Putz, großflächig mit Graffiti. Innentrennwände: Unverputzte Leichtbauwände mit Graffiti.
<b>Decke</b>	FB02 Stahlbetondecke mit sichtbaren Unterzügen, weiß gestrichen.
<b>Stützen</b>	Stahlbetonstützen im Hennebique-System, glatt verputzt und weiß gestrichen mit Graffiti.
<b>Türen</b>	TI02.1
<b>Fenster</b>	FA02.1, FA02.1, FA3.1-7, FA03.12, FA04.1-12, FA05.1-2, FI01.1, FI02.1
<b>Ausstattung</b>	Drei grüne industrielle Heizlüfter, offene Metallrohre, Lüftungsanlage mit teils isolierten grauen und nicht isolierten schwarzen Rohren, Kunststoffrohre (HKLS) an der Innenwand, Brandmelder, Stromleitungen in grauen Metallkanälen und Leuchtstoffröhren.



#### Beschreibung

Der Lagerraum 1 ist über eine einflügelige Tür vom Übernahmerraum aus zugänglich. Die Tageslichtversorgung erfolgt durch großflächige Sprossenfenster entlang der Außenwände. Wände und Decke sind weiß gestrichen, der Boden besteht aus Industriebestrich. Die Stützen, ebenfalls weiß gestrichen, gehören zum Hennebique-System, welches die Lastabtragung ermöglicht und somit eine offene Raumstruktur schafft. Der gesamte Raum ist mit zahlreichen Graffiti bedeckt. Der Lagerraum 1 ist durch einen schmalen Gang im westlichen Bereich mit dem Lagerbereich 2 verbunden; dieser Gang weist eine Breite von 102 bis 145 cm auf. Sichtbare technische Installationen, wie ein industrieller Heizlüfter mit offen verlegten Metallrohren und eine Lüftungsanlage mit ebenfalls offen verlegten Rohren, durchziehen den Raum bis zur Decke. Die Stromleitungen sind in grauen Metallkanälen sichtbar an der Decke montiert.



Abb. 91  
Lager 1

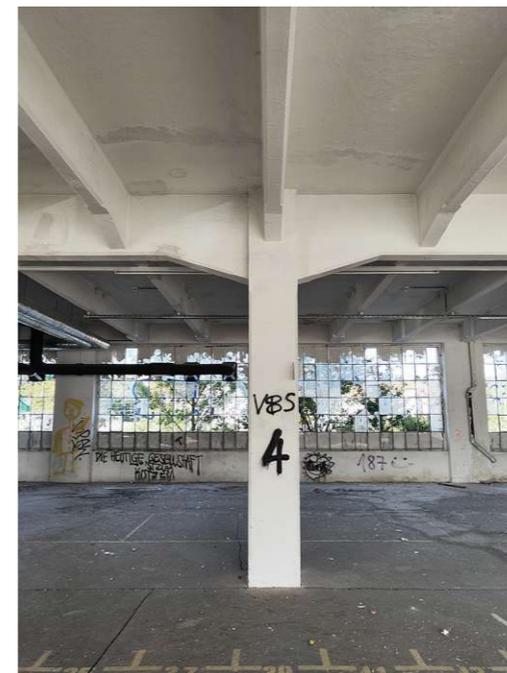
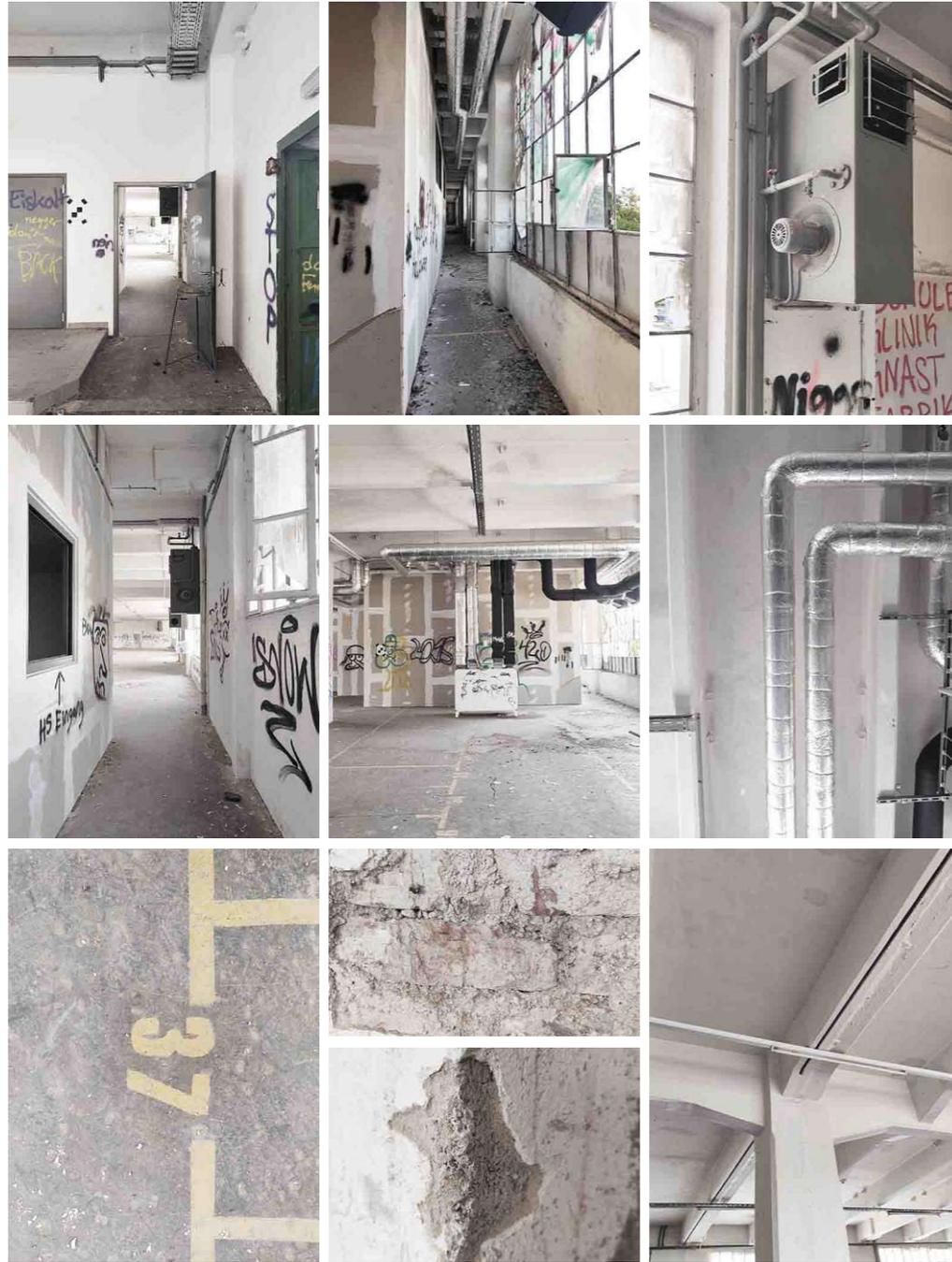


Abb. 92  
Oben: Richtung Nord-  
wand; unten links:  
System Hennebique;  
unten rechts: Richtung  
Ostfassade

This document is a reproduction of the original work. The reproduction is approved or not approved by the original author. The reproduction is available in print at TU Wien Bibliothek.

Abb. 93  
Von links nach rechts,  
von oben nach unten:  
Eingang Lager 1, Blick  
ins Lager 2, Heiz-  
lüfter; Gang zu Lager  
1, Lüftungsanlage,  
Rohrleitungen; Boden-  
belag mit Markierung,  
sichtbares Ziegelmau-  
erwerk, Putzschaden,  
Deckenuntersicht



### Veränderungen

Teilweise sind die bauzeitlichen Sprossenfenster noch vorhanden, wurden jedoch teilweise durch Kastensprossenfenster ersetzt. Die Heizlüfter wurden im Jahr 1977 in das Gebäude integriert. Im Zuge des Umbaus im Jahr 2011 wurde der Raum durch Leichtbauinnenwände von den angrenzenden Räumen abgetrennt. Die Lüftungsanlage wurde ebenfalls im Jahr 2011 ergänzt. Die technischen Anlagen, einschließlich der HKLS-Systeme, der Verkabelung für Beleuchtung, der Leuchtstoffröhren und der Brandmelder, wurden bei diesem Umbau erneuert oder teilweise neu installiert.

### Zustand

Der Raum weist erhebliche Abnutzungserscheinungen auf. Die Wände sind stark beschädigt und großflächig mit Graffiti bedeckt. sichtbare zugemauerte Bereiche nach Abbruch. Sowohl am Boden als auch an den Fenstern sind deutliche Anzeichen von Vandalismus zu erkennen, einschließlich eingeschlagener Fensterscheiben. Decke Oberfläche teils uneben durch sichtbare Reparaturstellen, teils abgeblätterter Putz und Wasserschadenflecken. Die Fensterrahmen sind korrodiert, und der Boden ist durch Glasscherben und eindringendes Regenwasser weiter beschädigt. Da der Raum nicht wettergeschützt ist, verschlimmern Witterungseinflüsse die vorhandenen Schäden zusätzlich. Die HKLS-Systeme und Elektroinstallationen sind nicht mehr funktionsfähig; die Kabel sind teilweise durchtrennt.

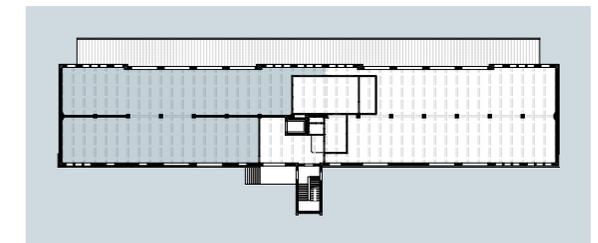


Abb. 94  
Lager 2

Abb. 95  
Grundriss  
Erdgeschoss

#### 4.2.1.4. EG.03 Lager 2

<b>Raumgröße</b>	ca. 550,30 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	ca. 4,40 m, mit UZ 3,90 m und 3,60 m
<b>Höhenkote</b>	± 0,00 m (+216,36 ü. A.)
<b>Boden</b>	FB03 Industrieestrich, raue Oberfläche, dunkelgrau mit gelben Markierungen, Nummerierungen.
<b>Wände</b>	AW01, TW02, IW03 Außen: Weißer Putz, großflächig mit Graffiti. Innentrenn: Massivwände weiße putz, Leichtbauwände weiße putz und unverputzte, ebenfalls mit Graffiti.
<b>Decke</b>	FB01 Stahlbetondecke mit sichtbaren Unterzügen, weiß gestrichen.
<b>Stützen</b>	Stahlbetonstützen im Hennebique-System, weiße putz mit Graffiti.
<b>Türen</b>	TA03.1-3, TA04.1, TI02.2
<b>Fenster</b>	FA03.8-12, FA04.13-24, FA05.3-4, FI02.2
<b>Ausstattung</b>	Lufterhitzer an der Decke 2 Stück, offene Metallrohre, Kunststoffrohre (HKLS) an der Innenseite der Außenwand, Stromleitungen in grauen Metallkanälen, Leuchtstoffröhren an Metallkanälen und in weißen Halterungen.



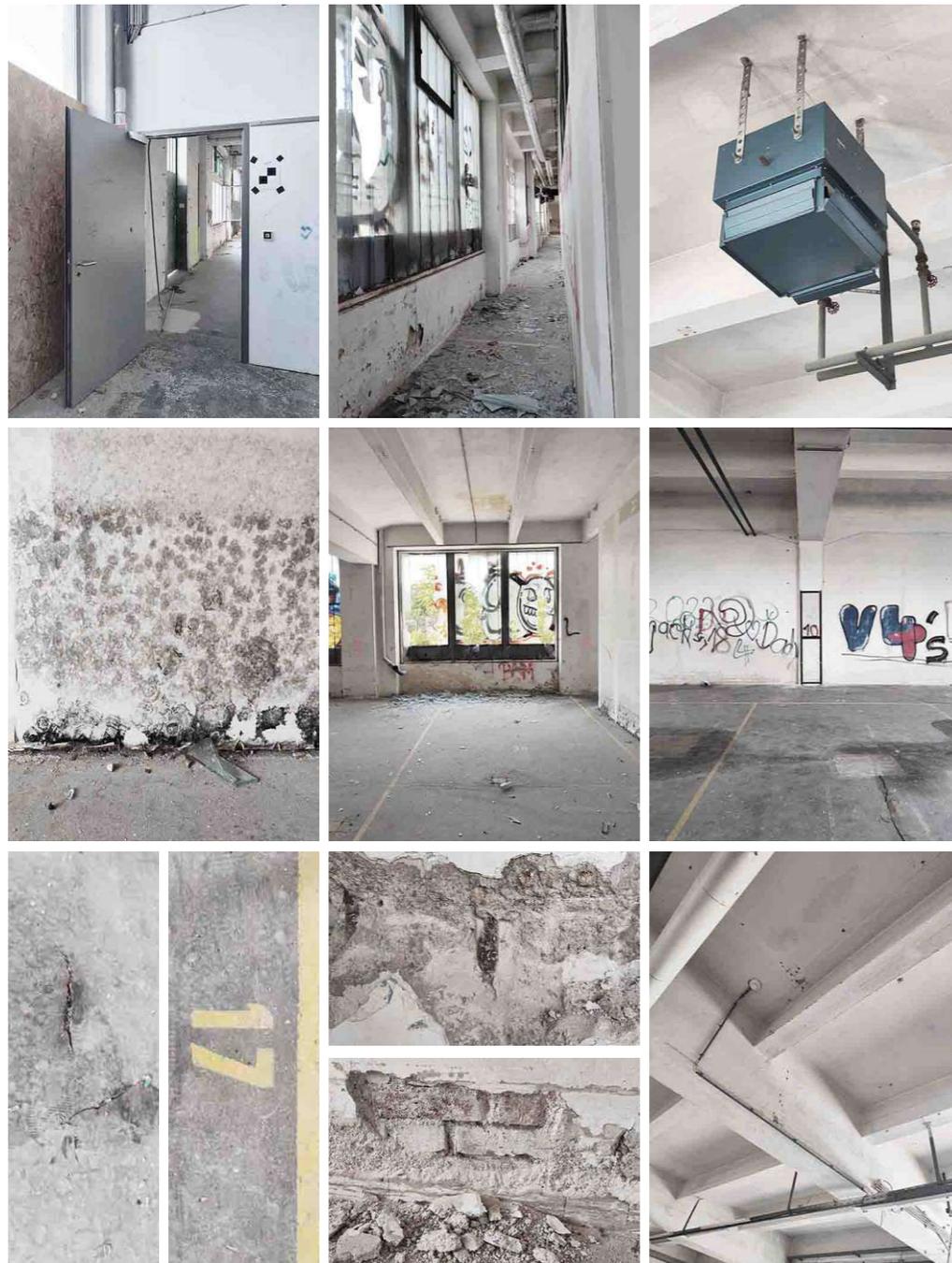
#### Beschreibung

Lageraum 2 ist über eine einflügelige Tür vom Übernahmerraum aus zugänglich und diente zuletzt als Transportbereich für die Warenabholung. Markierungen an Türen und dem großen Sektionaltor in der östlichen Außenwand weisen eindeutig auf diese Nutzung hin. Tageslicht gelangt durch großflächige Profilbauglasfenster an der westlichen Außenwand, Oberlichter in den Türen und zwei Fenster an der östlichen Außenwand in den Raum und sorgt für eine gewisse Grundhelligkeit.

Die Wände und die Decke sind weiß gestrichen, der Boden besteht aus widerstandsfähigem Industrieestrich. Die weiß gestrichenen Stützen des Hennebique-Systems sind zwischen massiven Wänden mit zwei Öffnungen angeordnet. Leichtbauwände trennen den Raum ab: im Osten verputzt, im Westen unverputzt. Sichtbare technische Installationen umfassen industrielle Lufterhitzer mit offen verlegten Metallrohren sowie Stromleitungen in grauen Metallkanälen. Leuchtstoffröhren sind teils in weißen Halterungen, teils direkt an den Metallkanälen montiert. Graffiti bedecken



Abb. 98  
Von links nach rechts,  
von oben nach unten:  
Eingang Lager 2, Blick  
Richtung Lager 1,  
Luftheizer; Wand mit  
Schimmel, Profilglas-  
fenster, Zumauerung;  
Bodenbeläge, sicht-  
bare Wandstruktur,  
Deckenuntersicht



große Teile des Raumes, insbesondere an den Wänden und tragenden Strukturen. Ein schmaler Gang im Westen verbindet Lagerraum 2 mit Lagerbereich 1 und schafft so eine direkte interne Verbindung.

#### Veränderungen

1977 erfolgte ein umfassender Umbau, bei dem alle bauzeitlichen Fenster entfernt wurden. An der östlichen Wand ersetzten Türen und Tore die meisten Fenster. Die westlichen Fenster wurden durch neue Profilbauglasfenster ausgetauscht. Zudem wurden leistungsstarke Luftheizer installiert, um die Beheizung zu verbessern. 2011 wurde der Raum durch Leichtbauwände abgetrennt. Im Zuge dessen erneuerte oder ergänzte man technische Anlagen, darunter HLKS-Systeme, Verkabelungen, Leuchtstoffröhren und Brandmelder, um den aktuellen technischen und sicherheitstechnischen Anforderungen gerecht zu werden.

#### Zustand

Der Raum weist starke Abnutzungserscheinungen auf. Die Wände sind beschädigt und mit Graffiti bedeckt, die westliche Leichtbauwand zeigt Schimmel im unteren Bereich. Zugemauerte Abbruchstellen sind deutlich sichtbar. Profilbauglasfenster an der Westwand und Metallrahmenfenster an der Ostwand sind teilweise zerstört oder defekt. Der Industrieestrich im Westen ist rissig, stellenweise abgeplatzt und weist sichtbare Gebrauchsspuren auf. Vandalismusschäden, wie eingeschlagene Scheiben und

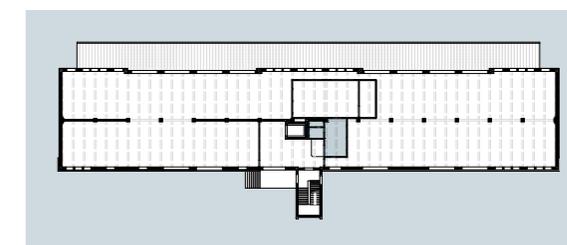
korrodierte Fenster- und Türrahmen, sind deutlich erkennbar. Deckenflächen zeigen Wasserschäden sowie Reparaturspuren früherer Instandsetzungen. Boden und Wände sind durch eindringendes Regenwasser und herumliegende Glasscherben weiter beschädigt worden. HLKS-Systeme und Elektroinstallationen sind nicht mehr funktionsfähig, wodurch der Raum dringend sanierungsbedürftig ist und eine grundlegende Renovierung erforderlich macht.



Abb. 99  
Garderobe

#### 4.2.1.5. EG.05 Gard., EG.06 WR und EG.07 WC

<b>Raumgröße</b>	Gard.: 23,19 m <sup>2</sup> , WR: 4,00 m <sup>2</sup> und WC: 2,00 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	2,40 m
<b>Höhenkote</b>	± 0,13 m (+216,49 ü. A.)
<b>Boden</b>	FB04 Hellgraue, quadratische Fliesen, dunkle Fugen.
<b>Wände</b>	IW02-3 EG.05 Weißer Putz mit Graffiti und bunter Malerei an einer Wand. EG.06 und EG.07: Weiße Fliesen.
<b>Decke</b>	FB02 Abgehängte Decke, weiß.
<b>Türen</b>	TI03.1-2, TI04.1-3
<b>Fenster</b>	FI01.1
<b>Ausstattung</b>	EG.05: Lüftungsgitter in abgehängter Decke, runde Deckenstrahler, Steckdosen, Brandmelder, drei Holzplatten (eine mit Spiegel), Handwaschbecken, Wandheizkörper. EG.06: Handwaschbecken, Urinal mit Spülvorrichtung, elektrischer Durchlauferhitzer, runde Deckenstrahler, Brandmelder, Wandheizkörper. EG.07: Wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, runde Deckenstrahler, Brandmelder, Wandheizkörper.



#### Beschreibung

Die genannten Räumlichkeiten wurden im Jahr 2011 errichtet. Der Garderobebereich ist über eine doppelflügelige Tür vom Übernahmerraum aus zugänglich und verfügt über eine Vorlegestufe bzw. ein Podest. Die natürliche Belichtung erfolgt durch ein Innenfenster, das zum Lager 1 ausgerichtet ist. Die Wände und die Decke sind weiß gestrichen, der Boden ist mit Fliesen versehen.

Vom Garderobebereich führt eine einflügelige Tür in den WR-Raum, der über keine Tageslichtversorgung verfügt. Die Wände sind mit weißen Fliesen verkleidet, der Boden ist ebenfalls mit grauen Fliesen belegt, und die Decke ist als weiße abgehängte Decke mit integrierten technischen Installationen ausgeführt. Der WR-Raum erschließt wiederum über eine einflügelige Tür den WC-Raum, der ebenfalls kein Tageslicht erhält. Auch hier sind die Wände mit weißen Fliesen verkleidet, der Boden besteht aus grauen Fliesen, und die Decke ist eine abgehängte Decke mit technischen Installationen.

Abb. 101  
Von links nach rechts,  
von oben nach unten:  
Eingang Richtung WC,  
Blick ins WC, Blick ins  
WC; Tür mit Graffiti,  
Toilettenbereich, Sani-  
tärbereich mit Urinal;  
Bodenbelag, Vandalis-  
mus an der Wand,  
Deckenuntersicht mit  
Belüftungselement



### Veränderungen

Im Zuge der Umbaumaßnahmen im Jahr 2011 wurden die Bereiche Garderobe, WR und WC neu in das Gebäude integriert. Es wurden zusätzliche technische Einrichtungen installiert, darunter abgehängte Decken und ein erhöhter Bodenaufbau, der die Elektro- und HKLS-Leitungen verdeckt. Darüber hinaus wurden neue Sanitärinstallationen eingebaut.

### Zustand

Obwohl die Räumlichkeiten im Vergleich zum historischen Bestand relativ neu sind, weisen sie erhebliche Schäden auf. Wände, Decken und Böden sind an mehreren Stellen beschädigt. Insbesondere die Sanitärräume zeigen deutliche Anzeichen von Feuchtigkeit und Schimmelbildung. An den Wänden waren ursprünglich Heizkörper installiert, die nun jedoch entfernt wurden. Mehrere Löcher und Beschädigungen an Wänden und Decken deuten auf eine gewaltsame Demontage von Einbauten hin. Es sind deutliche Spuren von Vandalismus sichtbar, darunter zerstörte Sanitäranlagen, herabhängende Deckenplatten und großflächig beschmierte Wände.

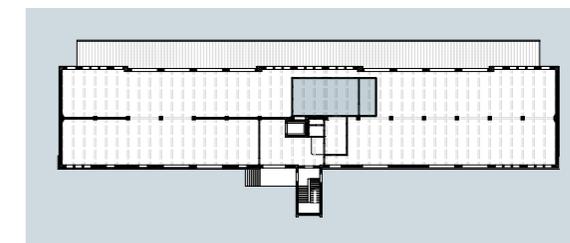


Abb. 102  
Bewegungsraum

Abb. 103  
Grundriss  
Erdgeschoss

#### 4.2.1.6. EG.08 Bewegungsraum und EG.09 Geräteraum

<b>Raumgröße</b>	Bewegungsraum 67,24 m <sup>2</sup> , Geräte- raum 16,31 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	3,70 m
<b>Höhenkote</b>	± 0,13 m (+216,49 ü. A.)
<b>Boden</b>	FB04 Bewegungsraum Gummi- boden, blau, gelbe und rote Markie- rungen. Geräteraum Gummiboden, blau.
<b>Wände</b>	IW03 Bewegungsraum: Weißer Putz mit Graffiti und roten Markierun- gen. Geräteraum: Weißer Putz.
<b>Decke</b>	FB02 Bewegungsraum und Geräte- raum: Abgehängte Decke, weiß.
<b>Türen</b>	TI03.2-3
<b>Fenster</b>	FI02.1-2
<b>Ausstattung</b>	Bewegungsraum: Lüftungsgitter in der abgehängten Decke, rechteckige Deckenleuchten mit Schutzgitter, Brandmelder, Deckenventilatoren, Steckdosen. Geräteraum: Lüftungsgitter in der abgehängten Decke, rechteckige Deckenleuchten, Brandmelder, Steckdosen.



#### Beschreibung

Die Räumlichkeiten wurden im Jahr 2011 errichtet. Der Bewegungsraum ist durch eine doppelflügelige Tür vom Waschaum (WR) aus zugänglich. Die natürliche Belichtung erfolgt durch zwei Fenster mit einer Parapethöhe von etwa 2 Metern, die zum Gang zwischen Lager 1 und 2 hin ausgerichtet sind. Diese Fenster erhalten ihr Licht durch die an der westlichen Außenwand des Gangs befindlichen Fenster. Aufgrund der hohen Parapethöhe der Fenster ist kein direkter Ausblick nach außen möglich. Die Wände und die Decke sind weiß gestrichen, der Boden ist mit blauem Gummibelag ausgestattet. Vom Bewegungsraum führt eine weitere doppelflügelige Tür in den Geräteraum, der über keine Tageslichtversorgung verfügt. Auch in diesem Raum sind die Wände und die Decke weiß gestrichen, der Bodenbelag besteht ebenfalls aus blauem Gummibelag. Die Decken beider Räume sind als abgehängte Decken ausgeführt, in die technische Installationen integriert wurden.

Abb. 104  
Von links nach rechts,  
von oben nach unten:  
Eingang Bewegungs-  
raum, Blick Richtung  
Geräteraum, Blick  
Richtung Norden;  
Fensterfront, Eingang  
Geräteraum, ver-  
brannter Geräteraum;  
Bodenbelag mit  
Markierung, Wand-  
schaden durch  
Vandalismus, Decken-  
untersicht mit Be-  
leuchtungselementen



### Veränderungen

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen im Jahr 2011 wurden der Bewegungsraum und der Geräteraum neu in das Gebäude integriert. Zudem wurden zusätzliche technische Installationen eingebaut, darunter abgehängte Decken und ein erhöhter Bodenaufbau, der die Leitungsführung der Elektroinstallationen sowie der Heizungs-, Klima-, Lüftungs- und Sanitärtechnik (HKLS) verdeckt. Darüber hinaus wurden Deckenventilatoren und Brandmelder installiert.

### Zustand

Obwohl die Räumlichkeiten im Vergleich zum ursprünglichen Bau relativ neu sind, weisen sie erhebliche Schäden auf. Wände, Decken und Böden sind an mehreren Stellen beschädigt. Der Geräteraum ist vollständig ausgebrannt, und der Bodenbelag ist kaum noch zu erkennen. Die Wände und die Decke sind durch den Brand stark verrußt und schwarz verfärbt. Der Bewegungsraum wurde durch den Brand im angrenzenden Geräteraum ebenfalls in Mitleidenschaft gezogen. Dunkle Rußflecke sind im Verbindungsbereich der beiden Räume zu sehen. Früher an den Wänden installierte Bauteile wurden entfernt, sodass nicht mehr nachvollziehbar ist, welche Installationen dort angebracht waren. An mehreren Stellen sind Löcher und Beschädigungen an Wänden und Decken sichtbar, die auf mutwillige Zerstörung hindeuten. Auch Spuren von Vandalismus sind deutlich erkennbar, darunter zerstörte Bodenbeläge, Graffiti und massive Beschädigungen an den Wänden.

Abb. 105  
1.Obergeschoss,  
Stiegenhaus

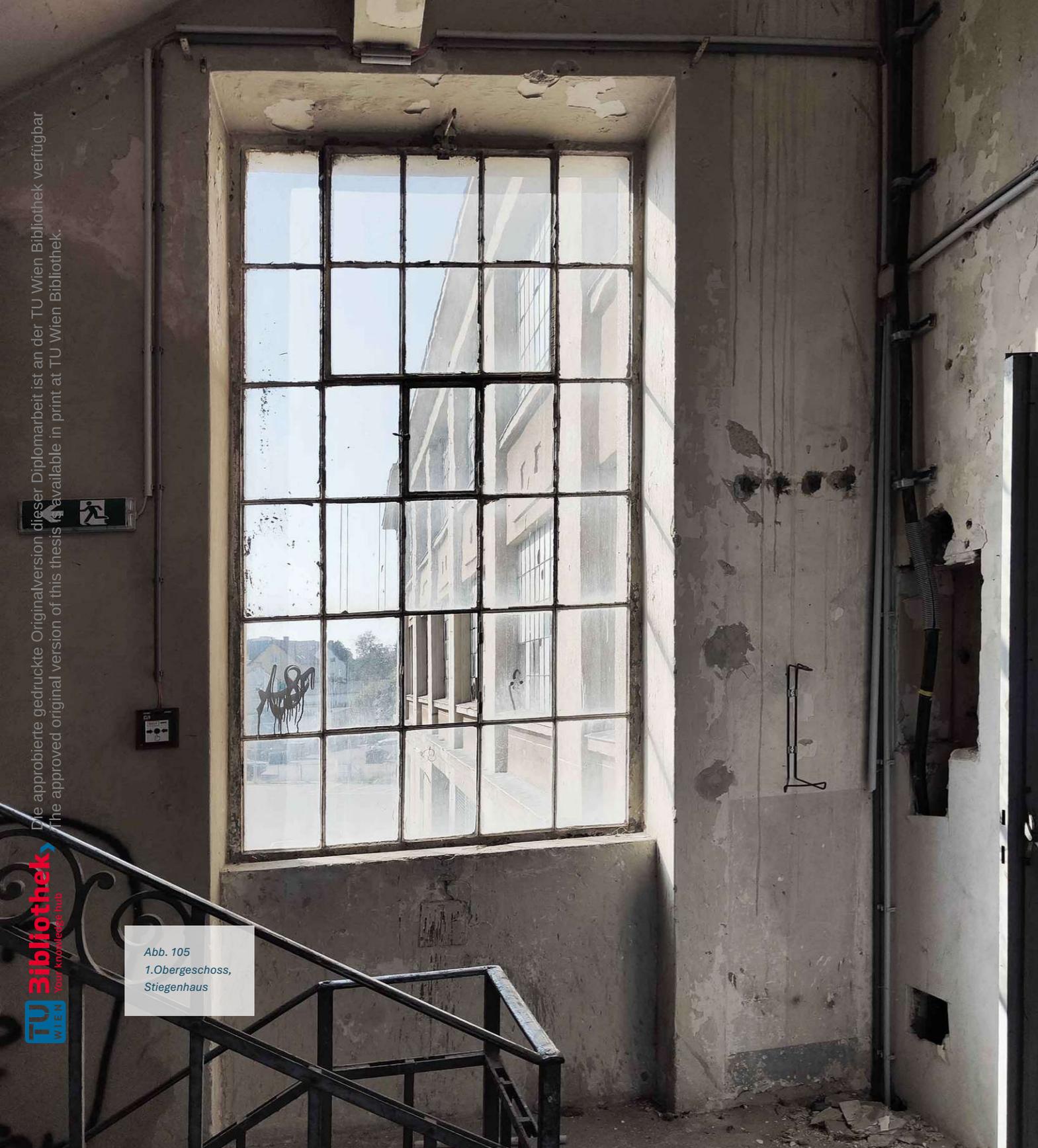
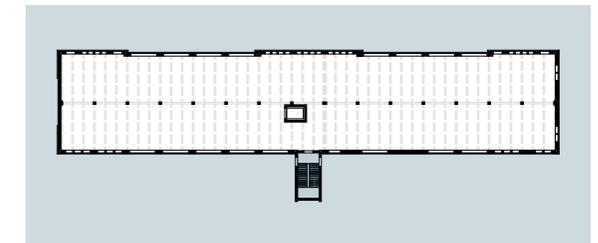


Abb. 106  
Grundriss  
1.Obergeschoss

#### 4.2.2. 1.Obergeschoss

##### 4.2.2.1. 1.OG.01 Stiegenhaus

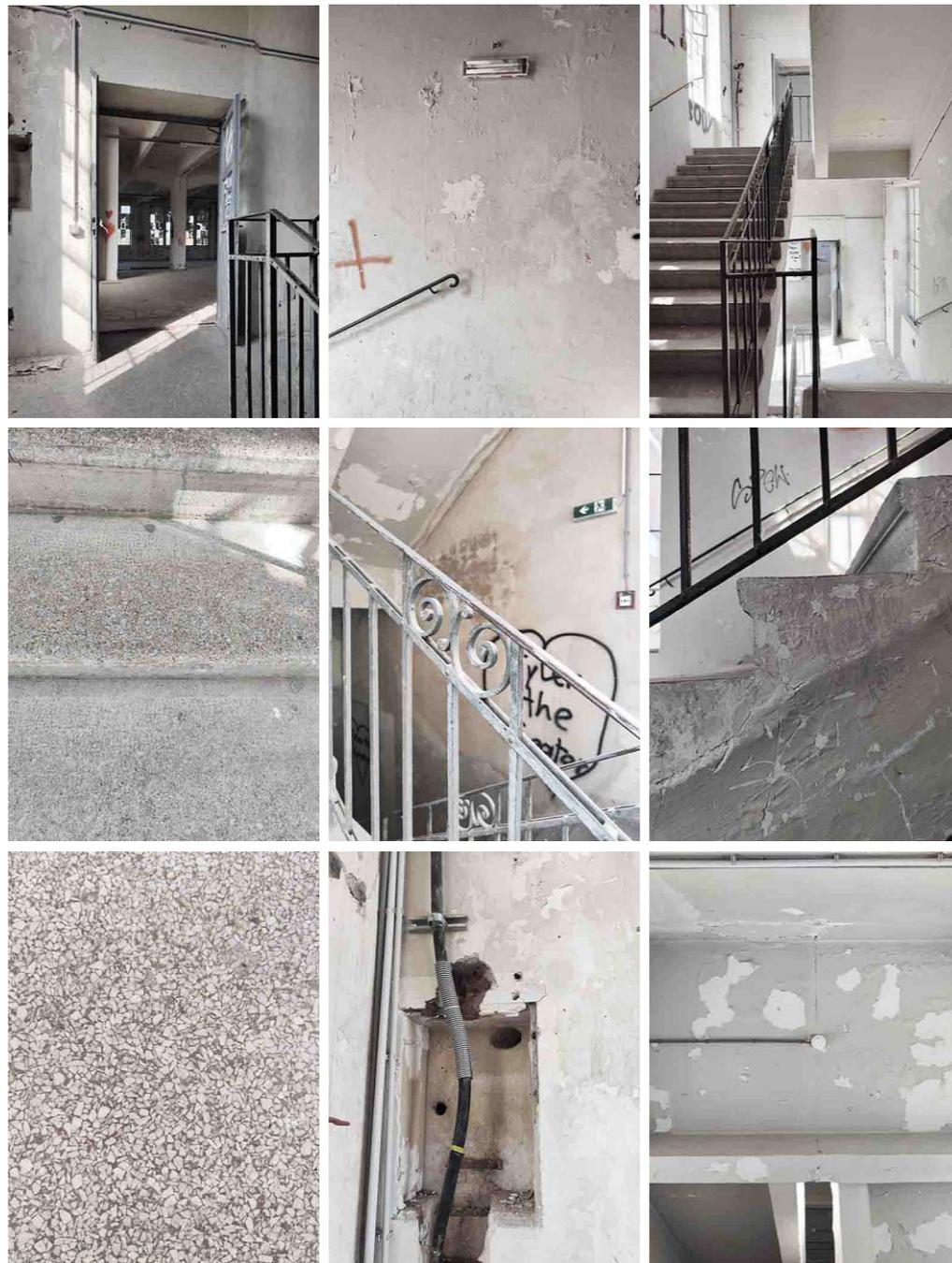
<b>Raumgröße</b>	30,06 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	ca. 4,15 m, mit UZ 3,65 m
<b>Höhenkote</b>	+ 4,50 m (+220,86 ü. A.)
<b>Boden</b>	FB01 Terrazzo in graubeigem Farbton.
<b>Wände</b>	AW01, TW01 beigeartiger Putz, teilweise mit Graffiti.
<b>Decke</b>	FB01 Stahlbetondecke mit sichtbaren Stahlbetonunterzügen, beigeartiger Putz.
<b>Türen</b>	TI01.2
<b>Fenster</b>	FA06.1-2
<b>Stiege</b>	Betonstiegen.
<b>Geländer</b>	Schmiedeeisernes Geländer, grau beschichtet, dekorative Verzierungen.
<b>Handlauf</b>	Schmiedeeisern, grün beschichtet, dekorativ eingerollte Enden.
<b>Ausstattung</b>	Brandmelder, Stromleitungen offen verlegt, Leuchtstoffröhren, Elektroverteilerkasten an der Wand.



##### **Beschreibung**

Das Stiegenhaus im 1. Obergeschoss ist über das Stiegenhaus im Erdgeschoss erschlossen. Wände und Decken sind in einem Beigeton gestrichen, der Bodenbelag besteht aus historischem Terrazzo. Die Treppe besteht aus Beton und umfasst 26 Stufen, unterteilt durch ein Zwischenpodest. Das bauzeitliche Geländer sowie der Handlauf an der Wandseite, beide aus schmiedeeisernem Metall, weisen dekorative Verzierungen auf. Die natürliche Belichtung erfolgt durch zwei historische Sprossenfenster aus Metall, eines nach Norden und eines nach Süden ausgerichtet. Der Zugang zum angrenzenden Raum, dem Archiv, erfolgt über eine hellgrau beschichtete, metallene Doppelflügeltür.

Abb. 107  
Von links nach rechts,  
von oben nach unten:  
Blick Richtung Archiv,  
verschiedene Ober-  
flächen der Wand,  
Blickrichtung Stiege;  
Stufenstruktur, Gelän-  
der mit Verzierungen,  
beschädigter Treppen-  
lauf; Bodenbelag,  
freigelegte Rohre,  
Deckenuntersicht mit  
Putzschäden



### Veränderungen

Die Doppelflügeltür wurde 1977 ausgetauscht. Im Rahmen von Umbauarbeiten im Jahr 2011 wurden die elektrischen Installationen, einschließlich der Brandmelder, teilweise erneuert und ergänzt.

### Zustand

Das Stiegenhaus weist einen stark abgenutzten Zustand auf. Der Terrazzoboden und die Betontreppe zeigen deutliche Gebrauchsspuren, sind jedoch strukturell stabil. Wände und Decken sind großflächig von abblättermendem Putz betroffen. Deutlich sichtbare Spuren deuten auf zugemauerte ehemalige Durchbrüche hin. Graffiti finden sich an Wänden, Türen und Fensterrahmen, und zerbrochene Fensterelemente deuten auf Vandalismusschäden hin. Die historischen Fenster weisen Schäden an der Verglasung und Korrosion an den Metallrahmen auf. Geländer und Handlauf sind zwar funktional, zeigen jedoch starke Abnutzung mit sichtbaren Rostspuren und Verformungen. Die Doppelflügeltür ist funktionsfähig, weist jedoch deutliche Abnutzungsspuren, Rost und Graffiti auf. Die nachträglich installierten technischen Systeme sind nicht funktionsfähig. Seit der Leerstellung des Gebäudes wurden zahlreiche Schäden durch Vandalismus verursacht.

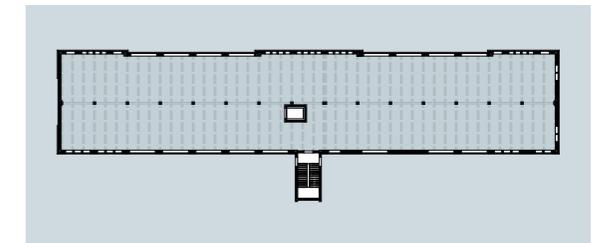


Abb. 108  
Archiv

Abb. 109  
Grundriss  
1.Obergeschoss

#### 4.2.2.2. 1.OG.02 Archiv

<b>Raumgröße</b>	1265,70 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	ca. 4,15 m, mit UZ 3,65 m und 3,40 m
<b>Höhenkote</b>	+ 4,50 m (+220,86 ü. A.)
<b>Boden</b>	FB02 Industrieestrich, grobe, raue Oberfläche, grau mit gelben Markierungen und Nummerierungen.
<b>Wände</b>	AW02, TW01, TW02 Außenwände: gelblich-weißer Putz, großflächig mit Graffiti. Aufzugswände: weißer Putz, großflächig mit Graffiti
<b>Decke</b>	FB02 Stahlbetondecke mit sichtbaren Unterzügen, gestrichen gelblich-weißer Putz.
<b>Stützen</b>	Stahlbetonstützen im Hennebique-System, gestrichen gelblich-weißer Putz mit Graffiti.
<b>Türen</b>	TI01.2, TL01.2
<b>Fenster</b>	FA06.3-6, FA07.1, FA08.1-16, FA09.1-15, FA10.1-20
<b>Ausstattung</b>	Lastenaufzug, Stromleitungen in grauen Metallkanälen offen verlegt, Leuchtstoffröhren.



#### Beschreibung

Das Archiv ist über eine doppelflügelige Tür vom Stiegenhaus aus zugänglich. Die Tageslichtversorgung erfolgt durch großflächige Sprossenfenster entlang der Außenwände in alle Richtungen außer Süden. Wände und Decke sind in einem gelblichen Weiß gestrichen, der Boden besteht aus Industrieestrich. Die Stützen, ebenfalls in einem gelblich-weißen Farbton verputzt, gehören zum Hennebique-System. Der gesamte Raum ist großflächig mit Graffiti bedeckt. In der Raummitte befindet sich ein Aufzugsschacht. Der Boden weist ein leichtes Gefälle auf. Im Innenbereich sind Kunststoff-Regenrohre sichtbar, die auf Betonsockeln montiert sind. Die Stromleitungen sind in grauen Metallkanälen an der Decke sichtbar verlegt.



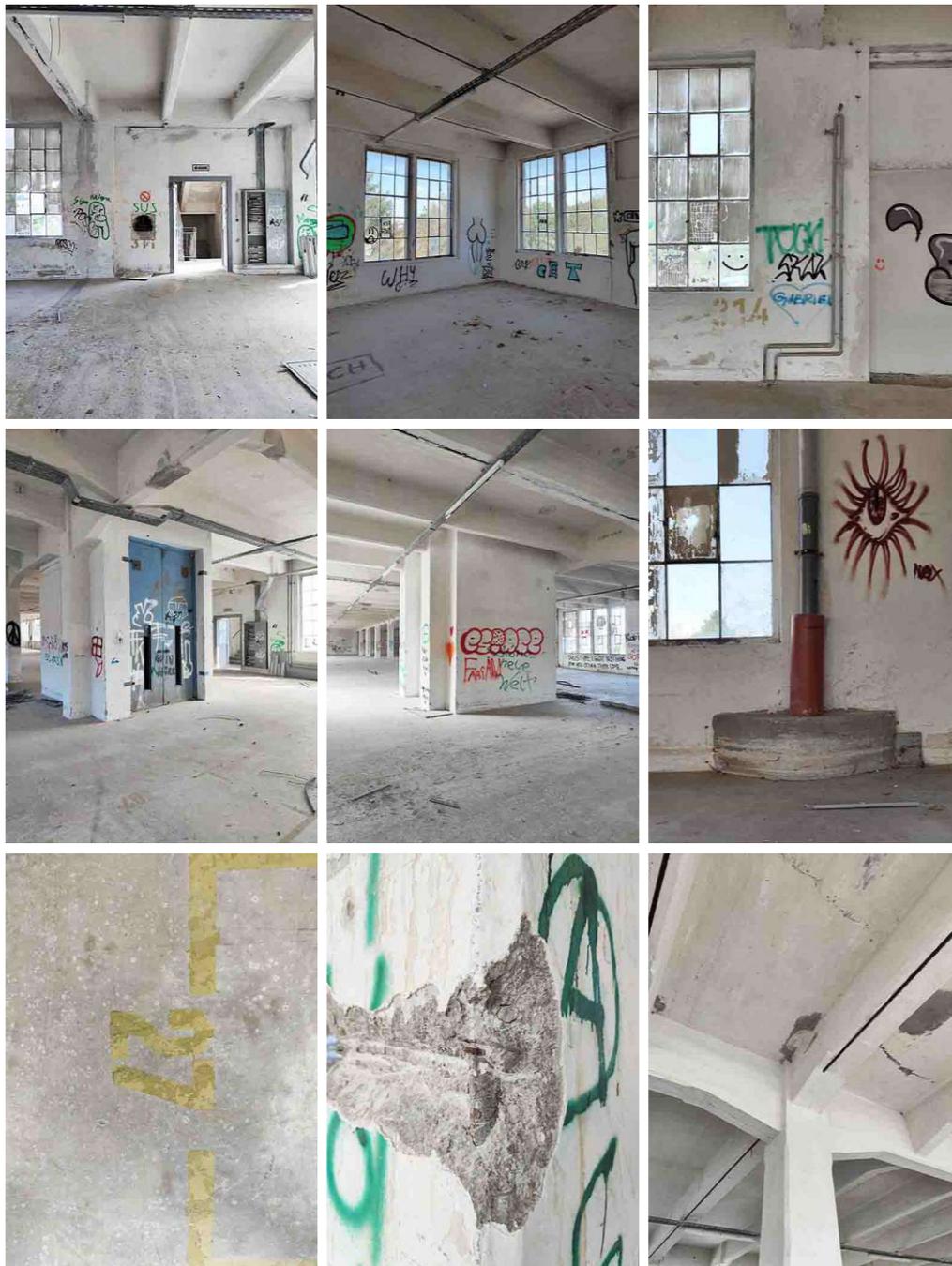
Abb. 110  
Archiv



Abb. 111  
Oben: Richtung Süd-  
wand; unten links:  
System Hennebique;  
unten rechts: Richtung  
Westfassade

Die digitalisierte gedruckte Version dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The digitalized printed version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Abb. 112  
Von links nach rechts,  
von oben nach unten:  
Archiv-Eingang,  
Nord-Ost-Wände,  
Installationen, Auf-  
zug, Aufzugsschacht,  
Dachentwässerung  
innen, Bodenbelag,  
Stützenbewehrung,  
Deckenuntersicht



### Veränderungen

Die vorhandenen Sprossenfenster sind bauzeitlich. Der Lastenaufzug wurde zuletzt im Jahr 1977 umgebaut bzw. erneuert. Die Heizlüfter an den Wänden wurden abmontiert. Im Zuge des Umbaus im Jahr 2011 wurde ein Elektroverteilerkasten an der rechten Seite des Eingangs montiert. Andere Umbauarbeiten aus dieser Zeit sind nicht mehr erkennbar.

### Zustand

Der Raum weist erhebliche Abnutzungserscheinungen auf. Die Wände sind stark beschädigt und großflächig mit Graffiti bedeckt. Zugemauerte Bereiche deuten auf ehemalige Durchbrüche hin. Sowohl am Boden als auch an den Fenstern sind deutliche Anzeichen von Vandalismus sichtbar, einschließlich zerbrochener Fensterscheiben. Die Deckenoberfläche ist teils uneben, durch sichtbare Reparaturstellen und Wasserschäden beeinträchtigt. Die Fensterrahmen sind korrodiert, und der Boden ist durch Glasscherben und eindringendes Regenwasser beschädigt. Aufgrund fehlenden Wetterschutzes verschlimmern Witterungseinflüsse die bestehenden Schäden. Die HKLS-Systeme und Elektroinstallationen sind nicht mehr funktionsfähig. Industrielle Heizlüfter mit offen verlegten Metallrohren sowie Brandmelder wurden entfernt.

Abb. 113  
2.Obergeschoss,  
Stiegenhaus

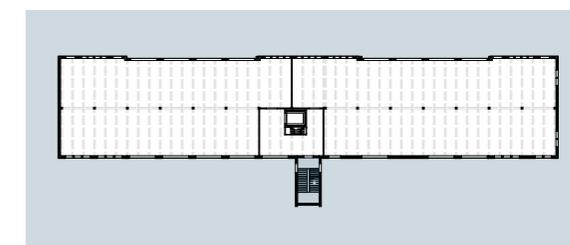


Abb. 114  
Grundriss  
2.Obergeschoss

#### 4.2.3. 2.Obergeschoss

##### 4.2.3.1. 2.OG.01 Stiegenhaus

<b>Raumgröße</b>	30,06 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	ca. 4,15 m, mit UZ 3,65 m
<b>Höhenkote</b>	+ 8,75 m (+225,11 ü. A.)
<b>Boden</b>	FB01 Terrazzo in graubeigem Farbton.
<b>Wände</b>	AW01, TW01 beigeartiger Putz, teilweise mit Graffiti.
<b>Dach</b>	DA02 Stahlbetondach mit sichtbaren Stahlbetonunterzügen, beigeartiger Putz.
<b>Türen</b>	TI01.3
<b>Fenster</b>	FA06.7-8
<b>Stiege</b>	Betonstiegen.
<b>Geländer</b>	Schmiedeeisernes Geländer, grau beschichtet, dekorative Verzierungen.
<b>Handlauf</b>	Schmiedeeisern, grün beschichtet, dekorativ eingerollte Enden.
<b>Ausstattung</b>	Brandmelder, Stromleitungen offen verlegt, Leuchtstoffröhren, Dachentwässerung Kunststoffrohre mit Isolierung.



##### **Beschreibung**

Das Stiegenhaus im 2. Obergeschoss ist über das Stiegenhaus im 1. Obergeschoss erschlossen. Wände und Decken sind in einem Beigeton gestrichen, der Bodenbelag besteht aus historischem Terrazzo. Die Treppe besteht aus Beton, umfasst 9 Stufen und führt zu einem Podestbereich, jedoch keinem vollwertigen Raum. Das bauzeitliche Geländer sowie der Handlauf an der Wandseite, beide aus schmiedeeisernem Metall, sind mit dekorativen Verzierungen versehen. Die natürliche Belichtung erfolgt durch zwei historische Sprossenfenster aus Metall, eines nach Norden und eines nach Süden ausgerichtet. Der Zugang zum angrenzenden Raum, dem Archiv, erfolgt über eine hellgrau beschichtete, metallene Doppelflügeltür.

Abb. 115  
Von links nach rechts,  
von oben nach unten:  
Eingang Manipulationsraum, Stiege,  
Blick vom Podest zum  
Manipulationsraum,  
Stufen, Geländer,  
Treppenlauf, Boden-  
belag, Wand, Decken-  
untersicht



### Veränderungen

Die Doppelflügeltür wurde im Jahr 2011 ausgetauscht. Im Rahmen von Umbauarbeiten im selben Jahr wurden die elektrischen Installationen sowie die HKLS-Systeme (Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär) teilweise erneuert und ergänzt.

### Zustand

Das Stiegenhaus weist einen stark abgenutzten Zustand auf. Der Terrazzoboden und die Betontreppe zeigen deutliche Gebrauchsspuren, sind jedoch strukturell stabil. Wände und Decken sind großflächig von abblätterndem Putz betroffen. Deutlich sichtbare Spuren deuten auf zugemauerte ehemalige Durchbrüche hin. Graffiti sind an Wänden, Türen und Fensterrahmen vorhanden, und zerbrochene Fensterelemente deuten auf Vandalismusschäden hin. Die historischen Fenster zeigen Schäden an der Verglasung sowie Korrosion an den Metallrahmen. Das Geländer und der Handlauf sind zwar funktional, weisen jedoch erhebliche Abnutzungserscheinungen, Rostspuren und Verformungen auf. Die Doppelflügeltür ist zwar funktionsfähig, zeigt aber ebenfalls deutliche Abnutzung, Rost und Graffiti. Die nachträglich installierten technischen Systeme sind nicht mehr funktionsfähig. Seit der Leerstehung des Gebäudes sind zahlreiche Schäden durch Vandalismus entstanden.

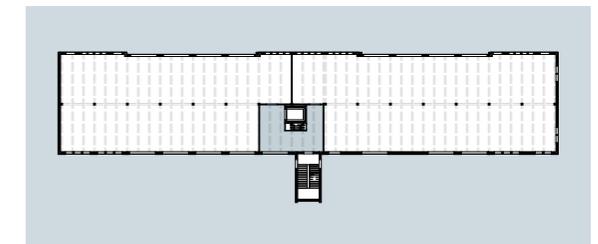


Abb. 116  
Manipulationsraum

Abb. 117  
Grundriss  
2.Obergeschoss

#### 4.2.3.2. 2.OG.02 Manipulationsraum

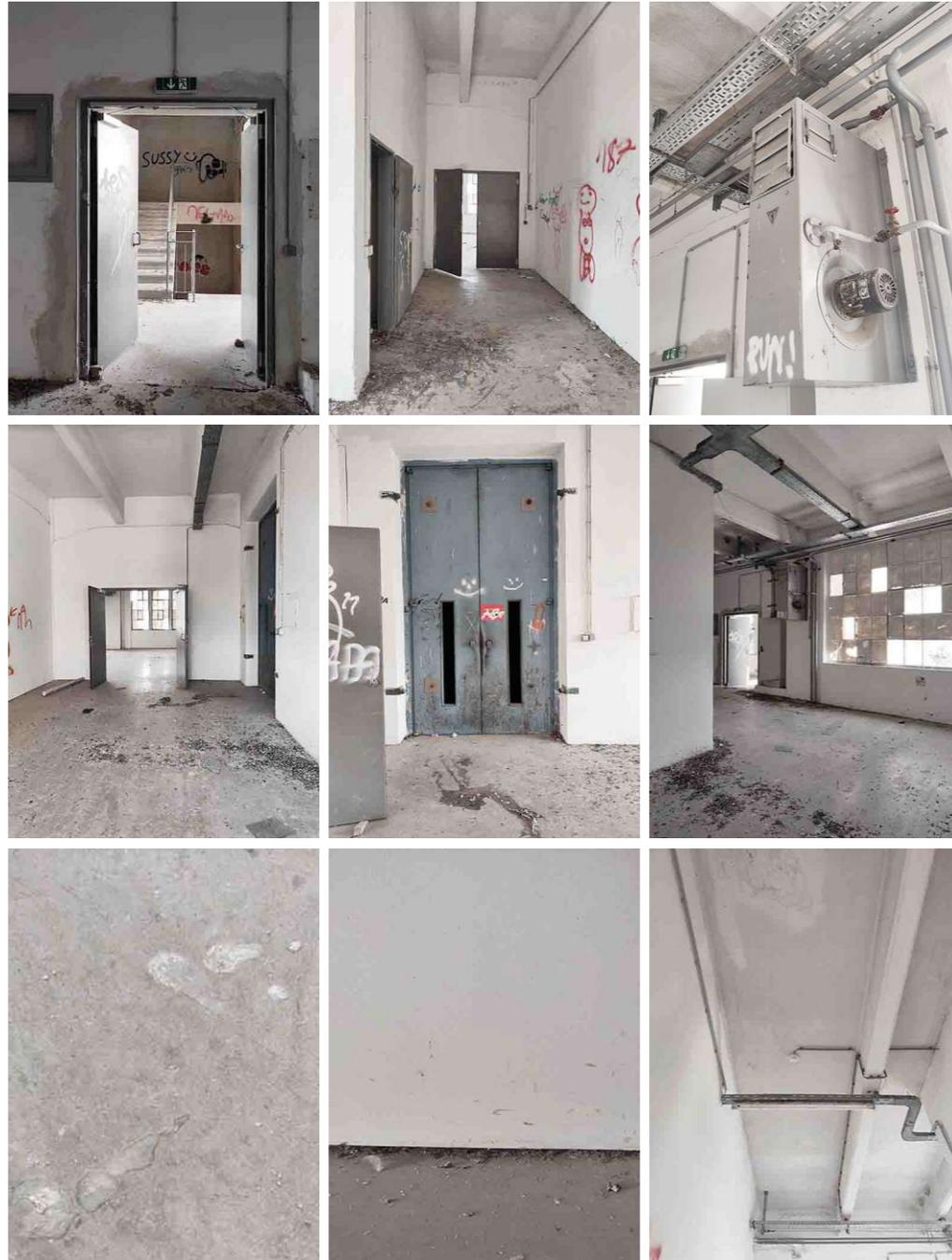
<b>Raumgröße</b>	69,20 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	ca. 4,15 m, mit UZ 3,65 m
<b>Höhenkote</b>	+ 8,75 m (+225,11 ü. A.)
<b>Boden</b>	FB02 Industriestrich, grobe, raue Oberfläche, grau mit gelben Markierungen und Nummerierungen.
<b>Wände</b>	AW01, TW01-2, IW01, IW03 Glatte verputzt, weiß gestrichen, mit Graffiti.
<b>Dach</b>	DA01 Stahlbetondach mit sichtbaren Unterzügen. Glatte verputzte, weiß gestrichene Oberfläche.
<b>Türen</b>	TI01.3, TI04.4, TI05.1-2
<b>Fenster</b>	FA08.32
<b>Ausstattung</b>	Lastenaufzug, Industrieller Heizlüfter in grau, mit offen verlegten Metallrohren, Brandmelder, Stromleitungen in grauen Metallkanälen offen verlegt, Leuchtstoffröhren, Elektroverteilerkasten an der Wand.



#### Beschreibung

Der Manipulationsraum ist über das Stiegenhaus im 2. Obergeschoss durch eine doppelflügelige Tür zugänglich. Die Tageslichtversorgung erfolgt durch ein bauzeitliches Sprossenfenster. Wände und Decke sind weiß gestrichen, der Boden besteht aus Industriestrich. Der Raum bietet Zugang zu den Archiven 1 und 2. In der Mitte des Raumes befindet sich ein Lastenaufzug sowie der Zugang zum Dachaufstieg, gesichert durch eine einflügelige Tür. Die HKLS-Rohre (Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär) verlaufen sichtbar bis zur Decke. Die Elektroinstallationen, einschließlich Stromleitungen, sind offen an Wänden und Decken verlegt. An der rechten Wand, die zum Stiegenhaus führt, ist ein Verteilerkasten angebracht.

Abb. 118  
Von links nach rechts,  
von oben nach unten:  
Blick zum Stiegen-  
haus, Eingang Archiv  
1, Heizlüfter, Eingang  
Archiv 2, Aufzug, Ein-  
gang Manipulations-  
raum, Bodenbelag,  
Wand, Deckenunter-  
sicht.



### Veränderungen

Der Lastenaufzug wurde zuletzt 1977 umgebaut bzw. erneuert, ebenso der Bodenbelag. Der Manipulationsraum wurde im Rahmen des Umbaus 2011 neu errichtet. Die Doppelflügeltür sowie die einflügelige Tür zu den angrenzenden Räumen wurden ebenfalls 2011 ausgetauscht. Die technischen Anlagen, wie die HKLS-Systeme, die Verkabelung für Beleuchtung, Leuchtstoffröhren und Brandmelder, wurden ebenfalls 2011 erneuert bzw. neu installiert.

### Zustand

Der Raum weist erhebliche Abnutzungserscheinungen auf. Der Lastenaufzug ist außer Betrieb und zeigt deutliche Spuren von Abnutzung und Rost. Die Wände sind stark beschädigt, mit Löchern und weiteren Beschädigungen. Graffiti ist an den Wänden, am Boden und an den Türen, einschließlich des Lastenaufzugs, vorhanden, was auf Vandalismusschäden hindeutet. Die HKLS-Rohre und Elektroinstallationen sind nicht funktionsfähig. Teile der Elektroinstallation sind beschädigt, und Kabel wurden teilweise abgeschnitten.

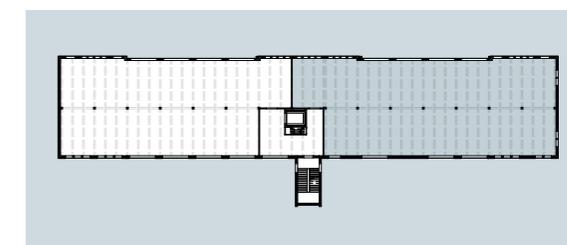


Abb. 119  
Archiv 1

Abb. 120  
Grundriss  
2.Obergeschoss

#### 4.2.3.3. 2.OG.03 Archiv 1

<b>Raumgröße</b>	641,94 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	ca. 4,15 m, mit UZ 3,65 m und 3,70 m
<b>Höhenkote</b>	+ 8,75 m (+225,11 ü. A.)
<b>Boden</b>	FB02 Industriestrich, grobe, raue Oberfläche, grau mit gelben Markierungen und Nummerierungen.
<b>Wände</b>	AW01, IW03 Glatte verputzt, weiß gestrichen, mit Graffiti.
<b>Dach</b>	DA01 Stahlbetondach mit sichtbaren Unterzügen. Glatt verputzte, weiß gestrichene Oberfläche.
<b>Türen</b>	TI05.1
<b>Fenster</b>	FA06.9-10, FA08.17-23, FA09.16-24, FA10.21-28, FA11.1
<b>Ausstattung</b>	Moderner Heizlüfter und ältere industrielle Heizlüftungseinheit mit offen verlegten Metallrohren, Brandmelder, Stromleitungen in grauen Metallkanälen offen verlegt, Leuchtstoffröhren, Elektroverteilerkasten an der Wand.



#### Beschreibung

Das Archiv 1 ist über eine doppelflügelige Tür vom Manipulationsraum aus zugänglich. Die Tageslichtversorgung erfolgt durch mehrere großflächige Sprossenfenster entlang der Außenwände, mit Ausnahme der südlichen Seite. Wände und Decke sind weiß gestrichen, der Boden besteht aus Industriestrich. Die Stützen, ebenfalls weiß verputzt, gehören zum Hennebique-System. Der Raum ist teilweise mit Graffiti bedeckt. Das Dach weist eine leichte Neigung von ca. 1,85 Grad auf. Im Innenbereich sind sichtbare Kunststoff-Regenrohre vorhanden, von denen einige isoliert sind. Die Stromleitungen verlaufen in grauen Metallkanälen an der Decke, und ein Elektroverteilerkasten ist an der Wand montiert. Ein moderner Heizlüfter sowie ältere industrielle Heizlüfter sind an den Außenwänden angebracht.

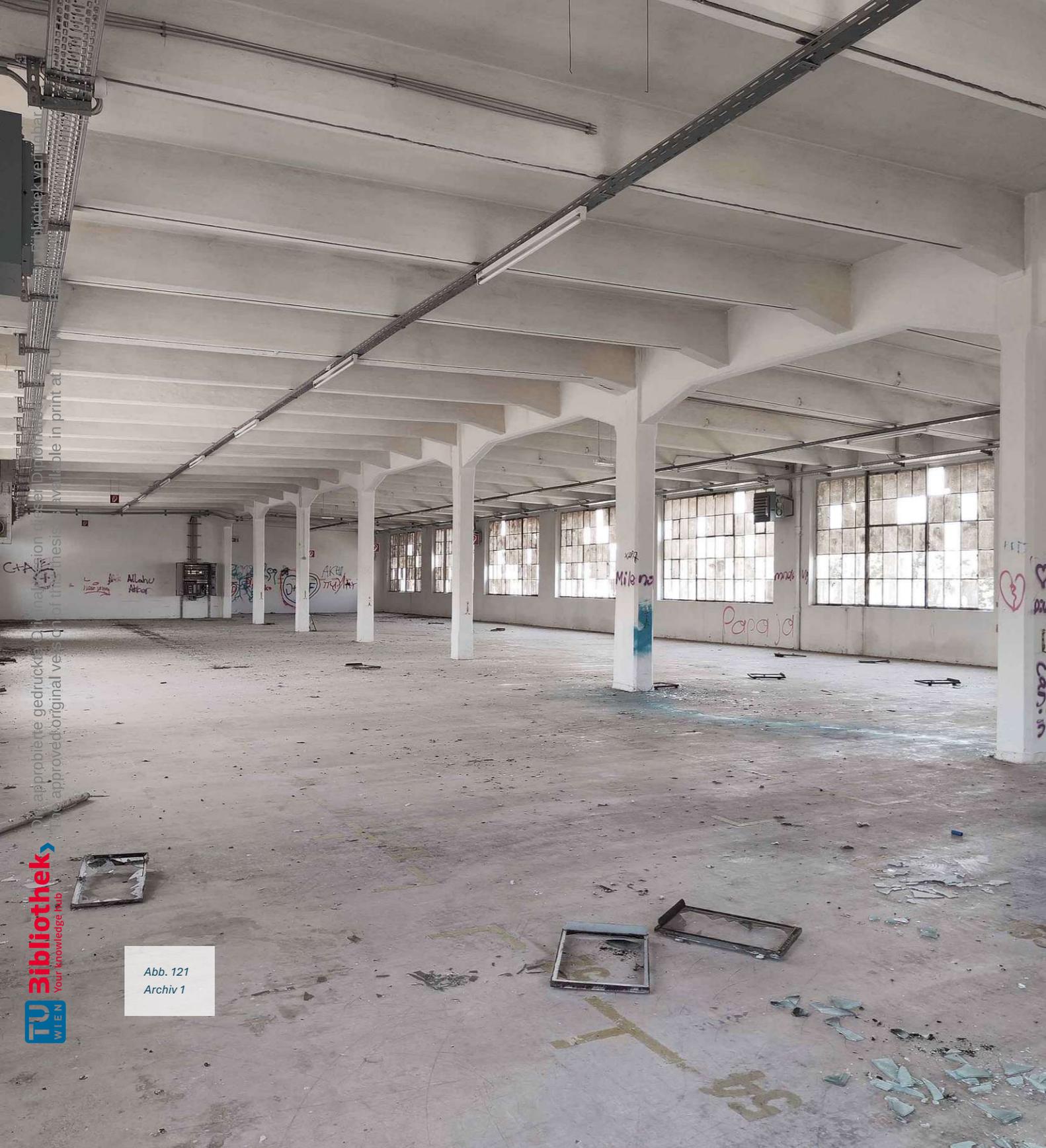


Abb. 121  
Archiv 1

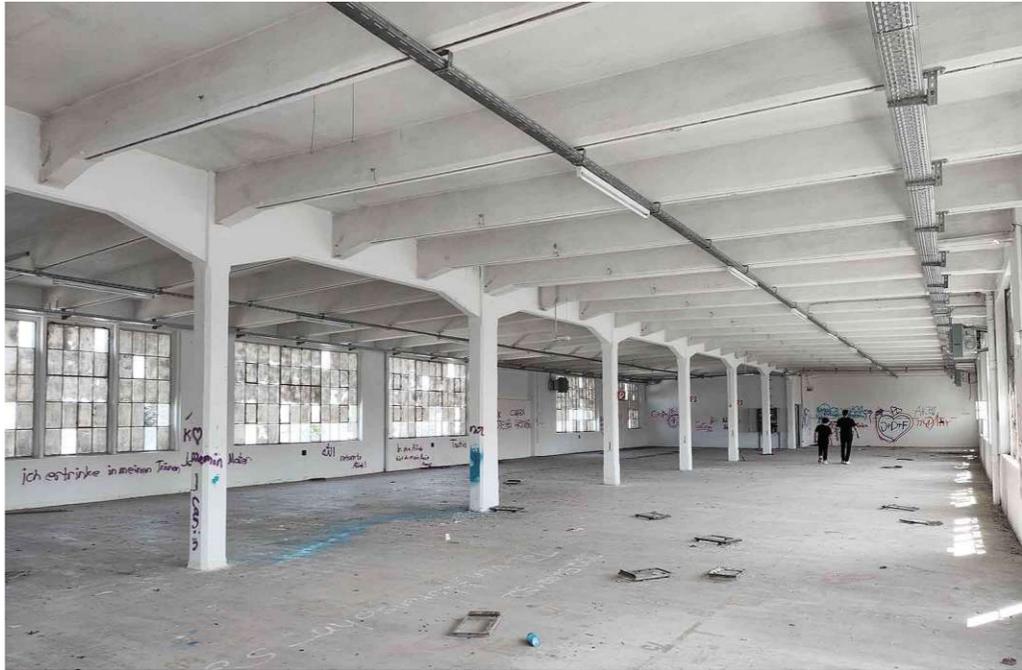
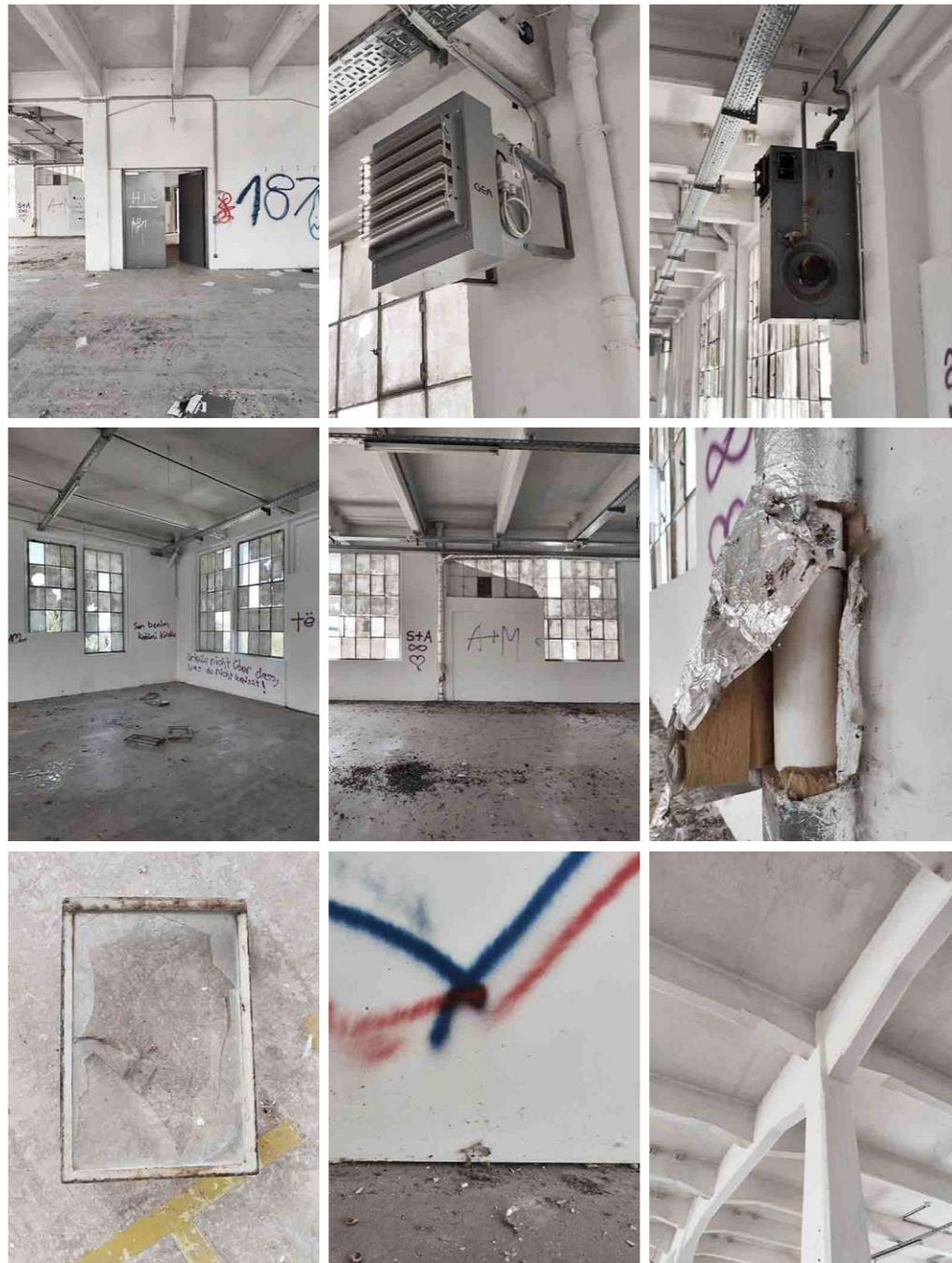


Abb. 122  
Oben: Richtung Süd-  
wand; unten links:  
System Hennebique;  
unten rechts: Richtung  
Westfassade

Abb. 123  
Von links nach rechts,  
von oben nach unten:  
Eingang Archiv 1,  
Luftheizer, Heizlüfter,  
Nord-Ost-Wände,  
Ostwand mit Fenstern  
im Zubau, Regenrohre  
innen mit offener  
Dämmung, Boden-  
belag, Wand, Decken-  
untersicht



### Veränderungen

Die bauzeitlichen Sprossenfenster sind erhalten geblieben. Die älteren industriellen Heizlüfter sowie der Bodenbelag wurden 1977 erneuert. Im Zuge des Umbaus im Jahr 2011 wurde ein moderner Heizlüfter installiert und ein Elektroverteilerkasten montiert.

### Zustand

Der Raum befindet sich in einem besseren Zustand als die unteren Geschosse. Wände, Decke, Stützen und Unterzüge sind weitgehend in gutem Zustand, jedoch teilweise mit Graffiti bedeckt. Zugemauerte Bereiche nach Durchbrüchen sind kaum erkennbar. Vandalismusschäden sind gering. Die Fensterrahmen zeigen Korrosion. Die HKLS-Systeme und Elektroinstallationen in diesem Geschoss sind unbeschädigt und könnten noch funktionsfähig sein. Im Geschoss befinden sich Tauben, deren Geräusche den Eindruck erwecken, dass sich jemand im Raum befindet, was möglicherweise dazu führt, dass manche Besucher diesen Bereich meiden.

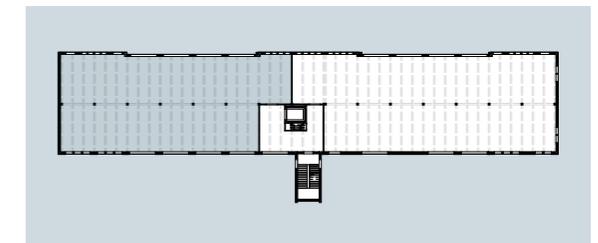


Abb. 124  
Archiv 2

Abb. 125  
Grundriss  
2.Obergeschoss

#### 4.2.3.4. 2.OG.03 Archiv 2

<b>Raumgröße</b>	550,27 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	ca. 4,15 m, mit UZ 3,65 m und 3,70 m
<b>Höhenkote</b>	+ 8,75 m (+225,11 ü. A.)
<b>Boden</b>	FB02 Industriestrich, grobe, raue Oberfläche, grau mit gelben Markierungen und Nummerierungen.
<b>Wände</b>	AW01, IW03, Glatte verputzt, weiß gestrichen, mit Graffiti.
<b>Dach</b>	DA01 Stahlbetondach mit sichtbaren Unterzügen. Glatt verputzte, weiß gestrichene Oberfläche.
<b>Türen</b>	TI05.2
<b>Fenster</b>	FA06.11-12, FA08.24-31, FA09.25-30, FA10.29-40
<b>Ausstattung</b>	Moderner Heizlüfter und ältere industrielle Heizlüftungseinheit mit offen verlegten Metallrohren, Brandmelder, Stromleitungen in grauen Metallkanälen offen verlegt, Leuchtstoffröhren, Elektroverteilerkasten an der Wand.



#### Beschreibung

Das Archiv 2 ist über eine doppelflügelige Tür vom Manipulationsraum aus zugänglich. Die Tageslichtversorgung erfolgt durch mehrere großflächige Sprossenfenster entlang der östlichen und westlichen Außenwände. Wände und Decke sind weiß gestrichen, der Boden besteht aus Industriestrich. Die Stützen, ebenfalls weiß verputzt, gehören zum Hennebique-System. Der Raum ist teilweise mit Graffiti bedeckt. Das Dach hat eine leichte Neigung von etwa 1,85 Grad. Im Innenbereich sind sichtbare Kunststoff-Regenrohre vorhanden, von denen einige isoliert sind. Die Stromleitungen verlaufen in grauen Metallkanälen an der Decke, und ein Elektroverteilerkasten ist an der Wand montiert. Ein moderner Heizlüfter sowie ältere industrielle Heizlüfter sind an den Außenwänden installiert.

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

Abb. 126  
Archiv 2

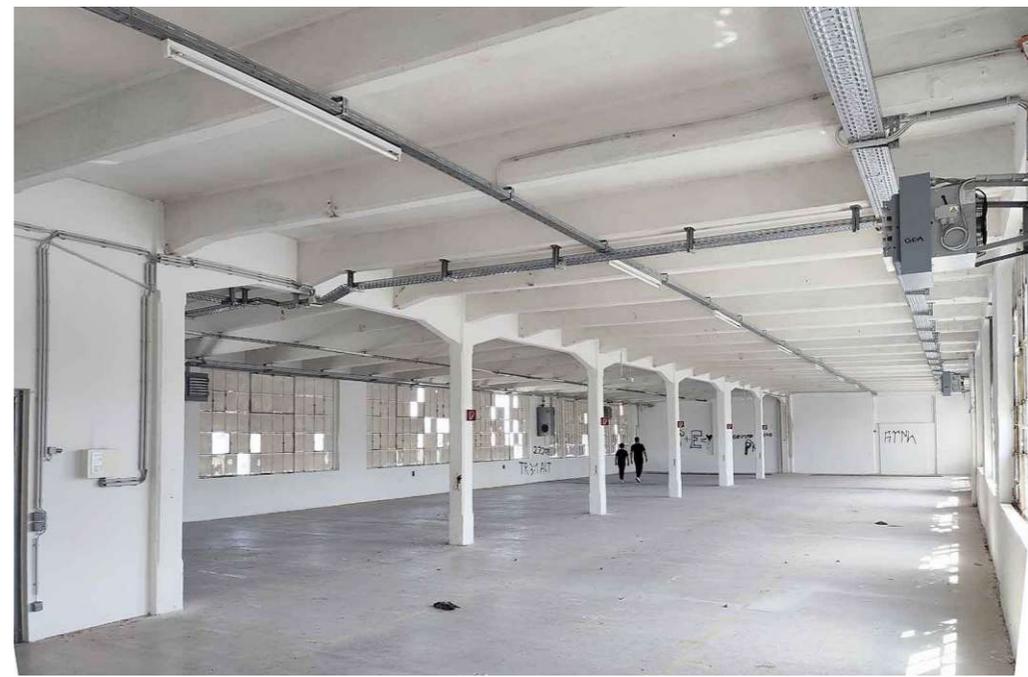
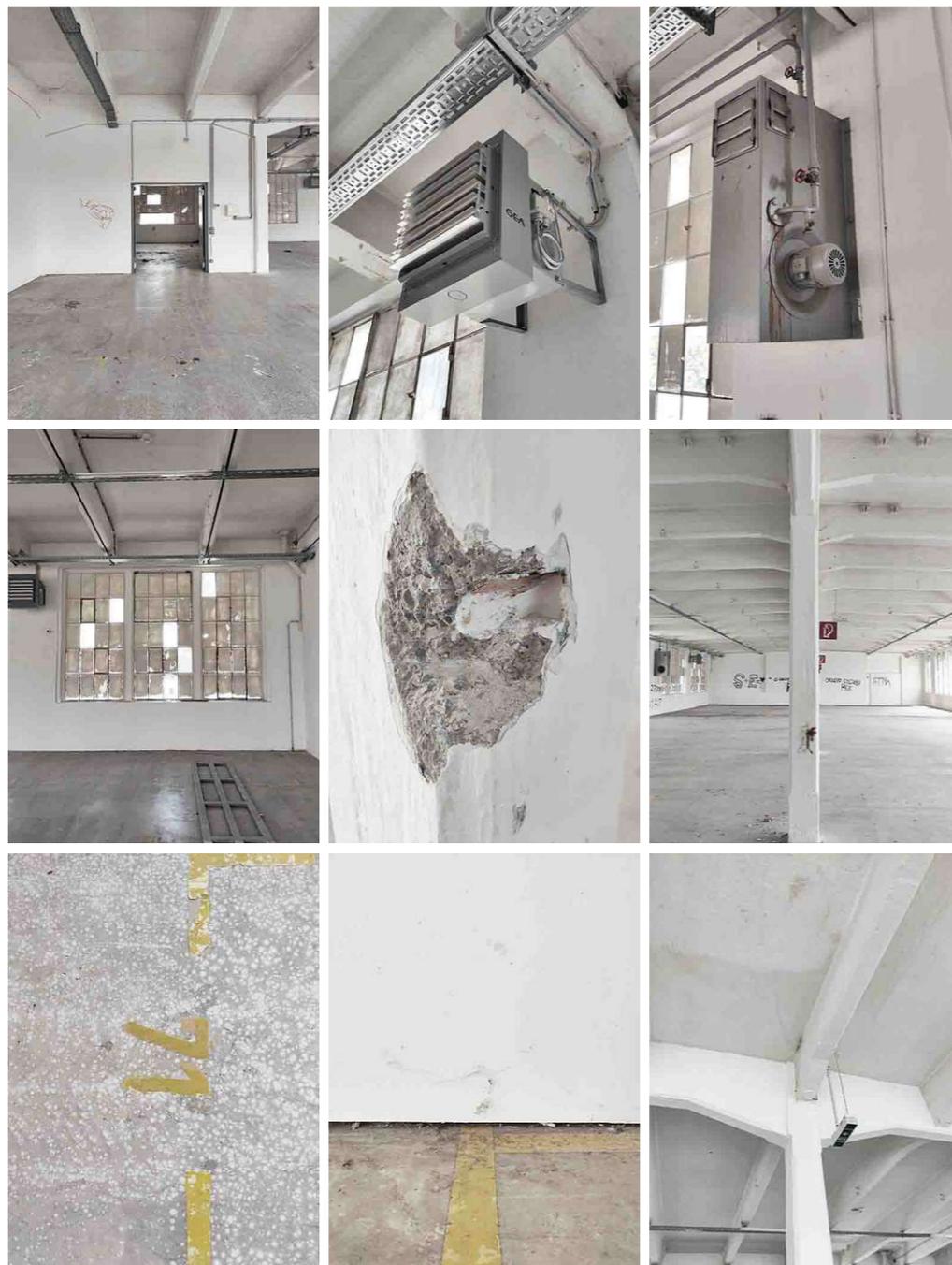


Abb. 127  
Oben: Richtung Süd-  
wand; unten links:  
System Hennebique;  
unten rechts: Richtung  
Westfassade



Abb. 128  
Von links nach rechts,  
von oben nach unten:  
Eingang Archiv 2,  
Luftheizer, Heizlüfter,  
Ostwand, Südwand,  
Bodenbelag, Wand,  
Deckenuntersicht



### Veränderungen

Die bauzeitlichen Sprossenfenster sind erhalten geblieben. Die älteren industriellen Heizlüfter sowie der Bodenbelag wurden 1977 erneuert. Im Zuge des Umbaus im Jahr 2011 wurden ein moderner Heizlüfter installiert und ein Elektroverteilerkasten angebracht.

### Zustand

Der Raum befindet sich, ähnlich wie Archiv 1, in einem besseren Zustand als die unteren Geschosse. Wände, Decke, Stützen und Unterzüge sind größtenteils in gutem Zustand, jedoch teilweise mit Graffiti bedeckt. Zugemauerte Bereiche nach früheren Durchbrüchen sind kaum erkennbar. Vandalismusschäden sind gering. Die Fensterrahmen weisen Korrosion auf. Die HKLS-Systeme (Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär) und Elektroinstallationen sind unbeschädigt und könnten noch funktionsfähig sein. Im Geschoss leben Tauben, deren Geräusche den Eindruck erwecken, dass sich jemand im Raum befindet, was möglicherweise dazu führt, dass manche Besucher diesen Bereich meiden.



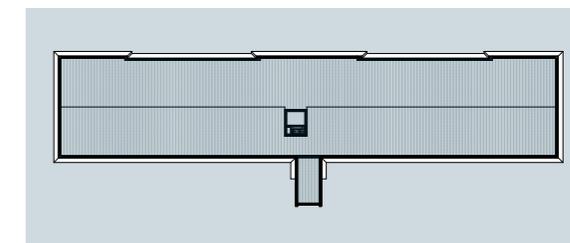
Abb. 129  
 Dach

Abb. 130  
 Grundriss  
 Dachdraufsicht

#### 4.2.4. Dachdraufsicht

##### 4.2.4.1. DD.00 Treppe Flachdach DD.01 Hauptgebäudedach, DD.02 Stiegenhausdach

<b>Raumgröße</b>	Treppe Flachdach: 3,94 m <sup>2</sup> DA01: ca. 1262,62 m <sup>2</sup> DA02: 28,05 m <sup>2</sup> , DA03: 16,01 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	ca. 7,20 m
<b>Höhenkote</b>	Treppe Flachdach: + 8,75 m (+225,11 ü. A.) DA01, DA02: +13,25 m (+229,61 ü. A.) DA03: +16,50 m (+232,86 ü. A.)
<b>Boden</b>	DA01-2 Treppe Flachdach: Industrieestrich
<b>Wände</b>	AW03 Treppe Flachdach innen: Beiger Putz, außen: Beiger Putz
<b>Dach</b>	DA03
<b>Türen</b>	TA05.1
<b>Fenster</b>	FA12.1-2
<b>Stiege</b>	Steile Metallleiter, rutschfeste Stufen.
<b>Handlauf</b>	Metallhandlauf an den Wangen der Leiter.
<b>Ausstattung</b>	Brandmelder, Stromleitungen offen verlegt, Leuchtstoffröhren.



#### Beschreibung

Der Zugang zum Flachdach erfolgt über eine einflügelige, grau beschichtete Metalltür vom Manipulationsraum aus. Eine stabile Metallleiter mit 20 rutschfesten Stufen führt direkt hinauf. Großflächige, parapethohe, dreiflügelige Fenster an den östlichen Außenwänden sorgen für Tageslicht. Wände und Decke sind hell gestrichen, der Boden besteht aus robustem Industrieestrich. Beidseitig an der Leiter sind Metallhandläufe für zusätzlichen Halt angebracht. Neben dem Dachaufstieg befindet sich die Aufzugsüberfahrt mit einem verschlossenen Maschinenraum, dessen Inneres durch ein Fenster auf dem Flachdach einsehbar ist.

Das Flachdach DA01 ist mit Kies bedeckt. Die Ost- und Nordseite haben eine niedrigere Attika, während die Nord- und Südseite von einer dreieckförmigen, höheren Attika begrenzt wird. Blitzschutzinstallationen und Gullys mit Metallabdeckungen sind vorhanden. Das Dach bietet einen weiten Blick über die Stadt und die Bahngleise. Das Dach DA02 besitzt eine Bitumenabdichtung.



Abb. 131  
Dach



Abb. 132  
Oben: Richtung  
Süden; unten links:  
Richtung Bahngleise;  
unten rechts: Richtung  
Osten

Abb. 133  
Von links nach rechts,  
von oben nach unten:  
Dachaufstiegsleiter,  
Dachaufstieg, Blick  
nach unten von der  
Leiter, Dachaufstiegs-  
tür, Dachaufstieg Ge-  
bäudeteil, Ostfassade,  
Dachentwässerung,  
Stützkonstruktion,  
Aufzugsüberfahrt



### Veränderungen

Der Treppenraum, der den Zugang zum Flachdach ermöglicht, wurde 1977 in das Gebäude integriert. Zuvor gab es nur eine freistehende Leiter. Sowohl die Leiter als auch der Raum stammen aus dieser Zeit. Im Rahmen eines Umbaus im Jahr 2011 wurden Brandmelder installiert, Stromleitungen offen verlegt und Leuchtstoffröhren erneuert bzw. ergänzt.

### Zustand

Der Raum befindet sich in einem insgesamt guten Zustand. Wände und Decken sind weitgehend intakt. Die Treppe und die Tür weisen jedoch Roststellen auf, und einige Fenster sind eingeschlagen und korrodiert, was auf geringfügige Vandalismusschäden hinweist. Die Elektroinstallationen sind unbeschädigt und könnten noch funktionstüchtig sein. Das Flachdach DA01 wurde seit längerer Zeit nicht gewartet, was sich an der rostigen Attika, den korrodierten Gullys und weiteren verrosteten Installationen zeigt.

Am Dach DA02 ist die Bitumenabdichtung teilweise beschädigt und undicht.



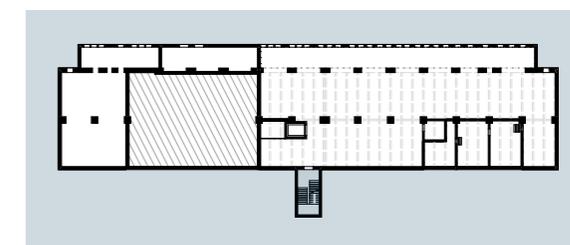
Abb. 134  
Kellergeschoss

Abb. 135  
Grundriss  
Kellergeschoss

#### 4.2.5. Kellergeschoss

##### 4.2.5.1. UG.01 Stiegenhaus

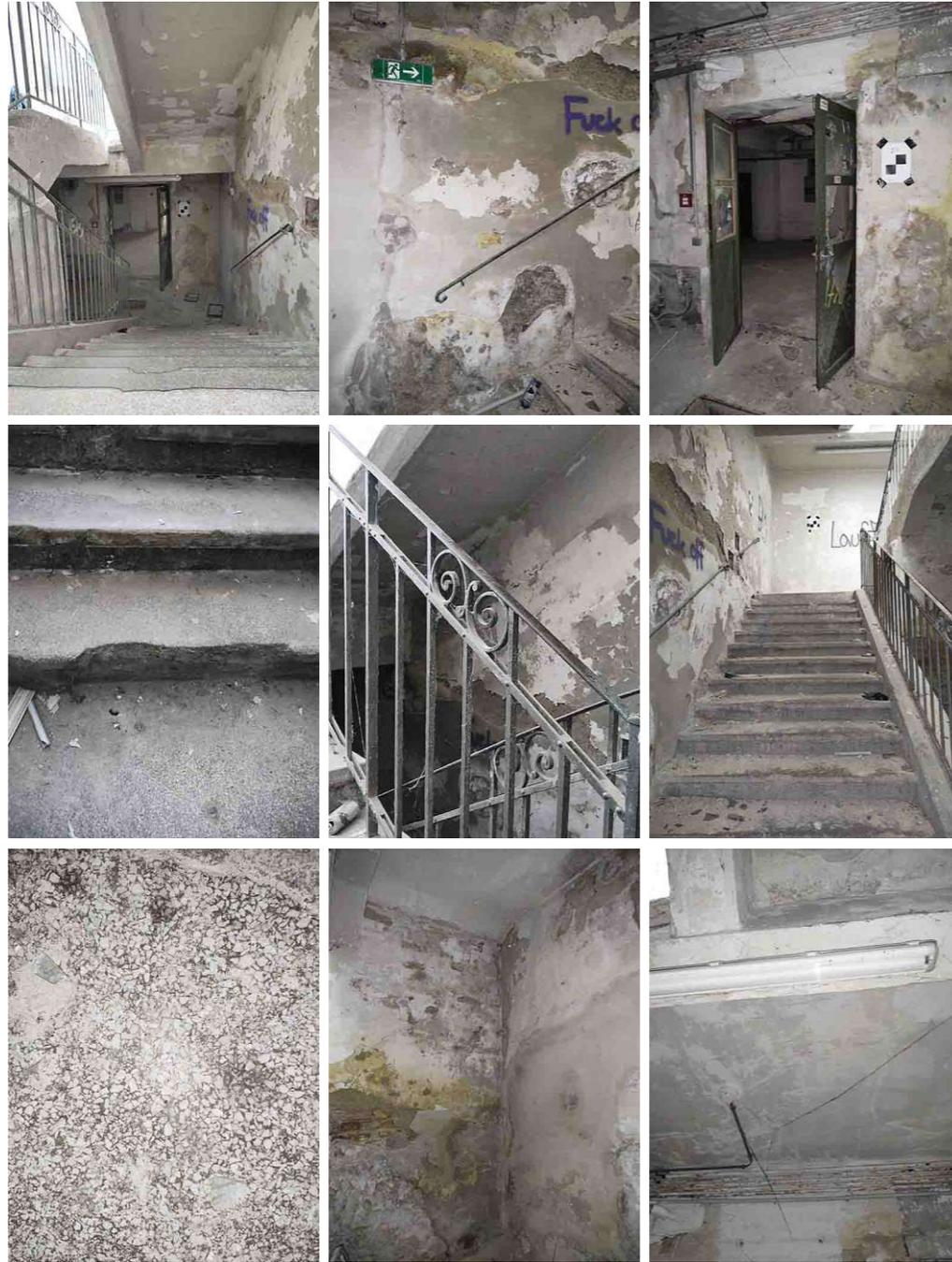
<b>Raumgröße</b>	30,06 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	ca. 3,15 m, mit UZ 2,65 m
<b>Höhenkote</b>	- 3,30 m (+213,06 ü. A.)
<b>Boden</b>	EB01 Terrazzo in graubeigem Farbton.
<b>Wände</b>	EW01 beigeartiger Putz, teilweise mit Graffiti.
<b>Decke</b>	FB01 Stahlbetondecke mit sichtbaren Stahlbetonunterzügen, beigeartiger Putz.
<b>Türen</b>	TI01.4
<b>Fenster</b>	---
<b>Stiege</b>	Betonstiegen.
<b>Geländer</b>	Schmiedeeisernes Geländer, grau beschichtet, dekorative Verzierungen.
<b>Handlauf</b>	Schmiedeeisern, grün beschichtet, dekorativ eingerollte Enden.
<b>Ausstattung</b>	Brandmelder, Stromleitungen offen verlegt, Leuchtstoffröhren.



##### Beschreibung

Das Stiegenhaus im Untergeschoss ist über das Stiegenhaus im Erdgeschoss zugänglich. Die Wände und Decken sind in einem Beigeton gestrichen, und der Bodenbelag besteht aus historischem Terrazzo. Die Betontreppe umfasst 22 Stufen, die durch ein Zwischenpodest unterbrochen werden. Das bauzeitliche Geländer sowie der Handlauf an der Wandseite bestehen aus schmiedeeisernem Metall und weisen dekorative Verzierungen auf. Der Raum ist nicht natürlich belichtet. Der Zugang zum angrenzenden Lagerraum erfolgt über eine grün beschichtete, metallene Doppelflügeltür.

Abb. 136  
Von links nach rechts,  
von oben nach unten:  
Stiege ins Kellerge-  
schoss, Wand, Ein-  
gang zu Lager, Stufen,  
Geländer, Stiege,  
Bodenbelag, Wand,  
Deckenuntersicht



### Veränderungen

Die Doppelflügeltür wurde 1977 ausgetauscht. Bei Umbauarbeiten im Jahr 2011 wurden die elektrischen Installationen, einschließlich der Brandmelder, teilweise erneuert und ergänzt.

### Zustand

Das Treppenhaus befindet sich in einem stark vernachlässigten Zustand. Die Betontreppe zeigt erhebliche Abnutzung, insbesondere an den Stufenkanten, von denen einige abgebrochen sind. Der Beton selbst wirkt jedoch strukturell stabil. Wände und Decken sind stark von abblätterndem Putz betroffen, wodurch das darunterliegende Mauerwerk an mehreren Stellen freiliegt. Feuchtigkeitsschäden sind vor allem in den unteren Wandbereichen und Ecken deutlich erkennbar. Das Geländer, aus Metall mit dekorativen Elementen, weist starke Korrosionsspuren auf, bleibt aber funktionsfähig. Die Metallrahmentüren sind stark beschädigt, die Glaseinsätze zerschlagen und die Rahmen rostig. Die Beleuchtung durch einfache Leuchtstoffröhren ist veraltet und zeigt keine Anzeichen von Funktionsfähigkeit. Kabel und Rohre verlaufen offen und sind teilweise verrostet oder defekt. Vandalismusschäden wie Graffiti und zerstörte Fensterelemente sind in mehreren Bereichen sichtbar. Insgesamt befindet sich der Raum in einem erheblichen Zustand des Verfalls und der mangelnden Instandhaltung.

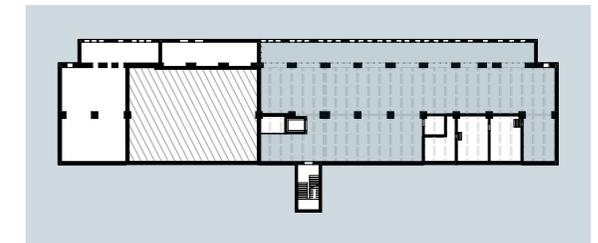


Abb. 137  
Lager

Abb. 138  
Grundriss  
Kellergeschoss

#### 4.2.5.2. UG.02 Lager

<b>Raumgröße</b>	763,05 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	ca. 3,15 m, mit UZ 2,65 m und 2,45 m
<b>Höhenkote</b>	- 3,30 m (+213,06 ü. A.)
<b>Boden</b>	EB02 Industriestrich, grobe, raue Oberfläche, grau mit gelben Markierungen und Nummerierungen.
<b>Wände</b>	EW01, Weißer Putz.
<b>Decke</b>	FB03 Stahlbetondecke mit sichtbaren Unterzügen, weißer Putz.
<b>Stützen</b>	Stahlbetonstützen, weißer Putz mit Graffiti.
<b>Türen</b>	TI01.4, TL01.4, TI06.1, TI07.1, TI09.1
<b>Fenster</b>	FA13.1-27
<b>Ausstattung</b>	Lastenaufzug, industrieller Heizlüfter, offene Metallrohre, Kunststoffrohre, graue und schwarze Lüftungsrohre, graue Kabelkanäle, Leuchtstoffröhren, Notausgangsschild, Brandmelder



#### Beschreibung

Der Lagerraum ist über eine doppel­flügelige Tür vom Treppenhaus im Untergeschoss zugänglich. Die Tageslichtversorgung erfolgt durch groß­flächige Sprossenfenster mit hohem Parapet entlang der Westfassade. Wände und Decken sind weiß gestrichen, der Boden besteht aus Industriestrich. Die Stützen sind ebenfalls in Weiß verputzt. Teile des Raumes sind mit Graffiti bedeckt. Im vorderen Bereich befindet sich ein Aufzugsschacht. Vorhanden sind industrielle Heizlüfter, offene Metallrohre, Kunststoffrohre, graue und schwarze Lüftungsrohre, graue Kabelkanäle sowie Leuchtstoffröhren.

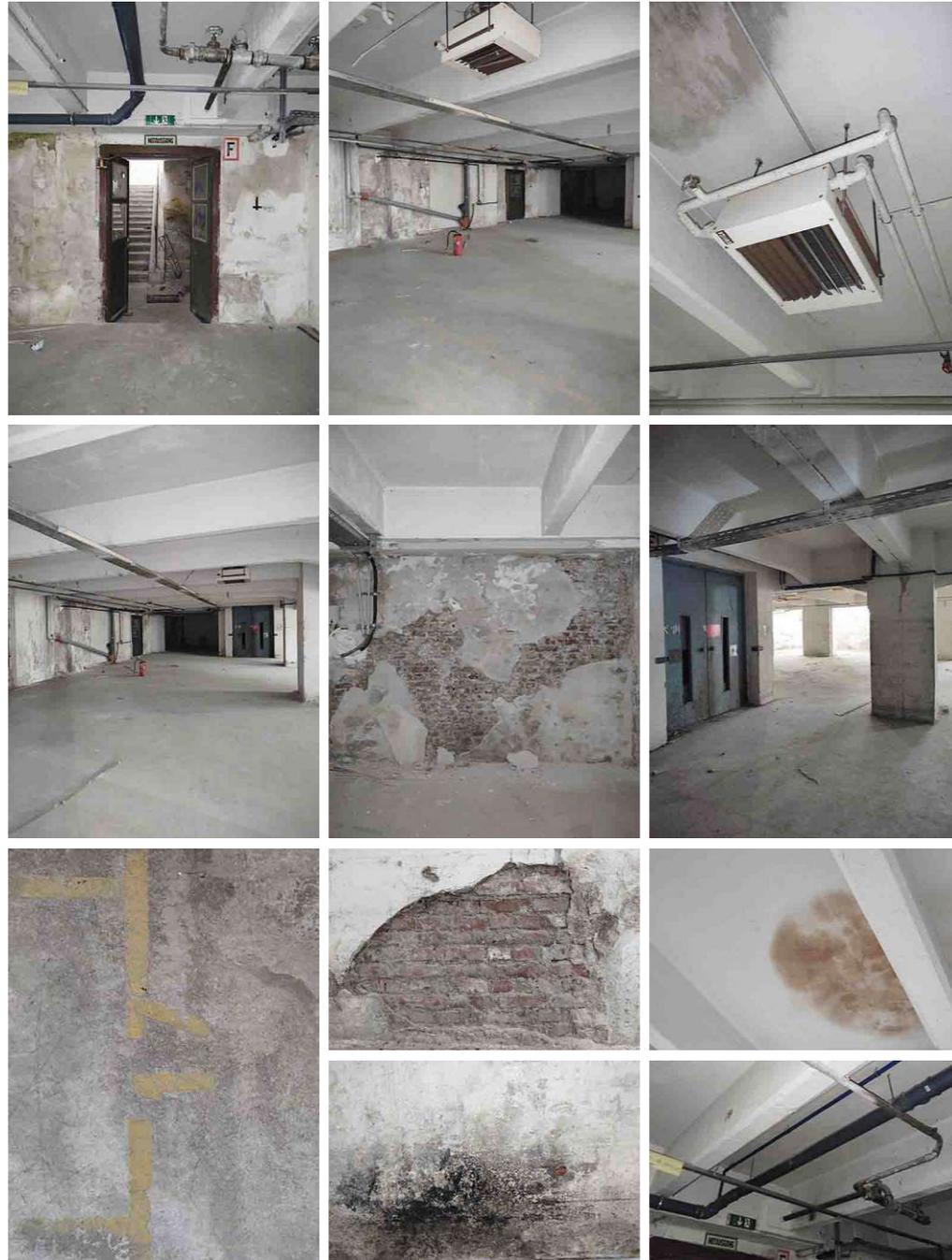


Abb. 139  
Lager



Abb. 140  
Oben: Richtung Süden;  
unten Konstruktion;  
unten rechts: Vorbau

Abb. 141  
Von links nach rechts,  
von oben nach unten:  
Eingang Lager, Blick-  
richtung Nordost, Luft-  
heizer, Norden, Wand,  
Aufzug, Bodenbelag,  
Wand, Deckenunter-  
sicht



### Veränderungen

Ein Großteil der Lagerfenster stammt aus dem Jahr 1942, als umfangreiche Umbauarbeiten durchgeführt wurden. Im Zuge dieser Maßnahmen wurde das Lager vergrößert und der Raum nach Westen hin erweitert. Die Fenster wurden nachträglich von innen durch unterschiedliche Arten von Gittern gesichert. Bei den Umbauten im Jahr 1977 wurde der Lastenaufzug erneuert. In diesem Zusammenhang wurden auch die Heizlüfter ausgetauscht oder neu installiert. Die technischen Anlagen, einschließlich der HKLS-Systeme (Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär), der Verkabelung für die Beleuchtung, der Leuchtstoffröhren und der Brandmelder, wurden im Rahmen eines weiteren Umbaus im Jahr 2011 erneuert oder neu installiert.

### Zustand

Der Raum weist deutliche Abnutzungsspuren auf. Die Wände sind stark beschädigt, mit teilweise freiliegendem Mauerwerk und großflächig abblätterndem Putz. Feuchtigkeitsschäden sind sichtbar, insbesondere an Wänden und Decken, mit Verfärbungen sowie Korrosionsspuren an den Betonträgern. Die Decke zeigt rostige Stellen, insbesondere an den Befestigungen der Heizlüfter. Die Stahlfenster-rahmen sind stark korrodiert, und die Vergitterung der Fenster ist intakt, obwohl einige Scheiben beschädigt sind. Die freiliegenden Rohrleitungen und technischen Installationen, insbesondere die Heizsysteme, sind veraltet und korrodiert. Hinweise auf funktionierende HKLS-Systeme oder Elektroinstallationen sind nicht erkennbar.

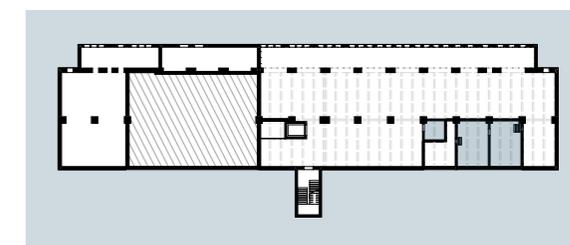


Abb. 142  
Lager

Abb. 143  
Grundriss  
Kellergeschoss

4.2.5.3. UG.03 Treibwerksraum, UG.04 Heizung 1, UG.05 Heizung 2

<b>Raumgröße</b>	UG.03: 10,21 m <sup>2</sup> UG.04: 38,30 m <sup>2</sup> UG.05 38,40 m <sup>2</sup>
<b>Höhenkote</b>	UG.03: - 3,30 m (+213,06 ü. A.) UG.04 und UG.05: -4,75 m (+211,61 ü. A.) Aufgrund der gefährlichen Situationen in diesen Räumen wurde der Bereich nicht betreten und nur von der Tür aus beobachtet. Daher wäre es ungenau, die Beläge von Boden, Wänden und Decken genau zu definieren.
<b>Türen</b>	TI06.1, TI07.1, TI08.1
<b>Ausstattung</b>	UG.03: Hydraulikaggregat, Schaltschränke, Verrohrung und Verkabelung UG.04: historische Kessel, Abgasfilter, Rohrleitungen der Abgassysteme, Brenner. UG.05: Ölbrenner.



**Beschreibung**

Der Treibwerksraum ist über eine einflügelige Tür vom Lager aus zugänglich, ohne Tageslichtversorgung. Er wurde nur von außen beobachtet. Wände und Decke sind weiß gestrichen, der Boden war aufgrund schlechter Sicht nicht erkennbar. Der Raum enthält zwei Geräte neueren Baujahrs.

Heizraum 1 erreicht man über eine einflügelige Tür und eine fünfstufige Betontreppe. Wegen Sicherheitsbedenken wurde er nicht betreten. Wände und Decke sind dunkel, der Boden nicht sichtbar. Er enthält einen historischen Kessel, einen Abgasfilter, Abgasrohrleitungen und einen Brenner.

Heizraum 2 ist ebenerdig von Heizraum 1 zugänglich, jedoch nur durch dessen Tür einsehbar. Er enthält einen Ölbrenner, weitere Details blieben unklar.

Heizraum 3 wurde nicht betreten, der Niederspannungsraum war verschlossen.

Abb. 144  
Von links nach rechts,  
von oben nach unten:  
Eingang Treibwerks-  
raum, Treibwerks-  
raum, Bodendurch-  
bruch, Eingang zur  
Heizraum 1, Treppe  
in Heizraum 1, Histo-  
rischer Kessel, Blick  
Richtung Heizraum  
2, Ostwand, Tür beim  
Aufzug



### Veränderungen

Die Geräte im Treibwerksraum stammen aus 2011, in Heizraum 1 aus 1942. Die Türen der technischen Räume wurden 1977 ersetzt.

### Zustand

Der Treibwerksraum zeigt deutliche Vernachlässigung mit Feuchtigkeitsschäden und Abnutzung. Die Geräte sind nicht betriebsfähig. Heizraum 1 ist stark vernachlässigt, mit Feuchtigkeitsschäden, Verfärbungen und korrodierten Geräten. Heizraum 2 ist in sehr schlechtem Zustand; Details blieben unklar.



Abb. 145  
1. Obergeschoss,  
Archiv nach Regen

#### 4.3. Erkenntnisse aus Kapitel 4

Kapitel 4 dokumentiert den Zustand der Schuhfabrik Beka und zeigt, dass das Gebäude durch jahrzehntelange Vernachlässigung, Witterungseinflüsse und Vandalismus stark geschädigt ist. Besonders die Außenfassaden weisen erhebliche Schäden auf. Risse, abplatzender Putz und provisorisch verschlossene Fenster- und Türöffnungen beeinträchtigen nicht nur die Schutzfunktion, sondern begünstigen auch das Eindringen von Feuchtigkeit. Die Fenster- und Türrahmen sind stark korrodiert, zahlreiche Fensterscheiben fehlen oder sind zerstört, was die bauliche Substanz weiter schwächt.

Auch die Innenräume sind von massiven Schäden betroffen. Die Böden, Wände und Decken zeigen deutliche Abnutzungsspuren, großflächige Graffiti und Vandalismusschäden sind in vielen Bereichen sichtbar. Besonders problematisch ist der fortschreitende Feuchtigkeitseintritt, der nicht nur Schimmelbildung begünstigt, sondern auch die Stabilität der Bausubstanz gefährdet. Im Kellergeschoss sowie in den Lager- und Archivräumen sind Feuchtigkeitsschäden besonders ausgeprägt, was sich unter anderem in beschädigten Wänden, Decken und Fußböden zeigt. Die technischen Anlagen sind größtenteils außer Betrieb oder beschädigt. Die elektrischen Installationen sind veraltet, teilweise defekt oder zerstört, was eine Wiederinbetriebnahme des Gebäudes erschwert. Die Heizungs-,

Lüftungs- und Sanitärsysteme sind entweder nicht mehr funktionsfähig oder wurden durch Vandalismus erheblich beschädigt. Auch der Lastenaufzug ist nicht mehr in Betrieb, was die Nutzungsmöglichkeiten weiter einschränkt. Ein weiteres Problem betrifft die tragende Struktur. Die Stahlbetonstützen und andere tragende Elemente weisen Korrosionsschäden auf, was langfristig die Stabilität des Gebäudes beeinträchtigen könnte. In Kombination mit den unzureichenden Schutzmaßnahmen gegen Witterung und Vandalismus ergibt sich akuter Handlungsbedarf, um die bauliche Substanz zu sichern.

Die Untersuchung verdeutlicht, dass der fortschreitende Verfall der Schuhfabrik Beka nur durch umfassende Sanierungsmaßnahmen gestoppt werden kann. Die Sicherung der Fassaden, die Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden und die Stabilisierung der Tragstruktur sind essenziell, um den Erhalt des Gebäudes zu gewährleisten. Gleichzeitig müssen die technischen Anlagen instand gesetzt und Schutzmaßnahmen gegen weiteren Vandalismus ergriffen werden. Ohne eine zeitnahe Sanierung drohen weitere Schäden, die eine zukünftige Nutzung und den Erhalt der historischen Bausubstanz gefährden könnten. Die konkreten Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung werden in den folgenden Kapiteln detailliert erläutert.

## 5. Schlussbetrachtung Teil 1

Die Untersuchung der Schuhfabrik Beka hat gezeigt, dass das Gebäude nicht nur ein bedeutendes Zeugnis der Industriearchitektur des frühen 20. Jahrhunderts ist, sondern auch eine besondere bauliche Struktur aufweist, die für damalige Fabrikgebäude innovativ war. Die Anwendung der Stahlbetonbauweise, insbesondere nach dem System Hennebique, ermöglichte großflächige, flexible Produktionsräume, die bis heute eine besondere architektonische Qualität aufweisen. Gleichzeitig führten spätere Nutzungsänderungen, Vernachlässigung und Witterungseinflüsse zu erheblichen Schäden an der Bausubstanz.

Besonders kritisch sind die fortschreitende Schädigung der Fassaden, die Feuchtigkeitsprobleme und die strukturelle Beeinträchtigung tragender Bauteile. Diese Faktoren gefährden nicht nur den Erhalt des Gebäudes, sondern stellen auch eine Herausforderung für mögliche zukünftige Nutzungen dar. Die Analyse zeigt, dass ohne geeignete Sicherungsmaßnahmen und denkmalgerechte Sanierungen die Gefahr eines weiteren Verfalls besteht.

Die gewonnenen Erkenntnisse bilden die Grundlage für die weiteren Überlegungen zur Denkmalpflege, Revitalisierung und Umnutzung der Schuhfabrik Beka. Im folgenden Teil der Arbeit wird daher die denkmalpflegerische Bedeutung des Gebäudes untersucht und mögliche Konzepte für eine nachhaltige Erhaltung und Nutzung aufgezeigt.

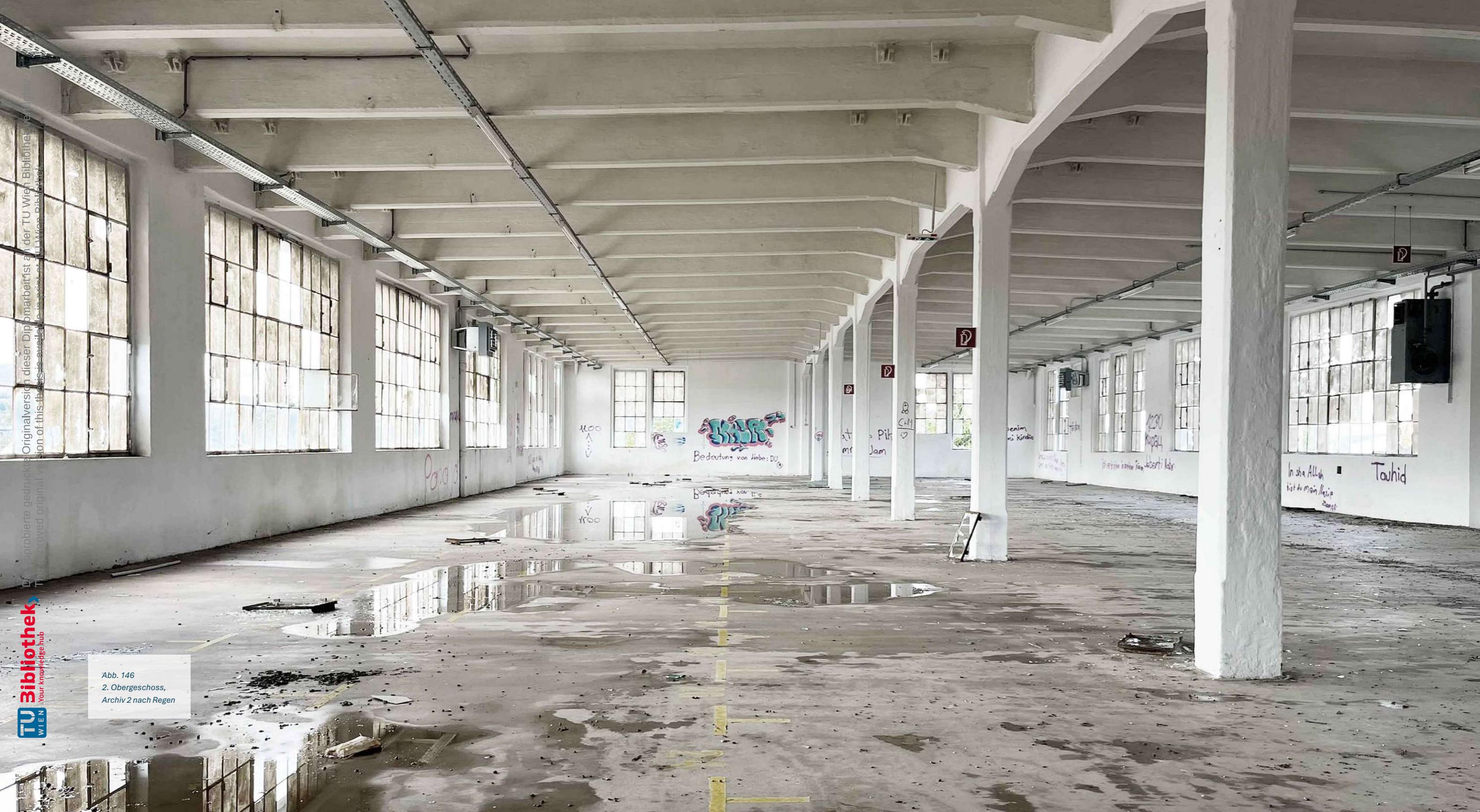


Abb. 146  
2. Obergeschoss,  
Archiv 2 nach Regen

## Teil 2

Denkmalpflege von Industriedenk-  
mälern: Bedeutung, Bewertung  
und gute Praxis

## 6. Denkmalpflege von Industriedenkmalern: Bedeutung und Bewertung

*„Das Denkmal wird aufgrund der Begründungen der Denkmalpflege und seiner Werte als eine ‚historische Existenz‘ erhalten. Viele historische Industriekomplexe können als Ressource der Stadt angesehen werden, die mit unterschiedlichen Erhaltungsansätzen umgenutzt und weiterentwickelt werden.“<sup>80</sup>*

---

<sup>80</sup> OEVERMANN, Heike, Historische Industriekomplexe in der Stadt, Berlin 2019, S. 54.

## 6.1. Die Bedeutung der Erhaltung des industriellen Erbes

Die Erhaltung des industriellen Erbes ist eine zentrale Aufgabe der Denkmalpflege, da Industriedenkmäler wirtschaftliche, technologische und soziale Entwicklungen widerspiegeln. Sie ermöglichen ein besseres Verständnis der Industrialisierung und ihrer Folgen.<sup>81</sup> Werke wie *Industrial Heritage Re-tooled*<sup>82</sup>, *der Kriterienkatalog*<sup>83</sup>, *die Standards der Baudenkmalpflege*<sup>84</sup> sowie *die Richtlinien für bauhistorische Untersuchungen*<sup>85</sup> liefern wesentliche Analyse Kriterien. Im Folgenden werden die historische, kulturelle, wirtschaftliche und bildungsbezogene Bedeutung des industriellen Erbes untersucht.

---

81 DOUET, James (Hrsg.), *Industrial Heritage Re-tooled: The TICCIH Guide to Industrial Heritage Conservation*, Routledge, New York 2016, S. 6.

82 DOUET, James (Hrsg.), *Industrial Heritage Re-tooled: The TICCIH Guide to Industrial Heritage Conservation*, Routledge, New York 2016, S. 5–17.

83 Bundesdenkmalamt (Hrsg.), *Kriterienkatalog gemäß § 1 Denkmalschutzgesetz*, Wien, online verfügbar unter: <https://www.bda.gv.at/dam/jcr:8acac2dc-3ce2-4fa3-b04c-afe7da7cfdc7/Kriterienkatalog.pdf> (Zugriff am 25. April 2024).

84 Bundesdenkmalamt (Hrsg.), *Standards der Baudenkmalpflege*, Wien 2015, online verfügbar unter: <https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/standards-leitfaeden-richtlinien/standards-der-baudenkmalpflege.html> (Zugriff am 25. April 2024).

85 Bundesdenkmalamt (Hrsg.), *Richtlinien für Bauhistorische Untersuchungen*, 2. Fassung, Wien, 1. Oktober 2018, online verfügbar unter: <https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/standards-leitfaeden-richtlinien/richtlinien-bauhistorische-untersuchungen.html> (Zugriff am 25. April 2024).

### **Historische Bedeutung**

Industriedenkmäler sind zentrale Zeugnisse der industriellen Revolution und ihrer wirtschaftlichen sowie gesellschaftlichen Entwicklungen. Sie verdeutlichen technologischen Fortschritt, das Wachstum von Industriezweigen und soziale Veränderungen. Besonders sichtbar wird dies in historischen Fabriken, Werkstätten und Produktionsanlagen, die den Wandel von handwerklicher zur industriellen Massenproduktion veranschaulichen.

Diese Denkmäler zeigen, wie technologische Innovationen wirtschaftliche und soziale Strukturen veränderten und urbane sowie regionale Entwicklungen prägten. Viele heutige Metropolen wuchsen durch die Ansiedlung von Industriebetrieben, wodurch Urbanisierung und Migration verstärkt wurden.

Laut Douet besitzt das industrielle Erbe eine globale Dimension, da vergleichbare wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen weltweit zu beobachten sind. Das Bundesdenkmalamt hebt hervor, dass die Dokumentation dieser Entwicklungen essenziell ist, um ein genaues Bild der industriellen Vergangenheit zu bewahren.

Industriebauten sind nicht nur technische Zeugnisse, sondern auch Ausdruck wirtschaftlicher Machtverhältnisse, sozialer Umbrüche und Arbeitskämpfe. Sie zeigen, wie Industrialisierung den Alltag veränderte und bis heute das kulturelle Gedächtnis vieler Regionen prägt.

### **Kulturelle Bedeutung**

Industriedenkmäler haben neben ihrer historischen auch eine zentrale kulturelle Funktion. Sie prägen die Identität von Regionen, die durch die Industrialisierung geformt wurden, und dienen als Symbole des kollektiven Gedächtnisses. Laut dem Kriterienkatalog des Bundesdenkmalamts besitzen Denkmäler kulturelle Bedeutung, wenn sie gesellschaftliche Entwicklungen widerspiegeln oder eine besondere Symbolkraft haben.

Douet hebt hervor, dass Industriedenkmäler oft mit der Arbeiterkultur verbunden sind und nicht nur die wirtschaftliche Geschichte einer Region, sondern auch soziale und kulturelle Aspekte industrieller Gesellschaften bewahren. Ihre Erhaltung stärkt das Gemeinschaftsgefühl, indem sie als Orte der Erinnerung und Reflexion fungieren.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die ästhetische Wahrnehmung von Industriedenkmalen. Während sie früher oft als reine Zweckbauten betrachtet wurden, werden viele Industriegebäude heute als architektonische Meisterwerke anerkannt. Ihr Erhalt trägt zur Bewahrung einzigartiger Baustile und Ingenieurleistungen bei, die das Erscheinungsbild vieler Stadtlandschaften geprägt haben.

### **Bildungs- und Forschungsbedeutung**

Industriedenkmäler bieten wertvolle Erkenntnisse über historische Produktionsprozesse, technische Entwicklun-

gen und architektonische Innovationen. Das Bundesdenkmalamt betont, dass sie als praxisnahe Lernorte genutzt werden können.

Douet argumentiert, dass Industriebauten als „lebendige Museen“ fungieren sollten, in denen das industrielle Erbe nicht nur bewahrt, sondern auch vermittelt wird. Bildungseinrichtungen können solche Orte nutzen, um praxisnahe Lehrmethoden zu entwickeln, die Schülern und Studierenden authentische Einblicke in industrielle Arbeits- und Produktionsweisen ermöglichen.

### **Wirtschaftlicher Bedeutung**

Die Erhaltung und Nutzung von Industriedenkmalern kann erhebliche wirtschaftliche Vorteile bringen. Viele dieser Stätten haben das Potenzial, zu touristischen Anziehungspunkten zu werden, die zur wirtschaftlichen Revitalisierung von Regionen beitragen. Besonders in ehemals stark industrialisierten Gebieten können diese Bauwerke neue wirtschaftliche Impulse setzen und Arbeitsplätze schaffen.

Douet hebt hervor, dass die adaptive Wiederverwendung industrieller Bauten eine nachhaltige Strategie zur Belebung von Stadt- und Wirtschaftsstrukturen sein kann. Durch die Umnutzung ehemaliger Fabriken als Kultur- und Gewerbestandorte lassen sich Konzepte schaffen, die wirtschaftlichen und kulturellen Mehrwert bieten.

Das Bundesdenkmalamt hebt hervor, dass historische Industriegebäude durch nachhaltige Konzepte modernisiert und an heutige Bedürfnisse angepasst werden können. Denkmal-Tourismus ist ein weiterer wichtiger Aspekt der wirtschaftlichen Bedeutung. Sanierete Industriedenkmäler können als Museen, Veranstaltungsorte oder kreative Arbeitsräume genutzt werden, wodurch wirtschaftliche Synergien entstehen, die zur nachhaltigen Entwicklung der jeweiligen Region beitragen.

### **Fazit**

Industriedenkmäler sind weit mehr als Relikte der Vergangenheit. Sie dokumentieren die industrielle Entwicklung, prägen das kulturelle Gedächtnis, bieten wertvolle Einblicke für Bildung und Forschung und können durch nachhaltige Nutzung wirtschaftliche Vorteile generieren. Ihre Erhaltung erfordert eine interdisziplinäre Herangehensweise, die historische, kulturelle, wirtschaftliche und ökologische Aspekte gleichermaßen berücksichtigt.

## 6.2. Was bedeutet Denkmalpflege bei Industriedenkmalern?

Die Denkmalpflege von Industriedenkmalern umfasst alle Maßnahmen zur langfristigen Bewahrung dieser bedeutenden Zeugnisse industrieller Vergangenheit für zukünftige Generationen. Da Industriedenkmäler komplexe materielle und immaterielle Werte repräsentieren, ist ihre Pflege ein interdisziplinärer Prozess, der die Zusammenarbeit von Historikern, Architekten, Ingenieuren, Denkmalpflegern und der Öffentlichkeit erfordert. Um die spezifischen Herausforderungen der Denkmalpflege im Kontext des industriellen Erbes systematisch zu analysieren, wurden die Werke *Historische Industriekomplexe in der Stadt*<sup>86</sup> sowie die *Standards der Baudenkmalpflege des Bundesdenkmalamtes*<sup>87</sup> als zentrale Referenzen herangezogen. Basierend auf diesen Quellen werden im Folgenden die wesentlichen Aspekte der Denkmalpflege von Industriedenkmalern erörtert.

### Konservierung und Erhaltung

<sup>86</sup> OEVERMANN, Heike, *Historische Industriekomplexe in der Stadt*, Berlin 2020.

<sup>87</sup> Bundesdenkmalamt (Hrsg.), *Standards der Baudenkmalpflege*, Wien, online verfügbar unter: <https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/standards-leitfaeden-richtlinien/standards-der-baudenkmalpflege.html> (Zugriff am 25. April 2024).

Die Konservierung stellt eine zentrale Aufgabe der Denkmalpflege dar und umfasst Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der materiellen Substanz eines Denkmals. Der Fokus liegt auf dem Erhalt historischer Materialien, baulicher Strukturen und traditioneller Bauweisen, um Authentizität und Integrität zu bewahren. Witterungseinflüsse, chemische Prozesse und mechanische Beanspruchung führen zur schleichenden Zerstörung der originalen Substanz, weshalb präventive Schutzmaßnahmen entscheidend sind. Zur Konservierung gehört die Stabilisierung tragender Bauelemente, gezielte Instandhaltung von Fassaden und Oberflächen sowie Schutz empfindlicher Strukturen vor Feuchtigkeit, Korrosion oder anderen Einwirkungen. Eine besondere Herausforderung ist, notwendige Eingriffe auf ein Minimum zu reduzieren, um die historische Substanz nicht unnötig zu verändern. Schonende Reinigungsverfahren, reversible Schutzmaßnahmen und kompatible Materialien spielen eine wesentliche Rolle. Ein kontinuierliches Monitoring und wissenschaftliche Dokumentation des Erhaltungszustands sind essenziell, um Schäden frühzeitig zu identifizieren und gezielt denkmalgerechte Maßnahmen zu ergreifen.

### **Restaurierung**

Im Gegensatz zur Konservierung, die den bestehenden Zustand bewahrt, umfasst die Restaurierung Maßnahmen zur Wiederherstellung beschädigter oder verloreener Bauelemente eines Denkmals. Ziel ist, die ursprüngliche Gestalt

so weit wie möglich zu rekonstruieren, ohne die Authentizität zu beeinträchtigen. Eine fundierte Restaurierung setzt umfassende Analyse der historischen Bausubstanz voraus, gestützt durch archivalische Recherchen, materialtechnische Untersuchungen und Dokumentation. Zentrale Prinzipien sind minimale Intervention, um Eingriffe auf das Notwendige zu beschränken, sowie Reversibilität, damit Maßnahmen möglichst rückgängig gemacht werden können. Dies ist besonders relevant, um zukünftige Forschungen oder weiterentwickelte Restaurierungstechniken nicht zu erschweren. Ergänzungen oder Rekonstruktionen müssen sich erkennbar vom Originalbestand abheben. Die Restaurierung erfordert interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen Denkmalpflegern, Restauratoren, Architekten und Materialwissenschaftlern, um eine wissenschaftlich fundierte Umsetzung zu gewährleisten.

### **Nutzung und Adaptierung**

Eine langfristig gesicherte Erhaltung von Industriedenkmalern ist oft nur durch sinnvolle Nutzung möglich. Da viele Bauwerke nicht mehr in ihrer ursprünglichen Funktion betrieben werden können, stellt die Adaptierung an neue Nutzungskonzepte eine wesentliche Herausforderung dar. Die neue Nutzung muss den historischen Charakter respektieren und die architektonische sowie kulturelle Bedeutung bewahren.

Die Adaptierung erfordert Abwägung zwischen funktionalen Anforderungen und denkmalpflegerischen Erforder-

nissen. Besonders relevant ist die bauliche Integration neuer Elemente, die eine zeitgemäße Nutzung ermöglichen, ohne die historische Substanz zu verfälschen. Strukturelle Eingriffe sind so zu gestalten, dass die charakteristischen Merkmale erhalten bleiben. Neben technischen und architektonischen Aspekten spielt gesellschaftliche Akzeptanz eine wesentliche Rolle, da die Integration eines Denkmals häufig von der Partizipation lokaler Akteure abhängt. Ein entscheidendes Kriterium ist die Balance zwischen Erhaltungsmaßnahmen und funktionalen Anpassungen. Die Nutzung muss langfristig tragfähig sein und zur Erhaltung beitragen, anstatt die Substanz durch unangemessene Eingriffe oder übermäßige Nutzung zu gefährden.

### **Öffentlichkeitsarbeit und Bildung**

Neben praktischen Maßnahmen der Erhaltung und Restaurierung ist die Vermittlung der Bedeutung von Industriedenkmalern zentral für die Denkmalpflege. Ihre langfristige Sicherung setzt gesellschaftliches Bewusstsein für ihren kulturellen und historischen Wert voraus, das durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit und Bildung gefördert wird. Die Sensibilisierung erfolgt durch verschiedene Vermittlungsstrategien, die Fachwelt und breite Öffentlichkeit ansprechen. Die Verbreitung denkmalpflegerischer Erkenntnisse über Fachpublikationen, Vorträge und digitale Medien stellt Industriedenkmalern in einen größeren gesellschaftlichen Kontext. Ihre Einbindung in kulturelle, wissenschaftliche und touristische Konzepte macht sie einem

breiten Publikum zugänglich.

Bildungsinitiativen sind essenziell, um das Verständnis für die industrielle Vergangenheit zu vertiefen. Die Inhalte sollten für Fachleute und Öffentlichkeit verständlich sein. Die Einbindung lokaler Gemeinschaften stärkt die Identifikation mit Denkmälern und fördert gesellschaftliche Akzeptanz.

Die Zusammenarbeit mit öffentlichen Institutionen, wissenschaftlichen Einrichtungen und zivilgesellschaftlichen Organisationen bildet die Grundlage nachhaltiger Erhaltungsstrategien. Durch kontinuierliche Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit trägt die Denkmalpflege langfristig zur Bewahrung des industriellen Erbes und dessen historische Relevanz für zukünftige Generationen bei.

### 6.3. Bewertung der Schuhfabrik Beka nach Denkmalwerten

Die Bewertung von Industriedenkmalern ist ein zentraler Bestandteil der Denkmalpflege, da sie die Grundlage für den Schutz, die Erforschung und die nachhaltige Nutzung dieser Bauwerke bildet. Industriebauten sind nicht nur materielle Relikte vergangener Produktionsweisen, sondern auch Zeugnisse umfassender wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und technologischer Veränderungen. Ihre Bedeutung lässt sich anhand verschiedener Denkmalwerte analysieren, die sowohl die historische, wissenschaftliche, technologische als auch die kulturelle und soziale Relevanz eines Bauwerks erfassen.

Die theoretische Basis dieser Bewertung orientiert sich an den Werken bedeutender Denkmaltheoretiker wie Alois Riegl<sup>88</sup>, Dorothee Bösler<sup>89</sup>, Gottfried Kiesow<sup>90</sup>, Hans-Rudolf Meier, Ingrid Scheurmann, Wolfgang Sonne<sup>91</sup>, Leo

---

88 RIEGL, Alois, *Der moderne Denkmalkultus. Sein Wesen und seine Entstehung*, Wien-Leipzig 1903.

89 BÖSLER, Dorothee, „Werte und Wertewandel in der Denkmalpflege“, in: *Die Denkmalpflege*, 1/2011, S. 5–10.

90 KIESOW, Gottfried, *Grundsätze für die Behandlung von Baudenkmalern*, 4. Auflage, Monumente Publikationen, 2009.

91 MEIER, Hans-Rudolf, SCHEURMANN, Ingrid, SONNE, Wolfgang (Hrsg.), *WERTE. Begründungen der Denkmalpflege in Geschichte und Gegenwart*, Deutscher Kunstverlag, 2010.

Schmidt<sup>92</sup> und James Douet<sup>93</sup>. Wie Riegl bereits 1903 in *Der moderne Denkmalkultus* hervorhob, ist der Wert eines Denkmals nicht ausschließlich an seine Erbauungszeit gebunden, sondern ergibt sich aus der Bedeutung, die ihm in der Gegenwart zugeschrieben wird. Industriebauten spielen in diesem Zusammenhang eine besondere Rolle, da sie nicht nur technische Entwicklungen dokumentieren, sondern auch als Zeugnisse wirtschaftlicher Transformationen und sozialer Interaktion fungieren. Die Schuhfabrik Beka ist ein herausragendes Beispiel für ein Industriedenkmal, das eine Vielzahl denkmalpflegerisch relevanter Werte vereint. Ihre Analyse erfolgt auf Basis der zentralen Denkmalwerte, die für die denkmalpflegerische Einordnung von Industriearchitektur maßgeblich sind.

---

92 SCHMIDT, Leo, *Praktische Denkmalpflege: Denkmale nutzen und weiterbauen*, Verlag Ernst & Sohn, 2012.

93 DOUET, James (Hrsg.), *Industrial Heritage Re-tooled: The TICCIH Guide to Industrial Heritage Conservation*, Routledge, New York 2016.

Abb. 147  
Erdgeschoss,  
Profilglasfenster



### Historischer Wert

Der historische Wert eines Industriedenkmals bemisst sich an seiner Fähigkeit, wirtschaftliche, technologische und gesellschaftliche Entwicklungen zu dokumentieren. Industriebauten sind essenzielle Quellen für die Erforschung vergangener Produktionsweisen und industrieller Organisation. Sie sind materielle Zeugnisse tiefgreifender ökonomischer Transformationsprozesse, die durch Technologisierung, steigende Produktionskapazitäten und veränderte Arbeitsbedingungen gekennzeichnet sind. Ein Denkmal mit hohem historischem Wert bietet nicht nur Informationen über seine Entstehungszeit, sondern auch über spätere Anpassungen, die auf wirtschaftliche oder politische Veränderungen reagierten.

Die Schuhfabrik Beka, 1913 von der Familie Klein gegründet, ist ein signifikantes Beispiel für die wirtschaftliche Expansion und Industrialisierung Österreichs im frühen 20. Jahrhundert. Besonders ihre Nutzung während des Ersten Weltkriegs, als sie zur Produktion von Militärstiefeln diente, verleiht ihr eine herausragende historische Bedeutung. Diese Entwicklung zeigt, wie Industriebetriebe in kriegswirtschaftliche Strukturen eingebunden wurden, um die Versorgung der Armee sicherzustellen. Die damit verbundenen baulichen Erweiterungen, insbesondere zusätzliche Lager- und Versorgungseinrichtungen, veranschaulichen die ökonomische Flexibilität und die sich wandelnden Anforderungen an industrielle Fertigungsstätten.

Die historische Bedeutung der Schuhfabrik Beka manifes-

tiert sich in den erhaltenen Produktionshallen, die trotz Modernisierungen noch immer die Struktur des ursprünglichen Werks widerspiegeln. Während einige der früheren Lagerstrukturen nicht mehr vorhanden sind, bieten die noch existierenden Gebäude wertvolle Einblicke in die industrielle Architektur und deren funktionale Entwicklung während des Ersten Weltkriegs.

### Wissenschaftlicher Wert

Der wissenschaftliche Wert eines Industriedenkmals liegt in seinem Potenzial, Einblicke in technische Entwicklungen, Innovationen und historische Produktionsmethoden zu geben. Der wissenschaftliche Wert dient als wertvolle Quelle für die Erforschung früher industrieller Materialien und Bauweisen und dokumentiert technische Expertise in der Industriearchitektur.

Die Schuhfabrik Beka weist durch das Hennebique-System, eine frühe Stahlbetonbauweise, einen besonderen wissenschaftlichen Wert auf. Dieses System ermöglichte eine stabile und feuersichere Konstruktion und unterstützte die Realisierung weit gespannter, stützenfreier Hallen, die den Produktionsanforderungen der Fabrik ideal entsprachen. Die Kombination von Stampfbeton in den Fundamenten und Ziegelmauerwerk in weiteren Bauteilen spiegelt die Anpassungen an die strukturellen Anforderungen der Zeit wider und macht die Fabrik zu einem bedeutenden Objekt für die Forschung zu frühen Materialtechniken in der Industriearchitektur. Dieser wissenschaftliche Wert ist insbe-

sondere in den tragenden Hauptstützen und Querträgern der stützenfreien Hallen dokumentiert, die das Hennebique-Stahlbetonsystem in technischer Tiefe repräsentieren und die Ingenieurkunst der Bauzeit widerspiegeln.

#### **Sozialer Wert**

Der soziale Wert eines Industriedenkmal bewirkt sich an seiner Bedeutung für die Gemeinschaft und das kollektive Gedächtnis, insbesondere als identitätsstiftender Ort mit kultureller Zugehörigkeit. Ein Denkmal mit sozialer Relevanz stärkt das Gemeinschaftsgefühl und bewahrt das kulturelle Erbe einer Region.

Die soziale Verantwortung der Familie Klein zeigt sich in der Errichtung moderner Arbeiterwohnungen und weiterer sozialer Einrichtungen. Diese Maßnahmen verbesserten die Lebensqualität der Arbeiter und schufen ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Einrichtungen wie Kantinen und Schrebergärten förderten das Wohlergehen der Belegschaft und stärkten die Bindung der Arbeiter an die Fabrik und ihre Rolle in der lokalen Gesellschaft. Der soziale Wert der Fabrik zeigt sich damit in ihrem prägenden Einfluss auf die regionale Identität und das kollektive Gedächtnis. Dieser soziale Wert wird durch die ehemaligen Arbeiterwohnungen und die Kantine verkörpert, die das Wohl der Arbeiter förderten. Diese Einrichtungen sind jedoch in ihrer ursprünglichen Form heute nicht mehr erhalten.

#### **Technologischer Wert**

Der technologische Wert eines Industriedenkmal zeigt sich in den repräsentierten Ingenieursleistungen und technischen Innovationen, die für die industrielle Entwicklung maßgeblich waren. Ein Denkmal mit technologischem Wert dokumentiert wichtige ingenieurtechnische Errungenschaften und dient als Zeugnis früher industrieller Konstruktionsmethoden.

Der technologische Wert der Schuhfabrik Beka wird durch die fortschrittliche Konstruktion und Ausstattung betont, die zur Optimierung der Produktionsprozesse beitrug. Das Hennebique-System ermöglichte eine stützenfreie Konstruktion, die eine flexible und effiziente Nutzung der Produktionsfläche erlaubte. Zusätzliche technische Anlagen wie der zentrale Lastenaufzug und die Niederdruckdampfheizung verbesserten die Arbeitsbedingungen und den Betrieb der Fabrik. Diese technologischen Merkmale veranschaulichen die Innovationen der industriellen Bauweise und das technische Niveau der Architektur jener Zeit. Wesentliche Aspekte des technologischen Werts sind der Lastenaufzug und die stützenfreien Hallen. Einige technische Systeme wurden im Laufe der Zeit jedoch modernisiert oder entfernt.

#### **Ästhetischer Wert**

Der ästhetische Wert eines Industriedenkmal basiert auf seiner architektonischen Gestaltung und visuellen Präsenz, die über den reinen Funktionszweck hinausgeht. Ein

Denkmal mit ästhetischem Wert bereichert die kulturelle Landschaft und prägt das Erscheinungsbild seiner Umgebung.

Der ästhetische Wert der Schuhfabrik Beka wird durch die klare Fassadengestaltung und die großzügigen Fensterflächen betont, die zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen durch Tageslichteinfall beitrugen. Die schlichte und funktionale Gestaltung der Fassade mit regelmäßig gegliederten Fensterreihen verleiht dem Gebäude eine zeitlose Klarheit und Eleganz, die typisch für die Industriearchitektur des frühen 20. Jahrhunderts ist. Diese Kombination aus Funktionalität und Ästhetik macht die Schuhfabrik Beka zu einem bemerkenswerten Beispiel industrieller Baukunst. Dieser ästhetische Wert wird durch die symmetrisch angeordneten Fenster und die gegliederte Fassade unterstrichen. Einige Details wurden durch spätere Umbauten verändert, die wesentliche Gestaltung blieb jedoch erhalten.

#### **Erinnerungswert**

Der Erinnerungswert eines Denkmal besteht in seiner Funktion, historische Ereignisse oder Zustände anschaulich zu machen und das kollektive Gedächtnis zu bewahren. Ein Denkmal mit Erinnerungswert ermöglicht es der Gesellschaft, sich mit ihrer Geschichte auseinanderzusetzen und deren materielle Zeugnisse zu bewahren. Die Schuhfabrik Beka fungiert als Erinnerungsort, der die industrielle Entwicklung und wirtschaftlichen Herausforderungen des 20. Jahrhunderts anschaulich macht. Die

Nutzung im Ersten Weltkrieg und die spätere Umstellung auf zivile Produktion machen die Fabrik zu einem zentralen Zeugnis der industriellen Kultur und der wirtschaftlichen Entwicklungen dieser Zeit. Das Gebäude verdeutlicht, wie sich industrielle Betriebe den politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anpassten. Dieser Erinnerungswert zeigt sich besonders in den Produktionsflächen, die die historische Nutzung der Fabrik veranschaulichen.

#### **Alterswert**

Der Alterswert eines Denkmal ergibt sich aus sichtbaren Zeichen der Zeit, wie Patina und Verwitterung, die dem Bauwerk Authentizität und historische Tiefe verleihen. Ein Denkmal mit Alterswert bringt die Spuren vergangener Nutzung und den Wert der Beständigkeit zum Ausdruck. Der Alterswert der Schuhfabrik Beka zeigt sich in Altersspuren wie Patina und Verwitterung, die dem Gebäude Authentizität und historische Tiefe verleihen. Die Alterungseffekte an den Fassaden und tragenden Bauteilen verdeutlichen die lange Nutzungsgeschichte und den industriellen Charakter der Fabrik. Diese Spuren der Zeit geben dem Bauwerk seine denkmalpflegerisch wertvolle Authentizität und machen die Geschichte des Gebäudes nachvollziehbar. Der Alterswert spiegelt sich in den verwitterten Außen- und Innenflächen und alternden Tragstrukturen wider, auch wenn einige alternde Elemente durch Sanierungen oder Umbauten ersetzt wurden.

### **Funktionaler Wert**

Der funktionale Wert eines Denkmals bemisst sich an seiner Eignung für eine weitere Nutzung oder Anpassung an moderne Erfordernisse, ohne die historische Substanz zu beeinträchtigen. Ein funktionaler Wert sorgt für die Einbindung des Denkmals in das moderne Leben und unterstützt seinen langfristigen Erhalt.

Der funktionale Wert der Schuhfabrik Beka zeigt sich in ihrer flexiblen Hallenstruktur, die eine moderne Nutzung als kultureller oder gewerblicher Standort ermöglicht, ohne die historische Substanz zu beeinträchtigen. Die stützenfreien Hallen bieten vielseitige Einsatzmöglichkeiten, die das Gebäude weiterhin zu einem funktionalen Bestandteil der städtischen Infrastruktur machen. Diese Anpassungsfähigkeit unterstreicht die Effizienz und Voraussicht des ursprünglichen Designs. Die stützenfreien Hallenflächen sind ein zentrales Element dieses funktionalen Werts und bieten zahlreiche Nutzungsoptionen, die den Erhalt der historischen Substanz unterstützen.

### **Kunstwert**

Der Kunstwert eines Industriedenkmals bemisst sich an der ästhetischen und künstlerischen Qualität, die sich in der architektonischen Gestaltung und Details ausdrückt. Der Kunstwert zeigt die kreative Leistung und die architektonische Kompetenz der Bauzeit.

Der Kunstwert der Schuhfabrik Beka zeigt sich in der harmonischen Fassadengestaltung und den klaren Linien,

die das Gebäude zu einem zeitlosen Beispiel der Industrie-architektur machen. Die präzise Gliederung der Fensterflächen und die saubere Linienführung der Fassade verleihen dem Bauwerk eine schlichte, funktionale Eleganz. Diese gestalterischen Elemente spiegeln den architektonischen Anspruch wider und machen die Schuhfabrik Beka zu einem beachtlichen Beispiel industrieller Baukunst. Dieser Kunstwert zeigt sich besonders in der symmetrisch gegliederten Fassade und den klaren Linien der Gestaltung.

### **Gebrauchswert**

Der Gebrauchswert eines Denkmals ergibt sich aus seiner fortlaufenden Nutzbarkeit und der Eignung, gegenwärtige Bedürfnisse zu erfüllen. Ein hoher Gebrauchswert unterstützt die dauerhafte Einbindung des Denkmals in das städtische Leben.

Die großzügigen Flächen der Schuhfabrik Beka bieten Potenzial für kulturelle, gewerbliche oder öffentliche Nutzung, was den Gebrauchswert erhöht und gleichzeitig den Erhalt der historischen Substanz fördert. Diese andauernde Nutzbarkeit ist entscheidend für die Integration der Fabrik in das städtische Leben und unterstützt den Erhalt, da das Gebäude an heutige Bedürfnisse angepasst werden kann, ohne seine historischen Merkmale zu verlieren. Der Gebrauchswert ist besonders in den offenen, stützenfreien Hallenstrukturen sichtbar, die flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten und den langfristigen Erhalt der historischen Substanz gewährleisten.

### **Symbolischer Wert**

Der symbolische Wert eines Denkmals ergibt sich aus seiner Funktion als Symbol wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Entwicklungen. Ein Denkmal mit symbolischem Wert repräsentiert größere historische Prozesse und steht für das kulturelle und wirtschaftliche Erbe der Region. Die Schuhfabrik Beka steht symbolisch für den industriellen Aufschwung und die wirtschaftliche Entwicklung, die Österreich im frühen 20. Jahrhundert prägte. Sie veranschaulicht den Übergang von handwerklicher Produktion zur industriellen Massenfertigung und reflektiert die sozialen und wirtschaftlichen Einflüsse der Industrialisierung auf die Region. Die Kriegsproduktion und die spätere Rückkehr zur zivilen Produktion machen die Fabrik zu einem Symbol der Anpassungsfähigkeit industrieller Betriebe an die historischen Bedingungen. Dieser symbolische Wert zeigt sich besonders in der Grundstruktur und den Fundamenten der Produktionsbereiche, die den Wandel zwischen militärischer und ziviler Nutzung verdeutlichen.

### **Bildungswert**

Der Bildungswert eines Industriedenkmals liegt in seinem Potenzial, historische und technische Kenntnisse zu vermitteln. Der Bildungswert ermöglicht formale und informelle Bildung über die industrielle Vergangenheit. Die Schuhfabrik Beka dient als Beispiel der Industrie- und Technikgeschichte des frühen 20. Jahrhunderts. Die his-

torische und technische Bedeutung des Gebäudes bietet Potenzial für Führungen und Bildungsprogramme. Das Denkmal veranschaulicht industrielle Entwicklungen und vermittelt Einblicke in das industrielle und soziale Erbe der Region. Der Bildungswert wird insbesondere durch die stützenfreien Hallen und die erhaltenen technischen Details unterstützt, die eine anschauliche Vermittlung der industriellen Vergangenheit ermöglichen.

### **Nachhaltigkeitswert**

Der Nachhaltigkeitswert eines Denkmals ergibt sich aus seiner Fähigkeit zur umweltschonenden Nutzung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Ein Denkmal mit Nachhaltigkeitswert wird durch ressourcenschonende Nutzungsstrategien in die Zukunft geführt. Der Nachhaltigkeitswert der Schuhfabrik Beka ergibt sich aus dem Potenzial zur ressourcenschonenden Nutzung, dass die nachhaltige Stadtentwicklung fördert. Eine gezielte Sanierung könnte die Fabrik in eine moderne Nutzung integrieren und ein Beispiel nachhaltiger Denkmalpflege schaffen. Die solide Grundstruktur und das langlebige Baumaterial bieten gute Voraussetzungen für eine dauerhafte Erhaltung, die ökologische und kulturelle Werte miteinander verbindet. Dieser Wert wird insbesondere durch die tragfähigen Hauptstrukturen und die stützenfreien Hallen unterstützt, die das Gebäude für eine nachhaltige Nutzung geeignet machen.

#### 6.4. Abgleich der Denkmalwerte mit dem Denkmalschutzbescheid und Zustand der wesentlichen Bauteile

Der Denkmalschutzbescheid des Bundesdenkmalamts für die Schuhfabrik Beka hebt deren herausragende Bedeutung als Industriedenkmal hervor, wobei mehrere zentrale Denkmalwerte explizit hervorgehoben werden. Diese Werte werden mit den Erkenntnissen aus der vorliegenden Untersuchung verglichen, um Diskrepanzen, Ergänzungen oder Überschneidungen festzustellen.

Der Bescheid beschreibt die Schuhfabrik als bedeutenden Produktionsstandort der Habsburgermonarchie und als Zeugnis der regionalen Industriegeschichte. Die Analyse bestätigt diesen Wert und betont zusätzlich die Rolle der Fabrik in der Kriegsproduktion sowie ihre Verbindung zu sozialen und wirtschaftlichen Veränderungen. Besonders hervorzuheben ist die innovative Nutzung der Stahlbetonskelettkonstruktion, die einen technologischen Meilenstein der frühen Industriearchitektur darstellt. Unsere Untersuchung erweitert diesen Aspekt durch die genaue Analyse der Hennebique-Bauweise und deren Beitrag zur frühen Industrialisierung in Österreich. Die strukturelle Stabilität, Feuerbeständigkeit und die großen Spannweiten der Produktionshallen werden als wesentliche technologische Errungenschaften betrachtet. Zudem zeigt sich, dass die fortschrittliche Bauweise nicht nur funktionale Vorteile bot, sondern auch wirtschaftliche Effizienz ermöglichte, indem sie Produktionsabläufe optimierte.

Die ästhetische Bedeutung des Bauwerks liegt in der klaren und funktionalen Fassadengestaltung, die durch regelmäßige Fensterachsen, verputzte Ziegelwände und eine

harmonische Gliederung geprägt ist. Die großen Fensterflächen sind charakteristisch für die industrielle Architektur jener Epoche und erfüllen nicht nur funktionale Anforderungen an die Belichtung der Produktionsräume, sondern tragen auch zur eleganten Erscheinung des Gebäudes bei. Der symbolische Wert des Gebäudes wird durch seine historische Rolle als regionaler Arbeitgeber und Teil des kollektiven Gedächtnisses der Region unterstrichen. Darüber hinaus war die Schuhfabrik Beka nicht nur eine Produktionsstätte, sondern ein wichtiger Bestandteil der lokalen Gemeinschaft, deren Erhalt zur Bewahrung der Identität der Region beiträgt.

Der Zustand der wesentlichen Bauteile zeigt, dass die zentralen Elemente der ursprünglichen Bausubstanz weitgehend erhalten sind, jedoch teilweise erhebliche Schäden aufweisen. Die tragende Stahlbetonskelettkonstruktion zeigt vereinzelte Risse entlang der tragenden Elemente sowie Korrosion der Bewehrungen, die durch Feuchtigkeitseinwirkung hervorgerufen wurde. Besonders im Bereich der Deckenanschlüsse und tragenden Unterzüge sind Feuchtigkeitsschäden sichtbar. Diese Schäden konzentrieren sich vor allem auf das Erdgeschoss und das Kellergeschoss, wo die Feuchtigkeitsbelastung am höchsten ist. Eine genaue statische Überprüfung wird benötigt, um festzustellen, ob zusätzliche Verstärkungen erforderlich sind. Die Fassaden aus verputzten Ziegelwänden sind stark geschädigt. Der Verputz weist großflächige Risse, Abplatzungen und Verschmutzungen auf, die insbesondere an

der West- und Südseite des Gebäudes sichtbar sind. Der Zustand der Fenster ist kritisch: Die bauzeitlichen Schmiedeeisenfenster sind stark korrodiert, viele Scheiben sind zerbrochen, und einige Fenster wurden durch thermisch ineffiziente Profilglasfenster ersetzt. Diese modernen Fenster beeinträchtigen das denkmalgeschützte Erscheinungsbild. Um den historischen Charakter des Gebäudes wiederherzustellen, ist eine denkmalgerechte Restaurierung der Fenster erforderlich, die sowohl ästhetische als auch funktionale Aspekte berücksichtigt.

Das Dach, bestehend aus einer Stahlbetonkonstruktion mit Korkisolierung und Kiesschüttung, weist undichte Stellen und lokale Feuchtigkeitsschäden auf. Besonders die Übergänge zwischen den Dachelementen und die Abdichtungen sind defekt. Die Feuchtigkeit hat nicht nur das Dachmaterial selbst geschädigt, sondern auch zur Durchfeuchtung der darunterliegenden Bereiche beigetragen. Eine fachgerechte Sanierung des Daches ist daher unabdingbar, um weitere Schäden an der Gebäudesubstanz zu verhindern und die langfristige Nutzbarkeit des Gebäudes sicherzustellen.

Das zentrale Stiegenhaus, das über alle Geschosse verläuft, ist in seiner ursprünglichen Struktur erhalten geblieben. Der Terrazzoboden zeigt deutliche Abnutzungsspuren, die Wände sind großflächig von abblätterndem Putz betroffen, und die schmiedeeisernen Geländer weisen Korrosionsschäden auf. Die Doppelflügeltüren des Stiegenhauses müssen überarbeitet oder rekonstruiert werden, um den

repräsentativen Charakter des Raumes zu bewahren. Besonders hervorzuheben ist, dass das Stiegenhaus nicht nur eine funktionale Verbindung zwischen den Stockwerken darstellt, sondern auch ein gestalterisches Element ist, das den architektonischen Gesamtausdruck des Gebäudes maßgeblich prägt.

Die genannten baulichen Elemente – die Stahlbetonskelettkonstruktion, die Fassaden und Fenster, das Dach sowie das zentrale Stiegenhaus – stehen in direkter Verbindung zu den historischen, ästhetischen und symbolischen Denkmalwerten der Schuhfabrik Beka. Ihre Sanierung ist notwendig, um die bauliche Integrität zu erhalten, das denkmalgeschützte Erscheinungsbild zu bewahren und die kulturelle Bedeutung des Gebäudes dauerhaft zu sichern. Die festgestellten Schäden gefährden nicht nur die Substanz, sondern beeinträchtigen die Lesbarkeit der historischen Architektur und mindern deren Denkmalwert. Aus diesen Gründen sind denkmalgerechte Restaurierungsmaßnahmen von hoher Relevanz. Ein entsprechender Maßnahmenkatalog wird im weiteren Verlauf der Arbeit ausführlich dargestellt und bietet konkrete Empfehlungen zur Sicherung und Erhaltung dieser wertvollen Bauelemente.



## 7. Gute Praxis in der Denkmalpflege: Analyse, Referenzbeispiele und Er- kenntnisse für die Revitalisierung

*„Gute Praxis schließt auch die gestalterische Qualität des Umbaus mit ein, insbesondere die Stimmigkeit der Einfügung und Einbindung der neuen Nutzung in die alte Bau- substanz.“<sup>94</sup>*

---

<sup>94</sup> OEVERMANN, Heike, Konversion historischer Textilkomplexe in der Region Düren und Euskirchen – Museum, Wohnen, Gewerbe und industrielle Nachnutzung als Beispiele guter Praxis?, Düren 2019, S. 262.

### 7.1. Kriterien für Gute Praxis in der Denkmalpflege

Eine erfolgreiche Denkmalpflege erfordert bewährte Ansätze, die sowohl den Schutz der historischen Substanz als auch die Anpassung an moderne Nutzungsmöglichkeiten fördern. Gute Praxis in der Denkmalpflege lässt sich anhand klar definierter Kriterien bewerten, die gewährleisten, dass Denkmäler nicht nur erhalten, sondern auch respektvoll und sinnvoll genutzt werden können. Die folgenden Anforderungen basieren auf der *Publikation* von Heike Oevermann<sup>95</sup>, deren Forschung eine solide Grundlage für die Bewertung denkmalpflegerischer Projekte bietet und nachhaltige Erhaltungsansätze für das kulturelle Erbe fördert.

---

<sup>95</sup> OEVERMANN, Heike, Konversion historischer Textilkomplexe in der Region Düren und Euskirchen – Museum, Wohnen, Gewerbe und industrielle Nachnutzung als Beispiele guter Praxis?, Düren 2019, S. 261–263.

### **Erhaltung der Denkmalsbedeutung**

Die Grundlage jeder denkmalpflegerischen Maßnahme bildet die Erhaltung der Bedeutung eines Denkmals als wertvolles kulturelles, historisches und ästhetisches Erbe. Dabei ist es von zentraler Bedeutung, die geschichtliche Aussagekraft des Bauwerks, seine architektonische und gestalterische Qualität sowie seine Rolle als Identitätsträger innerhalb der regionalen oder überregionalen Kulturlandschaft dauerhaft zu bewahren. Alle durchgeführten Maßnahmen müssen sicherstellen, dass das Denkmal trotz möglicher Anpassungen oder Umnutzungen seine ursprüngliche historische Botschaft, kulturelle Funktion und symbolische Bedeutung nicht verliert. Ein essenzieller Bestandteil ist die sorgfältige Einbindung des Denkmals in seine Umgebung und die Berücksichtigung seines städtebaulichen Kontexts, da dies wesentlich zur Erhaltung seiner Authentizität beiträgt. Ebenso wichtig ist es, die ursprüngliche Nutzung, das ursprüngliche Baukonzept oder die ursprüngliche Intention des Bauwerks zu respektieren, auch wenn im Laufe der Zeit neue Funktionen hinzugefügt werden. Diese sensible Balance zwischen Alt und Neu ist entscheidend, um den kulturellen und historischen Wert des Denkmals für zukünftige Generationen zu erhalten und seine Aussagekraft dauerhaft zu sichern.

### **Authentizität und Integrität**

Der langfristige Erhalt der Authentizität eines Denkmals ist ein zentraler und unverzichtbarer Aspekt der denkmal-

pflegerischen Arbeit. Die Authentizität umfasst die sorgfältige Bewahrung der historischen Substanz, der originalen Baumaterialien, der handwerklichen Techniken sowie der charakteristischen architektonischen Details und Merkmale. Sie stellt sicher, dass das Denkmal seine historische Glaubwürdigkeit und Echtheit bewahrt und ein möglichst unverfälschtes, authentisches Bild der Vergangenheit vermittelt.

Gleichzeitig ist die Integrität des Denkmals von wesentlicher Bedeutung. Sie beschreibt die strukturelle, gestalterische und konzeptionelle Vollständigkeit des Bauwerks sowie das Zusammenspiel seiner einzelnen Elemente, die gemeinsam den historischen und kulturellen Wert ausmachen. Jegliche Eingriffe in die historische Substanz sollten daher minimalinvasiv durchgeführt werden und sich ausschließlich auf Maßnahmen beschränken, die der Sicherung, Stabilisierung und dem langfristigen Schutz des Bauwerks dienen. Das Hauptziel besteht darin, die wesentlichen historischen Eigenschaften und die Gesamtheit der kulturellen Aussagekraft des Denkmals so weit wie möglich zu erhalten und seine Authentizität sowie Integrität auch für kommende Generationen zu bewahren.

### **Wissenschaftliche Fundierung**

Jede denkmalpflegerische Maßnahme muss auf einer umfassenden und fundierten wissenschaftlichen Basis beruhen, um langfristig nachhaltige und fachgerechte Ergebnisse sicherzustellen. Dies erfordert eine detaillierte und

präzise Untersuchung der historischen, technischen und materiellen Eigenschaften eines Denkmals. Die Analyse der vorhandenen Bausubstanz, die umfassende Dokumentation der Baugeschichte sowie die gründliche Erforschung der ursprünglichen Nutzung und Funktion des Bauwerks liefern entscheidende Erkenntnisse, die für die Planung und fachgerechte Umsetzung von Restaurierungs- und Erhaltungsmaßnahmen unerlässlich sind.

Wissenschaftlich fundierte Entscheidungen tragen wesentlich dazu bei, die originale Substanz möglichst unverändert zu bewahren und gleichzeitig moderne Restaurierungstechniken weiterzuentwickeln und zu optimieren. Die sorgfältige Erforschung ermöglicht es, spezifische Herausforderungen zu identifizieren und geeignete Lösungsansätze zu entwickeln. Darüber hinaus gewährleistet eine umfassende und systematische Dokumentation aller Maßnahmen nicht nur Transparenz während des gesamten Restaurierungsprozesses, sondern schafft auch eine bedeutende Wissensquelle, die für zukünftige Forschungen und denkmalpflegerische Vorhaben von großem Wert ist.

### **Transparenz und Beteiligung der Öffentlichkeit**

Eine erfolgreiche und langfristig wirksame Denkmalpflege setzt die umfassende Einbindung und Beteiligung der Öffentlichkeit voraus. Transparente Entscheidungsprozesse sowie eine klare und offene Kommunikation über geplante, laufende und bereits durchgeführte Maßnahmen sind unerlässlich, um Vertrauen und breite Akzeptanz innerhalb

der Gesellschaft zu schaffen. Die aktive Einbeziehung der lokalen Bevölkerung, relevanter Interessengruppen und Fachleute ist dabei von zentraler Bedeutung, um deren Anliegen, Wünsche und Perspektiven in die Planungen und Umsetzungen einfließen zu lassen.

Verschiedene Formate, wie Informationsveranstaltungen, offene Workshops oder gezielte Bürgerbeteiligungen, bieten wertvolle Gelegenheiten für einen direkten und konstruktiven Dialog. Dieser offene Austausch trägt dazu bei, das Verständnis für den kulturellen, historischen und gesellschaftlichen Wert eines Denkmals zu fördern und den langfristigen Erhalt zu sichern. Die aktive Mitgestaltung durch die lokale Gemeinschaft stärkt zudem die emotionale Bindung und Identifikation der Menschen mit dem Denkmal und kann durch den Einbezug neuer Ideen und Anregungen innovative Lösungsansätze für denkmalgerechte Maßnahmen hervorbringen.

### **Innovative Lösungsansätze**

Moderne Technologien, innovative Materialien und fortschrittliche Techniken bieten neue und vielfältige Möglichkeiten, Denkmäler behutsam an aktuelle Anforderungen und zeitgemäße Nutzungen anzupassen, ohne dabei ihre wertvolle historische Substanz oder architektonische Authentizität zu gefährden. Minimalinvasive Restaurierungsmethoden, ressourcenschonende und nachhaltige Energiekonzepte sowie die Schaffung barrierefreier Zugänge sind Beispiele für Maßnahmen, die den praktischen Nutzen

eines Denkmals erhöhen und gleichzeitig den Denkmalwert schützen.

Der gezielte Einsatz innovativer Techniken und Materialien kann erheblich zur langfristigen Langlebigkeit und Stabilität eines Denkmals beitragen, indem es vor weiteren Schäden geschützt und an neue Nutzungsmöglichkeiten angepasst wird. Gleichzeitig ermöglicht dies, das Denkmal für moderne Bedürfnisse zugänglich zu machen, ohne seine ursprüngliche Identität zu verlieren. Solche zukunftsorientierten Maßnahmen steigern nicht nur die Attraktivität von Denkmälern, sondern fördern auch deren aktive Integration in den kulturellen, sozialen und öffentlichen Alltag, wodurch sie als bedeutende kulturelle und gesellschaftliche Ressourcen dauerhaft erhalten bleiben.

#### **Langfristige und nachhaltige Nutzung**

Eine langfristige und nachhaltige Nutzung stellt eine grundlegende Voraussetzung für den dauerhaften Erhalt eines Denkmals dar. Die Nutzung sollte ökologisch sinnvoll, wirtschaftlich tragfähig und sozial verträglich gestaltet sein, wobei stets die historische und kulturelle Bedeutung des Denkmals gewahrt bleiben muss. Sinnvolle Umnutzungen, wie etwa die Einrichtung von Museen, Kulturzentren, Bildungseinrichtungen oder multifunktionalen Veranstaltungsorten, können Denkmäler in den gesellschaftlichen Alltag integrieren und gleichzeitig zu ihrem langfristigen Erhalt beitragen.

Von entscheidender Bedeutung ist dabei, dass die neue

Nutzung mit dem ursprünglichen Charakter des Bauwerks harmoniert und dessen historische Authentizität respektiert. Gleichzeitig sollte die Umnutzung so geplant werden, dass sie wirtschaftlich nachhaltig ist, um die langfristige Finanzierung der regelmäßigen Instandhaltung und den fortwährenden Erhalt des Denkmals sicherzustellen. Nur durch die richtige Balance zwischen Bewahrung der kulturellen Werte und funktionaler Nutzung können Denkmäler dauerhaft erhalten bleiben und ihren gesellschaftlichen Mehrwert entfalten.

#### **Regelmäßige Wartung und Überwachung**

Regelmäßige und sorgfältig geplante Wartung ist ein unverzichtbarer und wesentlicher Bestandteil der Denkmalpflege, der maßgeblich zur langfristigen Erhaltung des Bauwerks beiträgt. Ein umfassender, systematischer Wartungsplan, der regelmäßig durchgeführte Inspektionen, gründliche Reinigungen sowie kleinere Reparaturen umfasst, ist entscheidend, um größere Schäden zu vermeiden und den langfristigen Erhalt des Denkmals zu gewährleisten.

Die frühzeitige Erkennung potenzieller Probleme, wie Risse, Feuchtigkeitsschäden oder Materialermüdung, ermöglicht es, notwendige Maßnahmen rechtzeitig durchzuführen und den Aufwand für kostenintensive Restaurierungen deutlich zu reduzieren. Durch die kontinuierliche Überwachung des baulichen Zustands können Umwelteinflüsse wie Witterung, Verschmutzung oder biologische Faktoren

rechtzeitig identifiziert und gezielt behoben werden, bevor sie größere Schäden verursachen. Dieser präventive Ansatz trägt erheblich dazu bei, die Lebensdauer eines Denkmals zu verlängern und langfristig die Instandhaltungskosten erheblich zu senken, wodurch die finanzielle Tragfähigkeit der Denkmalpflege nachhaltig unterstützt wird.

## 7.2. Referenzbeispiele für gute Praxis

Die Revitalisierung historischer Gebäude erfordert eine sorgfältige Balance zwischen dem Erhalt kultureller Werte und der Anpassung an moderne Nutzungsanforderungen. Dabei sind gute Praxisbeispiele von großer Bedeutung, da sie bewährte Methoden und innovative Lösungen aufzeigen. Sie verdeutlichen zentrale Prinzipien wie Authentizität, nachhaltige Nutzung und den Erhalt der denkmalpflegerischen Bedeutung. Zudem liefern sie praktische Ansätze zur Bewältigung der Herausforderungen, die zwischen Substanzerhalt und zeitgemäßer Nutzung entstehen. Für die Untersuchung werden österreichische Projekte herangezogen, um eine Vergleichbarkeit der Standards in der Denkmalpflege zu gewährleisten. Die Erbsenschälfabrik in Bruckneudorf, die Baumwollspinnerei Klarenbrunn in Bludenz sowie die Tabakfabrik Linz verdeutlichen unterschiedliche Strategien der nachhaltigen Umnutzung und liefern wertvolle Erkenntnisse für die strategische und denkmalgerechte Planung der Schuhfabrik Beka.



Abb. 149  
Erbsenschälfabrik  
Bruckneudorf

### 7.2.1. Referenzbeispiel Erbsenschälfabrik Bruckneudorf

**Standort:**

Hauptplatz / Gärtnergasse 1, 2460 Bruckneudorf

**Architekt (historisch):** Rudolf Breuer

**Architekten (Revitalisierung):**

Pesendorfer | Machalek | Dolmanits Architekten ZT, Wien,  
Stefan Elmsteiner und Fritz Ettlinger

**Bauherrschaft:** Oberwarter Siedlungsgenossenschaft  
(OSG)

**Fertigstellung:** 2022

Die Erbsenschälfabrik in Bruckneudorf wurde 1899 als Teil eines Versorgungssystems für das k.u.k. Militärlager errichtet und stellt ein bedeutendes Beispiel industrieller Architektur der Habsburgermonarchie dar. Neben der Erbsenschälerei umfasste die Anlage eine Kaffeerösterei sowie eine Konservenfabrik. Verantwortlich für den Bau war der Wiener Stadtbaumeister Rudolf Breuer, bekannt auch für die Wiener Postsparkasse. Die Fabrik war direkt an die Staatsbahn angebunden und spielte eine zentrale Rolle in der Versorgung der Truppen. Besonders im Ersten Weltkrieg wurde die Produktion intensiviert. Bis zu 3.000 Arbeiterinnen und Arbeiter stellten in drei Schichten

Fleisch- und Gemüsekonserven für die Armee her. Die Erbsenschälerei wurde 1900 zur Ergänzung der Konservenproduktion eingerichtet und spielte eine entscheidende Rolle in der militärischen Ernährungsstrategie. Nach dem Zusammenbruch der Monarchie wurde der Betrieb 1918 eingestellt, und viele technische Einrichtungen wurden im Rahmen des Vertrags von Saint-Germain nach Ungarn überführt. Nur wenige Relikte, darunter eine Erbsenschälmaschine im Dachgeschoss und ein Rotationsofen im Erdgeschoss, blieben erhalten.

Nach der Stilllegung durchlief das Gebäude verschiedene Nutzungen. Zunächst diente es als Landesproduktenhandel, ab 2003 wurde es als kultureller Veranstaltungsort genutzt. Aufgrund seiner charakteristischen Backsteinarchitektur und historischen Bedeutung wurde es unter Denkmalschutz gestellt. Die Gemeinde Bruckneudorf erkannte die Notwendigkeit einer nachhaltigen Nutzung und beschloss 2017, die Erbsenschälfabrik in eine Volksschule mit integrierter Musikschule und gastronomischer Nutzung umzuwandeln. Bis dahin mussten die Kinder des Ortes nach Bruck an der Leitha zur Schule gehen.<sup>96</sup> Die Umnutzung stellte eine besondere Herausforderung dar, da

96 Bundesdenkmalamt (Hrsg.), *wiederhergestellt 89 – Die ‚Erbse‘: Von der k. und k. Militärfabrik zum ‚Hogwarts‘ von Bruckneudorf, Burgenland*, Wien 2022, online verfügbar unter: <https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/wiederhergestellt/wiederhergestellt-89-bruckneudorf-konservenfabrik-erbse.html> (Zugriff am 28. März 2024).

sowohl die historische Substanz erhalten als auch moderne Anforderungen erfüllt werden mussten. Die Volksschule beherbergt 12 Klassen (anstatt der ursprünglich geplanten 8), einen Ganztagschulbereich mit vier Lernräumen, einen Speisesaal, Kreativräume sowie einen zweigeschossigen Turnsaal, der auch extern genutzt werden kann. Die historischen Fassaden wurden mit minimalen Eingriffen saniert, am Eingangsbereich wurde ein Windfang und hofseitig eine Garderobe angebaut. Die Backsteinfassade wurde restauriert, die ursprünglichen Holzkonstruktionen weitgehend erhalten. Laut statischem Konzept und Brandschutzanforderungen blieben die bestehenden Holzdecken in der Untersicht erhalten und wurden oberseitig mit einer Betonverbunddecke versehen. Stützen und Steher sowie das Sichtziegelmauerwerk im Inneren wurden so weit wie möglich erhalten.

Architekt Johannes Pesendorfer erklärte in unserem persönlichen Gespräch die Herausforderungen der Umnutzung. Sein Engagement und seine detaillierten Erklärungen boten einen einzigartigen Einblick in die technischen, denkmalpflegerischen und gestalterischen Herausforderungen dieser Umnutzung. Besonders anspruchsvoll war die Verbindung moderner pädagogischer Konzepte mit den räumlichen Gegebenheiten eines ehemaligen Industriebauwerks. Brandschutz- und Sicherheitsanforderungen mussten berücksichtigt werden, während die großflächigen industriellen Räume in flexible, kindgerechte Lernbereiche umgestaltet wurden. Der zweigeschossige Turnsaal wurde

mittels einer neuen Stahlkonstruktion ertüchtigt, während die für den Gastronomiebereich und Veranstaltungssaal notwendige Haustechnik in separaten Räumen untergebracht wurde. Ein besonderes Augenmerk lag auf der Raumakustik, da die großen Hallen und offenen Flächen eine sorgfältige Planung erforderlichen, um eine optimale Lernatmosphäre zu schaffen.

Im Sinne des Denkmalschutzes wurde auf eine Vollwärmeschutzfassade verzichtet und neue Holzkastenfenster eingebaut. Zusätzlich wurden ein zweigeschossiger Turnsaal sowie Lichtkuppeln zur besseren Belichtung integriert. Historische Maschinen wie die Erbsenschälmaschine blieben erhalten, um die industrielle Vergangenheit des Gebäudes erfahrbar zu machen. Der Hofzugang und die Vorfahrt wurden mit einem „Kiss & Ride“-Bereich ausgestattet. Der nordöstliche Hofbereich wurde als getrennt nutzbare Außenanlage für Nachmittagsbetreuung und Sport konzipiert. Der Schulgarten im Nordosten ist vollständig dem Schulbetrieb zugeordnet und bietet Pausenflächen, Bewegungsspielräume sowie schattenspendende Baumgruppen. Die Erbsenschälmaschine im Dachgeschoss wurde erhalten und sichtbar gemacht, um das industrielle Erbe erfahrbar zu machen.<sup>97</sup>

<sup>97</sup> Pesendorfer | Machalek | Dolmanits Architekten ZT, „Erbse“ Volksschule Bruckneudorf, *Heinze Architekturprojekte*, online verfügbar unter: <https://www.heinze.de/architekturprojekt/erbse-volksschule-bruckneudorf/13132458/> (Zugriff am 27. November 2024).

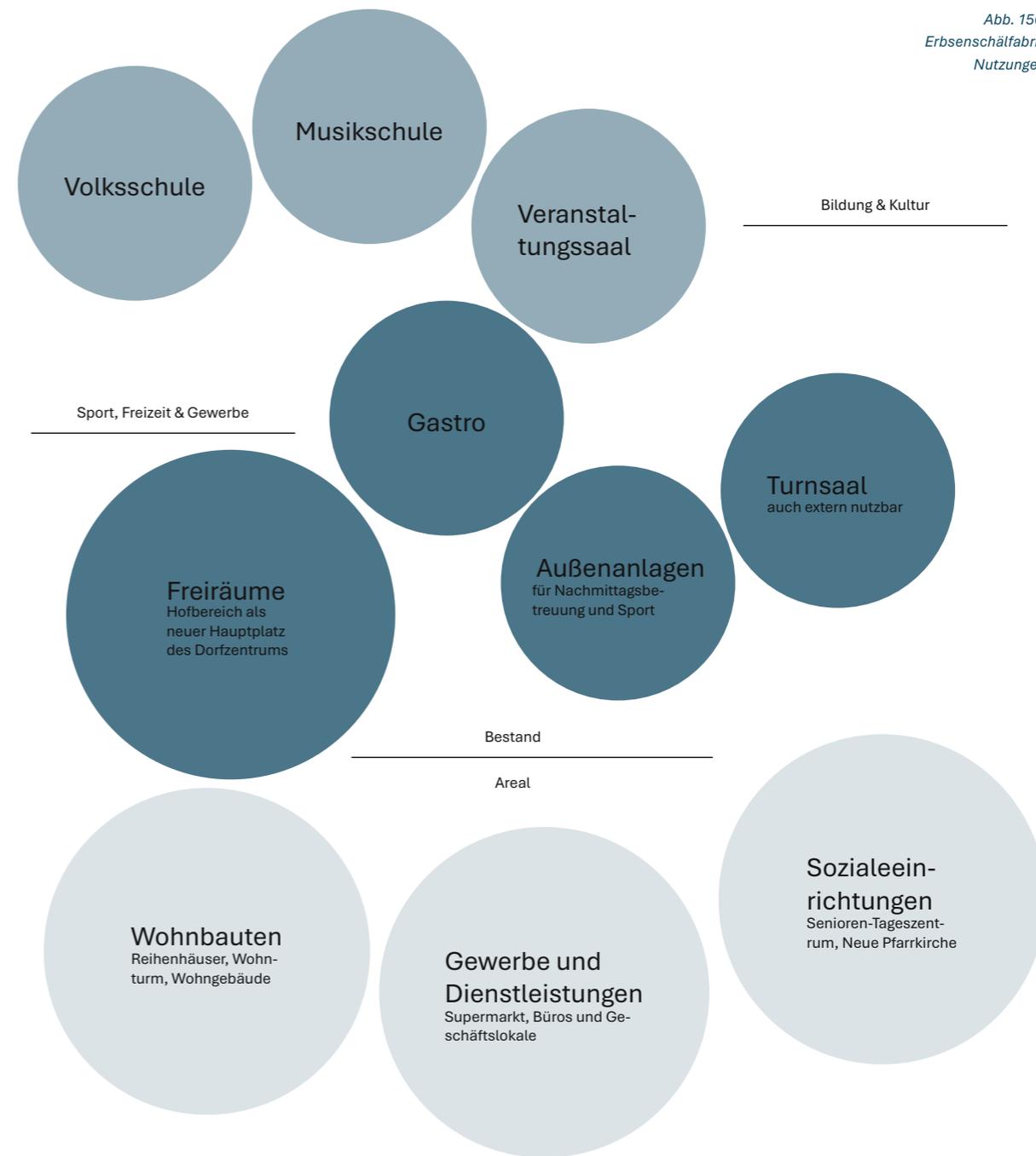


Abb. 150  
 Erbsenschälfabrik  
 Nutzungen

Die Revitalisierung der Erbsenschälffabrik war Teil eines umfassenderen Projekts mit dem Namen „Die Erbse“, das auf dem 4,2 Hektar großen Areal der ehemaligen Fabrik umgesetzt wird. Neben der Schule entstehen hier neue Wohn- und Geschäftsräume, wodurch zusätzliche Flächenversiegelung vermieden wurde. Zu den Neubauten gehören Reihenhäuser mit 30 Wohneinheiten, ein Wohnturm in den umfunktionierten Silotürmen mit 13 Geschossen und 68 Wohneinheiten, weitere Wohngebäude mit 120 Wohneinheiten und einer Tiefgarage, Büro- und Geschäftslokale, ein Veranstaltungssaal für 150 Personen mit Gastronomiebereich, ein Senioren-Tageszentrum sowie eine neue Pfarrkirche. Die Schule nahm bereits ihren Betrieb auf, die Gesamtfertigstellung des Projekts ist bis 2025 geplant.<sup>98</sup> Durch die vielfältigen neuen Nutzungen wurde das ehemalige Industriegelände nachhaltig in das Siedlungsgefüge integriert und die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gefördert. Besonders bemerkenswert ist die Umnutzung des ehemaligen Getreidesilos, das in eine Wohnhausanlage mit 13 Geschossen umgewandelt wurde. Damit wurden die alten Strukturen effizient in das moderne Nutzungskonzept eingebunden. Die Revitalisierung erfüllte hohe denkmalpflegerische Standards. Historische Substanz wurde bewahrt, notwendige Eingriffe minimal vorgenommen, und die Lesbarkeit verschiedener Bauphasen blieb erhalten. Wissenschaftliche Fundierung spielte eine wesentliche Rolle: Bauhistorische Untersuchungen und eine detaillierte Analyse der Substanz führten zu präzisen Restaurierungsmaßnahmen, die dokumentiert wurden, um Transparenz und Wissenserhalt zu gewährleisten. Materialien wie Holz (Industrieparkett in Klassenräumen) und Terrazzo im Eingangsbereich tragen zur historischen Atmosphäre bei. Die nachhaltige Nutzung und die durchdachte Kombination von Bildungs-, Wohn- und Kulturangeboten machen

<sup>98</sup> Brachflächen-Dialog, „Die Erbse, Bruckneudorf (Bgl.)“, online verfügbar unter: <https://www.brachflaechen-dialog.at/best-practice/die-erbse> (Zugriff am 27. November 2024).

das Projekt zu einem Vorzeigeprojekt im Bereich der Flächenrevitalisierung. Durch energieeffiziente Heizsysteme, optimierte Tageslichtnutzung und eine langfristige Instandhaltungsstrategie wird zudem der ökologische Fußabdruck reduziert. Die gestalterische Qualität der neuen Elemente wurde sorgfältig abgestimmt. Moderne Bauelemente wie der Turnsaal, Lichtkuppeln und Glas-Stahlelemente wurden gezielt integriert, um in harmonischem Dialog mit der historischen Substanz zu stehen, ohne diese zu dominieren.

Die Revitalisierung der Erbsenschälffabrik wurde mit dem Erdreich-Preis in der Kategorie Flächenrecycling ausgezeichnet.<sup>99</sup> Sie zeigt beispielhaft, wie Industriedenkmäler durch sensible und nachhaltige Umnutzung erhalten werden können. Sie verbindet denkmalgerechte Erhaltung mit moderner Nutzung und stellt eine vorbildliche Lösung für den Erhalt historischer Bauwerke dar. Die gewonnenen Erfahrungen sind übertragbar und liefern wertvolle Anregungen für vergleichbare Projekte, etwa die geplante Revitalisierung der Schuhfabrik Beka. Das Projekt beweist, dass Denkmäler nicht nur museale Objekte sein müssen, sondern durch innovative Nutzungskonzepte lebendige Bestandteile der Gesellschaft bleiben können. Durch die gelungene Verbindung von Historie und Moderne ist die Erbsenschälffabrik heute ein bedeutender Ort der Bildung, Kultur und Gemeinschaft.

<sup>99</sup> Brachflächen-Dialog, „ERDREICH“-Preis: Gewinner:innen 2022, online verfügbar unter: <https://www.brachflaechen-dialog.at/erdreich-preis22-gewinner> (Zugriff am 27. November 2024).



Abb. 151  
Oben: Hauptplatz  
Unten: Klasse



Abb. 152  
Baumwollspinnerei  
Klarenbrunn Bludenz

### 7.2.2. Referenzbeispiel Baumwollspinnerei Klarenbrunn Bludenz

**Standort:** Klarenbrunnstraße 38–46, 6700 Bludenz

**Architekt (historisch):** John Felber

**Architekt (Revitalisierung):** Daniel Büchel (Revitalisierung)

**Bauherrschaft:** Caritas der Diözese Feldkirch

**Fertigstellung:** 2018

Die Baumwollspinnerei Klarenbrunn in Bludenz wurde

zwischen 1884 und 1886 als bedeutendes Industriedenkmal errichtet und stellt ein herausragendes Beispiel für die industrielle Architektur Vorarlbergs dar. Die Fabrik wurde im Auftrag der Firma Getzner, Mutter & Cie. von John Felber aus Manchester entworfen und von dem Bludener Baumeister Ignaz Wolf detailliert geplant. Der langgestreckte Backsteinbau mit seiner markanten Pfeilerstruktur verbindet traditionelle mehrgeschossige Saalbauten mit modernen Industriehallen. Die Errichtung der Spinnerei war eng mit der Schaffung von Wohnraum für die Arbeiter verbunden. Neben der neuen Spinnerei entstand eine kleine Werksiedlung, die bis heute erhalten ist. Das Gebäude wurde 1992 von der Linz Textil GmbH übernommen und 2017 von Christian Leidinger erworben, um eine nachhal-

tige Umnutzung einzuleiten.

Die Revitalisierung der ehemaligen Baumwollspinnerei wurde 2018 abgeschlossen und stellt ein Beispiel für die Anwendung guter Praxis in der Denkmalpflege dar. Die Umgestaltung wurde unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer, nachhaltiger und funktionaler Kriterien durchgeführt, um eine langfristige und vielseitige Nutzung zu ermöglichen. Der Umbau erfolgte unter der Leitung von Daniel Büchel, wobei großer Wert auf die Erhaltung der historischen Substanz gelegt wurde. Das Tragwerk aus 140 gusseisernen Säulen sowie die Backsteinfassade wurden mit minimalen Eingriffen restauriert und stehen unter Denkmalschutz. Der Bau besteht aus einem historischen Backsteinziegelbau mit Holzbalkendecken und wurde ursprünglich 1883 errichtet. Diese Maßnahmen gewährleisteten die Bewahrung der historischen Substanz, während zugleich die Tragfähigkeit und Energieeffizienz des Gebäudes verbessert wurden. Die Revitalisierung ermöglichte eine gezielte Wiederverwendung der bestehenden Strukturen und berücksichtigte sowohl denkmalpflegerische Anforderungen als auch die Bedürfnisse einer modernen Nutzung.<sup>100</sup>

Heute beherbergt die ehemalige Spinnerei eine Vielzahl

<sup>100</sup> Bundesdenkmalamt (Hrsg.), *wiederhergestellt 52 – Bludenz Klarenbrunn: Umnutzung der ehemaligen Baumwollspinnerei, Vorarlberg*, Wien 2018, online verfügbar unter: <https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/wiederhergestellt/wiederhergestellt-52-spinnerei-klarenbrunn.html> (Zugriff am 27. März 2024).

an Nutzungen, die das Gebäude zu einem lebendigen Zentrum machen. Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter trägt wesentlich zur nachhaltigen Nutzung des revitalisierten Gebäudes bei. Durch ihre unterschiedlichen Tätigkeitsbereiche wird die Vielfalt der Nutzung sichtbar, die von sozialen, handwerklichen bis hin zu kreativen und wirtschaftlichen Schwerpunkten reicht. Der carla-Store der Caritas nimmt eine zentrale Rolle in der Nutzung des revitalisierten Gebäudes ein. Als sozialer Betrieb bietet er eine Verkaufsfläche für wiederverwendbare Möbel, Kleidung, Spielsachen und Haushaltswaren, womit er zur Förderung eines nachhaltigen Konsumverhaltens beiträgt. Der Fokus liegt auf der Kreislaufwirtschaft, indem gebrauchte Gegenstände einer neuen Nutzung zugeführt werden, während gleichzeitig soziale Teilhabe ermöglicht wird. Der Store ist ein Begegnungsort, an dem Nachhaltigkeit, Inklusion und Kreislaufwirtschaft gelebt werden. Die carla-Werkstätten sind in die Nutzung der Halle integriert und bieten Beschäftigungsmöglichkeiten für Personen mit eingeschränktem Zugang zum Arbeitsmarkt. Hier erfolgen die Restaurierung von Möbeln, die Anfertigung neuer Produkte aus recycelten Materialien sowie die Bearbeitung von externen Aufträgen. Das Werkstattkonzept setzt auf eine offene Struktur, die auf soziale Integration und die Förderung handwerklicher Fähigkeiten ausgerichtet ist.<sup>101</sup> Die Nutzung des revitalisierten Gebäudes wird durch eine Vielzahl an Unternehmen und Initiativen aus unterschiedlichen Bereichen geprägt, die aktiv zur nachhaltigen Entwicklung der Spinnerei beitragen. Das Gebäude umfasst eine Gesamtfläche von 8.000 m<sup>2</sup>, wovon 3.000 m<sup>2</sup> für den carla-Store genutzt werden. Das gesamte Grundstück erstreckt sich über 15.000 m<sup>2</sup>. Dabei wurden bewusst Gewerbe, soziale Einrichtungen und kulturelle Initiativen kombiniert, um eine durchmischte und langfristig trag-

<sup>101</sup> „Leben & Wohnen“, *Vorarlberger Nachrichten*, Samstag/Sonntag, 4./5. August 2018, S. 6–7, online verfügbar unter: [https://v-a-i.at/publikationen/baukulturgeschichten/18kw31\\_carla.pdf](https://v-a-i.at/publikationen/baukulturgeschichten/18kw31_carla.pdf) (Zugriff am 28. November 2024).

fähige Nutzung sicherzustellen. Neben dem Fabriksverein, der sich für die Förderung kultureller und sozialer Projekte einsetzt, sind hier innovative Handwerksbetriebe, Designerateliers und Start-ups tätig, die sich aktiv für die Förderung kultureller und sozialer Projekte innerhalb der revitalisierten Spinnerei engagiert, darunter eine Tischlerei mit Schwerpunkt auf Zirbenholzverarbeitung sowie eine separate Tischlerei für die Fertigung von Massivholzmöbeln, eine Keramikmanufaktur, die handgefertigte Fliesen produziert, sowie ein Forschungsunternehmen, das nachhaltige Innovationen zwischen akademischer Forschung und industrieller Praxis entwickelt. Zudem befindet sich in der Spinnerei *Gschickt & Gschwind*, ein Arbeits- und Dienstleistungsprojekt für Menschen mit Beeinträchtigungen, das verschiedene handwerkliche und kreative Dienstleistungen anbietet. Zusätzlich haben sich hier ein Imkerbetrieb, der sich für die Erhaltung der regionalen Bienenpopulation einsetzt, ein Installateur-Servicezentrum, eine gastronomische Einrichtung, eine Tischlerei für Massivholzarbeiten, ein Cinematography-Atelier sowie eine interdisziplinäre Plattform für Kunst und Handwerk niedergelassen. Auch das Sozialprojekt *Carla Vorarlberg*, das sich für nachhaltige Arbeits- und Ausbildungsplätze engagiert, ist hier tätig. Ebenfalls Teil des kreativen Netzwerks ist eine bildende Künstlerin, Performerin, Regisseurin und Autorin. Die ‚Bergstatt‘, ein Raum für interdisziplinäres Schaffen, ergänzt die vielseitige Nutzung des Gebäudes. Zudem stehen weiterhin Büroräumlichkeiten zur Vermietung zur Verfügung, wodurch weitere nachhaltige Nutzungen ermöglicht werden. Ein offener Veranstaltungsraum bietet Raum für kulturelle Events und soziale Projekte. Zusätzlich sind Tischlerbetriebe, Künstlerateliers und eine Fahrradwerkstatt untergebracht, wodurch die Durchmischung und Wiederverwendung konsequent umgesetzt werden.<sup>102</sup> Die denkmalgerechte Sanierung erfolgte mit wissenschaft-

<sup>102</sup> Fabrik Klarenbrunn, Mieter, online verfügbar unter: <https://fabrikklarenbrunn.at/MIETER-1> (Zugriff am 28. November 2024).

licher Fundierung und dokumentierten Restaurierungsmaßnahmen. Ein nachhaltiger Ansatz wurde insbesondere bei der Umgestaltung der Gebäudestruktur verfolgt, wobei energieeffiziente Technologien und ressourcenschonende Materialien zum Einsatz kamen. Alte Fenster wurden energetisch saniert und als transparente Raumtrenner wiederverwendet, um offene und flexible Arbeitsbereiche zu schaffen. Im Zuge der Sanierung wurden 28 große Fenster nach historischem Vorbild neu gefertigt und mit Isolierverglasung ausgestattet, um den energetischen Anforderungen gerecht zu werden, ohne das ursprüngliche Erscheinungsbild des Gebäudes zu verändern. Die Energieversorgung erfolgt durch eine Biomasseanlage und eine Wärmepumpe, wodurch eine nachhaltige und ressourcenschonende Nutzung ermöglicht wird.<sup>103</sup> Die Revitalisierung der Baumwollspinnerei Klarenbrunn zeigt, wie Industriedenkmäler durch eine sorgfältig geplante denkmalgerechte Erhaltung und eine adaptive Wiederverwendung langfristig erhalten und wirtschaftlich tragfähig gemacht werden können. Das Projekt verbindet denkmalgerechte Erhaltung mit einer nachhaltigen und flexiblen Nutzungsperspektive und liefert wertvolle Impulse für vergleichbare Revitalisierungsprojekte, insbesondere die geplante Umnutzung der Schuhfabrik Beka. Die zentralen Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen: Der Erhalt der historischen Substanz wurde sichergestellt, indem die Originalstruktur bewahrt und neue Elemente gezielt integriert wurden. Die Nutzung von Biomasseheizung und Wärmepumpen reduziert den ökologischen Fußabdruck. Durch die bewusste städtebauliche Integration stärkt die Revitalisierung die lokale Infrastruktur und fördert eine nachhaltige Stadtentwicklung. Die Kombination aus sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Nutzungen trägt dazu bei, das Gebäude langfristig als aktiven Bestandteil der Gemeinde zu etablieren. Die vielseitige Nutzung

<sup>103</sup> „Leben & Wohnen“, *Vorarlberger Nachrichten*, 4./5. August 2018, S. 6–7.

des Gebäudes durch soziale, kulturelle und gewerbliche Einrichtungen sichert die wirtschaftliche Tragfähigkeit und die nachhaltige Erhaltung des Industriedenkmals. Die Revitalisierung der Baumwollspinnerei Klarenbrunn zeigt exemplarisch, wie durch denkmalgerechte Sanierung und adaptive Wiederverwendung die langfristige Erhaltung und wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Industriedenkmals gesichert werden kann. Der Mix aus kreativen, sozialen und gewerblichen Nutzungen schafft eine nachhaltige Belegung des Areals und bietet ein inspirierendes Modell für zukünftige Umnutzungen von Industriedenkmälern.

Abb. 153  
Erbsenschälfabrik  
Nutzungen

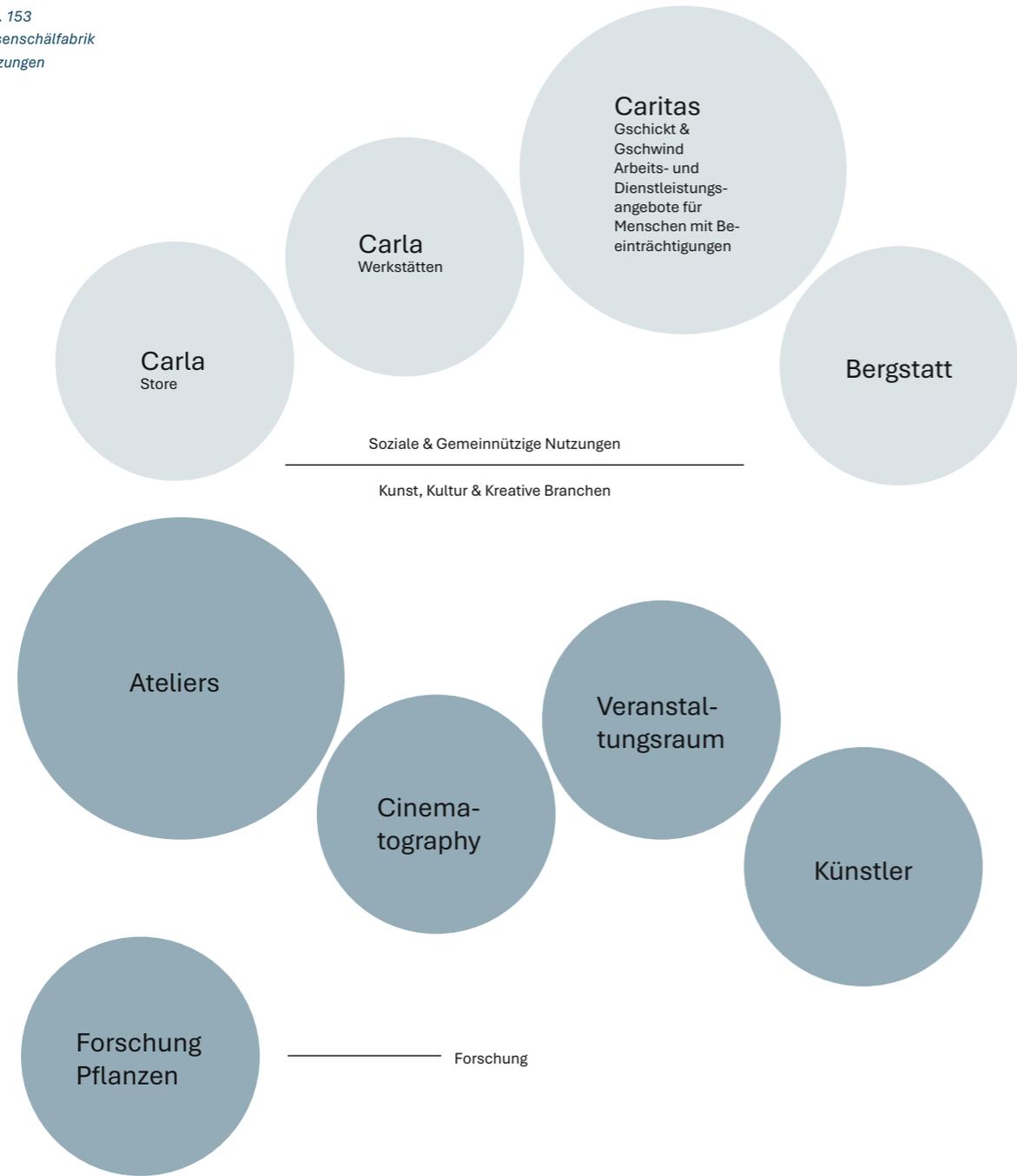


Abb. 154  
Erbsenschälfabrik  
Nutzungen

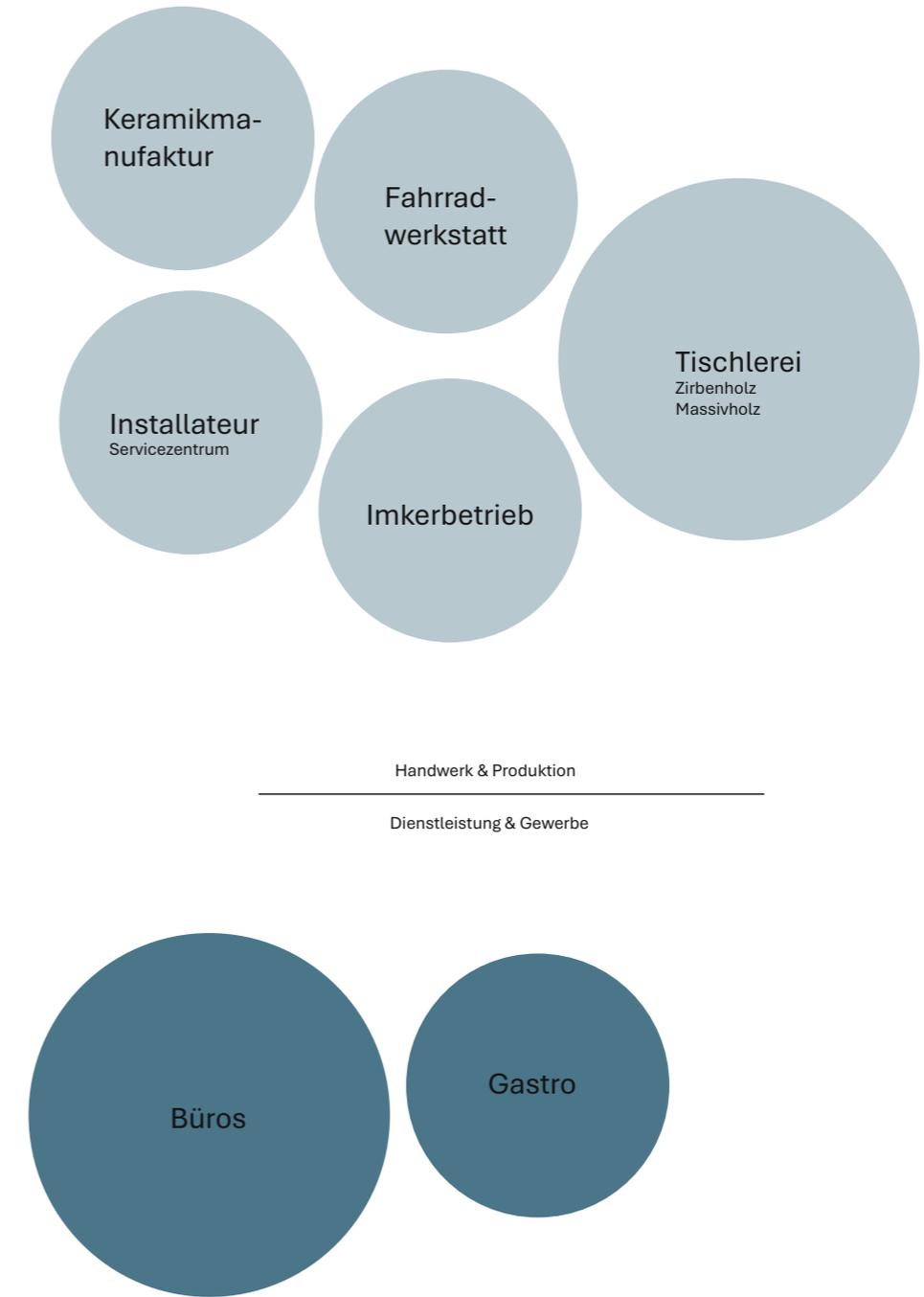


Abb. 155  
Oben: Open-Air-  
Konzert Unten:  
Indoor-Konzert



Abb. 156  
Oben: Carla Shop  
Unten: Tischlerei



Abb. 157  
Tabakfabrik  
Linz



### 7.2.3. Referenzbeispiel Tabakfabrik Linz

**Standort:**

Peter-Behrens-Platz 1–15, Ludlgasse 19, Gruberstraße 1,  
4020 Linz

**Architekten (historisch):**

Peter Behrens, Alexander Popp

**Architekten (Revitalisierung):**

Kaltenbacher Architektur, Steinbauer architektur+design,  
Philip Weinberger, schulRAUMkultur

**Bauherrschaft:** Stadt Linz

**Fertigstellung:** Adaptierungen ab 2010

Die Tabakfabrik Linz wurde zwischen 1928 und 1935 im Rahmen eines staatlich geförderten Industrieprojekts errichtet und stellt heute eines der bedeutendsten Industriedenkmäler der Moderne in Österreich dar. Die von den renommierten Architekten Peter Behrens und Alexander Popp entworfene Anlage folgt einer rationalistischen Architektursprache, die sich insbesondere durch ihre Stahlskelettbauweise, die markanten Fensterbänder sowie die funktionalen Grundrisse auszeichnet. Als zentraler Standort der österreichischen Tabakindustrie prägte die Fabrik über Jahrzehnte hinweg die wirtschaftliche und soziale

Entwicklung der Stadt Linz. Nach der Einstellung der Tabakproduktion im Jahr 2009 wurde das Areal von der Stadt Linz erworben, woraufhin eine umfassende Revitalisierung eingeleitet wurde, die eine nachhaltige Transformation der historischen Bausubstanz zum Ziel hatte.<sup>104</sup>

Die Geschichte der Tabakfabrik Linz reicht bis ins Jahr 1668 zurück, als an diesem Standort die erste Textilfabrik Österreichs, die Linzer Wollzeugfabrik, gegründet wurde. Nach ihrer Schließung im Jahr 1850 wurde hier die österreichische Tabakproduktion etabliert. Angesichts steigender Produktionsmengen und eines wachsenden Bedarfs an Rohstoffen entschied man sich in den 1920er Jahren für eine umfassende Neustrukturierung der Anlage. Mit der Planung wurde Peter Behrens, einer der Pioniere der modernen Industriearchitektur, gemeinsam mit seinem Schüler Alexander Popp beauftragt. Zwischen 1928 und 1935 entstand ein innovativer Fabrikkomplex, der sowohl funktional als auch gestalterisch neue Maßstäbe setzte. Der Bau umfasste neben den drei Tabakspeichern zwei großflächige Produktionsgebäude sowie das markante Kessel- und Maschinenhaus. Die Kombination aus technischer Innovation und gestalterischer Klarheit macht die Tabakfabrik zu einem herausragenden Beispiel der Industriearchitektur

<sup>104</sup> Bundesdenkmalamt (Hrsg.), *wiederhergestellt 82 – Tabakfabrik Linz: Die Wiederbelebung eines Industriedenkmals, Oberösterreich*, Wien 2022, online verfügbar unter: <https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/wiederhergestellt/wiederhergestellt-82-linz-tabakfabrik.html> (Zugriff am 27. März 2024).

der Moderne. Die Anlage wurde bis in die 1980er Jahre kontinuierlich erweitert, insbesondere durch die Verbindung der Speichergebäude in den 1960er Jahren. Mit der endgültigen Schließung der Fabrik im Jahr 2009 stellte sich die Herausforderung einer sinnvollen Nachnutzung der denkmalgeschützten Struktur.<sup>105</sup>

Nach der Stilllegung durchlief das Gebäude verschiedene Entwicklungsphasen. Während zunächst ein Abriss in Erwägung gezogen wurde, erfolgte letztlich die Unterschutzstellung als Industriedenkmal, um eine nachhaltige Nachnutzung zu ermöglichen. Ab 2010 begann ein umfangreicher Umbauprozess mit dem Ziel, die industrielle Substanz weitgehend zu erhalten und eine flexible, zukunftsorientierte Nutzung zu etablieren. Die Stadt Linz entwickelte ein integratives Konzept, das wirtschaftliche, kreative und soziale Funktionen vereint. Heute beherbergt die Tabakfabrik eine vielfältige Nutzungsmischung und bildet ein dynamisches Zentrum im urbanen Raum.<sup>106</sup> Das Areal umfasst Gewerbe, Kreativwirtschaft, Bildungseinrichtungen, Gastronomie, soziale Initiativen und Kunst. Zu den Bildungsangeboten zählen ein privates Oberstufengymnasium, eine Lern- und Lehrplattform für IT und Digitalisierung, eine Codingschule, eine Fotoschule sowie eine Fashion & Technology-Studiengang. Zusätzlich werden innovative Technologien in spezialisierten Werkstätten für Metallbearbeitung, 3D-Druck und Softwareengineering vermittelt. Neben Bildungseinrichtungen haben sich zahlreiche Start-ups aus den Bereichen Robotik, Automatisierung, Creative Technologies und Künstliche Intelligenz angesiedelt. Die Kreativwirtschaft wird durch Design- und Architekturbüros, Werbeagenturen sowie Unternehmen

<sup>105</sup> Bundesdenkmalamt (Hrsg.), *wiederhergestellt 42 – Die Linzer Tabakfabrik: Fabrikationsgebäude II / ehemalige Rauchtakfabrik, Oberösterreich*, Wien 2014, online verfügbar unter: <https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/wiederhergestellt/wiederhergestellt-42-linz-tabakfabrik.html> (Zugriff am 27. März 2024).

<sup>106</sup> Bundesdenkmalamt (Hrsg.), *wiederhergestellt 82*, Wien 2022.

aus den Bereichen Online-Marketing, Filmproduktion und Digitalmedia ergänzt. Auch die gastronomische Nutzung des Areals ist vielseitig: Neben Restaurants und einer Pizzeria bieten Betriebe nachhaltige und internationale Küche, darunter Thai-Streetfood und eine Schaubrauerei. Ergänzt wird das Nutzungskonzept durch Veranstaltungsräume für Konzerte, Lesungen und Performances, ein Music Lab, eine Einrichtung für Lichttechnik und Projektionen sowie das Kulturgütermagazin und Schaudapot der Museen der Stadt Linz. Darüber hinaus existieren soziale und nachhaltige Projekte wie ein Fahrradzentrum als sozialökonomischer Betrieb, eine Bildungswerkstatt für gemeinsames Lernen und Experimentieren sowie ein Gemeinschaftsgarten zur Förderung sozialer Vernetzung.<sup>107</sup> Die Revitalisierung der Tabakfabrik stellte eine Vielzahl architektonischer und technischer Herausforderungen dar. Einerseits sollte der industrielle Charakter der Anlage bewahrt bleiben, andererseits mussten moderne Anforderungen an Raumklima, Brandschutz und Barrierefreiheit berücksichtigt werden. Um die großflächigen Hallen flexibel nutzbar zu machen, wurde das Prinzip der *box-in-box*-Lösung angewandt, dass die Schaffung klimatisierter Arbeitsbereiche ermöglicht, ohne die denkmalgeschützte Substanz zu beeinträchtigen.<sup>108</sup> Ein aus dem Raster der Fensterbänder abgeleitetes Stahlgerüst strukturiert den Innenraum und bildet eine modulare Grundstruktur für verschiedene Nutzungsbereiche wie Empfang, Arbeitsplätze und Präsentationsflächen. Ein gezielt abgestimmtes Farbkonzept trägt zur Bewahrung des industriellen Charakters bei, während historische Relikte bewusst in Szene gesetzt wurden. Lichtgestaltung spielt eine zentrale Rolle in der räumlichen Differenzierung: Während das Umgebungslicht die Architektur des Bestands unterstützt, setzen

<sup>107</sup> Tabakfabrik Linz, Mieter:innen, online verfügbar unter: <https://tabakfabrik-linz.at/mieterinnen/> (Zugriff am 29. November 2024).

<sup>108</sup> Bundesdenkmalamt (Hrsg.), *wiederhergestellt 42*, Wien 2014..

gezielte Punktlichter Akzente in Bereichen mit erhöhtem Konzentrationsbedarf oder erhöhter Privatheit. Um eine angenehme Arbeitsatmosphäre zu gewährleisten, wurde zudem ein spezielles Podest an der Westseite des Gebäudes integriert, das in sitzender Position einen weiten Blick über das Areal ermöglicht und kommunikative Zonen mit Sitzgelegenheiten und Aufbewahrungsmöglichkeiten schafft.<sup>109</sup> Besonderes Augenmerk lag auf der städtebaulichen Einbindung der Fabrik in das umliegende Stadtviertel. Der Standort wurde durch neue Erschließungswege, Freiflächen und Grünbereiche aufgewertet. Ein neuer Vorplatz mit Aufenthaltsbereichen sowie eine verbesserte Anbindung an den öffentlichen Verkehr fördern die Integration in das urbane Umfeld. Zudem wurden historische Elemente wie die Gleisanlagen der ehemaligen Tabakanlieferung in die Gestaltung einbezogen. Eine mit Stahlgitterrosten belegte Plattform aus einem ausrangierten Güterwaggon dient als markantes Element vor dem neuen Haupteingang. Die denkmalgerechte Sanierung erfolgte unter wissenschaftlicher Begleitung. Bauhistorische Analysen und Materialstudien ermöglichten eine gezielte Restaurierung. Die ursprüngliche Struktur blieb dabei ablesbar, und spätere Bauphasen wurden bewusst in die Gestaltung integriert. Die Revitalisierung bewahrte weitgehend die denkmalgeschützte Substanz, wobei an der Südostseite des Areals eine symbolische Abbruchkante an der Fassade erhalten blieb – als Verweis auf die rückgebauten Decken der Nachkriegszeit. Die ehemalige Pfeifentabaktrocknung wurde zum Art Magazin – Haus FALK umgebaut, das Ateliers, Co-Working-Spaces, Besprechungsräume und das Depot der Linzer Stadtmuseen beherbergt. Ein markanter Eingriff in die Raumstruktur war der Einbau einer neuen Stahlwangen-Wendeltreppe vom ersten

<sup>109</sup> Freimueller Söllinger Architektur ZT GmbH, 1802 Tabakfabrik Linz, online verfügbar unter: <https://www.freimueller-soellinger.at/projekt/detail/1802-tabakfabrik/> (Zugriff am 27. November 2024).

bis zum dritten Obergeschoss. Diese Treppe erinnert an das historische Behrensband, das alte Transportnetz der Tabakfabrik, und dient als gestalterisches Leitmotiv des Areals. An den Magazinfassaden wurden Glasbausteinfelder zur Interpretation der historischen Fensterbänder eingefügt. Die Versorgungstechnik wurde in separaten Einbauten integriert, um den denkmalgeschützten Bestand nicht zu beeinträchtigen. Die Revitalisierung wurde durch nachhaltige Technologien ergänzt. Moderne Heiz- und Lüftungssysteme, energieeffiziente Fenster sowie optimierte Tageslichtnutzung reduzieren den ökologischen Fußabdruck und verbessern das Raumklima. Die flexible Nutzungsstruktur sorgt für langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit, indem verschiedene Akteure aus Kultur, Wirtschaft und Wissenschaft das Areal gemeinsam beleben. Heute wird die Tabakfabrik Linz als Zentrum für Kreativwirtschaft, Bildung, Kultur und Gastronomie genutzt. Die erfolgreiche Revitalisierung zeigt sich in der Vielfalt der Nutzer, von Start-ups und Designbüros über Ateliers und Veranstaltungsräume bis hin zu sozialen Einrichtungen und einer Schaubrauerei.<sup>110</sup> Die Tabakfabrik Linz wurde mehrfach ausgezeichnet und gilt als Vorbild für die adaptive Wiederverwendung von Industriebauten. Das Projekt demonstriert, wie eine Kombination aus denkmalgerechter Erhaltung, nachhaltigen Technologien und kreativer Nutzung zu einer langfristig erfolgreichen Stadtentwicklung beitragen kann.<sup>111</sup> Besonders hervorzuheben ist, dass die Tabakfabrik Linz nicht nur in Österreich, sondern auch international als

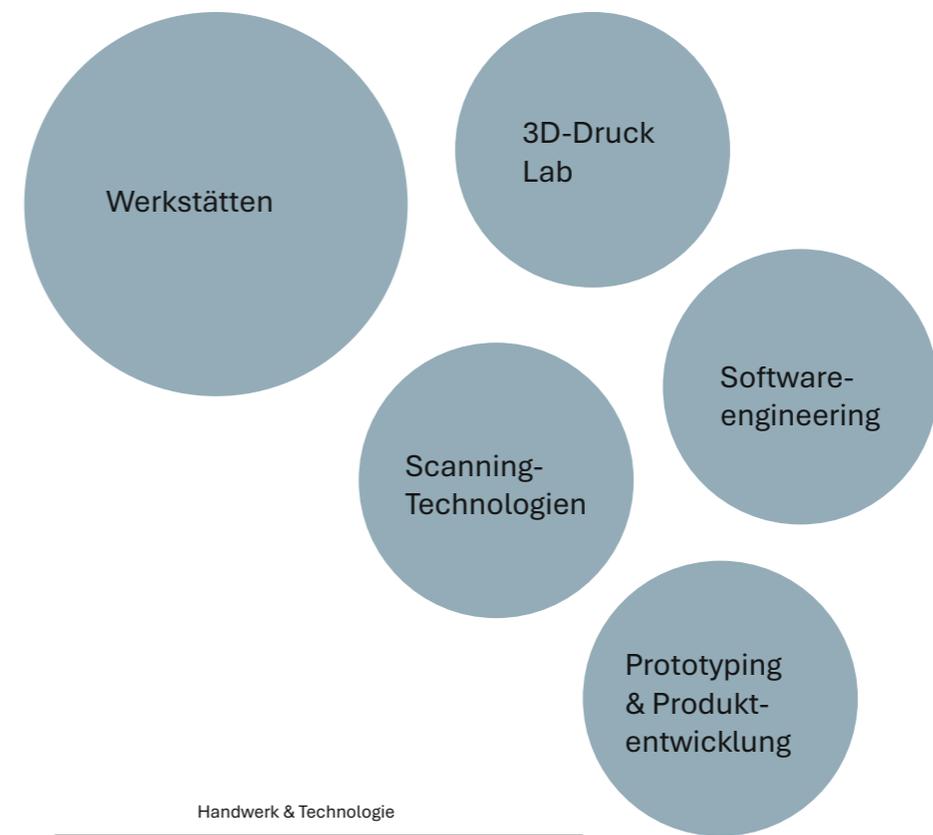
<sup>110</sup> Baunetz Wissen, Art Magazin in der ehemaligen Tabakfabrik Linz, online verfügbar unter: <https://www.baunetzwissen.de/fassade/objekte/gewerbe-industrie/art-magazin-in-der-ehemaligen-tabakfabrik-linz-8531619> (Zugriff am 29. November 2024).

<sup>111</sup> Tabakfabrik Linz, „Tabakfabrik erhält einzigartigen Preis für Denkmalpflege“, Tabakfabrik Linz, 15. Oktober 2023, online verfügbar unter: <https://tabakfabrik-linz.at/presse/tabakfabrik-erhaelt-einzigartigen-preis-fuer-denkmalpflege/> (Zugriff am 27. November 2024).

Vorzeigeprojekt für die erfolgreiche Revitalisierung von Industriedenkmalern anerkannt ist. Ihre Aufnahme in das UNESCO Creative Cities Network unterstreicht die Bedeutung dieses Modells für die Zukunft der Stadtentwicklung. Die Adaptierung des Areals wurde in zahlreichen wissenschaftlichen Studien, internationalen Architekturwettbewerben und Stadtentwicklungskonferenzen als beispielhaft hervorgehoben.<sup>112</sup>

Die gewonnenen Erkenntnisse sind auf vergleichbare Projekte übertragbar und liefern wertvolle Anregungen für die geplante Revitalisierung der Schuhfabrik Beka. Besonders die Verbindung von Erhalt der historischen Substanz mit moderner Nutzung und städtebaulicher Integration bildet einen richtungweisenden Ansatz für die Transformation ehemaliger Industrieareale.

<sup>112</sup> Tabakfabrik Linz, „Aufschwung durch Transformation“, 15. Januar 2016.



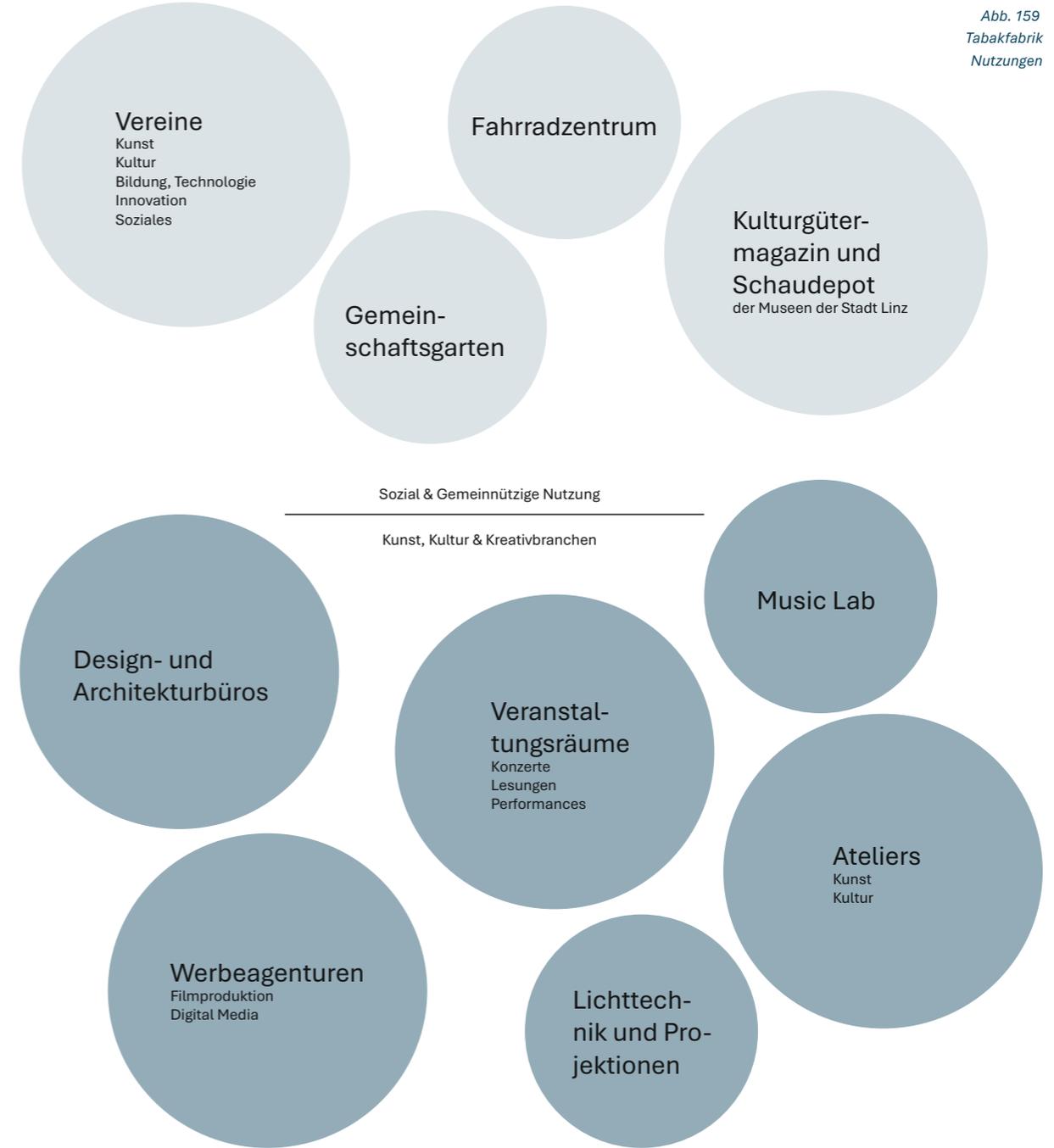
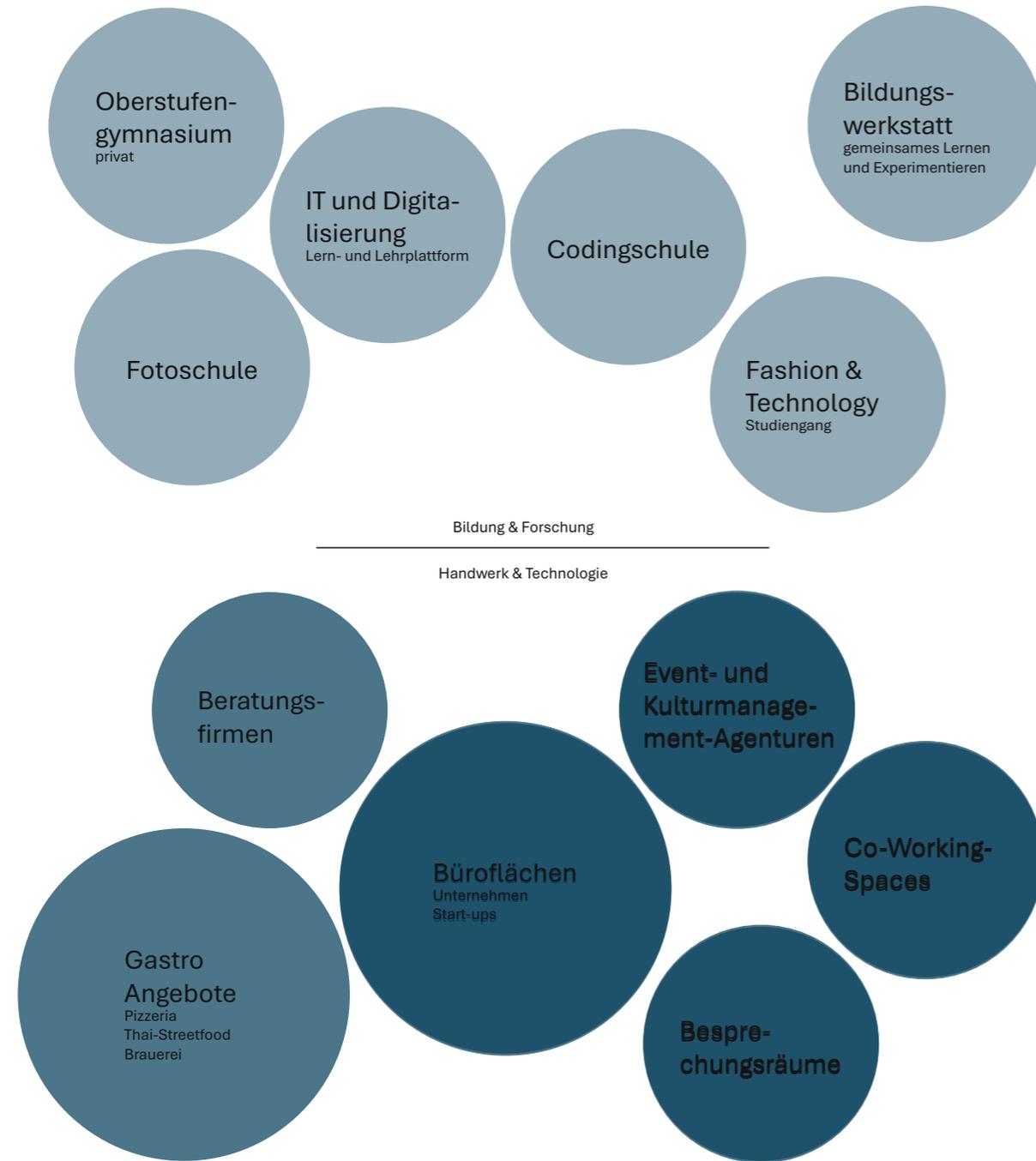


Abb. 159  
Tabakfabrik  
Nutzungen

Abb. 160  
Oben: Eingang Tabakfabrik, Unten: Outdoor-Veranstaltung

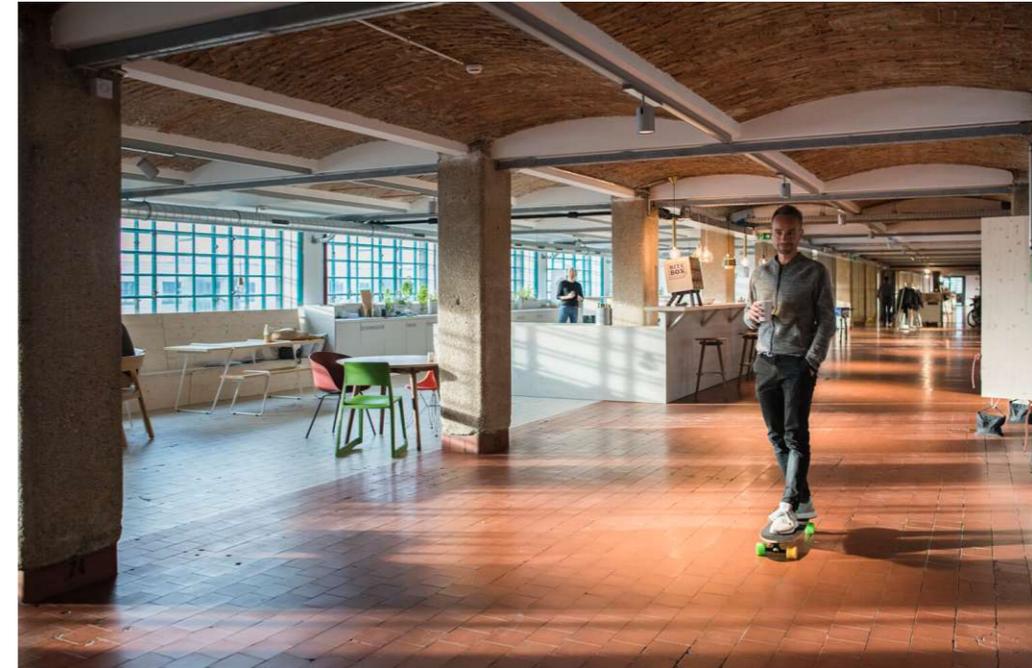
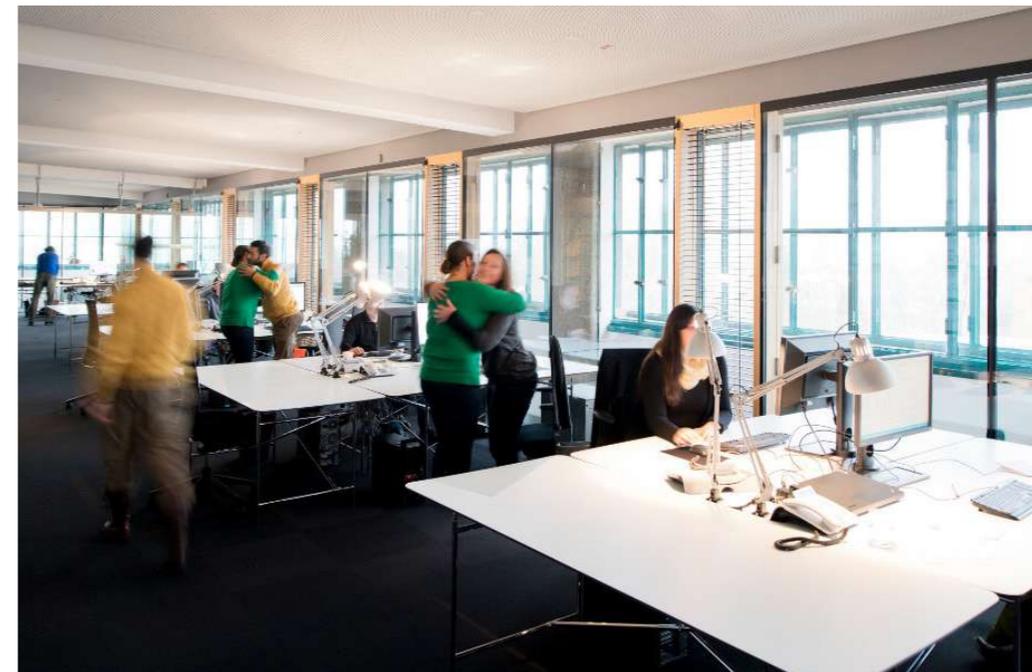


Abb. 161  
Oben: Co-Working-Space, Unten: Büro



### 7.3. Stadt Mödling: Analyse und Bedarfsermittlung

Die Analyse guter Praxis Revitalisierungsprojekte zeigt, dass der Erhalt und die nachhaltige Nutzung historischer Industriegebäude wesentlich zur Stadtentwicklung beitragen können. Im Fall der Stadt Mödling geht es darum, die Qualitäten und Potenziale der Referenzbeispiele mit der stadträumlichen Situation der Schuhfabrik Beka zu vergleichen. Dabei spielt nicht nur die historische Bedeutung des Ortes eine Rolle, sondern auch die Integration in das städtische Umfeld und die Bedürfnisse der lokalen Gesellschaft. Gute Praxis Referenzbeispiele wie die Tabakfabrik Linz oder die Baumwollspinnerei Klarenbrunn verdeutlichen, dass eine enge Verknüpfung mit dem städtischen Umfeld entscheidend für eine nachhaltige Nutzung ist. Die Tabakfabrik wurde durch eine Mischung aus kreativen, wirtschaftlichen und sozialen Nutzungen zu einem lebendigen Quartier, während die Baumwollspinnerei Klarenbrunn eine neue soziale und wirtschaftliche Identität erhielt. Diese Beispiele zeigen, dass eine funktionale und soziale Durchmischung notwendig ist, um einen dynamischen Standort zu schaffen, historische Bauten durch angepasste Modernisierung in das heutige Stadtleben integriert werden können und die Umgebung aktiv mitgestaltet werden muss, um bestehende Strukturen sinnvoll zu ergänzen.

### Welche zukünftigen Nutzungen plant die Stadtgemeinde Mödling für die Schuhfabrik Beka?

Die Stadtgemeinde Mödling plant, die Schuhfabrik Beka für zukünftige Nutzungen im Bereich von Veranstaltungen, Büros und Dienstleistungen zu adaptieren. Diese Umwidmungspläne<sup>113</sup> spiegeln eine wirtschaftlich orientierte Strategie wider, die auf die Belebung eines bisher weitgehend ungenutzten Industriekomplexes abzielt. Doch reicht das aus, um einen ehemals industriell geprägten, heute weitgehend ungenutzten Standort wiederzubeleben?

Die Analyse guter Praxisbeispiele zeigt, dass rein kommerzielle und dienstleistungsorientierte Nutzungskonzepte oft nicht ausreichen, um eine langfristige Attraktivität zu gewährleisten. Erfolgreiche Referenzprojekte belegen, dass soziale und kulturelle Nutzungskomponenten notwendig sind, um eine Identifikation mit dem Ort zu ermöglichen. Besonders gemeinschaftsorientierte Angebote, die die Bevölkerung aktiv einbinden, und flexible Nutzungskonzepte, die an veränderte Bedürfnisse angepasst werden können, steigern den Erfolg einer Revitalisierung. Um die langfristige Nutzung der Schuhfabrik Beka zu sichern, könnte es sinnvoll sein, neben wirtschaftlichen Aktivitäten auch kulturelle und soziale Nutzungen zu integrieren, um eine nachhaltige Belebung des Areals zu erreichen.

113 Stadtgemeinde Mödling, „Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans – Dezember 2023“, online verfügbar unter: <https://www.moedling.at/system/web/zusatzseite.aspx?detail-onr=227312170&menuonr=221031569&noseo=1> (Zugriff am 12. Oktober 2024).

### Welche Potenziale bieten Arbeitsstätten und Dienstleistungen in Mödling?

Die Arbeitsmarktstruktur in Mödling weist besondere Merkmale auf. Ein hoher Anteil an Betrieben mit 1 bis 19 Beschäftigten deutet auf eine wirtschaftliche Struktur aus Klein- und Mittelunternehmen hin. Bedeutende Branchen sind Handel, Bau, Beherbergung und Gastronomie, Information und Kommunikation sowie freiberufliche und sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen. Auch Bildung, Gesundheits- und Sozialwesen sowie Kunst und Unterhaltung spielen eine wichtige Rolle. Diese Branchen könnten in einer revitalisierten Schuhfabrik Beka einen neuen Standort finden.<sup>114</sup> Diese Branchen könnten in einer revitalisierten Schuhfabrik Beka einen neuen Standort finden. Die Analyse guter Praxisbeispiele zeigt, dass Industriedenkmäler durch eine gezielte Branchenmischung belebt werden können. Kulturelle, kreative und soziale Nutzungen könnten ergänzend zur wirtschaftlichen Nutzung eine hohe Standortattraktivität schaffen. Durch eine gezielte Kombination von wirtschaftlichen und sozialen Angeboten ließen sich Synergieeffekte schaffen, die den Standort sowohl wirtschaftlich als auch gesellschaftlich bereichern. Dies könnte dazu beitragen, dass Mödling als Wirtschafts- und Kulturstandort weiter gestärkt wird und langfristig von der Neubelebung der Schuhfabrik Beka profitiert.

114 Statistik Austria, „Statistik Atlas – Gemeinde Mödling“, online verfügbar unter: <https://www.statistik.at/atlas/blick/?gemnr=31717#> (Zugriff am 8. Jänner 2025).

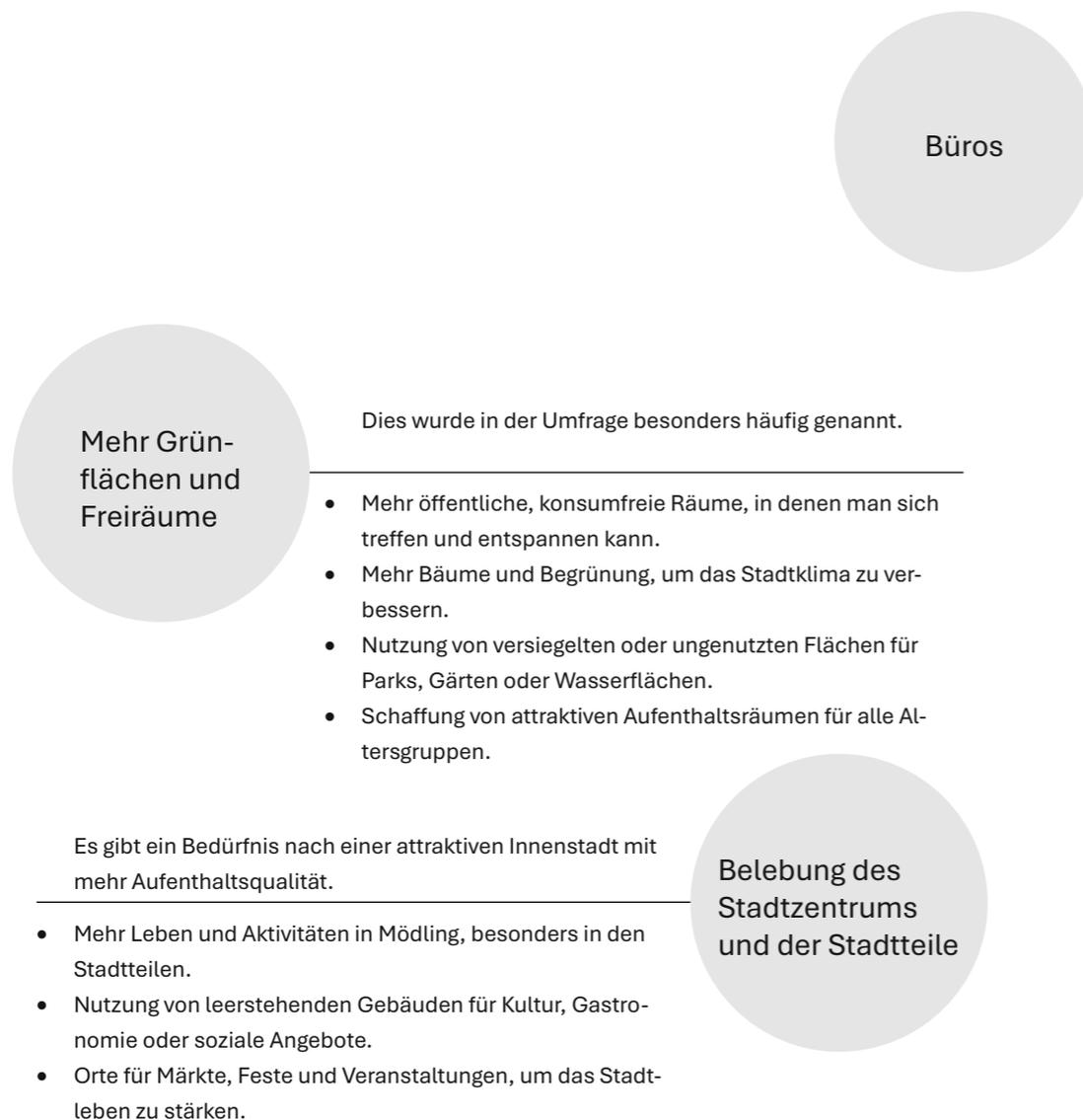
### Welche städtebaulichen Bedürfnisse zeigt die Umfrage zur Baukultur in Mödling?

Die „Umfrage zur Baukultur in Mödling“<sup>115</sup> zeigt zentrale Bedürfnisse der Bevölkerung. Mehr konsumfreie, öffentliche Räume zur Begegnung und Entspannung, mehr Begrünung und verbesserte Aufenthaltsqualität zur Klimaverbesserung, eine nachhaltige Nutzung leerstehender Gebäude für Kultur, Gastronomie oder soziale Angebote, klimafreundliche Mobilitätskonzepte zur Reduzierung von versiegelten Flächen und der Erhalt des historischen Erbes mit zeitgemäßer Nutzung.

Die Schuhfabrik Beka kann diesen Bedürfnissen gerecht werden, wenn öffentliche Begegnungsräume geschaffen werden, die nicht nur kommerziellen Zwecken dienen, begrünte, konsumfreie Aufenthaltsflächen integriert werden und eine nachhaltige, gemischte Nutzung geplant wird, die soziale, kulturelle und wirtschaftliche Funktionen vereint. Hier könnten erfolgreiche Projekte aus der guten Praxis als Vorbild dienen, um gezielt Maßnahmen für eine nachhaltige Integration der Schuhfabrik Beka in das Stadtgefüge zu entwickeln. Dazu gehören die Schaffung von konsumfreien öffentlichen Räumen zur Begegnung, die Förderung von Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas, die Nutzung des Gebäudes für kulturelle und soziale Zwecke sowie die Entwicklung eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts.

115 Stadtgemeinde Mödling, „Baukultur in Mödling – Umfrageergebnisse“, online verfügbar unter: [https://www.moedling.at/Baukultur\\_Leitlinien-Umfrage](https://www.moedling.at/Baukultur_Leitlinien-Umfrage) (Zugriff am 23. August 2024).

Durch diese Maßnahmen kann die Schuhfabrik als lebendiger Teil der Stadtgesellschaft etabliert werden. Eine nachhaltige, inklusive Stadtentwicklung erfordert jedoch nicht nur städtebauliche Anpassungen, sondern auch ein langfristig tragfähiges Konzept, das die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt:



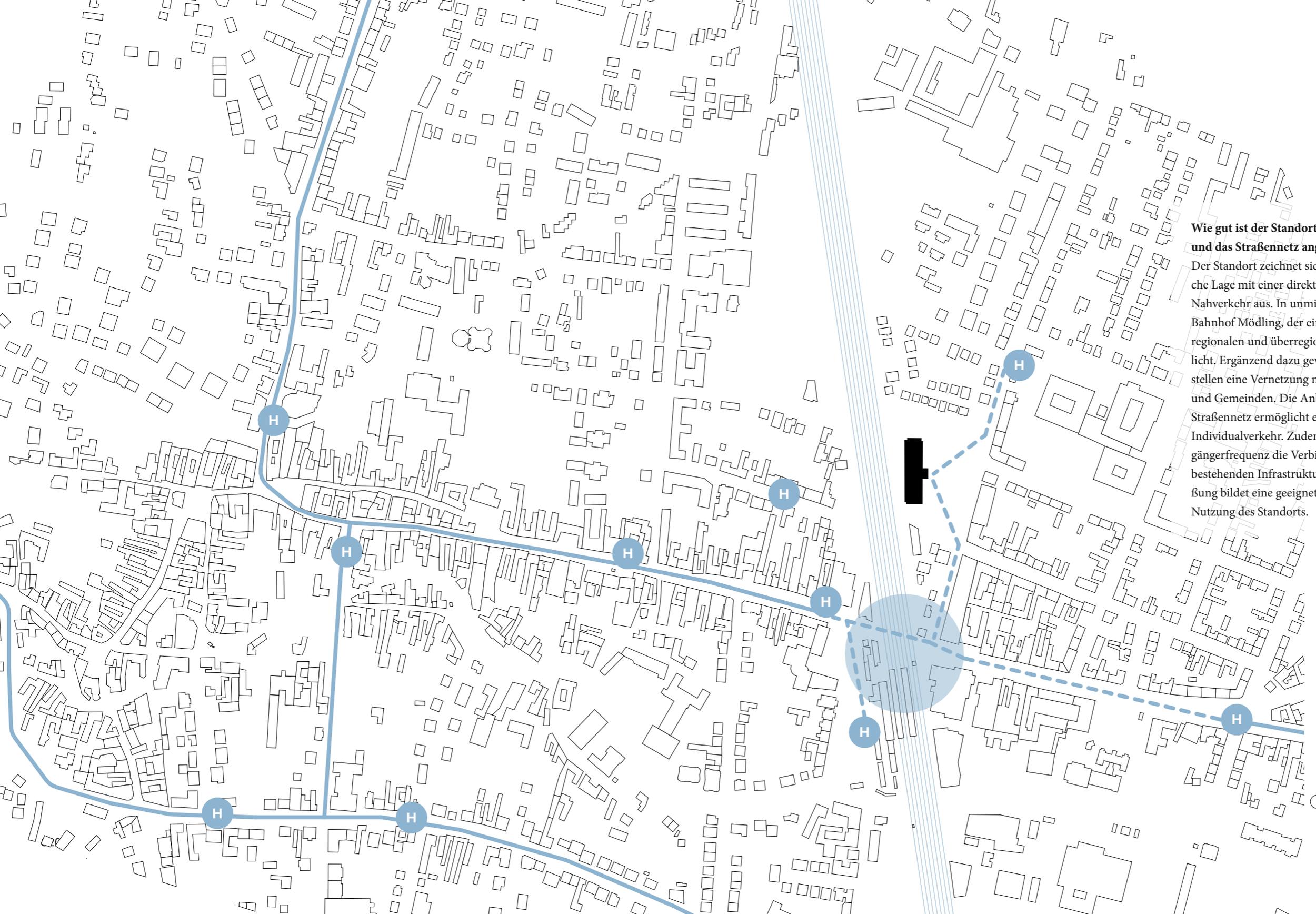


Abb. 163  
Schwarzplan mit Verkehrsinfrastruktur und Haltestellenanbindung

**Wie gut ist der Standort an den öffentlichen Verkehr und das Straßennetz angebunden?**

Der Standort zeichnet sich durch eine günstige verkehrliche Lage mit einer direkten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Bahnhof Mödling, der eine schnelle Erreichbarkeit im regionalen und überregionalen Schienenverkehr ermöglicht. Ergänzend dazu gewährleisten mehrere Bushaltestellen eine Vernetzung mit den umliegenden Stadtteilen und Gemeinden. Die Anbindung an das innerstädtische Straßennetz ermöglicht eine gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr. Zudem fördert die vorhandene Fußgängerfrequenz die Verbindung zum Stadtzentrum und zu bestehenden Infrastrukturen. Diese verkehrliche Erschließung bildet eine geeignete Grundlage für eine vielseitige Nutzung des Standorts.

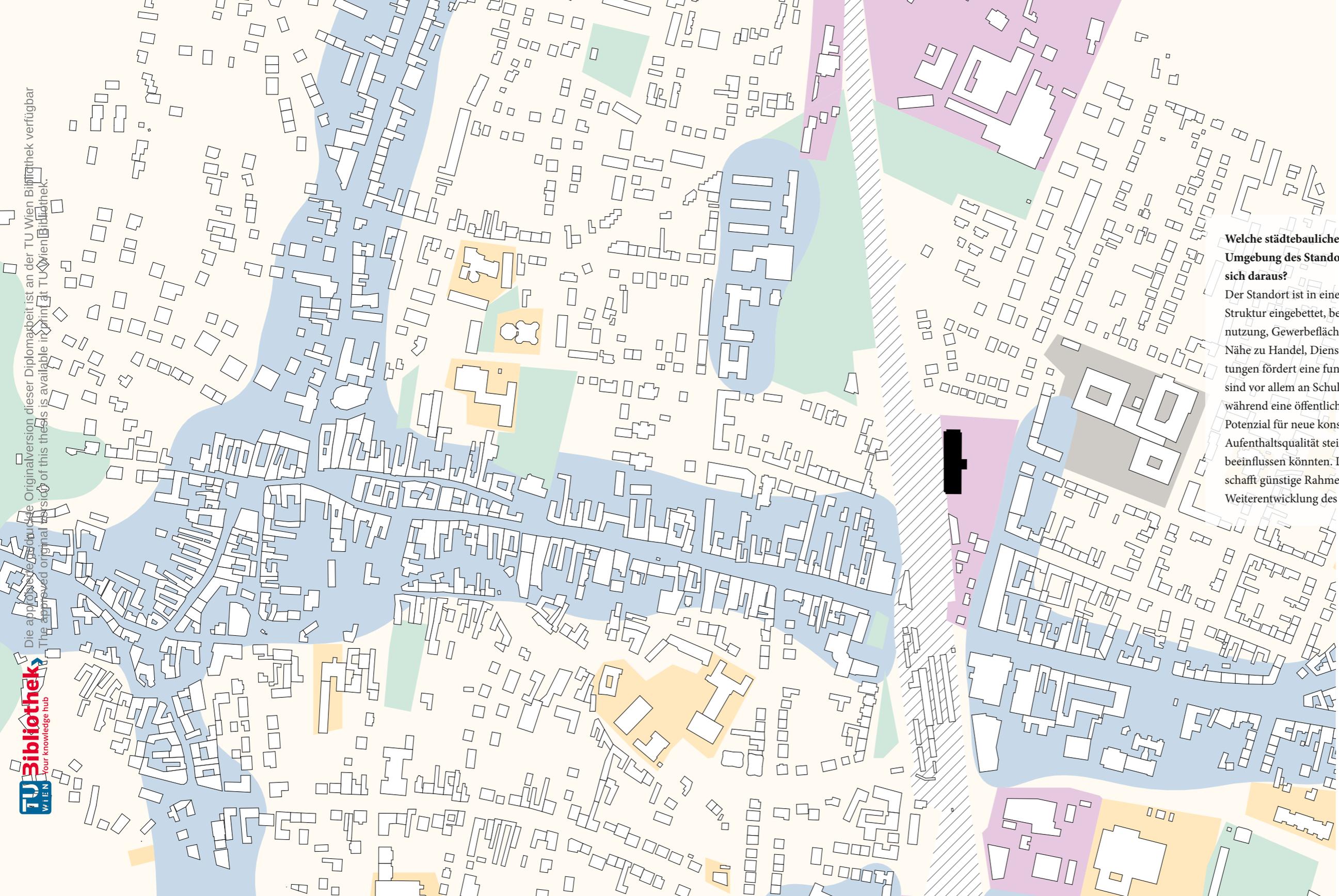


Abb. 164  
Schwarzplan mit  
städtebaulichen  
Nutzungen

**Welche städtebaulichen Nutzungen prägen die direkte Umgebung des Standorts und welche Potenziale ergeben sich daraus?**

Der Standort ist in eine diversifizierte städtebauliche Struktur eingebettet, bestehend aus Kerngebieten, Wohnnutzung, Gewerbeflächen sowie Sondernutzungen. Die Nähe zu Handel, Dienstleistungen und Bildungseinrichtungen fördert eine funktionale Vernetzung. Grünflächen sind vor allem an Schulen und Sportanlagen gebunden, während eine öffentliche Parkanlage fehlt. Dies bietet Potenzial für neue konsumfreie Erholungsräume, die die Aufenthaltsqualität steigern und das Stadtklima positiv beeinflussen könnten. Die bestehende Nutzungsmischung schafft günstige Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Standorts.

- Bauland | Kerngebiet
- Bauland | Betriebsgebiete
- Bauland | Sondergebiete Schulen, Kindergarten,...
- Grünland | Parkanlagen
- Bauland | Wohngebiete
- Landeskrankenhaus Mödling

Der Entwurf der Stadtgemeinde Mödling für die Flächen- und Bebauungsplan-Umwidmung des Areals der Schuhfabrik Beka liegt bereits als Bauland – Sondergebiet vor.

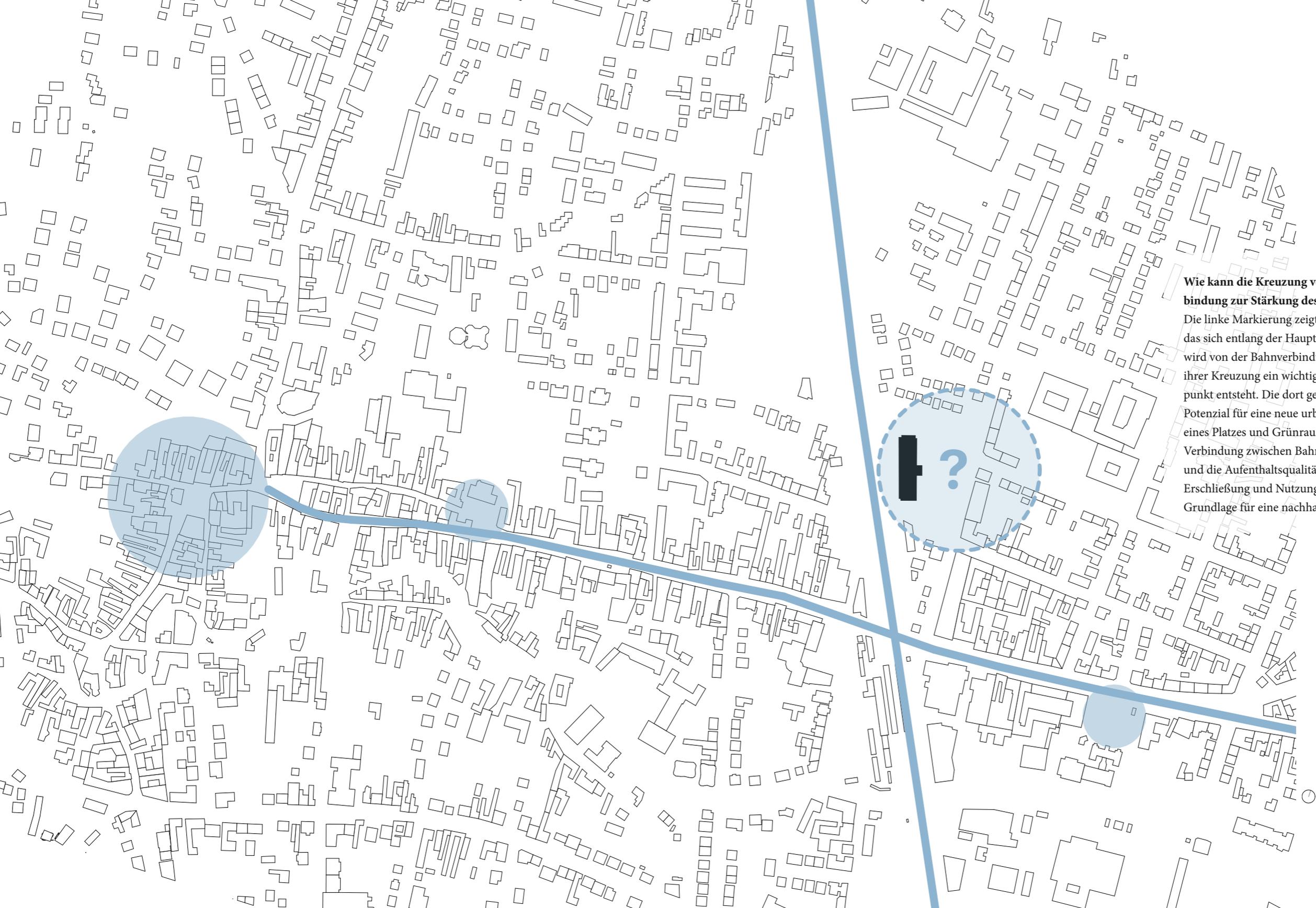


Abb. 165  
Schwarzplan mit  
städtebaulichen  
Achsen und Plätzen

**Wie kann die Kreuzung von Hauptstraße und Bahnverbindung zur Stärkung des Standorts beitragen?**

Die linke Markierung zeigt das Stadtzentrum von Mödling, das sich entlang der Hauptstraße erstreckt. Diese Achse wird von der Bahnverbindung geschnitten, wodurch an ihrer Kreuzung ein wichtiger städtebaulicher Knotenpunkt entsteht. Die dort gelegene Schuhfabrik Beka bietet Potenzial für eine neue urbane Mitte. Durch die Schaffung eines Platzes und Grünraums könnte der Standort die Verbindung zwischen Bahnhof und Stadtzentrum stärken und die Aufenthaltsqualität verbessern. Die bestehende Erschließung und Nutzungsmischung schaffen eine solide Grundlage für eine nachhaltige Weiterentwicklung.

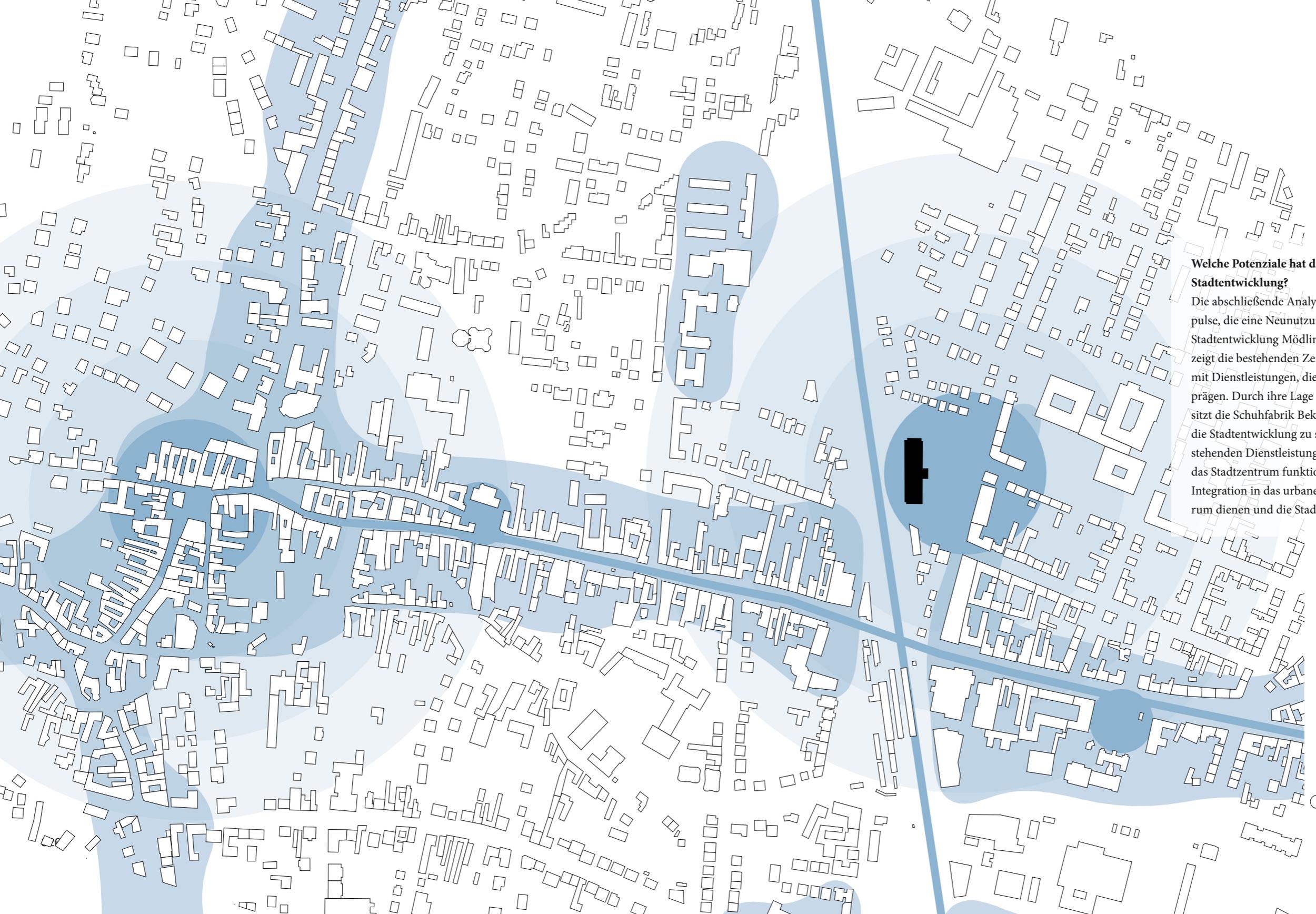


Abb. 166  
Schwarzplan mit  
neuer Zentrums-  
bildung

**Welche Potenziale hat die Schuhfabrik Beka für die Stadtentwicklung?**

Die abschließende Analyse verdeutlicht die zentralen Impulse, die eine Neunutzung der Schuhfabrik Beka für die Stadtentwicklung Mödling leisten könnte. Die Darstellung zeigt die bestehenden Zentren, Achsen und Kerngebiete mit Dienstleistungen, die das urbane Gefüge Mödling prägen. Durch ihre Lage an einer wichtigen Kreuzung besitzt die Schuhfabrik Beka das Potenzial, neue Impulse für die Stadtentwicklung zu setzen. Sie liegt inmitten von bestehenden Dienstleistungs- und Kerngebieten und könnte das Stadtzentrum funktional ergänzen. Durch eine gezielte Integration in das urbane Gefüge kann sie als neues Zentrum dienen und die Stadtstruktur nachhaltig bereichern.

#### 7.4. Erkenntnisse aus Kapitel 7

Die Analyse guter Praxis in der Denkmalpflege zeigt, dass nachhaltiger Erhalt und Revitalisierung historischer Gebäude eine Balance zwischen Bewahrung, Anpassung und neuer Nutzung erfordern. Untersuchte Referenzprojekte verdeutlichen, dass durchdachte Sanierungsstrategien und flexible Nutzungskonzepte den langfristigen Bestand und die städtische Integration von Industriedenkmalern sichern.

Ein zentraler Aspekt guter Praxis ist der Erhalt der historischen Substanz bei gleichzeitiger Schaffung zukunftsfähiger Nutzungsmöglichkeiten. Minimale Eingriffe und die Wahrung architektonischer Authentizität sind entscheidend, um die Identität eines Bauwerks zu bewahren. Eine rein konservierende Erhaltung ohne adaptive Nutzungskonzepte erweist sich als nicht nachhaltig.

Erfolgreiche Revitalisierung erfordert eine funktionale Nutzungsmischung. Die Verbindung von Bildungs-, Kultur-, Sozial- und Wirtschaftsbereichen steigert nicht nur wirtschaftliche Tragfähigkeit, sondern auch gesellschaftliche Akzeptanz. Soziale und kulturelle Angebote tragen wesentlich zur nachhaltigen Belebung eines Standorts bei. Erfolgreiche Konzepte umfassen Co-Working-Spaces, Kreativwirtschaft, soziale Einrichtungen, Gastronomie, Kunst- und Designwerkstätten sowie Bildungs- und Veranstaltungsräume. Diese Vielfalt schafft Anpassungsfähigkeit an künftige Bedarfe und stärkt die Verbindung zwischen Denkmal und Stadtgesellschaft.

Ein weiterer Erfolgsfaktor ist die wissenschaftlich fundierte

Sanierung. Bauhistorische Analysen und materialtechnische Untersuchungen ermöglichen Restaurierungsstrategien, die denkmalpflegerische Anforderungen mit Energieeffizienz, Klimaschutz und Barrierefreiheit verbinden. Die Einbindung der Öffentlichkeit spielt eine zentrale Rolle für den langfristigen Erfolg. Beteiligungsprozesse und transparente Kommunikation fördern Akzeptanz und Identifikation mit dem Denkmal.

Nachhaltige Sanierungsmethoden tragen dazu bei, historische Gebäude langfristig nutzbar zu machen. Ressourcenschonende Materialien, minimalinvasive Restaurierungstechniken und moderne Haustechnik können behutsam integriert werden, um den historischen Charakter zu erhalten.

Zudem muss Revitalisierung stets im städtebaulichen Kontext erfolgen. Die gezielte Integration ins Stadtgefüge macht das Denkmal zu einem aktiven Bestandteil der Stadtentwicklung. Maßnahmen wie konsumfreie öffentliche Räume, Begrünung, nachhaltige Mobilitätskonzepte und soziale Durchmischung haben sich als besonders wirksam erwiesen.

Diese Erkenntnisse liefern wertvolle Anhaltspunkte für die geplante Revitalisierung der Schuhfabrik Beka in Mödling. Die Umsetzung wird nicht nur denkmalpflegerische Aspekte berücksichtigen, sondern auch nachhaltige, soziale und wirtschaftliche Komponenten einbinden. Die detaillierte Anwendung dieser Prinzipien wird in den folgenden Kapiteln erläutert.

## 8. Schlussbetrachtung Teil 2

Die Analyse der Denkmalpflege von Industriedenkmalern (Kapitel 6) und die Untersuchung guter Praxis-Referenzbeispiele (Kapitel 7) verdeutlichen die zentrale Bedeutung einer nachhaltigen und integrativen Revitalisierung historischer Bauten. Industriedenkmalern sind nicht nur materielle Zeugnisse wirtschaftlicher und technologischer Entwicklungen, sondern auch Träger kultureller und sozialer Identität. Ihre langfristige Erhaltung erfordert daher eine interdisziplinäre Herangehensweise, die denkmalpflegerische, wirtschaftliche und städtebauliche Aspekte miteinander verbindet.

Kapitel 6 zeigt, dass eine fundierte Bewertung von Industriedenkmalern notwendig ist, um deren Bedeutung zu erfassen und geeignete Erhaltungsstrategien zu entwickeln. Die Schuhfabrik Beka besitzt durch ihre Bauweise, ihre industrielle Geschichte und ihre gesellschaftliche Prägung hohe denkmalpflegerische Relevanz. Gleichzeitig wurde deutlich, dass der Erhalt allein nicht ausreicht – vielmehr

muss eine nachhaltige Nutzung angestrebt werden, um das Denkmal langfristig zu sichern.

Kapitel 7 verdeutlicht anhand guter Praxis-Referenzbeispiele, dass die Revitalisierung von Industriedenkmalern durch flexible Nutzungskonzepte und eine enge Einbindung in die Stadtentwicklung gelingen kann. Besonders entscheidend ist die funktionale Mischung aus wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Nutzungen, um eine langfristige Belebung zu gewährleisten. Zudem zeigt sich, dass eine nachhaltige Bauweise maßgeblich zur Integration historischer Bauten in die moderne Stadtstruktur beitragen kann.

Die gewonnenen Erkenntnisse liefern wichtige Leitlinien für die Revitalisierung der Schuhfabrik Beka. Eine denkmalgerechte Sanierung, kombiniert mit einer vielseitigen Nutzung und einer engen städtebaulichen Verknüpfung, kann das Gebäude in einen lebendigen Bestandteil Mödling transformieren.

## TEIL 3

Sanierung, Umnutzung; Räumliche  
Analyse und Transformation

## 9. Sanierungs- und Umnutzungskonzept

*„Industrielles Erbe ist eine wertvolle Ressource, die kulturelle Vielfalt bewahrt und gesellschaftlichen Diskurs anregt.“<sup>116</sup>*

Die Sanierung und Umnutzung der Schuhfabrik Beka zielt darauf ab, das historische Bauwerk zu erhalten und gleichzeitig durch ein nachhaltiges und flexibles Umnutzungskonzept zukunftsfähig zu gestalten. Im Mittelpunkt steht die Verbindung von Denkmalschutz, moderner Technologie und wirtschaftlicher Tragfähigkeit. Das Konzept umfasst den Schutz bedeutender architektonischer Elemente, die Integration kultureller, kreativer und sozialer Nutzungen sowie eine nachhaltige städtebauliche Einbindung. Durch sorgfältig abgestimmte Maßnahmen wird die Schuhfabrik Beka als lebendiger Teil des städtischen Lebens und als bedeutendes Industriedenkmal bewahrt. Die folgenden Unterkapitel erläutern die spezifischen Konzepte und Maßnahmen im Detail.

---

<sup>116</sup> BOESLER, Dorothee, „Werte und Wertewandel in der Denkmalpflege“, S. 7.

## 9.1. Denkmalpflegerisches Konzept

Das denkmalpflegerische Konzept der Schuhfabrik Beka orientiert sich an den Vorgaben des österreichischen Denkmalschutzgesetzes, *den Standards des Bundesdenkmalamts Österreich*<sup>117</sup>, der *Charta von Venedig*<sup>118</sup> sowie den *Leitsätzen zur Denkmalpflege in der Schweiz*<sup>119</sup>. Diese Rahmenwerke definieren die zentralen Prinzipien zum Schutz der historischen Substanz und deren langfristige Nutzung im Einklang mit der kulturellen und technischen Bedeutung des Bauwerks.

Gemäß den internationalen und nationalen Denkmalpflegestandards wurde das Bauwerk durch die Erstellung eines Raumbuchs dokumentiert (siehe Kapitel 4). Diese Dokumentation umfasst eine detaillierte Beschreibung der baulichen Elemente, eine Nachverfolgung ihrer historischen Veränderungen sowie eine Analyse des aktuellen Zustands. Dadurch wird sichergestellt, dass alle Erhaltungsentscheidungen auf einer fundierten wissenschaftlichen Basis beruhen. Wie in den Leitsätzen zur Denkmalpflege in der Schweiz betont wird, ist eine umfassende Dokumentation unerlässlich, um die historische Vielschichtigkeit eines Denkmals für heutige und künftige Generationen zu bewahren.

<sup>117</sup> Bundesdenkmalamt, „Standards der Baudenkmalpflege“, 2014.

<sup>118</sup> Zweiter internationaler Kongress der Architekten und Denkmalpfleger, „*Charta von Venedig*“, Venedig, 1964.

<sup>119</sup> Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (Hrsg.), „*Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz*“, Zürich, 2007.

Das Hennebique-Tragsystem ist ein zentrales bauliches Merkmal der Schuhfabrik Beka und ein wichtiges Beispiel für die technische Innovation der Stahlbetonbauweise. Es ermöglicht durch seine tragwerksfreie Konstruktion große, offene Flächen ohne stützende Zwischenpfeiler. Dadurch wurde die Flexibilität der Produktionsflächen in der ehemaligen Fabrik entscheidend geprägt. Diese bauliche Innovation macht das Hennebique-System zu einem bedeutenden Element, das im denkmalpflegerischen Konzept entsprechend geschützt wird.

Ein weiteres wesentliches architektonisches Element sind die großzügigen Sprossenfenster, die nach dem Hennebique-System als zweitwichtigstes Gestaltungselement betrachtet werden. Diese Fenster ermöglichten nicht nur eine optimale Belichtung der Innenräume, sondern sind auch für das äußerliche Erscheinungsbild des Bauwerks entscheidend. Ihre Dimensionen und die durch sie ermöglichte Tageslichtnutzung tragen wesentlich zur industriellen Ästhetik des Gebäudes bei und reflektieren die fortschrittliche Architektur ihrer Zeit.

Die Fassade der Schuhfabrik Beka zeichnet sich durch eine einfache, funktionale Gestaltung aus, die typisch für die Industriearchitektur des frühen 20. Jahrhunderts ist. Der außenliegende Putz, die rhythmische Fensteranordnung und die Materialwahl sind wesentliche Merkmale, die zur architektonischen Identität des Gebäudes beitragen. Das Konzept sieht vor, diese Elemente denkmalgerecht zu bewahren und die Authentizität des Bauwerks zu sichern.

Die *Charta von Venedig* unterstreicht, dass der langfristige Erhalt eines Denkmals durch eine geeignete Nutzung begünstigt wird, jedoch ohne seine historische Substanz zu beeinträchtigen. In Artikel 5 heißt es:

*„Ein solcher Gebrauch ist daher wünschenswert, darf aber Struktur und Gestalt der Denkmäler nicht verändern.“*

Daher ist sicherzustellen, dass jede zukünftige Nutzung die denkmalgeschützte Substanz respektiert und sich an den originalen baulichen Gegebenheiten orientiert. Ein wesentlicher Bestandteil des denkmalpflegerischen Konzepts ist die kontinuierliche Pflege und Überwachung der baulichen Substanz. Regelmäßige Kontrollen relevanter Parameter wie Feuchtigkeit, Rissbildung und strukturelle Stabilität ermöglichen die frühzeitige Identifikation potenzieller Schäden und die rechtzeitige Einleitung geeigneter Erhaltungsmaßnahmen. Artikel 4 der *Charta von Venedig* betont:

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

Durch die Kombination aus der Erhaltung der baulichen Substanz, einer nachhaltigen Nutzung und einer kontinuierlichen Pflege wird die Schuhfabrik Beka langfristig als bedeutendes architektonisches und kulturelles Erbe für kommende Generationen gesichert.

## 9.2. Umnutzungskonzept

Das Umnutzungskonzept der Schuhfabrik Beka basiert auf einer detaillierten Analyse guter Praxis Referenzbeispiele, darunter die Tabakfabrik Linz, die Baumwollspinnerei Klarenbrunn und die Erbsenschälfabrik Bruckneudorf. Diese Fallstudien liefern wertvolle Erkenntnisse über funktionale Nutzungskonzepte, die für dieses Projekt adaptiert und weiterentwickelt wurden, um eine innovative, nachhaltige und multifunktionale Nutzung des Gebäudes zu ermöglichen. Ziel ist es, wirtschaftliche, soziale, kulturelle und bildungsbezogene Funktionen in einem integrativen Raumkonzept zu vereinen, das eine langfristige, stabile Nutzung gewährleistet und eine kontinuierliche Belebung des Areals sicherstellt. Durch die synergetische Verbindung von Handel, Gastronomie, Bildungs- und Kreativräumen sowie Veranstaltungsflächen wird das Gebäude in das städtische Gefüge Mödlings als identitätsstiftendes Zentrum eingebunden. Die Planung berücksichtigt wirtschaftliche Tragfähigkeit, soziale Kohäsion und kulturelle Vielfalt, um ein nachhaltiges Modell für urbane Transformation zu etablieren.

Das Erdgeschoss wird als offener, hochfrequenzierter Bereich konzipiert, der durch eine Diversifizierung der Nutzungen eine breite Besuchergruppe anspricht. Die Kombination aus Einzelhandel, gastronomischen Angeboten und sozialen Treffpunkten sichert wirtschaftliche Rentabilität und fördert gleichzeitig den gesellschaftlichen Austausch. Ein zentraler Bestandteil dieses Konzepts ist

der Caritas Secondhand-Shop „Carla“<sup>120</sup> mit Warenannahme und Werkstatt. Dieses Angebot verfolgt ein doppeltes Ziel: Einerseits trägt es zur ökologischen Nachhaltigkeit durch die Wiederverwendung und Ressourcenschonung bei, andererseits unterstützt es durch die Schaffung von Arbeits- und Integrationsplätzen die soziale Inklusion. Ergänzend wird ein Gastro-Café/Restaurant integriert, das auch als Tagesrestaurant fungiert und eine qualitativ hochwertige Verpflegung für Besucher sowie für die Mitarbeiter des nahegelegenen Landesklinikums sicherstellt. Das gastronomische Angebot umfasst ein täglich wechselndes Mittagsbuffet sowie eine à-la-carte-Auswahl für externe Gäste. Ein Podest im Außenbereich, das ursprünglich als temporäre Warenannahmepattform genutzt wurde, wird in Form einer modularen Holzkonstruktion wieder aufgebaut. Dieses Podest ist saisonal anpassbar, abbaubar und erfüllt eine Doppelfunktion: Es dient sowohl als erweiterte Außenfläche für das gastronomische Angebot als auch als Bühne für kulturelle Veranstaltungen und öffentliche Versammlungen. Ein großer Vereinsraum im Erdgeschoss fungiert als sozialer Treffpunkt für verschiedene Altersgruppen, in dem regelmäßige Veranstaltungen, Bildungsangebote für Senioren und Jugendprogramme stattfinden. Durch die unmittelbare Nähe zur Gastronomie ist eine gastronomische Versorgung der Veranstaltungen sicher-

<sup>120</sup> Caritas, *Carla – Secondhand & Mehr*, online verfügbar unter: <https://www.carla.at/> (Zugriff am 11. Februar 2025).

gestellt, was eine optimale Nutzung der Räumlichkeiten ermöglicht.

Im ersten Obergeschoss wird ein Bildungs- und Veranstaltungszentrum etabliert, das als zentrale Anlaufstelle für Weiterbildung und kulturelle Aktivitäten dient. Die *Volkshochschule Niederösterreich VHS*<sup>121</sup> organisiert hier ein breit gefächertes Bildungsangebot, das Sprachkurse, IT- und Digitalisierungsschulungen sowie kreative Werkstätten für Kunst und Handwerk umfasst. Zusätzlich werden Sport- und Bewegungsräume geschaffen, in denen VHS-Kurse für Yoga, Gymnastik, Turnen und weitere körperliche Aktivitäten angeboten werden. Ein großer, flexibel gestaltbarer Veranstaltungssaal bietet Platz für Seminare, Vorträge, Konzerte und kulturelle Events. In veranstaltungsfreien Zeiten wird der Saal für VHS-Sportangebote wie Turnen, Yoga oder Gymnastik genutzt, um eine kontinuierliche Belebung der Fläche sicherzustellen und die Nutzungseffizienz zu maximieren.

Im zweiten Obergeschoss entsteht ein interdisziplinäres Kreativ- und Innovationszentrum, das Akteure aus Kunst, Design, Architektur und Technologie zusammenführt. Die räumliche Anordnung fördert intersektorale Kooperationen und kreative Synergien. Die spezifischen Nutzungseinheiten umfassen ein Musikproduktionsstudio mit eigenem

<sup>121</sup> Volkshochschulen Niederösterreich, *VHS Niederösterreich*, online verfügbar unter: <https://www.vhs-noe.at/> (Zugriff am 11. Februar 2025).

Büro im zweiten Obergeschoss, während die restlichen Produktionsräume im Untergeschoss untergebracht sind und über Mietmöglichkeiten für über 40 regionale Bands aus Mödling verfügen. Darüber hinaus werden ein Architektur- & Designstudio mit den Schwerpunkten Stadtentwicklung, Landschaftsplanung und Modellbau, eine Kreativagentur mit Fokus auf digitale Medienproduktion, ein Co-Working-Space für Start-ups und Freelancer, ein Bereich für Gaming- und KI-Entwicklung mit Schwerpunkt auf Software- und Spieleentwicklung, ein Atelier für Kunst und Design sowie ein 3D-Druck- und Technikbereich eingerichtet. Die flexible Raumgestaltung ermöglicht eine bedarfsgerechte Anpassung an zukünftige technologische Entwicklungen und fördert den interaktiven Austausch zwischen Kreativ- und Technologiebereichen. Die Dachterrasse wird als begrünter, multifunktionaler Freiluftbereich konzipiert. Pergolen und Beschattungselemente mit PV-Modulen<sup>122</sup> optimieren die energetische Nutzung des Gebäudes und verbessern gleichzeitig die Aufenthaltsqualität. Neben Arbeitsbereichen im Freien wird die Terrasse als Open-Air-Veranstaltungsort genutzt, wodurch sie als zusätzliche Plattform für kreative und kulturelle Aktivitäten dient.

Das Untergeschoss beherbergt spezialisierte Kreativ- und

<sup>122</sup> Universität für Bodenkultur Wien, „Strom erzeugender Dachgarten der Zukunft“, online verfügbar unter: <https://boku.ac.at/lawi/iblb/forschung/schwerp/vegetationstechnik/strom-erzeugenden-dachgarten-der-zukunft> (Zugriff am 11. Februar 2025).



Abb. 167  
1. Obergeschoss,  
Archiv, System Hen-  
nebique

Infrastrukturräume, darunter Musikproberäume und ein professionelles Tonstudio, eine Dunkelkammer mit Bildbearbeitungslabor, verwaltet durch die Kreativagentur, sowie Lager- und Technikräume für Veranstaltungs- und Musikproduktionen. Diese Räume dienen insbesondere der jungen Kulturszene als kreative Entfaltungsstätte mit professionellen Arbeitsbedingungen. Der Vorplatz wird als konsumfreier, öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet. Die vorhandene Fläche wird neugestaltet, um eine funktionale und ästhetische Verbesserung zu erreichen. Ein Skatepark im südlichen Teil sowie eine Boulderwand<sup>123</sup> an der Südfassade ersetzen informelle Treffpunkte und bieten Jugendlichen eine sichere und strukturierte Freizeitmöglichkeit. Alle bestehenden Parkplätze werden entfernt, um eine umfassende Freiraumgestaltung zu ermöglichen. Die weggefallenen Stellplätze können in Kooperation mit der ÖBB auf deren westlich angrenzendem Gelände durch ein Park-and-Ride-Parkhaus<sup>124</sup> ersetzt werden. Im nördlichen Teil des Gebäudes wird ein Gemeinschaftsgarten mit Hochbeeten geschaffen, der soziale Interaktion und ökologische Nach-

haltigkeit fördert.

Die Umgestaltung erfolgt unter strenger Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anforderungen. Neue, reversible Trennwände aus Holz und Glas ermöglichen eine flexible Raumaufteilung, während moderne Technologien zur energetischen Optimierung behutsam in die bestehende Bausubstanz integriert werden. Das übergeordnete Ziel ist die nachhaltige, wirtschaftlich tragfähige und gesellschaftlich akzeptierte Nutzung der Schuhfabrik Beka. Die Kombination aus Bildung, Kultur, Kreativwirtschaft und sozialen Treffpunkten transformiert das Gebäude zu einem identitätsstiftenden Zentrum Mödlings, das als Innovationsstandort sowie als sozialer und kultureller Mittelpunkt fungiert.

<sup>123</sup> Flakturm Klettern Wien, „Bouldern im Flakturm“, online verfügbar unter: <https://www.flakturm-klettern.at/#bouldern> (Zugriff am 11. Februar 2025).

<sup>124</sup> ÖBB, „Mödling – Parken am Bahnhof“, online verfügbar unter: <https://bahnhof.oebb.at/de/niederoesterreich/moedling/moedling-parken> (Zugriff am 11. Februar 2025).

### 9.3. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der Umnutzung der Schuhfabrik Beka fügt sich nahtlos in das bestehende urbane Gefüge Mödlings ein und verstärkt die funktionale und soziale Vernetzung innerhalb der Stadtstruktur. Die historische Fabrik wird zu einem identitätsstiftenden Element der Stadtentwicklung, das durch seine vielseitige Nutzung nicht nur neue städtebauliche Impulse setzt, sondern auch bestehende Infrastrukturen optimal ergänzt.

Die Lage der Schuhfabrik Beka an einer zentralen Verkehrskreuzung zwischen Hauptstraße und Bahnverbindung bietet ein enormes Potenzial zur Stärkung des städtischen Zentrums. Die direkte Anbindung an den Bahnhof Mödling und die öffentlichen Verkehrsmittel gewährleistet eine nachhaltige Erreichbarkeit für Bewohner, Pendler und Besucher. Zudem wird die fußläufige Verbindung zwischen Bahnhof und Stadtzentrum durch die Integration von konsumfreien Aufenthaltsräumen und urbanen Plätzen gestärkt.

Das Konzept sieht vor, das Gebäude mit dem umliegenden Quartier auf mehreren Ebenen zu verknüpfen. Die Mischung aus Handel, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und Bildungsangeboten schafft eine hohe Nutzungsvielfalt, die sich positiv auf die Belebung der angrenzenden Stadtteile auswirkt. Die geplante urbane Freifläche am Vorplatz der Schuhfabrik Beka wird als konsumfreier Treffpunkt konzipiert, der nicht nur als Bindeglied zwischen Bahnhof und Stadtzentrum dient, sondern auch die Lebensqualität im Viertel erhöht. Zusätzliche Begrünungs-

maßnahmen und Sitzgelegenheiten fördern eine angenehme Aufenthaltsqualität und tragen zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

Ein wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist die nachhaltige Nutzung bestehender Strukturen und die Reduzierung von Flächenverbrauch durch Nachverdichtung statt Neubauten. Die Schuhfabrik Beka erfüllt diesen Anspruch durch die Weiternutzung der historischen Substanz, die energetische Optimierung des Gebäudes und die Integration von Photovoltaikanlagen auf der Dachterrasse. Dies unterstützt die klimagerechte Stadtentwicklung Mödlings und entspricht den Anforderungen einer ressourcenschonenden Baukultur.

Darüber hinaus spielt die soziale und funktionale Durchmischung eine zentrale Rolle. Die Einbindung von Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten sorgt für eine nachhaltige Nutzung des Areals und bietet Raum für intergenerationelle Begegnungen. Die Einrichtung von Co-Working-Spaces, kreativen Werkstätten und sozialen Treffpunkten sichert die langfristige Attraktivität des Standorts und unterstützt die wirtschaftliche Entwicklung der Region.

Ergänzend wird die städtebauliche Gestaltung durch eine neu entwickelte Platzgestaltung verstärkt, die den bisherigen ungenutzten Vorplatz in einen attraktiven, urbanen Treffpunkt transformiert. Die dort entstehende Kletterwand sowie Skate-Anlagen schaffen ein bewegungsfreundliches Umfeld für Jugendliche, während neue Be-

grünungselemente und konsumfreie Aufenthaltsräume die Aufenthaltsqualität für alle Generationen verbessern. Der Vorplatz wird zusätzlich durch eine vielseitig nutzbare Freifläche für kulturelle und soziale Veranstaltungen ergänzt, die von Wochenmärkten bis hin zu temporären Installationen reichen. Damit wird die Schuhfabrik Beka nicht nur als Gebäude, sondern auch als Freiraum optimal in das Stadtgefüge integriert.

Durch die gezielte Kombination aus historischer Bausubstanz, innovativer Nutzung und nachhaltiger Stadtentwicklung wird die Schuhfabrik Beka zu einem zentralen Knotenpunkt innerhalb der Stadt Mödling. Die direkte Verknüpfung mit dem bestehenden Quartier und die funktionale Durchmischung tragen dazu bei, die Attraktivität und Frequenz der angrenzenden Stadtteile zu erhöhen. Zudem fördert die Integration in das öffentliche Verkehrsnetz eine nachhaltige Mobilität und reduziert die Notwendigkeit individueller Pkw-Nutzung.

Zusammenfassend schafft das städtebauliche Konzept der Schuhfabrik Beka eine gelungene Verbindung zwischen traditioneller Architektur und moderner urbaner Entwicklung. Die nachhaltige Nutzung der historischen Substanz, die gezielte städtebauliche Integration und die Schaffung neuer Begegnungsräume tragen zur nachhaltigen Belebung der Stadt Mödling bei. Die Schuhfabrik wird somit nicht nur als Gebäude erhalten, sondern als aktiver Bestandteil des städtischen Lebens langfristig etabliert und weiterentwickelt.

## 9.4. Maßnahmenkatalog

Die geplante Sanierung der Schuhfabrik Beka basiert auf einer methodischen Analyse des Bestands, die sich insbesondere auf die Bestandsaufnahme anhand des Raumbuchs sowie auf eine bauhistorische und bautechnische Untersuchung stützt. Diese Untersuchung folgt den methodischen Anforderungen der *Richtlinien für bauhistorische Untersuchungen des Bundesdenkmalamts*<sup>125</sup> und berücksichtigt ergänzend relevante denkmalpflegerische Standards, einschließlich der *Standards für Energieeffizienz am Baudenkmal*<sup>126</sup> und der *Standards des Bundesdenkmalamts Österreich*<sup>127</sup>. Ziel der Sanierung ist der Erhalt der historischen Bausubstanz, die Ermöglichung einer zeitgemäßen Nutzung sowie die energetische Optimierung des Gebäudes. Die tragende Struktur ist grundsätzlich stabil, erfordert jedoch gezielte Maßnahmen zur langfristigen

<sup>125</sup> Bundesdenkmalamt, „*Richtlinien für bauhistorische Untersuchungen*“, 2. Fassung, 1. Oktober 2018, Wien 2018, online verfügbar unter: <https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/standards-leitfaeden-richtlinien/richtlinien-bauhistorische-untersuchungen.html> (Zugriff am 11. September 2025).

<sup>126</sup> Bundesdenkmalamt, „*Standards für Energieeffizienz am Baudenkmal*“, 1. Fassung, Wien 2021, online verfügbar unter: <https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/standards-leitfaeden-richtlinien/standards-energieeffizienz.html> (Zugriff am 17. August 2024).

<sup>127</sup> Bundesdenkmalamt, „*Standards der Baudenkmalpflege*“, 2014, online verfügbar unter: <https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/standards-leitfaeden-richtlinien/standards-der-baudenkmalpflege.html>.

Sicherstellung der Tragfähigkeit.<sup>128</sup> Die Sanierung orientiert sich an anerkannten Richtlinien und Standards der Denkmalpflege.

Im Mittelpunkt der Sanierungsstrategie stehen die Rekonstruktion der Metallsprossenfenster, die Sanierung und Abdichtung der Dächer, die Wiederherstellung der ursprünglichen Fassadengestaltung sowie die Instandsetzung der historischen Bodenbeläge. Zudem sind Maßnahmen zur energetischen Effizienzsteigerung und zur langfristigen Tragfähigkeit des Gebäudes von besonderer Bedeutung. Die Sanierungsstrategie umfasst vier zentrale Bereiche: die bauliche Instandsetzung zur Erhaltung und Reparatur der Gebäudestruktur gemäß denkmalpflegerischer Richtlinien, die Substanzsicherung zur langfristigen Stabilität, die energetische Sanierung zur Optimierung der thermischen Gebäudehülle unter Berücksichtigung historischer Baumaterialien und Konstruktionsprinzipien sowie funktionale Anpassungen zur Sicherstellung der Nutzbarkeit unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf die Barrierefreiheit.

Zur Verbesserung der Energieeffizienz sind zwei Maßnahmen vorgesehen. Erstens die Rekonstruktion der Metallsprossenfenster als Kastenfenster, wodurch eine verbesserte Wärmedämmung erreicht und Wärmeverluste reduziert

<sup>128</sup> Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, ZEHETGRUBER + LAISTER ZT GmbH, „Statisches Gutachten zur Leiner Lagerhalle in Mödling, NÖ“, 30. Mai 2016; Eingesehen am 11. Juli 2024.

werden. Diese Maßnahme orientiert sich an der erfolgreichen Sanierung der Erbsensaalfabrik, einem Beispiel guter Praxis, das in Kapitel 7.2.1 ausführlich dargestellt wird, die gezeigt hat, dass eine denkmalgerechte Lösung sowohl funktionale als auch energetische Vorteile bieten kann, ohne die historische Substanz zu beeinträchtigen. Zweitens wird eine Innendämmung mit Kalziumsilikatplatten mit einer Dicke von ca. 7 cm vorgeschlagen, um die energetische Effizienz zusätzlich zu steigern, ohne die historische Substanz zu verändern. Zur langfristigen Bauzustandskontrolle wird ein digitales Monitoring-System implementiert, das Feuchtigkeitseinträge, strukturelle Rissbildungen und energetische Schwachstellen kontinuierlich überwacht. Diese Methode entspricht den aktuellen Empfehlungen zur digitalen Denkmalpflege gemäß dem „*Leitfaden Denkmalpflegeplan*“<sup>129</sup> sowie den *Standards für Energieeffizienz am Baudenkmal* und den *Standards des Bundesdenkmalamts Österreich*.

<sup>129</sup> Bundesdenkmalamt, „*Leitfaden Denkmalpflegeplan*“, Version 1. September 2024, Wien 2024, online verfügbar unter: <https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/standards-leitfaeden-richtlinien/leitfaden-denkmalpflegeplan.html> (Zugriff am 17. August 2024).

### Bauliche Veränderungen

Die baulichen Veränderungen werden durch Umbaupläne visualisiert, die als grafische Darstellungen möglicher Eingriffe in die Bausubstanz dienen. Mithilfe von Rot-Gelb-Plänen werden die Maßnahmen differenziert dargestellt: Rot markierte Bereiche kennzeichnen neue bauliche Ergänzungen, gelb markierte Zonen verweisen auf potenzielle Veränderungen, während unmarkierte Flächen die Erhaltung der bestehenden Struktur anzeigen. Diese Visualisierungen ermöglichen eine frühzeitige denkmalpflegerische Bewertung und erleichtern die Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Die geplanten Maßnahmen orientieren sich an der historischen und funktionalen Bedeutung der Schuhfabrik Beka und zielen auf die Erhaltung der historischen Substanz sowie eine nachhaltige Nutzung des Gebäudes ab. Im Bereich der Fenster- und Fassadengestaltung werden stark geschädigte Metallsprossenfenster gemäß den Kriterien des Katalogs des Bundesdenkmalamts zur denkmalgerechten Fensterrekonstruktion originalgetreu erneuert. Da zahlreiche Fenster aufgrund erheblicher Korrosionsschäden nicht sanierungsfähig sind, erfolgt eine originalgetreue Replikation mit profilgetreuen Stahlrahmen und modernisierter Wärmeschutzverglasung. Dadurch wird der Wärmeverlust reduziert und den energetischen Anforderungen denkmalgeschützter Bauten Rechnung getragen. Nicht originale Bauelemente, insbesondere ein Garagentor aus den 1970er Jahren sowie unpassende Türen, werden entfernt. Die

dadurch entstehenden Öffnungen werden durch Fenster ersetzt, die sich an der historischen Fassadengliederung orientieren. Die Fassadensanierung erfolgt mit einem hochdiffusionsoffenen Kalkputzsystem, das bauphysikalische Verbesserungen ermöglicht und gleichzeitig die historische Materialität bewahrt.

Im Kellergeschoss befinden sich drei tief liegende Heizräume, die nicht barrierefrei erschließbar sind und keinen direkten Zugang haben. Im Zuge der Sanierung wird die Bodenfläche in diesem Bereich aufgefüllt, sodass die Räume künftig vom Gang aus zugänglich sind. Diese Maßnahme optimiert die Nutzung der Räumlichkeiten und verbessert die Erreichbarkeit.

Auch die Dachflächen werden denkmalgerecht saniert. Das Hauptdach wird statisch verstärkt, um eine Nutzung als begehbare Dachterrasse zu ermöglichen. Der Dachaufbau wird um ca. 60 cm erhöht, eine witterungsbeständige Oberfläche geschaffen und eine Absturzsicherung integriert. Das Treppenhausdach wird durch eine neue Holzkonstruktion ersetzt. In Kombination mit der Neuordnung der Treppe und der Erweiterung des Aufzugs wird so ein barrierefreier Zugang zur Dachterrasse geschaffen. Zudem wird das Dach des westlichen Vorbaus, das derzeit die historischen Fenster verdeckt, entfernt und durch eine tiefergelegte Konstruktion ersetzt, um die ursprüngliche Fassadengliederung wiederherzustellen. Die begehbare Dachfläche wird extensiv begrünt. Eine Photovoltaikanlage auf dem Vordach der westlichen Fassade

dient der nachhaltigen Energiegewinnung. Ergänzend wird ein begrüntes Dachkonzept mit PV-Modulen integriert, um das Mikroklima zu verbessern. Die Dachterrasse wird als multifunktionales, begrüntes Freiluftareal gestaltet. Pergolen und Beschattungselemente mit PV-Modulen optimieren die energetische Nutzung des Gebäudes und verbessern gleichzeitig die Aufenthaltsqualität. Ergänzend wird ein Regenwassermanagementsystem eingeführt, das gesammeltes Regenwasser für die Gebäudekühlung und Sanitärnutzung aufbereitet.

Die historischen Bodenbeläge werden denkmalgerecht instand gesetzt. Beschädigte Industrieestriche werden punktuell mit Zementestrich oder Schnellbeton saniert. Der historische Terrazzoboden im Treppenhaus wird nach restauratorischen Prinzipien instand gesetzt. Dies umfasst eine Rissanierung mittels Terrazzospachtelmasse oder Epoxidharz, eine mehrstufige Diamantschleifbearbeitung zur Oberflächenregeneration sowie eine abschließende Kristallisationspolitur mit mineralischer Imprägnierung. Der Eingangsbereich wird durch eine Erweiterung des Podests mit einer Holzkonstruktion neugestaltet. Die bestehende Treppe wird auf die gegenüberliegende Seite verlegt, und eine barrierefreie Rampe wird integriert. Die historischen Eingangstüren bleiben erhalten, um die ursprüngliche Fassadengestaltung zu bewahren. Zur Verbesserung der Barrierefreiheit werden der Aufzug bis zur Dachterrasse erweitert, die sanitären Anlagen angepasst und neue technische Versorgungsschächte integriert.

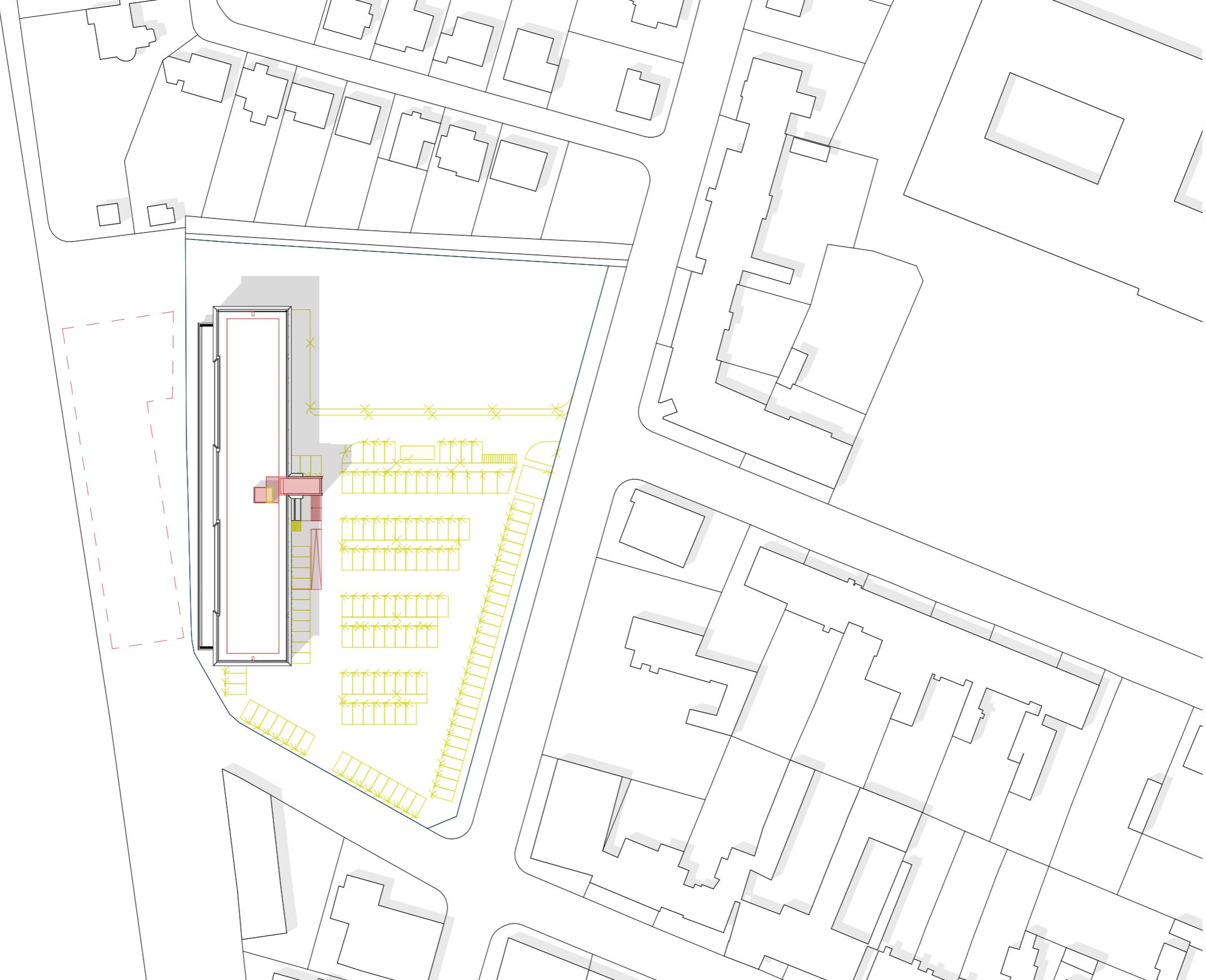
Ergänzend dazu wird die bestehende Sanitäranlage im Erdgeschoss, die sich im Bereich des mittig positionierten Aufzugs befindet und mit Schächten ausgestattet ist, in den Obergeschossen erweitert. Dadurch entstehen entlang der Aufzugsachse zusätzliche Sanitärbereiche. Die Installationsschächte werden in beiden Endbereichen des Gebäudes, an der nördlichen und südlichen Wand, ergänzt, um eine effiziente Führung aller notwendigen technischen Installationen, insbesondere für Wasser- und Lüftungssysteme, sicherzustellen. Diese Maßnahmen optimieren die Gebäudetechnik unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und funktionaler Anforderungen.

Neue Trennwände im Innenraum werden aus einer Kombination von Holz und Glas gefertigt, wobei vorrangig nachhaltige Materialien zum Einsatz kommen. Diese Maßnahme trägt zur ökologischen Nachhaltigkeit bei und gewährleistet gleichzeitig eine flexible Raumnutzung unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anforderungen. Diese Lösung verbindet ökologische Aspekte mit den Anforderungen an eine flexible Raumnutzung und eine denkmalgerechte Gestaltung.

Die geplante Sanierung der Schuhfabrik Beka orientiert sich an anerkannten Methoden der Denkmalpflege sowie an energetischen und funktionalen Optimierungsstrategien, die sich an *den Richtlinien für bauhistorische Untersuchungen des Bundesdenkmalamts, den Standards für Energieeffizienz am Baudenkmal, dem Leitfaden Denkmalpflegeplan und den Standards des Bundesdenkmalamts* Ös-

*terreich* orientieren. Die Maßnahmen beruhen auf detaillierten bauhistorischen Untersuchungen, einer fundierten Bestandsaufnahme sowie dem Abgleich mit anerkannten Standards, um sicherzustellen, dass die denkmalpflegerischen und funktionalen Anforderungen optimal erfüllt werden. Gleichzeitig werden Maßnahmen zur nachhaltigen Nutzung der Bausubstanz umgesetzt, die eine langfristige Erhaltung des Industriedenkmal gewährleisten.

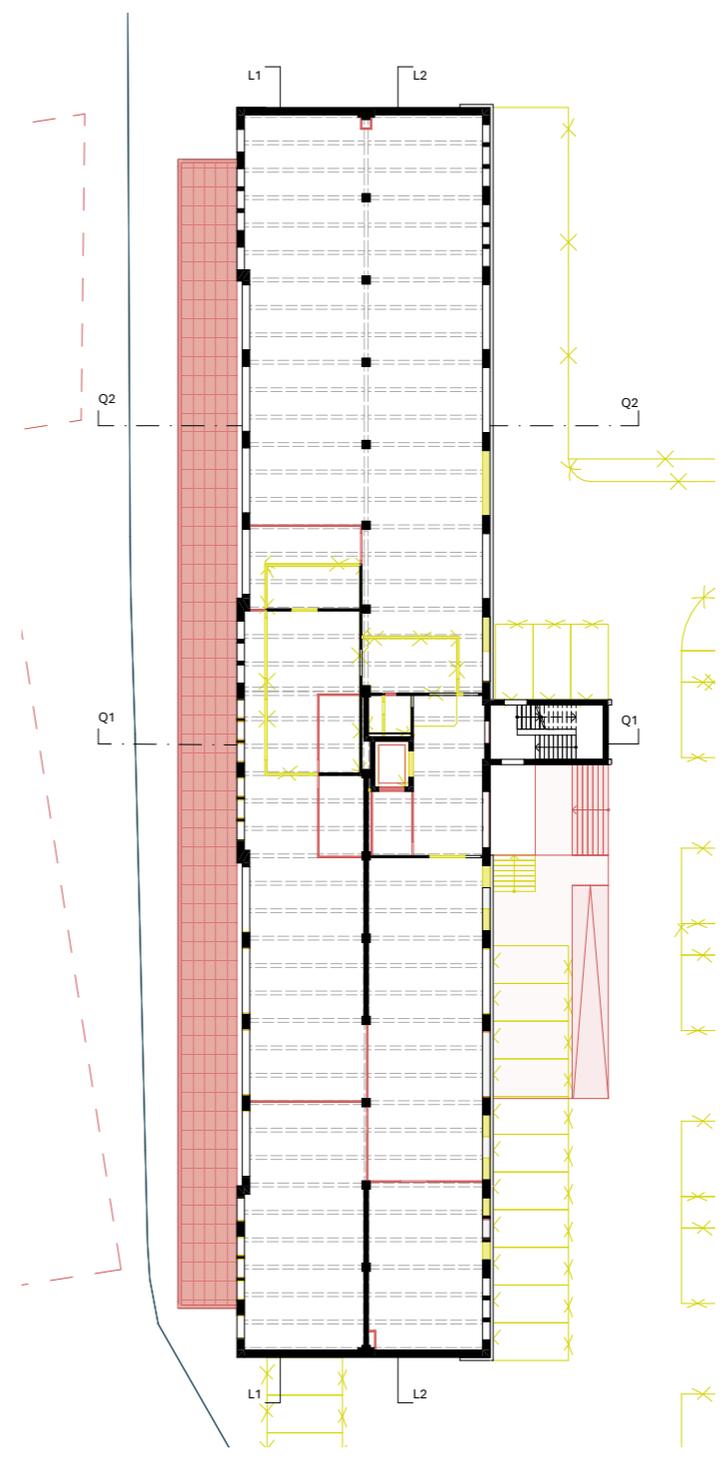
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Abbruch  
Neubau

Abb. 168  
Lageplan,  
bauliche Veränderungen

Abb. 169  
Fassaden-  
oberflächen



Abbruch  
Neubau

10

Abb. 170  
Grundriss, Erdgeschoss, bau-  
liche Veränderungen

Abb. 171  
Grundriss, 1. Obergeschoss,  
bauliche Veränderungen

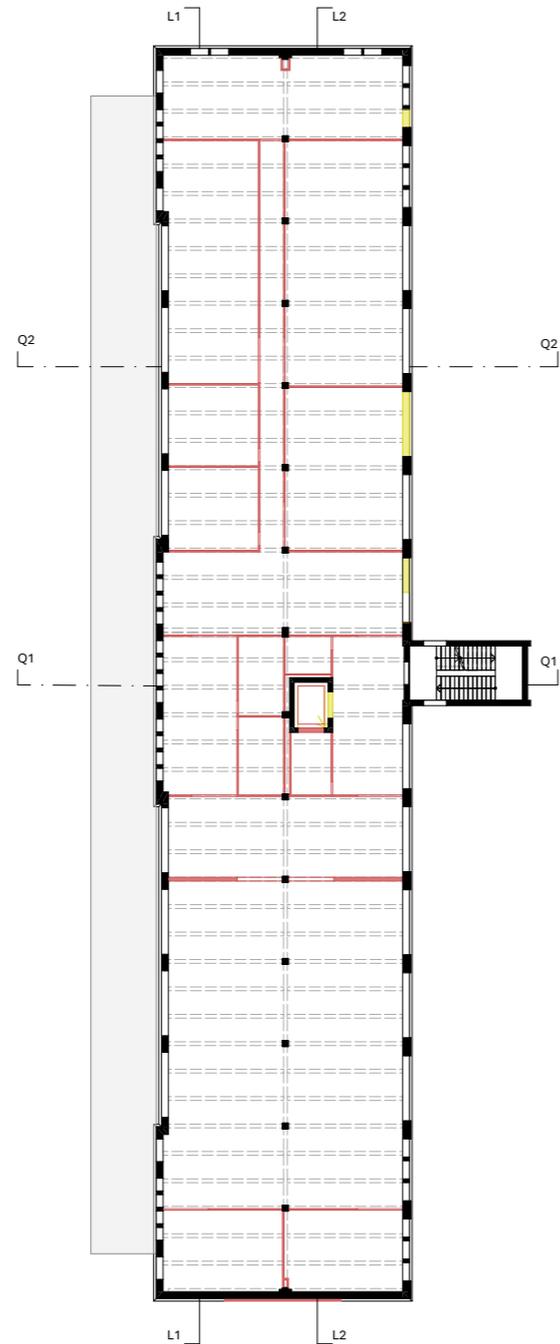
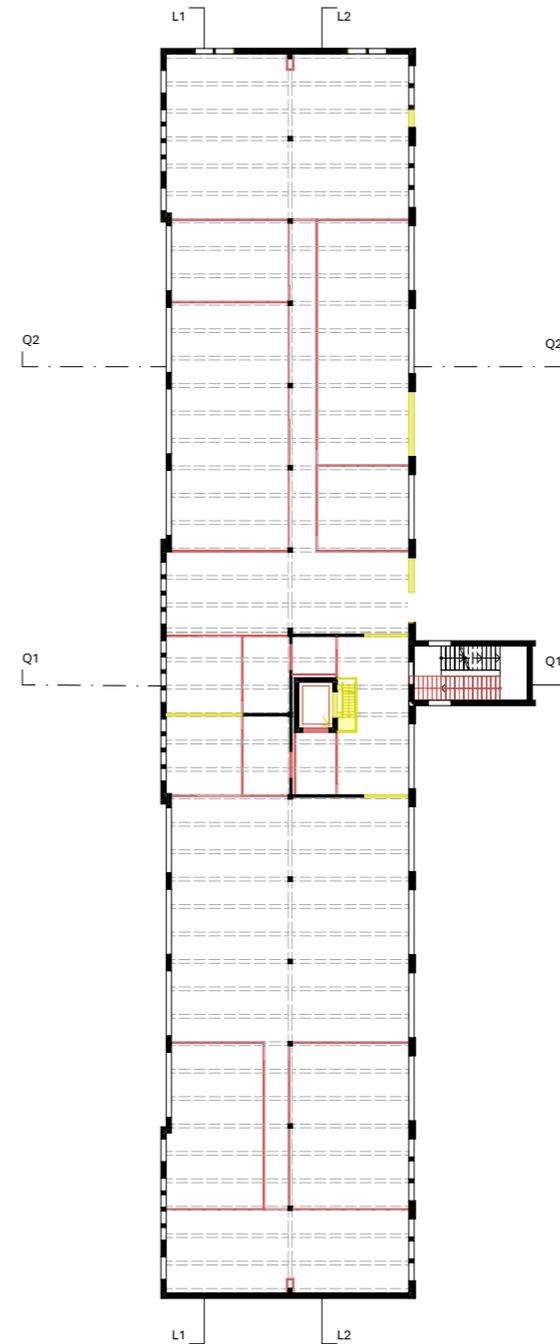


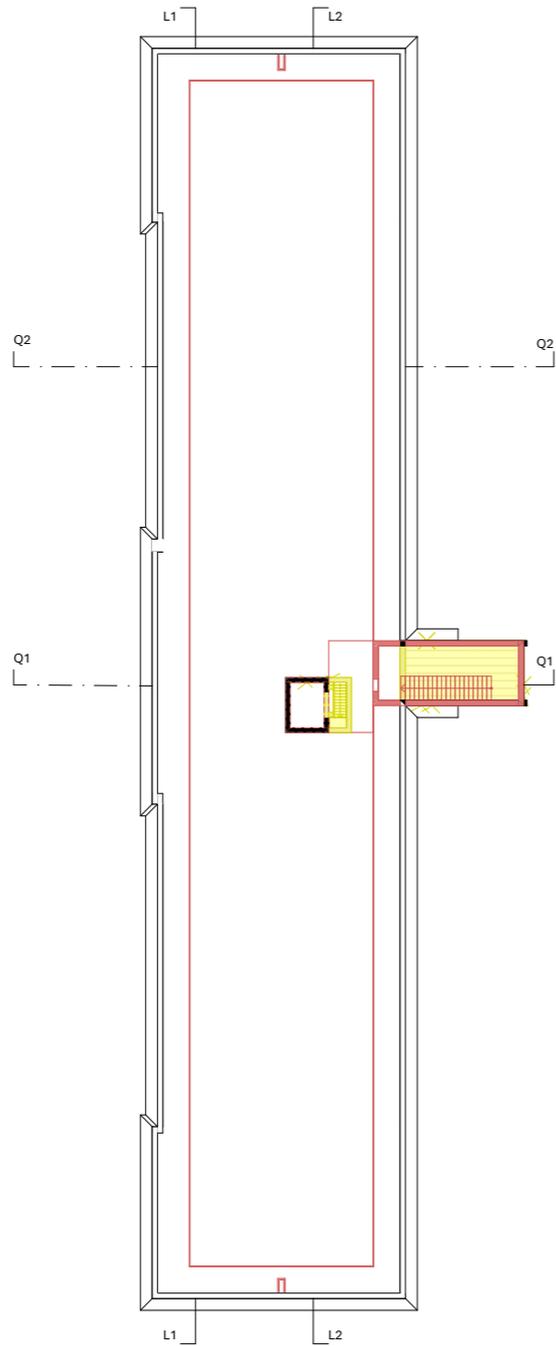
Abb. 172  
Grundriss, 2. Obergeschoss,  
bauliche Veränderungen



Abbruch  
Neubau

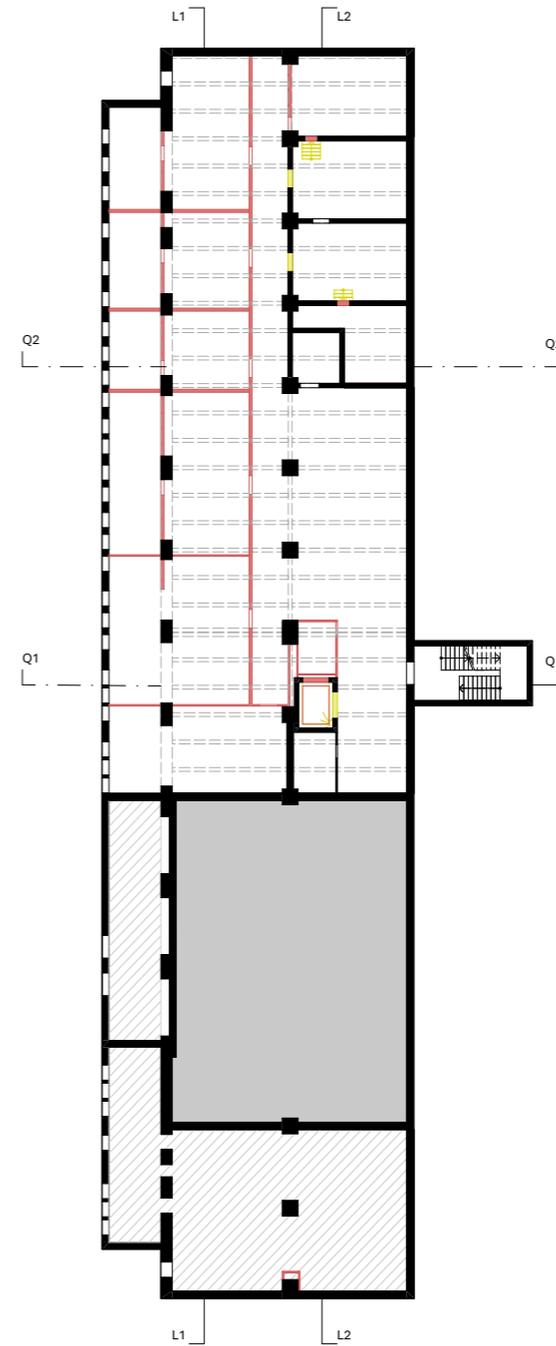


Abb. 173  
Grundriss, Dachdraufsicht,  
bauliche Veränderungen



10 | 20

Abb. 174  
Grundriss, Kellergeschoss,  
bauliche Veränderungen



Abbruch  
Neubau

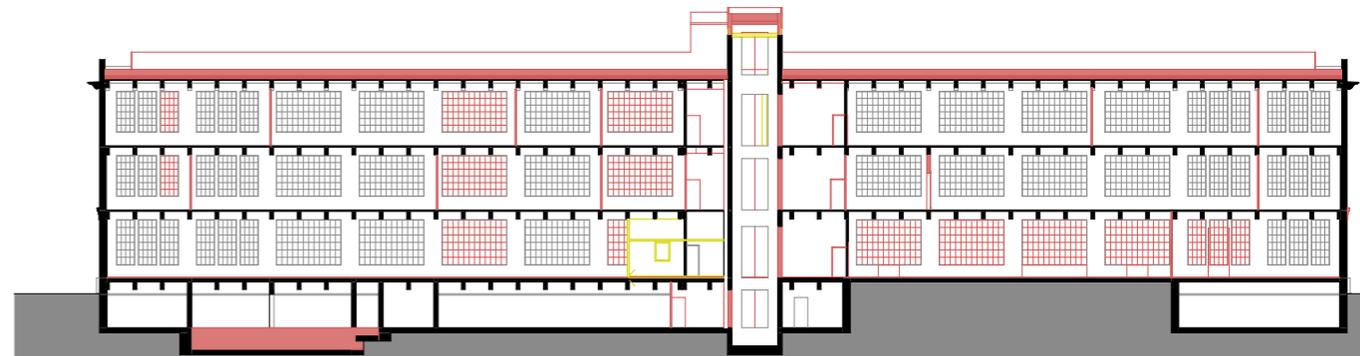
10 | 20

Abb. 175  
Oben: Schnitt L1,  
unten: Schnitt Q1,  
bauliche Veränderungen



||||| 10 | 20

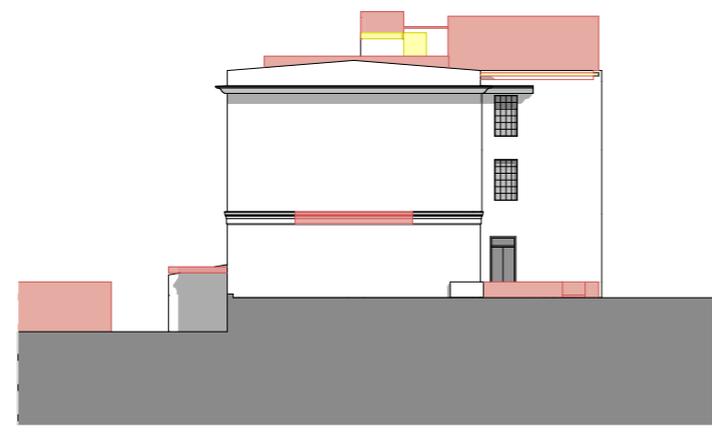
Abb. 176  
Oben: Schnitt L2,  
unten: Schnitt Q2,  
bauliche Veränderungen



Abbruch  
Neubau

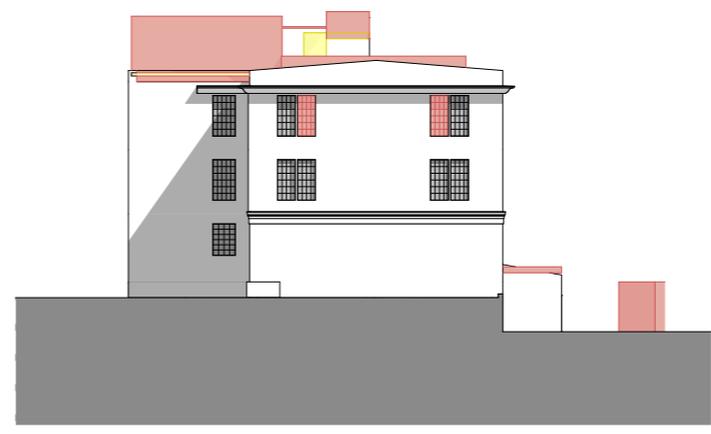
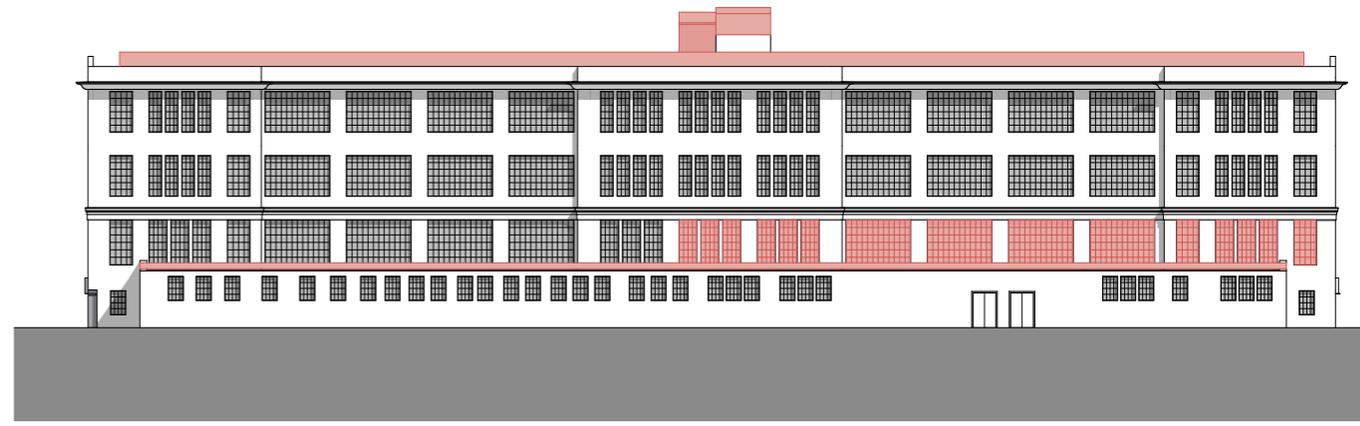
||||| 10 | 20

Abb. 177  
Oben: Ansicht West  
unten: Ansicht Nord,  
bauliche Veränderungen



10 | 20

Abb. 178  
Oben: Ansicht West  
unten: Ansicht Nord,  
bauliche Veränderungen



Abbruch  
Neubau

10 | 20



Abb. 179  
Innenraum-  
schaden

## 9.5. Erkenntnisse aus Kapitel 9

Die Analyse der Sanierung und Umnutzung der Schuhfabrik Beka verdeutlicht, dass der langfristige Erhalt historischer Industriebauten wesentlich von der ausgewogenen Verbindung zwischen Denkmalschutz, funktionaler Nutzung und wirtschaftlicher Tragfähigkeit abhängt. Eine zentrale Erkenntnis ist die Bedeutung einer wissenschaftlich fundierten Dokumentation der Bausubstanz als Grundlage für denkmalpflegerische Entscheidungen. Die Untersuchung zeigt, dass der Erhalt charakteristischer architektonischer Elemente nicht nur für die Authentizität des Gebäudes, sondern auch für seine identitätsstiftende Funktion im städtischen Kontext von entscheidender Bedeutung ist. Gleichzeitig wird ersichtlich, dass eine nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Nutzung nur durch eine multifunktionale Konzeption gewährleistet werden kann, die flexibel auf gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklungen reagiert.

Die Untersuchung bestätigt zudem, dass eine denkmalgerechte Sanierung mit modernen energetischen und technischen Optimierungen vereinbar ist. Durch gezielte Maßnahmen wie die denkmalgerechte Fensterrekonstruktion, die Nutzung reversibler Dämmtechniken und den Einsatz eines digitalen Monitoring-Systems können sowohl der Schutz der historischen Substanz als auch eine nachhaltige Gebäudenutzung sichergestellt werden. Darüber hinaus zeigt sich, dass Industriebrachen nicht isoliert betrachtet, sondern aktiv in bestehende Stadtstrukturen integriert werden müssen. Die städtebauliche Einbindung

der Schuhfabrik Beka stärkt vorhandene urbane Netzwerke und fördert die funktionale sowie soziale Durchmischung des Quartiers. Insbesondere die Förderung konsumfreier öffentlicher Räume und sozialer Treffpunkte erweist sich als wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Ein weiterer zentraler Aspekt ist die Mobilitätsstrategie. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Reduktion von Pkw-Stellplätzen unterstützen die Entwicklung einer nachhaltigen Verkehrsinfrastruktur. Die Untersuchung zeigt, dass eine bewusste Gestaltung des öffentlichen Raums, einschließlich Begrünungsmaßnahmen und bewegungsfreundlicher Infrastrukturen, nicht nur zur ökologischen Nachhaltigkeit beiträgt, sondern auch die Aufenthaltsqualität maßgeblich verbessert. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Erfolg einer denkmalgerechten Sanierung und Umnutzung von der engen Verzahnung zwischen den Anforderungen des Denkmalschutzes, einer zukunftsfähigen Nutzung und einer nachhaltigen städtebaulichen Integration abhängt. Die Schuhfabrik Beka zeigt beispielhaft, dass eine durchdachte Balance dieser Faktoren eine langfristige und gesellschaftlich wertvolle Revitalisierung eines Industriedenkmal ermöglichen kann.

## 10. Räumliche Analyse und Transformation

In diesem Kapitel wird eine räumliche Analyse durchgeführt. Zunächst werden verschiedene Varianten der Gebäude-Raumaufteilung konzeptionell untersucht, um die räumlichen Potenziale zu erfassen. Dabei werden die Struktur, Achsaufteilung, Erschließung, Orientierung und Tageslichtverhältnisse analysiert. Die Untersuchung beschränkt sich auf eine exemplarische Auswahl möglicher Raumaufteilungen.

Anschließend untersucht die Freiraumanalyse die Erschließung, Wegeführungen und Nutzungszonen des Standortes. Sie zeigt die Anbindungen an das Umfeld, die Wegebeziehungen sowie Potenziale für Freiraumgestaltung und Aufenthaltsqualität auf. Zudem werden offene und geschlossene Bereiche sowie mögliche Grün- und Erholungsflächen identifiziert.

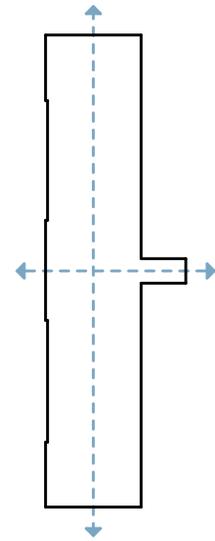
Darauf aufbauend werden die in Kapitel 9.2 beschriebenen Nutzungen mit den analysierten Raumstrukturen kombiniert, um funktionale Zusammenhänge und Synergien zu visualisieren. Basierend auf diesen Erkenntnissen wird ein eigener Vorschlag zur räumlichen Umsetzung entwickelt, der als Grundlage für weiterführende Planungen dient.

Diese methodische Herangehensweise ermöglicht zukünftige Anpassungen, ohne an Klarheit und Nachvollziehbarkeit zu verlieren.

## 10.1. Untersuchung der Gebäudeorganisationsvarianten und Freiraumanalyse

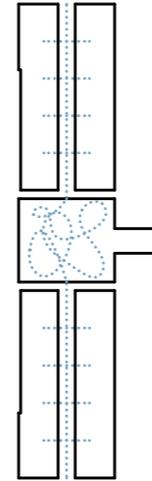
Im Rahmen der räumlichen Analyse werden verschiedene Varianten der Gebäudeorganisation untersucht, um deren strukturelle Möglichkeiten sowie Auswirkungen auf Erschließung, Raumorientierung und Belichtung zu bewerten. Jede Variante folgt einem eigenen Konzept in Bezug auf Achsenaufteilung, Wegführung und Nutzungsschwerpunkte. Dabei beeinflussen Erschließungssysteme die Effizienz und Erreichbarkeit, während die Raumorientierung Interaktionsmöglichkeiten und funktionale Zusammenhänge bestimmt. Unterschiedliche Belichtungssysteme wirken sich zudem auf die Aufenthaltsqualität aus. Anschließend erfolgt eine Freiraumanalyse, in dem Parameter wie Flächenentsiegelung, Wegführung, Platzaufteilung sowie die Nutzung und Gestaltung der Außenräume betrachtet werden. Ziel ist es, die räumlichen Potenziale sowohl der Gebäudeorganisation als auch des Freiraums zu identifizieren und im Gesamtkontext zu bewerten.

**Variante 1**



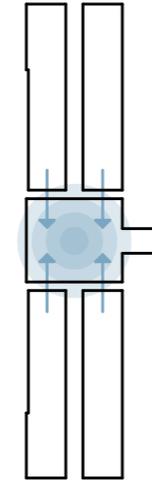
**Achsenaufteilung:**

Zwei Hauptachsen:  
 Vertikale Achse entlang des Treppenhauses  
 Horizontale Achse teilt das Gebäude in zwei Hälften  
 Vier gleich große Bereiche sorgen für eine klare Struktur



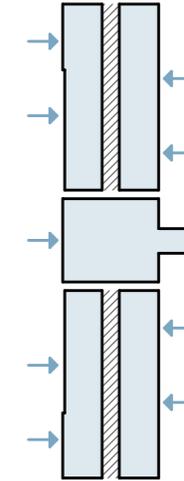
**Erschließung:**

Treppenhaus als zentrales Element  
 Gänge erstrecken sich von dort in die einzelnen Bereiche  
 Klare Wegführung durch zentrale Erschließung



**Raumorientierung und Zentrumsbildung:**

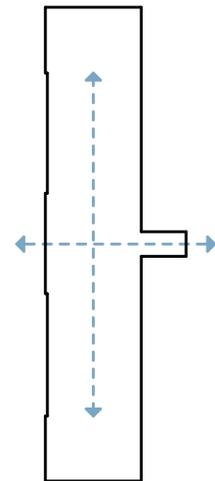
Räume sind zur Mitte hin orientiert  
 Gemeinschaftsflächen befinden sich in der Mitte als zentrale Begegnungszone  
 Verbindung verschiedener Nutzungen



**Belichtungssystem:**

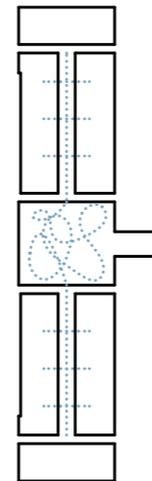
Tageslicht fällt von Westen und Osten in das Gebäude  
 Seitlich gelegene Räume sind gut belichtet  
 Gänge bleiben dunkler, der zentrale Bereich profitiert von natürlichem Licht

**Variante 2**



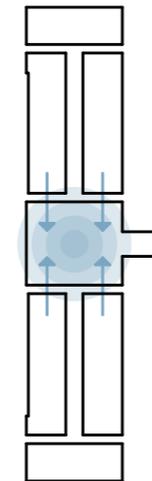
**Achsenaufteilung:**

Zentrale und horizontale Achse wie in Variante 1  
 Nördliches und südliches Ende sind geschlossen  
 Klare Abgrenzung der Gebäudebereiche



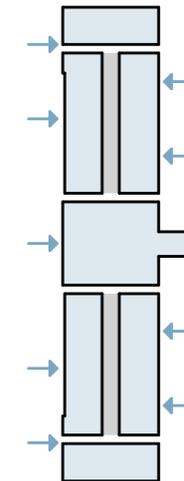
**Erschließung:**

Treppenhaus bleibt das zentrale Element  
 Wegführung konzentriert sich stärker auf die Mittelachse und die seitlichen Gänge  
 Kompakte und introvertierte Struktur



**Raumorientierung und Zentrumsbildung:**

Räume sind zur Mitte hin orientiert  
 Zentraler Gemeinschaftsbereich entsteht  
 Geschlossene Enden verstärken den Fokus auf das innere Zentrum

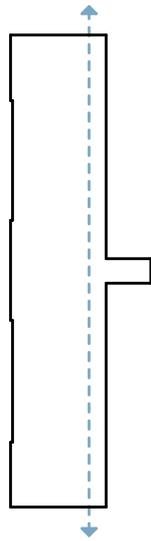


**Belichtungssystem:**

Tageslicht fällt von Westen und Osten in das Gebäude  
 Geschlossene Enden verändern die Lichtverhältnisse  
 Zentrale und seitliche Bereiche sind weiterhin gut belichtet

Abb. 180  
 Diagramme,  
 Variante 1-2

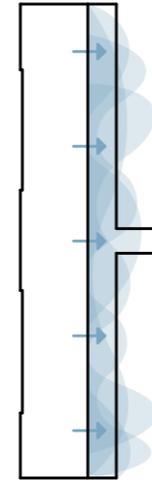
**Variante 3**



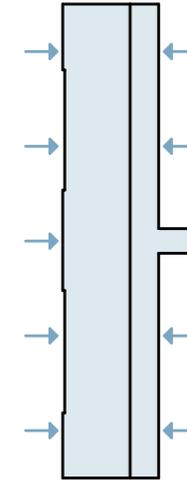
**Achsenaufteilung:**  
 Eine dominante vertikale Achse erstreckt sich über die gesamte Länge  
 Die Achse bildet das Rückgrat der räumlichen Organisation



**Erschließung:**  
 Linear von Norden nach Süden  
 Abzweigungen führen zu angrenzenden Räumen  
 Klare Orientierung und effiziente Flächennutzung

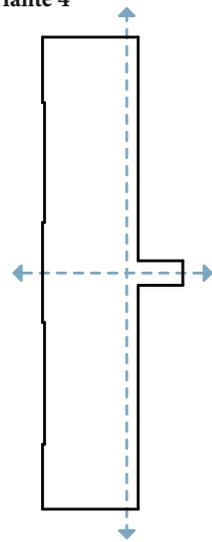


**Raumorientierung:**  
 Räume sind entlang der Hauptachse angeordnet  
 Orientierung nach außen sorgt für eine klare Trennung zwischen Erschließungsbereich und Nutzungseinheiten

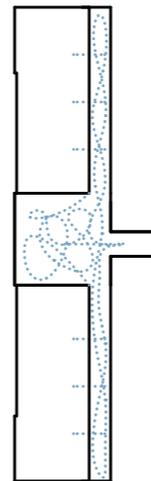


**Belichtungssystem:**  
 Tageslicht fällt von den Längsseiten in das Gebäude  
 Erschließungsbereich bleibt dunkler, seitliche Räume sind gut belichtet

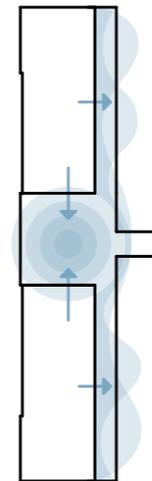
**Variante 4**



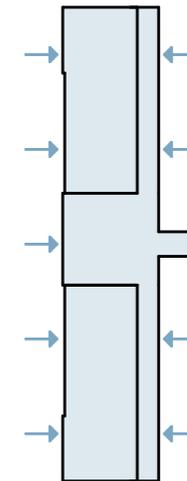
**Achsenaufteilung:**  
 Zwei Hauptachsen  
 Eine Achse verläuft zentral durch das Gebäude  
 Eine weitere Achse liegt entlang der Fassade für eine externe Verbindung



**Erschließung:**  
 Eine zentrale Begegnungsfläche  
 Ein Gang entlang der Fassade schafft eine Verbindung nach außen  
 Effiziente Flächennutzung



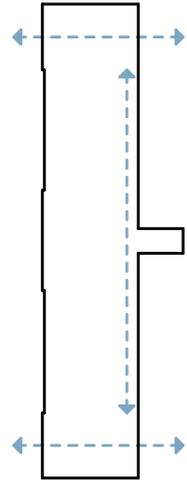
**Raumorientierung:**  
 Räume sind zur Mitte hin orientiert  
 Die zentrale Begegnungszone bleibt erhalten  
 Direkte Anbindung an die Fassade



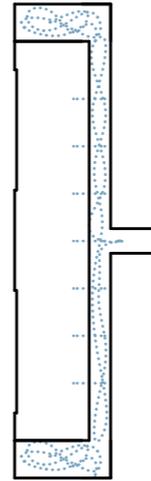
**Belichtungssystem:**  
 Licht fällt aus verschiedenen Richtungen in das Gebäude  
 Die zentrale Begegnungsfläche ist gut beleuchtet  
 Der Gang entlang der Fassade erhält zusätzliches Tageslicht

Abb. 181  
 Diagramme,  
 Variante 3-4

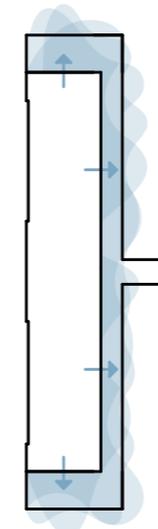
**Variante 5**



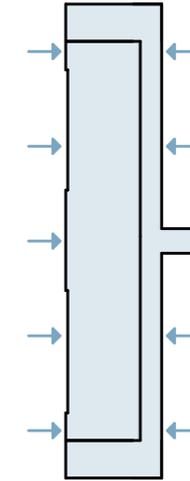
**Achsenaufteilung:**  
 Zwei Hauptachsen  
 Eine Achse verläuft entlang der Fassade  
 Eine weitere Achse bildet eine umlaufende Erschließung an den Enden



**Erschließung:**  
 Gang erstreckt sich entlang der Fassade  
 Verbindung an den Enden erfolgt über zusätzliche Wege  
 Ringförmige Bewegung sorgt für eine effiziente Raumnutzung

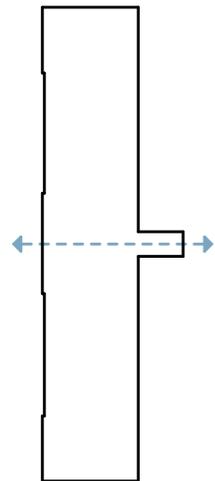


**Raumorientierung:**  
 Räume befinden sich zentral im Gebäude  
 Orientierung zu den Gängen entlang der Fassaden und zu den Endachsen  
 Klare Trennung zwischen Erschließung und Nutzung

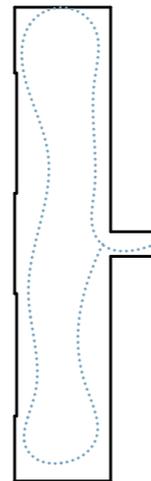


**Belichtungssystem:**  
 Gleichmäßige Belichtung von allen Seiten  
 Tageslicht erreicht die zentralen Räume  
 Zusätzliche Lichtführung über die Endachsen

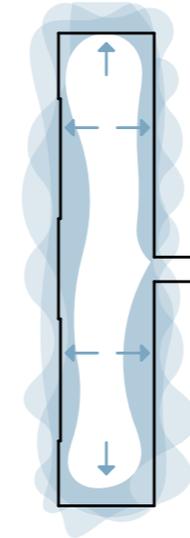
**Variante 6**



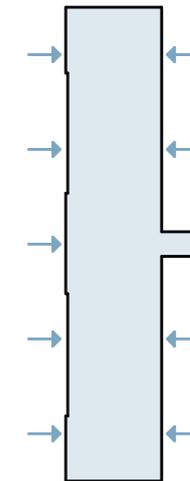
**Raumaufteilung:**  
 Das Gebäude wird als zusammenhängende Fläche betrachtet  
 Die zentrale Mitte bildet den Hauptbereich



**Erschließung:**  
 Umlaufende Erschließung um den zentralen Bereich  
 Keine klassischen Gänge, sondern eine freie Wegeführung



**Raumorientierung:**  
 Räume befinden sich in der Mitte des Gebäudes  
 Erschließung verläuft an den Rändern  
 Klare Trennung zwischen Hauptnutzungsbereichen und Bewegungszonen  
 Gemeinschaftsflächen liegen an der Erschließung und fördern die Interaktion



**Belichtungssystem:**  
 Licht fällt von allen Seiten in das Gebäude  
 Keine festen Raumtrennungen blockieren das Tageslicht  
 Die gesamte Fläche bleibt hell und offen

Abb. 182  
 Diagramme,  
 Variante 5-6

Die Untersuchung verschiedener Gebäudeorganisationen verdeutlicht das hohe Potenzial des Gebäudes für eine vielseitige und adaptive Nutzung. Die analysierten räumlichen Strukturen zeigen unterschiedliche Organisationsprinzipien, die sich flexibel an verschiedene funktionale Anforderungen anpassen lassen. Besonders im Fokus stehen Misch- und flexible Nutzungskonzepte, die eine nachhaltige und langfristige Wiederbelebung des Bestandsgebäudes ermöglichen.

Insgesamt lassen sich sechs verschiedene Varianten der Gebäudeorganisation identifizieren, die jeweils spezifische räumliche Strukturen und Nutzungsmöglichkeiten bieten. Dabei ist zu betonen, dass die Anzahl der möglichen Varianten nicht auf diese sechs beschränkt ist, sondern theoretisch unendlich viele Kombinationen denkbar sind. In dieser Arbeit wurden jedoch sechs wesentliche Varianten herausgearbeitet und analysiert.

Die erste Variante zeichnet sich durch eine klare Zentrumsbildung mit einer zentralen Erschließungsstruktur aus. Sie eignet sich insbesondere für gemeinschaftlich genutzte Flächen und offene Arbeitsumgebungen wie Co-Working-Spaces, Kultur- und Kreativräume oder Bildungsangebote. Die zentrale Zone fungiert als Treffpunkt und Kommunikationsfläche, während die umliegenden Räume für spezialisierte Arbeits- oder Veranstaltungsformate genutzt werden können.

Die zweite Variante bietet eine stärker strukturierte Nutzung durch geschlossene räumliche Einheiten. Diese Orga-

nisation eignet sich besonders für spezifische gewerbliche oder kulturelle Einrichtungen, in denen die Endbereiche als Werkstätten, Ateliers oder Forschungseinrichtungen genutzt werden können. Gleichzeitig fungiert eine zentrale Achse als Begegnungs- und Kommunikationsraum, wodurch gezielte Nutzungsmöglichkeiten entstehen. Im Gegensatz dazu basiert die dritte Variante auf einer linearen Erschließung, die eine funktionale Trennung verschiedener Nutzungsbereiche begünstigt. Diese Struktur ist besonders geeignet für Veranstaltungsorte, Galerien, Bildungseinrichtungen oder Werkstätten mit direktem Zugang zu offenen Flächen. Die klare Hierarchisierung der Räume ermöglicht eine gezielte Steuerung des Besucherflusses und optimiert so die funktionale Nutzung des Gebäudes.

Die vierte Variante kombiniert zentrale und randseitige Erschließungselemente, wodurch eine kommunikative und durchlässige Gebäudestruktur entsteht. Diese Variante eignet sich besonders für Hybridnutzungen, bei denen unterschiedliche Funktionen miteinander kombiniert werden. Die zentrale Begegnungsfläche kann für kollaborative Arbeitsformen, Start-up-Bereiche oder interdisziplinäre Kulturzentren genutzt werden, während die randseitigen Erschließungen eine flexible Kombination aus Produktions- und Arbeitsbereichen ermöglichen. Eine weitere alternative Organisation bietet die fünfte Variante, bei der die Erschließung an die Fassadenseiten verlagert wird. Dadurch entsteht eine klare Trennung zwischen Innen- und Außenbereichen, was die Umsetzung nutzungsdurch-

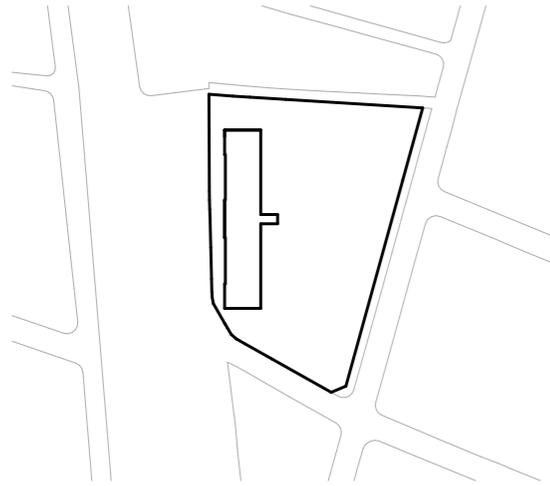
mischter Konzepte ermöglicht. Diese Struktur eignet sich besonders für handwerkliche, kreative und experimentelle Arbeitsformen, die durch eine offene Erschließung zur Stadt verbunden werden. Möglichkeiten umfassen hier Manufakturen, experimentelle Designstudios oder offene Werkstätten, die sich mit angrenzenden Gewerbeflächen kombinieren lassen.

Schließlich beschreibt die sechste Variante eine maximal offene Form der Nutzung, die eine vollständig adaptive Raumorganisation ermöglicht. Sie eignet sich besonders für multifunktionale Konzepte, in denen Räume temporär umgestaltet werden können. In dieser Variante könnte das Gebäude als Veranstaltungsort, Festivalzentrum, Ausstellungsfläche oder Messebereich genutzt werden, wobei die offene Struktur eine flexible Anpassung an wechselnde Anforderungen erlaubt.

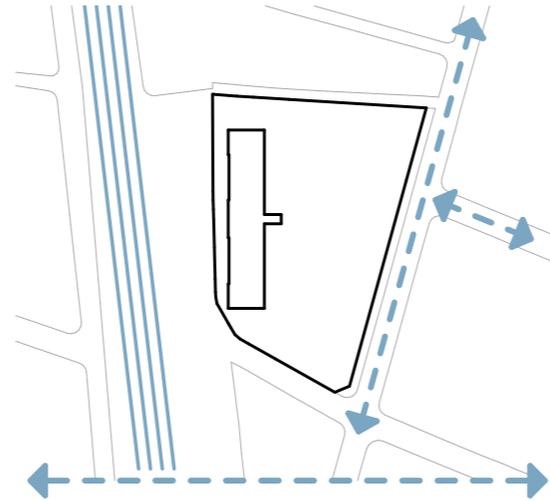
Die Untersuchung zeigt, dass sich das Gebäude nicht nur variantenweise, sondern auch geschossweise in unterschiedlichen Nutzungskonzepten organisieren lässt. Da keine durchgehenden tragenden Wände erforderlich sind, können unendlich viele Varianten kombiniert werden. Dies eröffnet die Möglichkeit, die Raumnutzung flexibel und anpassungsfähig zu gestalten. Einzelne Geschosse können unabhängig voneinander oder in Kombination genutzt werden, wodurch sich eine hohe Variabilität der Nutzungsformen ergibt. Diese Erkenntnisse bilden die Grundlage für das folgende Kapitel, in dem die entwickelten Umnutzungskonzepte geschossweise analysiert und räumlich

dargestellt werden. Dadurch wird veranschaulicht, wie die vorgeschlagenen Nutzungsszenarien innerhalb der bestehenden Gebäudestruktur realisiert werden können. Die geschossweise Betrachtung ermöglicht eine differenzierte Planung, bei der spezifische Anforderungen einzelner Nutzungen berücksichtigt werden, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Nutzungseinheit zu schaffen.

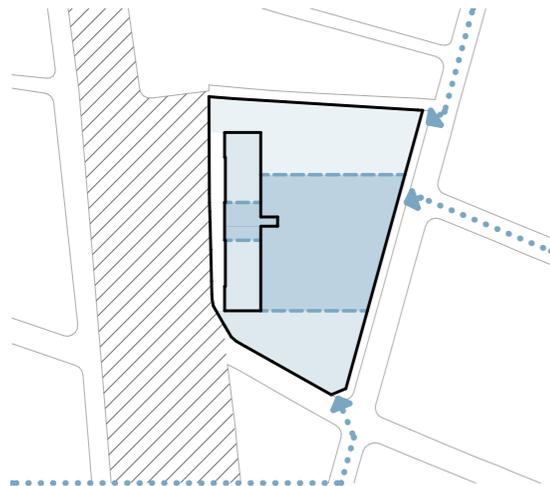
## Freiraumanalyse



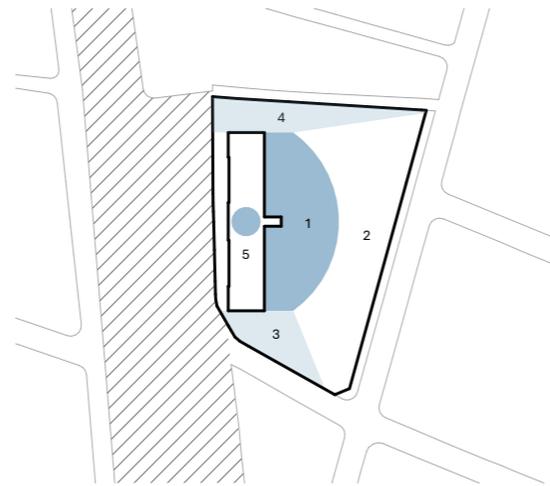
Entsiegelung und Freiräume: Pkw-Stellplätze entfernt, mehr nutzbarer Raum, neue Aufenthaltsbereiche, bessere Durchlässigkeit.



Strömungsachsen und Verbindungen: Orientierung an Bahnlinie, Hauptstraße, Verbindung zum Landeskrankenhaus – Strukturierung der Fußgängerströme und des Freiraums.



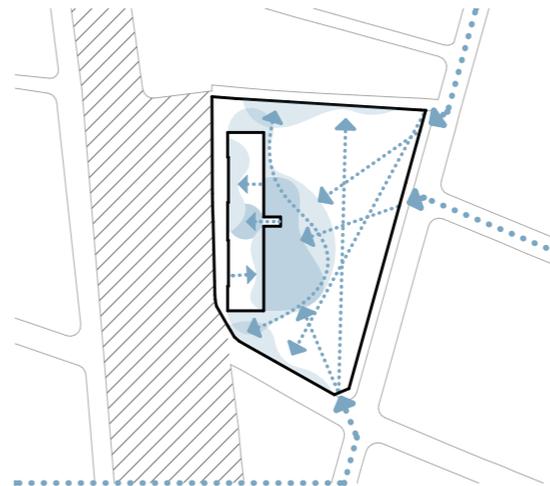
Platzaufteilung: Süden – Zentrumsanbindung, Mitte – Übergangsbereich mit gemischter Nutzung, Norden – Verbindung zum Wohngebiet.



Nutzungsbereiche und Funktionen: 1.Vorplatz, 2.Park- und Grünraum, 3.Spielbereich für Jugendliche, 4.Gemeinschaftsgarten, 5.Dachterrasse



Wegeführung und Orientierung: Erschließung entlang der Hauptbewegungsströme, Wegeführung an Punkten mit höchstem Fußgängeraufkommen, gezielte Lenkung zum Eingangsbereich.



Visualisierung der Wegeführung: Darstellung der Nutzerströme für bessere Orientierung und gezielte Lenkung der Fußgänger.

Der Freiraum besitzt ein hohes Potenzial, sich zu einem lebendigen und vielseitig nutzbaren öffentlichen Raum zu entwickeln. Durch die Entsiegelung und Neugestaltung entstehen attraktive Aufenthaltsbereiche, die eine bessere Durchlässigkeit und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die klare Nutzungsaufteilung in Erholungszone, Spielbereiche und soziale Treffpunkte spricht unterschiedliche Nutzergruppen an und trägt zur Belebung des Areal bei.

Ein entscheidender Vorteil ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr, insbesondere durch die Nähe zum Bahnhof Mödling und mehreren Buslinien, wie in Kapitel 7.3 dargestellt. Diese infrastrukturelle Lage erleichtert den Zugang für Pendler, Anwohner und Besucher und fördert die Frequentierung des Freiraums. Dadurch kann sich das Gebiet zu einem wichtigen städtischen Begegnungsort entwickeln.

Das Konzept des Freiraums unterstützt eine aktive und vielfältige Nutzung, was langfristig zu einer stärkeren Belebung und Aufwertung des urbanen Umfelds beitragen kann. Die Kombination aus konsumfreien Aufenthaltsräumen, gemeinschaftlich nutzbaren Flächen und einer gezielten Lenkung der Fußgängerströme fördert eine nachhaltige und inklusive Stadtentwicklung.

## 10.2. Schematische Raumorganisation und räumliche Transformation

Die durchgeführte räumliche Analyse sowie die darauf aufbauenden Untersuchungen haben gezeigt, dass die Schuhfabrik Beka eine hohe räumliche Flexibilität und Anpassungsfähigkeit aufweist. Das in Kapitel 9.2 entwickelte Umnutzungskonzept basiert auf einer detaillierten Untersuchung guter Praxis Referenzbeispiele, darunter die Tabakfabrik Linz, die Baumwollspinnerei Klarenbrunn und die Erbsenschälfabrik Bruckneudorf. Diese Fallstudien liefern wertvolle Erkenntnisse über nachhaltige Transformationsprozesse und deren Übertragbarkeit auf die spezifischen Rahmenbedingungen der Schuhfabrik Beka. Die schematische Darstellung dient als analytisches Instrument zur räumlichen Verortung der geplanten Nutzungskonzepte und zur Sicherstellung der Umsetzbarkeit innerhalb der vorhandenen baulichen Struktur. Sie zeigt auf, dass die funktionalen Anforderungen mit der bestehenden Gebäudeorganisation in Einklang gebracht wurden und die vorgesehenen Nutzungen in einer klar strukturierten und nachvollziehbaren Anordnung implementiert werden können. Dabei handelt es sich nicht um eine statische Entwurfslösung, sondern um eine methodische Grundlage, die eine sukzessive Weiterentwicklung erlaubt, ohne dabei die übergeordnete Raumstruktur zu kompromittieren. Zur Systematisierung der geplanten Nutzungen erfolgt eine funktionale Kategorisierung, die Bildung und Qualifizierung mit Schulungsräumen für IT, Sprachen und kreative Gestaltung umfasst, Dienstleistungen und soziale Angebote wie Secondhand-Nutzung, Beratungsräume und so-

ziale Treffpunkte integriert, Gewerbe und Produktion mit Werkstätten, Co-Working-Spaces und kreativen Studios kombiniert und Kultur sowie Veranstaltungen mit Musikstudios, Veranstaltungsräumen und multifunktionalen Flächen vereint. Zudem umfasst das Konzept Gastronomie und Aufenthalt mit Restaurant, Café und einer Dachterrasse zur Schaffung sozialer Interaktionsräume sowie technische und infrastrukturelle Bereiche mit Lager- und Technikräumen. Die schematische Anordnung dieser funktionalen Einheiten erfolgt nicht isoliert, sondern nach dem Prinzip der räumlichen Synergie, wodurch interdisziplinäre Nutzungsformen begünstigt und funktionale Wechselwirkungen optimiert werden. Die Verknüpfungen zwischen Bildungsangeboten, gewerblichen und kreativen Nutzungen sowie Gastronomie schaffen hybride Raumnutzungen, die zur Innovationsförderung beitragen und interaktive Prozesse begünstigen.

Die strategische Zonierung der Freiflächen spielt eine entscheidende Rolle in der funktionalen und städtebaulichen Integration des Gebäudekomplexes. Sie ermöglicht eine differenzierte Definition der Nutzungsbereiche im unmittelbaren Umfeld der Schuhfabrik Beka. Dabei wird zwischen konsumfreien Aufenthaltszonen, gemeinschaftlichen Grünflächen sowie einer als erweiterter Innenraum fungierenden Dachterrasse unterschieden. Dies unterstreicht die Konzeption des Gebäudes als Teil eines offenen, mit der urbanen Umgebung interagierenden Nutzungskonzepts. Durch diese Freiraumstrategie wird das Gebäude

nicht als abgeschlossener Komplex betrachtet, sondern als integraler Bestandteil des urbanen Gefüges. Der Zugang zu konsumfreien Aufenthaltsbereichen unterstützt die soziale Nachhaltigkeit des Projekts und ermöglicht eine niederschwellige Nutzung für unterschiedliche soziale Gruppen. Besonders die Dachterrasse fungiert als halböffentlicher Begegnungsort für kulturelle Veranstaltungen, informelle Interaktionen und kreative Prozesse.

Die schematische Raumorganisation validiert nicht nur die Machbarkeit des Konzepts, sondern stellt auch dessen hohe funktionale Effizienz unter Beweis. Die gewählte Raumstruktur ermöglicht eine adaptierbare Nutzung sowie eine flexible Reaktion auf zukünftige Anforderungen. Dabei wird eine ausgewogene Balance zwischen öffentlichen, halböffentlichen und geschlossenen Bereichen gewährleistet, wodurch soziale Interaktion, wirtschaftliche Aktivierung und kreative Dynamiken gleichermaßen gefördert werden. Die Anordnung der Raumfunktionen folgt einer räumlichen Logik, die eine effiziente Erschließung sowie eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet. Die offene Struktur erlaubt sukzessive Adaptierungen mit minimalem baulichem Aufwand, wodurch langfristige Entwicklungsoptionen offengehalten und ressourcenschonende Transformationsprozesse ermöglicht werden.

Die Analyse der Referenzprojekte hat zentrale Erfolgsfaktoren identifiziert, die in das Umnutzungskonzept der Schuhfabrik Beka integriert wurden. Dazu gehören die Modularität der Raumorganisation, welche die Möglichkeit

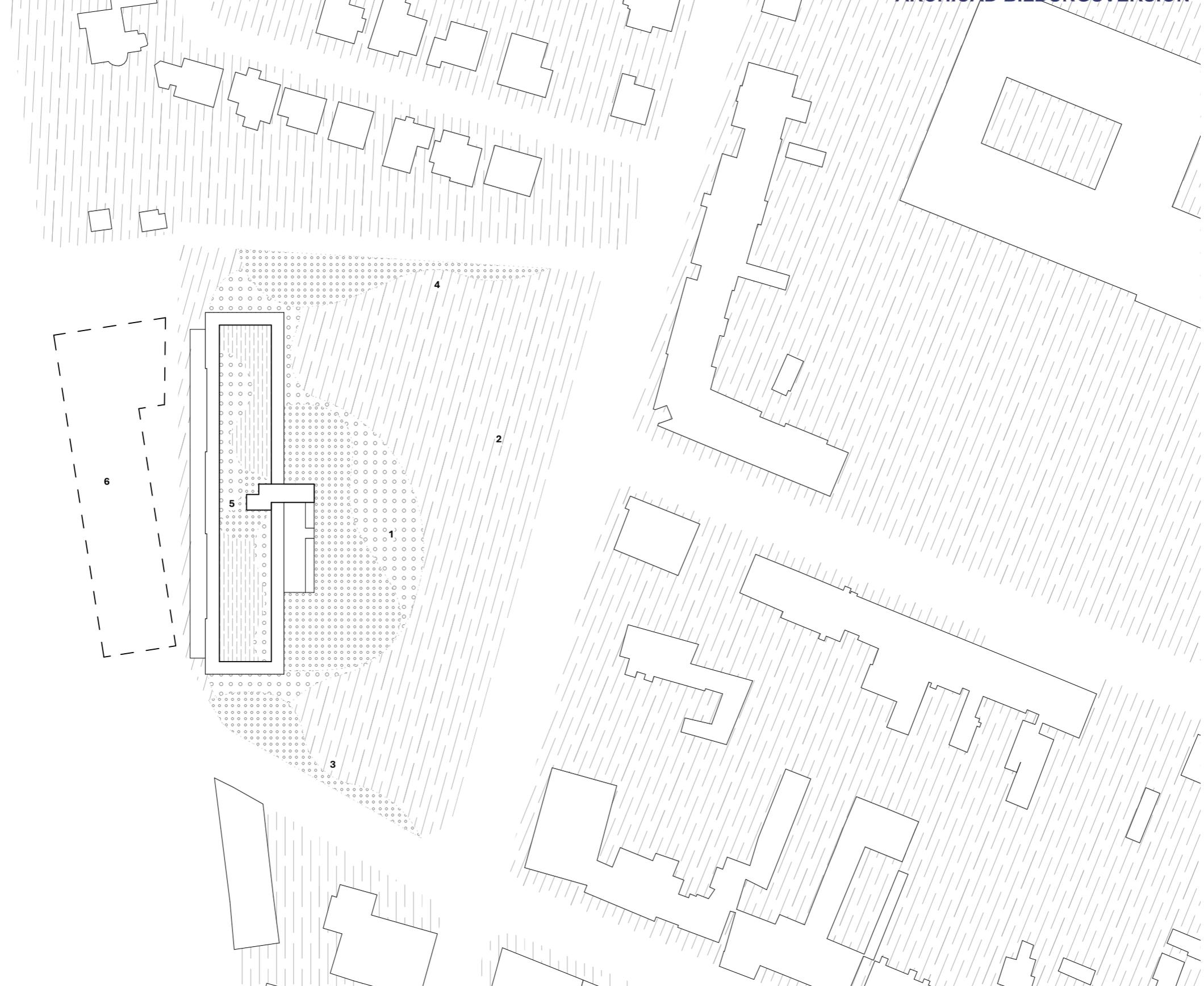
bietet, räumliche Anpassungen flexibel vorzunehmen, um verschiedene Nutzungsbedürfnisse abzudecken, funktionale Wechselwirkungen durch die gezielte Verzahnung unterschiedlicher Nutzungsformen zur Schaffung innovativer Synergieeffekte sowie nachhaltige bauliche Adaptivität zur Sicherstellung einer ressourcenschonenden Transformation unter Erhalt der denkmalgeschützten Substanz. Diese Prinzipien wurden im Rahmen des schematischen Raumkonzepts systematisch angewendet und weiterentwickelt, um eine resiliente, zukunftsfähige Raumstruktur zu schaffen, die sowohl kurzfristigen Bedarfen als auch langfristigen Entwicklungsperspektiven gerecht wird.

Das schematische Raumkonzept bestätigt, dass die geplanten Nutzungen innerhalb der vorhandenen baulichen Struktur umsetzbar sind und sowohl funktionalen als auch gestalterischen Anforderungen entsprechen. Die analytische Grundlage der schematischen Darstellung dokumentiert die Tragfähigkeit der Transformation der Schuhfabrik Beka und bildet einen fundierten Rahmen für die weiterführende Planung. Durch die gezielte Verknüpfung der Nutzungseinheiten, die integrative Raumstruktur und die urbanistische Einbindung entsteht ein multidimensionaler, dynamischer Standort, der soziale, wirtschaftliche und kulturelle Potenziale gleichermaßen aktiviert. Die Umsetzung dieses Konzepts gewährleistet die langfristige Nutzbarkeit des Gebäudes und etabliert es als identitätsstiftendes Element der Stadtentwicklung.



Abb. 184  
Collage, Vorplatz

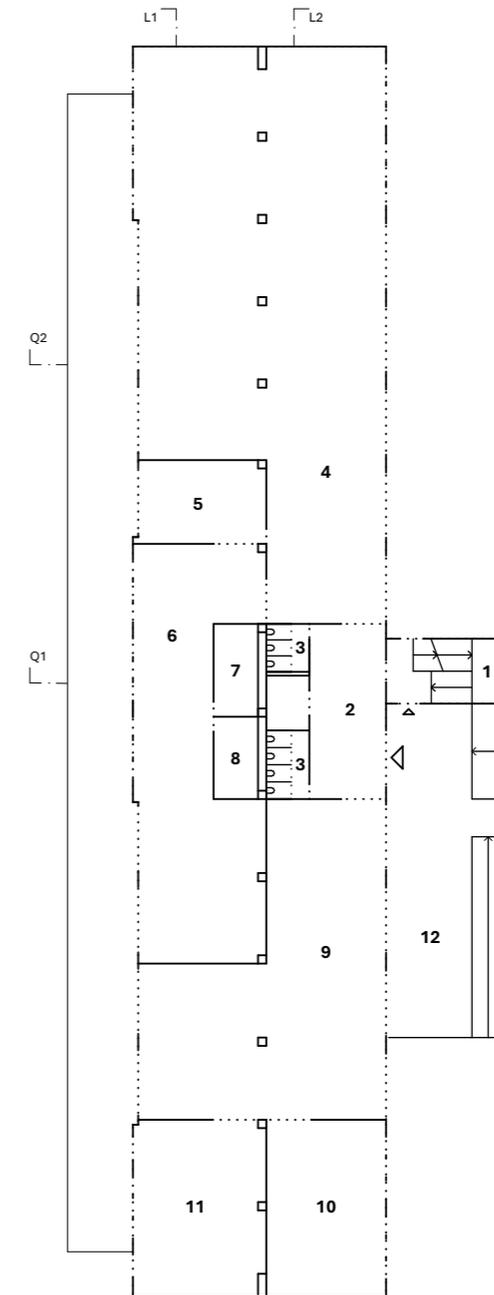
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



- 1 Vorplatz
- 2 Park- und Grünraum – Erholungsbereich
- 3 Spielbereich – Aktivitäten für Jugendliche
- 4 Gemeinschaftsgarten – sozialer Treffpunkt
- 5 Dachterrasse: Mittelbereich als zentraler Platz, Freifläche für vielseitige Nutzung
- 6 Vorschlag zur Errichtung eines multifunktionalen Park-and-Ride-Platzes im Bereich des ÖBB-Geländes

Abb. 185  
Schematischer  
Lageplan

Die folgenden schematischen Darstellungen veranschaulichen die zuvor erläuterten Prinzipien und verdeutlichen die räumliche Umsetzung des Umnutzungskonzepts auf unterschiedlichen Maßstabsebenen. Mithilfe verschiedener Darstellungsmethoden, darunter Geschosspläne, Schnitte, Ansichten und Collagen, werden die funktionale Organisation, die räumliche Struktur sowie die atmosphärische Wirkung der Transformation vermittelt. Diese Visualisierungen sind bewusst schematisch gehalten, um die räumlichen Konzepte verständlich zu kommunizieren, ohne detaillierte architektonische Planungen vorwegzunehmen. Durch ihre gegenseitige Ergänzung ermöglichen sie eine ganzheitliche Betrachtung der geplanten Umnutzung und deren Integration in den städtischen Kontext.



- 1 Stiegenhaus
- 2 Vorraum
- 3 Sanitäranlage
- 4 Carla | Caritas Secondhand Shop
- 5 Carla Büro
- 6 Carla Warenannahme | Werkstatt
- 7 Nebenraum
- 8 Nebenraum
- 9 Gastro
- 10 Gastro Küche  
(für Tagesrestaurant und Krankenhaus-essen)
- 11 Vereinsraum für soziale Gruppen, Senioren, Jugend...

Abb. 186  
Schematische  
Raumaufteilung,  
Erdgeschoss

Abb. 187  
 Schematische  
 Raumaufteilung,  
 1. Obergeschoss

- 1 Stiegenhaus
- 2 Vorraum
- 3 Sanitäreanlage
- 4 VHS (Verband NÖ Volkshochschulen) |  
Wartebereich
- 5 VHS | Klassenzimmer 1 (Sprachkurse für  
Jugendliche, Erwachsene & Senioren)
- 6 VHS | IT-Schulungsraum (PC-Kurse, Digita-  
lisierung, KI, Kodierung, HTL-Nachhilfe)
- 7 VHS | Kreativraum für Kunst, Handwerk &  
Gestaltung  
Kurse für Malerei, Skulpturen, Nähen,  
Handwerk & kreative Techniken
- 8 VHS | Klassenzimmer 2 (Berufliche Weiter-  
bildung, HTL-Vorbereitung, Wirtschafts-  
kurse)
- 9 VHS | Trainerraum für Sport, Bewegung,  
Ernährung
- 10 VHS | Büro für Verwaltung, Kursorganisa-  
tion
- 11 Gemeinschaftsbereich
- 12 Foyer
- 13 Veranstaltungssaal | Yoga, Turnen, Konzer-  
te, Theater, Schulungen, Events...
- 14 Geräteraum und Technik
- 15 Umkleiden und Duschen

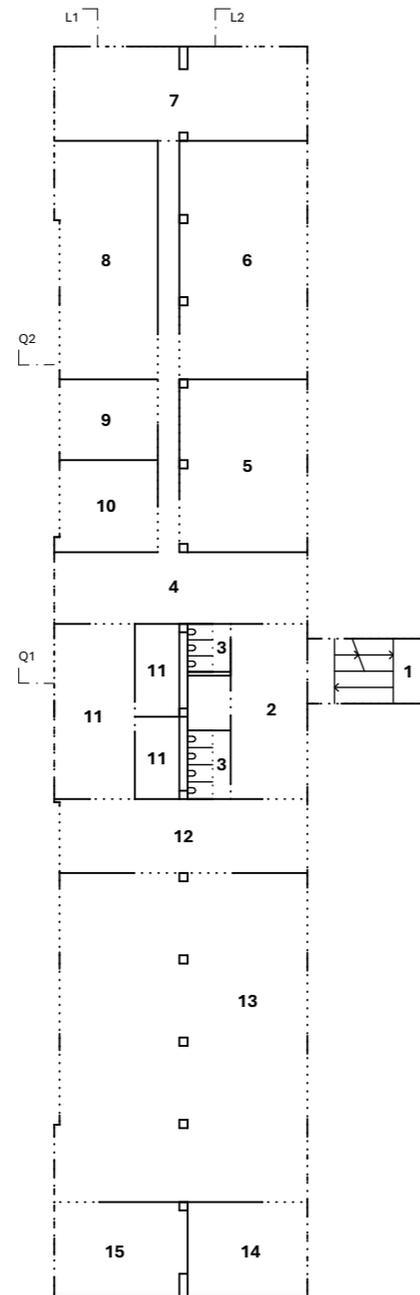


Abb. 188  
 Schematische  
 Raumaufteilung,  
 2. Obergeschoss

- 1 Stiegenhaus
- 2 Vorraum
- 3 Sanitäreanlage
- 4 Besprechungsraum
- 5 Musikproduktionsstudio | Teils im UG
- 6 Architektur- & Designstudio | Stadtentwick-  
lung, Landschaftsplanung & Modellbau
- 7 Kreativagentur | Teils im UG
- 8 Gemeinschaftsbereich
- 9 Co-Working-Space
- 10 Gaming und Künstliche Intelligenz IT | Spie-  
leentwickler, Softwareentwickler...
- 11 Atelier für Kunst und Design
- 12 3D-Druck und Technik

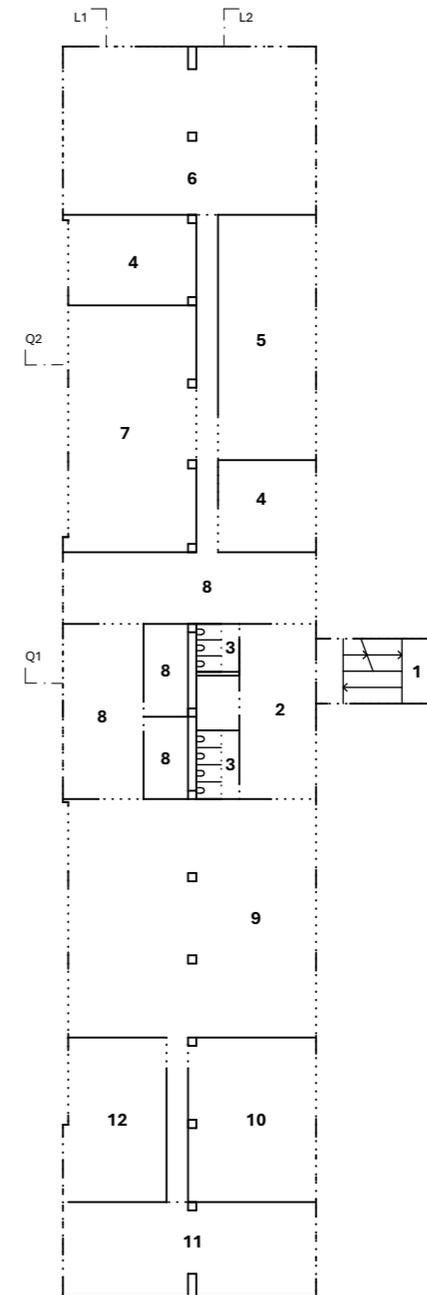
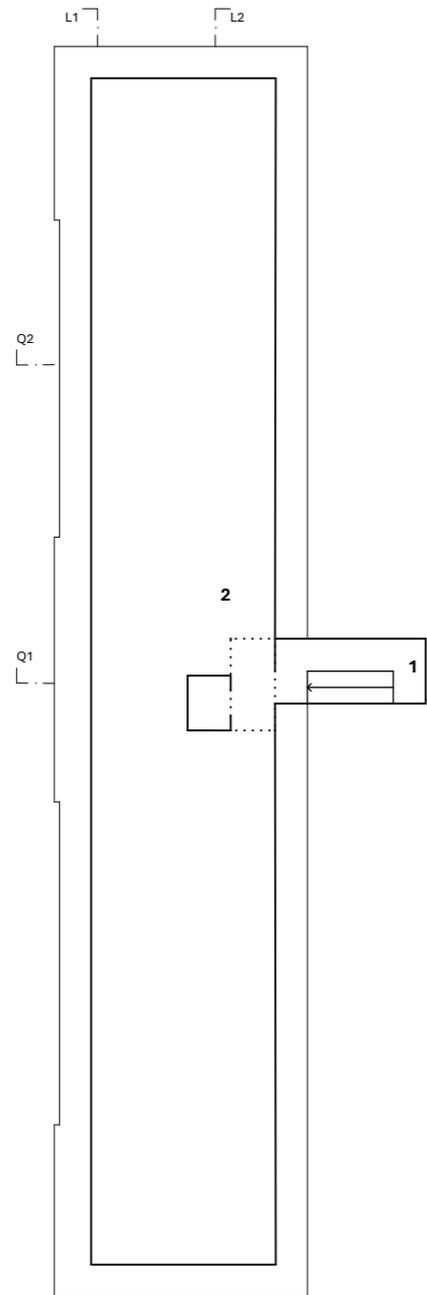
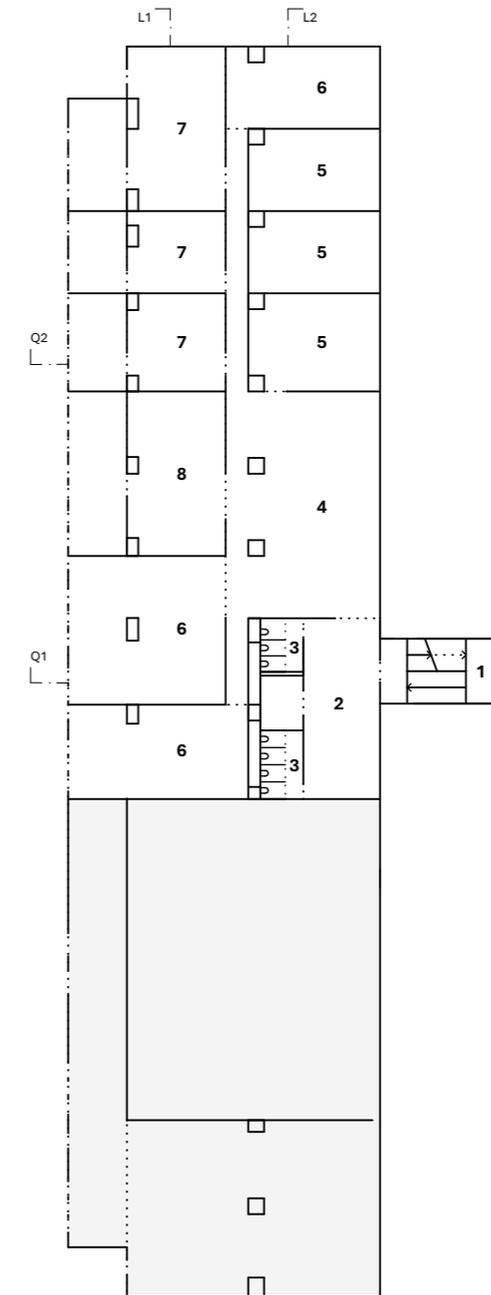


Abb. 189  
 Schematische  
 Raumaufteilung,  
 Dachdraufsicht



- 1 Stiegenhaus
- 2 Dachterrasse

Abb. 190  
 Schematische  
 Raumaufteilung,  
 Kellergeschoss



- 1 Stiegenhaus
- 2 Vorraum
- 3 Sanitäreanlage
- 4 Gemeinschaftsbereich
- 5 Technik | HKLS-Elektro
- 6 Lager
- 7 Schallsolierte Proberäume für Musik und hintere Bereich Umkleide Technik etc.
- 8 Dunkelkammer für Fotografie und hintere Bereich Umkleide Technik etc.

Abb. 191  
Schematische Schnitte,  
Oben: Schnitt L1,  
unten: Schnitt Q1

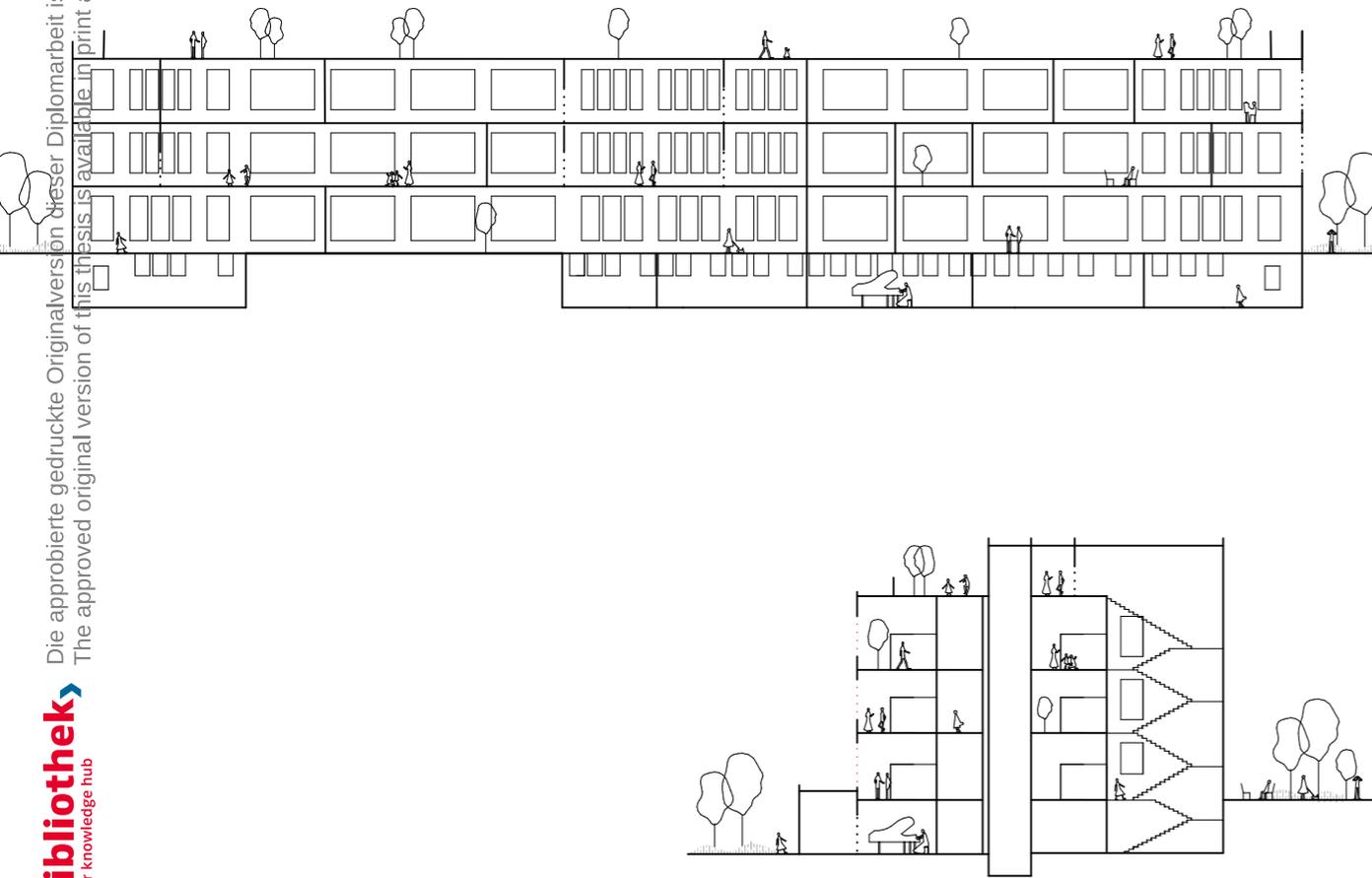


Abb. 192  
Schematische Schnitte,  
Oben: Schnitt L2,  
unten: Schnitt Q2

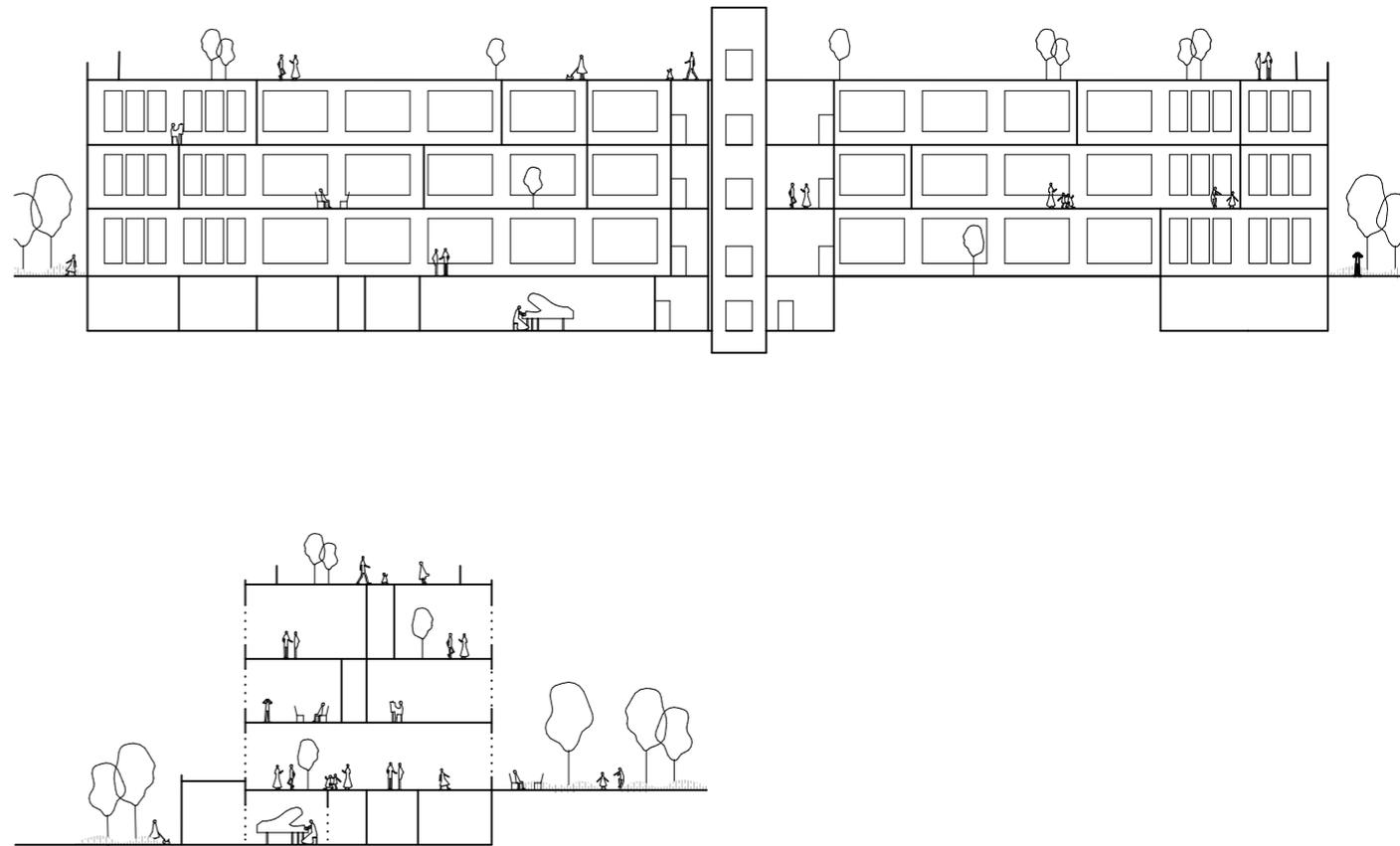
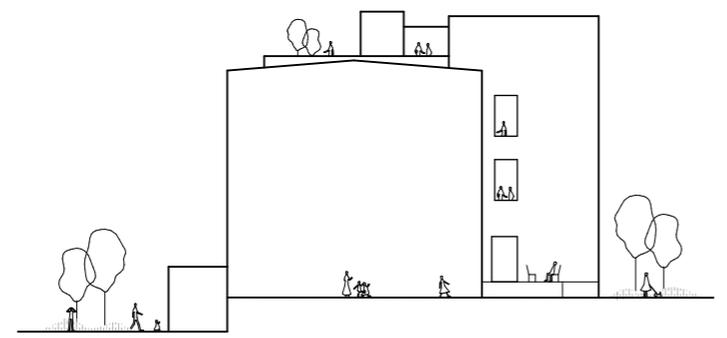
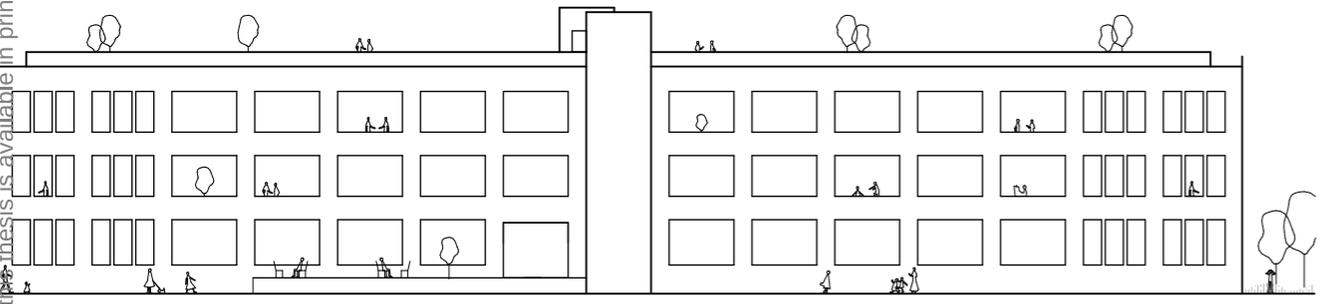
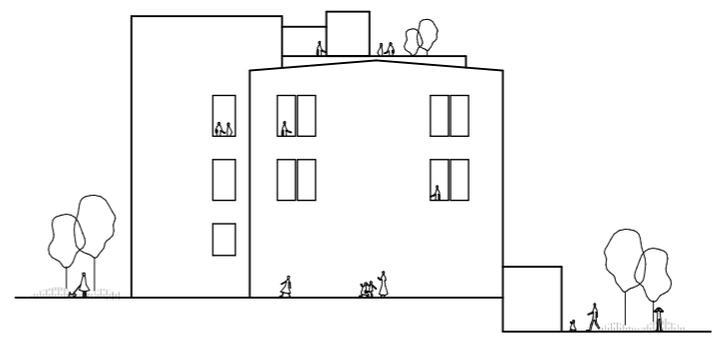
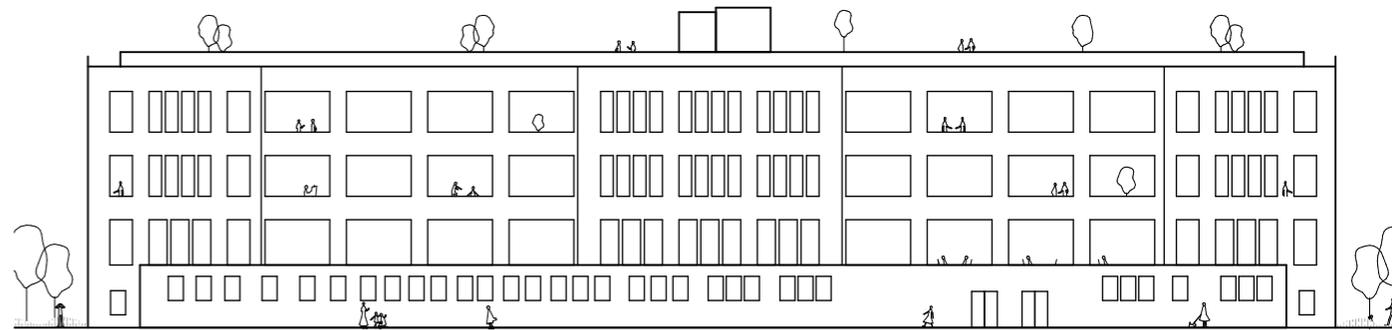


Abb. 193  
Schematische Ansichten,  
Oben: Ansicht Ost  
unten: Ansicht Süd



||||| 10 | 20

Abb. 194  
Schematische Ansichten,  
Oben: Ansicht West  
unten: Ansicht Nord,



||||| 10 | 20



Abb. 195  
Collage, Carla  
second hand shop



Abb. 196  
Collage, Markt



Abb. 197  
Collage, Büro oder  
Coworking Space



Abb. 198  
Anschauungsbild,  
Besprechungsraum  
oder Coworking  
Space

## 11. Schlussbetrachtung Teil 3

Die Sanierung und Umnutzung der Schuhfabrik Beka zeigt, wie ein historisches Industriedenkmal nachhaltig revitalisiert werden kann. Die Verbindung von Denkmalschutz, moderner Technologie und funktionaler Anpassung ermöglicht eine langfristige Nutzung des Gebäudes ohne Verlust seiner historischen Substanz.

Das denkmalpflegerische Konzept sichert zentrale architektonische Elemente wie das Hennebique-Tragsystem, die charakteristischen Sprossenfenster und die industrielle Fassadengestaltung. Ergänzend gewährleistet ein Monitoring-System die kontinuierliche Pflege und Überwachung der baulichen Substanz.

Das Umnutzungskonzept integriert wirtschaftliche, soziale, kulturelle und bildungsbezogene Funktionen. Die Mischung aus Handel, Gastronomie, Bildungs- und Kreativräumen sowie Veranstaltungsflächen schafft einen vielseitigen, dynamischen Ort. Der Caritas-Secondhand-Shop, gastronomische Einrichtungen und ein Kreativzentrum fördern soziale Inklusion und interdisziplinäre Zusammenarbeit.

Städtebaulich wird das Gebäude optimal ins urbane Gefüge Mödlings eingebunden. Die Nähe zum Bahnhof und die verbesserte Fußgängerführung stärken die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Umgestaltung des Vor-

platzes zu einem konsumfreien Begegnungsraum sowie die nachhaltige Nutzung bestehender Bausubstanz fördern die ökologische und soziale Aufwertung des Quartiers.

Der Maßnahmenkatalog zeigt, dass eine nachhaltige Sanierung durch gezielte Eingriffe realisierbar ist. Denkmalgerechte Fensterrekonstruktionen, energetische Optimierungen und die Erhaltung historischer Bodenbeläge stehen exemplarisch für die Balance zwischen Denkmalschutz und moderner Nutzung. Eine Photovoltaikanlage und begrünte Freiflächen unterstützen die klimafreundliche Stadtentwicklung.

Die räumliche Analyse bestätigt die hohe Flexibilität des Gebäudes für verschiedene Nutzungsszenarien. Die geschossweise Betrachtung ermöglicht eine differenzierte Planung und Anpassung an zukünftige Entwicklungen. Zusammenfassend zeigt die Untersuchung, dass der nachhaltige Erhalt eines Industriedenkmal von der Kombination aus multifunktionaler Nutzung, wirtschaftlicher Tragfähigkeit und städtebaulicher Integration abhängt. Die Schuhfabrik Beka wird so nicht nur bewahrt, sondern als lebendiger Bestandteil Mödlings transformiert – ein Vorbild für den gelungenen Brückenschlag zwischen Vergangenheit und Zukunft.

## 12. Schlusswort

Industriedenkmäler wie die Schuhfabrik Beka sind mehr als bloße Bauwerke aus Beton und Stahl – sie sind stille Zeugen der Vergangenheit, Träger von Erinnerungen und Wegweiser in die Zukunft. Sie erzählen von wirtschaftlichem Aufschwung und Wandel, von technologischem Fortschritt und gesellschaftlichen Umbrüchen. Doch ihr Fortbestehen ist kein Selbstläufer – es ist eine bewusste Entscheidung.

Diese Arbeit hat sich nicht nur mit der baulichen Substanz eines historischen Industriekomplexes befasst, sondern mit einer grundlegenden Frage: Wie gehen wir mit unserem gebauten Erbe um? Welche Verantwortung tragen wir für dessen Zukunft? Der Umgang mit Denkmälern ist eine Gratwanderung zwischen Bewahrung und Erneuerung, zwischen Respekt vor der Geschichte und den Anforderungen der Gegenwart. Die Schuhfabrik Beka steht exemplarisch für diese Herausforderung – sie ist ein Monument

des industriellen Fortschritts, aber auch ein Mahnmal für die Vergänglichkeit wirtschaftlicher Blütezeiten.

Doch was bleibt am Ende dieser Auseinandersetzung? Vielleicht die Erkenntnis, dass Architektur nicht nur gebaut, sondern gedacht und weitergedacht werden muss. Dass Denkmalpflege nicht nur eine Verpflichtung, sondern eine Chance ist – eine Einladung, den Wert der Vergangenheit für die Zukunft zu erkennen. Industriedenkmäler sind mehr als Relikte vergangener Epochen. Sie sind Räume des Erinnerns, Orte der Identität und Möglichkeitsräume für die Stadt von morgen.

Die Schuhfabrik Beka mag ihren ursprünglichen Zweck verloren haben, doch ihr Potenzial bleibt bestehen. Ihr weiteres Schicksal liegt in unseren Händen – sie ist ein ungeschriebenes Kapitel, das darauf wartet, mit neuen Ideen und Visionen gefüllt zu werden. Die Frage ist nicht, ob wir dieses Kapitel schreiben werden, sondern wie.



## Quellenverzeichnis

### Literatur

BÖSLER, Dorothee, „Werte und Wertewandel in der Denkmalpflege“, in: *Die Denkmalpflege*, Jg. 1, 2011, S. 5–10.

DOUET, James [Hrsg.], *Industrial Heritage Re-tooled: The TICCIH Guide to Industrial Heritage Conservation*, New York 2016, S. 5–17.

FELBER, Ulrike / MELICHAR, Peter / PRILLER, Markus / UNFRIED, Berthold / WEBER, Fritz, *Ökonomie der Arisierung, Teil 2: Wirtschaftssektoren, Branchen, Falldarstellungen*, Wien 2004, S. 205–206.

KIESOW, Gottfried, *Grundsätze für die Behandlung von Baudenkmalern*, 4. Auflage, Bonn 2009.

MEIER, Hans-Rudolf / SCHEURMANN, Ingrid / SONNE, Wolfgang [Hrsg.], *WERTE. Begründungen der Denkmalpflege in Geschichte und Gegenwart*, München 2010.

OEVERMANN, Heike, *Historische Industriekomplexe in der Stadt*, Berlin 2020, S. 9, 54.

OEVERMANN, Heike, *Konversion historischer Textilkomplexe in der Region Düren und Euskirchen*, Düren 2019, S. 261–263.

PAUSER, Alfred, *Eisenbeton 1850–1950*, Wien 1994, S. 16–20.

REHM, Jörg O., *Eisenbeton im Hochbau bis 1918: Dokumentation und Analyse realisierter Bauwerke im Raum München*, Dissertation, Technische Universität München, München 2019, S. 145.

RIEGL, Alois, *Der Moderne Denkmalkultus. Sein Wesen und seine Entstehung*, Wien-Leipzig 1903.

SCHMIDT, Leo, *Praktische Denkmalpflege: Denkmale nutzen und weiterbauen*, Berlin 2012.

STADLER, Gerhard A., *Das industrielle Erbe Niederösterreichs*, Wien 2006, S. 483.

### Archiv- und Bibliotheksquellen Stadtarchiv Mödling

**Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308 (Eingesehen am 11. Juli 2024)**

Baubeschreibung für den Neubau der Schuhfabrik der Firma Brüder Klein, 16. Juli 1912.

Ing. H. Titze (Stadtbauamt Mödling), Situationsplan der Parzellen Nr. 363/1, 364/1, 364/2 und 364/3 in der Nordpolgasse (heute Gabrieler Straße) in Mödling, 10. Februar 1912.

Projekt über den Neubau einer Schuhfabrik für die Herren Brüder Klein in Mödling, Wien, Juli 1912.

Verschiedene Baupläne, darunter Schnitte (Plannummern: 2665, 2666) sowie Souterrain- und Fundamentplan (Plannummer: 2660). Architekt: Dr. Bruno Bauer (Baumeister und Bauleiter).

Projekt über den Neubau einer Schuhfabrik für die Herren Brüder Klein in Mödling, Wien, 22. Juli 1912. Straßen- und Hoffrontansichten (Plannummer: 2849). Architekt: Dr. Bruno Bauer (Baumeister und Bauleiter).

Projekt über den Neubau einer Schuhfabrik für die Herren Brüder Klein in Mödling, Wien, Juli 1912. Erdgeschossplan (Plannummer: 2661), 1. Stock (Plannummer: 2662) und 2. Stock (Plannummer: 2663). Architekt: Dr. Bruno Bauer (Baumeister und Bauleiter).

Auswechslungsplan für den Bau eines Lagerschuppens der Firma Brüder Klein, Juli 1915.

Pläne zu den Erweiterungsbauten der Militärschuhfabrik Brüder Klein in Mödling, Juli 1917. Ansicht gegen das nördliche Nachbargrundstück (Blattnummer: 30), Ansicht gegen die Nebenstraße (Blattnummer: 34), Ansicht vom Büroanbau gegen die Südbahn (Blattnummer: 35). Entworfen von C. T. Steinert.

Lage- und Erschließungsplan der Militärschuhfabrik Brüder Klein in Mödling, erstellt am 11. Juli 1918. Planverfasser unbekannt.

Schuhfabrik Brüder Klein in Mödling, Fabrikszubau, 1. und 2. Stock (Blattnummer: 13204). Entworfen von Bruno Bauer, 14. März 1921.

Verkaufsofferte der Brüder Klein Schuhfabrik „BEKA“ an den Stadtvorstand Mödling, 28. Juni 1930. Projekt Dynamomaschinenhaus für Herrn Emmerich Schebinger, Betriebshalle Schuhfabrik Beka Mödling, 3. Mai 1935.

Flugmotorenwerke Ostmark, Mödling, Lehrwerkstätte, Kellergeschoss (Blattnummer: 360). Entworfen von Architekt Hugo Neubauer, November 1942.

Flugmotorenwerke Ostmark, Mödling, Lehrwerkstätte, Erdgeschoss (Blattnummer: 361), 1. Stock (Blattnummer: 362) und 2. Stock (Blattnummer: 363). Entworfen von Architekt Hugo Neubauer, Oktober/November 1942.

Baubeschreibung, Öllageraum, Aufzugsschacht, Errichtung Bürohaus – LP-Geschoße, Errichtung Bürohaus – Ansichten und Schnitte, Aufstockung Bürohaus (Parie D), 1959–1969.

Einrichtungs-Lagerhaus: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Schnitte, 1977.

ZEHETGRUBER + LAISTER ZT GmbH, Statisches Gutachten zur Leiner Lagerhalle in Mödling, NÖ, 30. Mai 2016.

### Bibliothek des Bundesdenkmalamtes

Bescheid über die Stellung des Fabrikgebäudes in Mödling unter Denkmalschutz (GZ. 7481/3/2010), Wien, 17. Juni 2010.

Kriterienkatalog gemäß § 1 Denkmalschutzgesetz, Wien, online verfügbar unter:  
<https://www.bda.gv.at/dam/jcr:8acac2dc-3ce2-4fa3-b04c-afe7da7cfdc7/Kriterienkatalog.pdf>  
(Zugriff am 25. April 2024).

Leitfaden Denkmalpflegeplan, Version 1. September 2024, Wien 2024, online verfügbar unter:  
<https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/standards-leitfaeden-richtlinien/leitfaden-denkmalpflegeplan.html>  
(Zugriff am 17. August 2024).

Richtlinien für Bauhistorische Untersuchungen, 2. Fassung, Wien, 1. Oktober 2018, online verfügbar unter:  
<https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/standards-leitfaeden-richtlinien/richtlinien-bauhistorische-untersuchungen.html>  
(Zugriff am 25. April 2024).

Standards der Baudenkmalpflege, Wien, 2015, online verfügbar unter:  
[https://www.bda.gv.at/dam/jcr:e22f8e1b-a697-4e1c-9cb8-850e12636dc5/Standards\\_der\\_Baudenkmalpflege.pdf](https://www.bda.gv.at/dam/jcr:e22f8e1b-a697-4e1c-9cb8-850e12636dc5/Standards_der_Baudenkmalpflege.pdf)  
(Zugriff am 25. April 2024).

Standards für Energieeffizienz am Baudenkmal, 1. Fassung, Wien 2021, online verfügbar unter:  
<https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/standards-leitfaeden-richtlinien/standards-energieeffizienz.html>  
(Zugriff am 17. August 2024).

*wiederhergestellt* 42 – Die Linzer Tabakfabrik: Fabrikationsgebäude II / ehemalige Rauchtakfabrik, Oberösterreich, Wien 2014, online verfügbar unter:  
<https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/wiederhergestellt/wiederhergestellt-42-linz-tabakfabrik.html>  
(Zugriff am 27. März 2024).

*wiederhergestellt* 52 – Bludenz Klarenbrunn: Umnutzung der ehemaligen Baumwollspinnerei, Vorarlberg, Wien 2018, online verfügbar unter:  
<https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/wiederhergestellt/wiederhergestellt-52-spinnerei-klarenbrunn.html>  
(Zugriff am 27. März 2024).

*wiederhergestellt* 82 – Tabakfabrik Linz: Die Wiederbelebung eines Industriedenkmal, Oberösterreich, Wien 2022, online verfügbar unter:  
<https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/wiederhergestellt/wiederhergestellt-82-linz-tabakfabrik.html>  
(Zugriff am 27. März 2024).

*wiederhergestellt* 89 – Die „Erbse“: Von der k. und k. Militärfabrik zum „Hogwarts“ von Bruckneudorf, Burgenland, Wien 2022, online verfügbar unter:  
<https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/wiederhergestellt/wiederhergestellt-89-bruckneudorf-koservenfabrik-erbse.html>  
(Zugriff am 28. März 2024).

## Filmarchiv Austria

Filmarchiv Austria, „Vom Leder zum Schuh“, Digitalisat, persönlich erhalten am 25. Oktober 2024.

## Historische Zeitungen (ANNO - Österreichische Nationalbibliothek)

„Wiener Zeitung“, 5. August 1871, S. 15, online verfügbar unter:  
<https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=wrz&datum=18710805&seite=15&zoom=33> (Zugriff am 27. Juli 2024).

„Wiener Zeitung“, 31. Januar 1888, S. 21, online verfügbar unter:  
<https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=wrz&datum=18880131&seite=21&zoom=33> (Zugriff am 27. Juli 2024).

„Prager Tagblatt“, 9. August 1899, S. 3, online verfügbar unter:  
<https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=ptb&datum=18990809&seite=3&zoom=33> (Zugriff am 27. Juli 2024).

„Wiener Zeitung“, 31. Juli 1901, S. 18, online verfügbar unter:  
<https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=wrz&datum=19010731&seite=18&zoom=33> (Zugriff am 27. Juli 2024).

„Prager Tagblatt“, 4. Juli 1905, S. 12, online verfügbar unter:  
<https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=ptb&datum=19050704&seite=12&zoom=33> (Zugriff am 27. Juli 2024).

„St. Pöltner Bote“, 22. Juni 1911, S. 13, online verfügbar unter:  
<https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=dsp&datum=19110622&seite=13&zoom=33> (Zugriff am 27. Juli 2024).

„Wiener Zeitung“, 21. März 1915, S. 6, online verfügbar unter:  
<https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=wrz&datum=19150321&seite=6&zoom=33> (Zugriff am 27. Juli 2024).

„Murtaler Zeitung“, 24. März 1923, S. 3, online verfügbar unter:  
<https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=mtz&datum=19230324&seite=3&zoom=33> (Zugriff am 3. August 2024).

„Reichspost“, 15. September 1921, S. 17, online verfügbar unter:  
<https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=rpt&datum=19210915&seite=17&zoom=33> (Zugriff am 3. August 2024).

„Jörgel Briefe“, Jahresauswahl 1921, S. 7–8, online verfügbar unter:  
<https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno-plus?aid=job&datum=1921&page=16&size=45> und  
<https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno-plus?aid=job&datum=1921&page=17&size=45>  
(Zugriff am 3. August 2024).

„Wiener Zeitung“, 12. März 1922, S. 10, online verfügbar unter:  
<https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=nwg&datum=19220312&seite=10&zoom=33> (Zugriff am 4. August 2024).

„Illustrierte Kronen Zeitung“, 12. März 1922, S. 5, online verfügbar unter:  
<https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=krz&datum=19220312&seite=5&zoom=33> (Zugriff am 4. August 2024).

„Wiener Morgenzeitung“, 12. März 1922, S. 6, online verfügbar unter:  
<https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=worm&datum=19220312&seite=6&zoom=33> (Zugriff am 4. August 2024).

„Arbeiter-Zeitung“, 18. April 1929, S. 8, online verfügbar unter:  
<https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=aze&datum=19290418&seite=8&zoom=33> (Zugriff am 4. August 2024).

## Internetquellen

Architekturzentrum Wien (AzW), „Architektenlexikon Wien 1770–1945“, online verfügbar unter:  
<http://www.architektenlexikon.at/de/20.htm> (Zugriff am 7. Oktober 2024).

Brachflächen-Dialog, „Die Erbse, Bruckneudorf (Bgl.)“, online verfügbar unter:  
<https://www.brachflaechen-dialog.at/best-practice/die-erbse> (Zugriff am 27. November 2024).

Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz, „E-Learning Zivildienerei: Modul 5 – 1918–1938“, Zivildienstserviceagentur, online verfügbar unter:  
<https://www.zivildienst.gv.at/zivildienerei/e-learning-zivildienerei/e-learning-5-1918-1938.html> (Zugriff am 17. August 2024).

Caritas, „Carla – Secondhand & Mehr“, online verfügbar unter:  
<https://www.carla.at/> (Zugriff am 11. Februar 2025).

Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft, „Die industrielle Entwicklung Österreichs“, Band 105, S. 367, online verfügbar unter:  
[https://www.zobodat.at/pdf/Mitt-Oesterr-Geograph-Ges\\_105\\_0366-0386.pdf](https://www.zobodat.at/pdf/Mitt-Oesterr-Geograph-Ges_105_0366-0386.pdf) (Zugriff am 17. August 2024).

Fabrik Klarenbrunn, „Mieter“, online verfügbar unter:  
<https://fabrikklarenbrunn.at/MIETER-1> (Zugriff am 28. November 2024).

Flakturm Klettern Wien, „Bouldern im Flakturm“, online verfügbar unter:  
<https://www.flakturm-klettern.at/#bouldern> (Zugriff am 11. Februar 2025).

Freimüller Söllinger Architektur ZT GmbH, „1802 Tabakfabrik Linz“, online verfügbar unter:  
<https://www.freimueller-soellinger.at/projektdetail/1802-tabakfabrik/> (Zugriff am 27. November 2024).

Industrie-Kultur Ost, „Warum Fabriken erhalten?“, Industrie-Kultur Ost Diskussionsbrett, online verfügbar unter:  
<https://www.industrie-kultur-ost.de/diskussionsbrett/warum-fabriken-erhalten/> (Zugriff am 27. Juli 2024).

ÖBB, „Mödling – Parken am Bahnhof“, online verfügbar unter:  
<https://bahnhof.oebb.at/de/niederoesterreich/moedling/moedling-parken> (Zugriff am 11. Februar 2025).

Stadtgemeinde Mödling, „Baukultur in Mödling – Umfrageergebnisse“, online verfügbar unter:  
[https://www.moedling.at/Baukultur\\_Leitlinien-Umfrage](https://www.moedling.at/Baukultur_Leitlinien-Umfrage) (Zugriff am 23. August 2024).

Stadtgemeinde Mödling, „Öffentliches Verkaufsverfahren Leiner-Areal Mödling“, online verfügbar unter:  
[https://www.moedling.at/Oeffentliches\\_Verkaufsverfahren\\_Leiner-Areal\\_Moedling](https://www.moedling.at/Oeffentliches_Verkaufsverfahren_Leiner-Areal_Moedling) (Zugriff am 14. Juli 2024).

Statistik Austria, „Statistik Atlas – Gemeinde Mödling“, online verfügbar unter:  
<https://www.statistik.at/atlas/blick/?gemnr=31717#> (Zugriff am 8. Jänner 2025).

Tabakfabrik Linz, „Mieter:innen“, online verfügbar unter:  
<https://tabakfabrik-linz.at/mieterinnen/> (Zugriff am 29. November 2024).

Universität für Bodenkultur Wien, „Strom erzeugender Dachgarten der Zukunft“, online verfügbar unter:  
<https://boku.ac.at/lawi/iblb/forschung/schwerp/vegetationstechnik/strom-erzeugenden-dachgarten-der-zukunft> (Zugriff am 11. Februar 2025).

Wikipedia, „Mödling“, online verfügbar unter:  
<https://de.wikipedia.org/wiki/M%C3%B6dling> (Zugriff am 27. Juli 2024).

Zivildienstserviceagentur, „3. Umbrüche im 19. Jahrhundert“, online verfügbar unter:  
<https://www.zivildienst.gv.at/zivildiener/e-learning-zivildiener/e-learning-3-umbrueche-im-19-jahrhundert.html>  
(Zugriff am 27. Juli 2024).

## Abbildungsverzeichnis

**Sofern nichts anderes angegeben, stammen die Fotografien und Darstellungen von der Verfasserin dieser Arbeit.**

**Fotoaufnahmen:** Herbst 2024

**Planerische Darstellungen:** Winter 2025

2	Westfassade der Schuhfabrik Beka mit Bahnanbindung, ca. 1920 Filmarchiv Austria, Vom Leder zum Schuh, Digitalisat, persönlich erhalten am 25. Oktober 2024.	6	Lageplan mit Bahnanschluss, 1918 Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, Situationsplan, Maßstab 1:1000, eingesehen am 11. Juli 2024.	11-14	Flugmotorenwerke Ostmark, Grundriss Erdgeschoss, 1942 Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, Flugmotorenwerke Ostmark, Mödling, Lehrwerkstätte, Erdgeschoss (Blatt Nr. 361), Kellergeschoss (Blatt Nr. 360), Schnitt und Ansichten. Entworfen von Architekt Hugo Neubauer, Oktober/November 1942. Eingesehen am 11. Juli 2024.	17	Bruno Bauer, 1930 Architekturzentrum Wien, Architektenlexikon Wien 1770–1945, Artikel „Bruno Bauer“, online verfügbar unter: <a href="https://www.architektenlexikon.at/">https://www.architektenlexikon.at/</a> (zuletzt aufgerufen am 31. Januar 2025). Foto: Oscar Friedmann (Hrsg.), Prominenten-Almanach, 1930.
4	Situationsplan, 1912 Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, Ing. H. Titze (Stadtbauamt Mödling), Situationsplan der Parzellen Nr. 363/1, 364/1, 364/2 und 364/3 in der Nordpolgasse (heute Gabrieler Straße) in Mödling, 10. Februar 1912, Plan eingesehen am 11. Juli 2024.	7	Historische Werbeanzeige, 1921 „Neues Wiener Tagblatt“, 17. September 1921, S. 15, Österreichische Nationalbibliothek, ANNO – Historische Zeitungen und Zeitschriften, [online] verfügbar unter: <a href="https://anno.onb.ac.at">https://anno.onb.ac.at</a> [zuletzt aufgerufen am 27. Juli 2024].	14-15	Leiner, Grundriss Erdgeschoss, Umbau Einrichtungs- und Lagerhaus, 1977 Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, Einrichtungs-Lagerhaus: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Schnitte, 1977. Eingesehen am 11. Juli 2024.	18	François Hennebique, 1906 Wikipedia, Artikel „François Hennebique“, online verfügbar unter: <a href="https://de.wikipedia.org/wiki/Fran%C3%A7ois_Hennebique">https://de.wikipedia.org/wiki/Fran%C3%A7ois_Hennebique</a> (zuletzt aufgerufen am 31. Januar 2025).
5	Schuhfabrik Beka, Grundriss 2. Stock, 1912 Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, Projekt über den Neubau einer Schuhfabrik für die Herren Brüder Klein in Mödling, Wien, Juli 1912, 2. Stockwerk (Plannummer: Nr. 2663). Architekt: Dr. Bruno Bauer (Baumeister und Bauleiter). Eingesehen am 11. Juli 2024.	8-9	Eingangsbereich Schuhfabrik Beka, ca. 1920 Filmarchiv Austria, Vom Leder zum Schuh, Digitalisat, persönlich erhalten am 25. Oktober 2024.	16	Bundesdenkmalamt, Ausschreibungsplan Abbruch Leinergrundstück, Grundriss Erdgeschoss, Denkmalbestand markiert, 2010 Bundesdenkmalamt, Bescheid über die Stellung des Fabrikgebäudes in Mödling unter Denkmalschutz (GZ. 7481/3/2010), Wien, 17. Juni 2010.	19-20	Typische Bewehrungsführung eines Hennebique'schen Plattenbalkens PAUSER, Alfred, Eisenbeton 1850–1950, Wien 1994, S. 16–20.
		10	Schreiben Schuhfabrik Beka an Stadt Mödling, 1930 Stadtarchiv Mödling, Signatur A 308, Verkaufsofferte der Brüder Klein Schuhfabrik „BEKA“ an den Stadtvorstand Mödling, 28. Juni 1930. Ein gesehen am 11. Juli 2024.			23	Luftbild vor Abbruch, vor 2010 <a href="https://www.bing.com/maps?cp=48.088352~16.294941&amp;lvl=18.9&amp;style=g">https://www.bing.com/maps?cp=48.088352~16.294941&amp;lvl=18.9&amp;style=g</a>

24-25	Schuhfabrik Beka, Westansicht vor Abbruch, 2009 Bundesdenkmalamt Archiv.	152	Baumwollspinnerei Klarenbrunn Bludenz Bundesdenkmalamt (Hrsg.), wiederhergestellt 52 – Bludenz Klarenbrunn: Umnutzung der ehemaligen Baumwollspinnerei, Vorarlberg, Wien 2018, online) verfügbar unter: <a href="https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/wiederhergestellt/wiederhergestellt-52-spin-&lt;br/&gt;nerei-klarenbrunn.html">https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/ wiederhergestellt/wiederhergestellt-52-spin- nerei-klarenbrunn.html</a> (zuletzt aufgerufen am 27. März 2024).
30-32	Südfassade beim Abbruch, 2011 Bundesdenkmalamt Archiv.		
35	Luftbild (letzte verfügbare Aufnahme, 2025) <a href="https://www.google.com/maps/@48.0895573,16.2954858,107a,35y,202.5h,54.92t/data=!3m1!1e3?entry=ttu">https://www.google.com/maps/@48.0895573,16.2954858,107a,35y,202.5h,54.92t/data=!3m1!1e3?entry=ttu</a>		
149	Erbsenschälfabrik Bruckneudorf Bundesdenkmalamt (Hrsg.), wiederhergestellt 89 – Die „Erbse“: Von der k. und k. Militärfabrik zum „Hogwarts“ von Bruckneudorf, Burgenland, Wien 2022, online verfügbar unter: <a href="https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/wiederhergestellt/wiederhergestellt-89-bruck-&lt;br/&gt;neudorf-koservenfabrik-erbse.html">https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/ wiederhergestellt/wiederhergestellt-89-bruck- neudorf-koservenfabrik-erbse.html</a> (zuletzt aufgerufen am 28. März 2024).	160	Eingang Tabakfabrik, unten: Outdoor- Veranstaltung <a href="https://tabakfabrik-linz.at/konzept/faq/">https://tabakfabrik-linz.at/konzept/faq/</a>
		198	Anschauungsbild, Besprechungsraum oder Coworking Space <a href="https://www.fensterversand.at/info/fenstertypen/&lt;br/&gt;industriefenster.php">https://www.fensterversand.at/info/fenstertypen/ industriefenster.php</a>

### **Danksagung**

An dieser Stelle möchte ich mich herzlich bei allen bedanken, die mich während der Anfertigung dieser Diplomarbeit unterstützt haben.

Mein besonderer Dank gilt meiner Betreuerin Univ.Prof.in Dr. Heike Oevermann für ihre wertvollen Anregungen und stetige Unterstützung. Ebenso danke ich dem Forschungsbereich Denkmalpflege und Bauen im Bestand für die professionelle und hilfsbereite Begleitung im Seminar.

Ein großes Dankeschön geht an Architektin Martina Podivin, sowie an Dr. Manfred Pongratz (Stadtarchiv Mödling), Dr. Joachim Schätz (Filmarchiv Austria) und das Bundesdenkmalamt Niederösterreich für ihre wertvolle Unterstützung. Auch dem Museum Mödling, Architekt Martin Palmrich und Architekt Johannes Pesendorfer danke ich für ihre fachlichen Beiträge. Mein Dank gilt ebenso dem Team Finito für die Beratung beim Druck meiner Arbeit. Von Herzen danke ich meinem Mann Güney Muyan, der mich auf jedem Schritt begleitet und unterstützt hat, sowie unserem Sohn Aren Muyan, der bald zur Welt kommt.

Ein besonderer Dank gilt meiner Familie Aytok, meiner Mutter Sibel, meiner Schwester Tuğçe, meinem Bruder Osman Metin und meiner zweiten Mutter Yüksel Muyan. Auch die Familie Kara – Büşra, Deniz, Canaslan und Sahnra Ayliz – danke ich für ihre Unterstützung.

Zuletzt danke ich all meinen Freundinnen und Freunden, die mich in dieser herausfordernden Zeit begleitet und motiviert haben.

