

## DIPLOMARBEIT

### Living and more - Ein Nachverdichtungsprojekt im Zwettler Stadtkern

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akade-  
mischen Grades einer Diplom-Ingenieurin unter  
der Leitung von

ao. Univ. Prof. Dipl. Ing. Dr. techn. Helmut Schramm  
e253.2 Abteilung Wohnbau und Entwerfen  
Insitut für Architektur und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Fakultät für Architektur und Raumplanung  
von  
Karin Heinzl, BSc  
0926480

Wien, am 25.10.2017

## ABSTRACT

In the approximately 26 hectare large center of the city Zwettl, in the north-west of Lower Austria, an about 1,5 hectare large abandoned area is located. This area is next to the city wall, which was built in the 15th century and forms a height difference of about 8 meters to the center.

This thesis analyzes how this area can be built-up future-oriented under consideration of the requirements of the city and its population.

Residential buildings, a hotel, a climbing hall, a music school and a park are situated in that area, to generate development impetus and leisure areas.

These functions and the structure of the solitary buildings enable the accessibility and perceptibility of the city wall also in this section and they loosen the strongly separating structure of the old town.

The planned residential buildings should offer an alternative to the detached houses, in order to counter further urban sprawl. Therefore, living space is designed for residents of different ages and with diverse wishes and requirements. Those range from small to large apartments with different designs and outdoor

spaces. The solitary buildings, which are equipped with different common rooms, generate an identity-creating living quarter despite the higher density.

The roofs of the residential buildings are inclined so that they seem to merge into one another and form a surrounding roof-edge. This slightly different version of customary roofs creates an individual appearance and extraordinary interiors.

## KURZFASSUNG

Im ca. 26 ha großen Stadtkern der im Nordwesten Niederösterreichs liegenden Stadt Zwettl befindet sich eine etwa 1,5 ha große, brachliegende Fläche. Dieses Areal liegt an der vorwiegend aus dem 15. Jahrhundert stammenden Stadtmauer, welche einen Höhengsprung von ca. 8m zum Zentrum bildet.

Die Arbeit untersucht wie dieses Gebiet unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Stadt und deren Bewohner zukunftsorientiert nachverdichtet werden kann.

Um Impulsgeber und Erholungsorte zu schaffen, werden die Funktionen Wohnbau, ein Hotel, eine Kletterhalle, eine Musikschule und Grünraum auf dem Areal angesiedelt.

Die geplanten Funktionen und die Struktur der Punkthäuser ermöglichen, dass die Stadtmauer auch in diesem Bereich zugänglich und erlebbar wird und lockern die dichte, stark trennende Struktur der Altstadt auf.

Der geplante Wohnbau soll eine Alternative zum Einfamilienhaus bieten, um weiterer Zersiedelung entgegenzusteuern. Daher wird Wohnraum für Be-

wohner verschiedensten Alters und mit diversen Wünschen und Bedürfnissen konzipiert. Diese reichen von Kleinst- bis Großwohnungen mit unterschiedlichen Ausführungen und Freiräumen. Durch die Punkthäuser, welche mit verschiedenen Gemeinschaftsräumen ausgestattet sind, entsteht trotz der höheren Dichte ein identitätsstiftendes Wohnquartier.

Die Dächer der Wohngebäude sind so geneigt, dass sie scheinbar ineinander übergehen und eine umlaufende Dachkante bilden. Diese etwas andere Ausführung der ortsüblichen Steildächer erzeugt ein individuelles Erscheinungsbild und bildet spannende Innenräume.



## INHALT

### STADTGEMEINDE ZWETTL

Lage	8
Landschaft und Klima	9
Historischer Überblick	10
Bevölkerung	12
Wirtschaft	13
Tourismus	14
Städtebau	15

### STADTKERN

Stadtmauer	22
Historische Gebäude	24
Soziale Infrastruktur und Leerstand	26
Befestigter, öffentlicher Raum	28
Verkehr	30
Grünräume	34
Freizeiteinrichtungen	36

### PLANUNGSGEBIET

Geschichte	41
Nachbarschaft	42
Topografie	46

### KONZEPT

Projektbeschreibung	50
Konzeptdarstellungen	52
Funktionen	58

### ENTWURF

Schwarzplan	64
Grundrisse	66
Ansichten	74
Schnitte	76
Teilausschnitte	78

### GEBÄUDETYPEN

Wohngebäude	86
Hotel	130
Kletterklang	136
Fassadenschnitt	140
Flächenaufstellung	143

### QUELLENVERZEICHNIS

Literatur und Onlineressourcen	146
Abbildungen	148

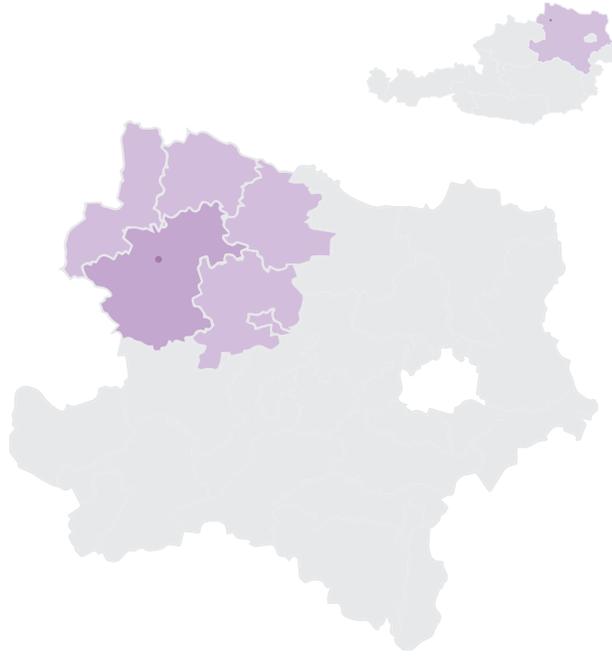
1

---

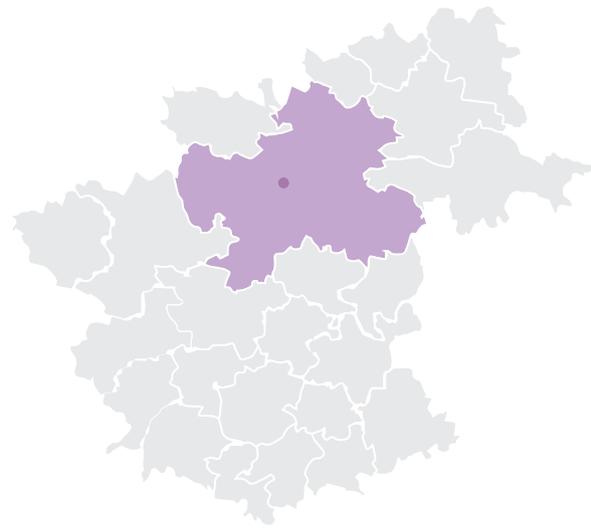
## STADTGEMEINDE ZWETTL

Lage  
Landschaft und Klima  
Historischer Überblick  
Bevölkerung  
Wirtschaft  
Tourismus  
Städtebau

---



1 | Lage in Niederösterreich



2 | Gemeinde Zwettl-Niederösterreich im Bezirk Zwettl



3 | Luftbild von Zwettl

## 1.1 LAGE

Die Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich befindet sich im nordwestlichen Niederösterreich und gilt als geografisches Zentrum der Region Waldviertel. Mit ihren 256 km<sup>2</sup> Flächenausdehnung ist sie nicht nur die größte Stadtgemeinde im Bezirk Zwettl, sondern auch die viertgrößte Stadtgemeinde (nach Wien, Mariazell und Wolfsberg in Kärnten) und die zwölftgrößte Gemeinde Österreichs. Seit der Gemeindezusammenlegung 1970/71 besteht die Stadtgemeinde aus 61 Katastralgemeinden, wobei sechs davon unbewohnt sind, da sie auf dem Sperrgebiet des Truppenübungsplatzes Allentsteig liegen.<sup>1</sup>

Die Brau- und Kuenringerstadt Zwettl liegt auf 520 m Seehöhe und ist gekennzeichnet von der Talkessellage, die durch das Zusammenfließen des Kampes mit der Stiernach, der Zwettl und des Gradnitzbaches gebildet wurde.<sup>2</sup>



4 | Landschaftsaufnahme Zwettl

## 1.2 LANDSCHAFT UND KLIMA

Weitläufige Wälder, die Flusslandschaft des oberen Kampgebietes und die agrarische Kulturlandschaft definieren das naturräumliche Erscheinungsbild der Gemeinde. Sie verfügt über ein großes Potenzial an Erholungs- und Naturlandschaft, wobei vor allem der Flusslandschaft des Kampes und der Zwettl, sowie dem Stausee Ottenstein besondere Bedeutung zukommt. Der ausgedehnte Truppenübungsplatz Allentsteig bietet wertvolle Rückzugsmöglichkeiten für seltene Fauna und Flora.<sup>3</sup>

Geologisch gehört das Gebiet zur Böhmischem Masse, welche hauptsächlich aus den Gesteinen Granit und Gneis besteht.

Charakteristisch für Zwettl sind viele Sonnenstunden im Sommerhalbjahr und Hochnebeldecken im Winter. Der Sommer ist geprägt von warmen, wenig heißen Tagen und kühlen Nächten. Im Frühjahr und Herbst kommt es häufig zu Frost.



5 | Flusslauf der Zwettl



6 | Zwettl um 1600 von Walter Schöpfling



7 | Flugaufnahme von Zwettl 1959

### 1.3 HISTORISCHER ÜBERBLICK

Bereits im 8. Jahrhundert war der Raum um Zwettl, der im dichten Urwald lag, mit zahlreichen kleinen Slawensiedlungen durchsetzt. Auch an dem Kreuzungspunkt der Zwettl mit dem Kamp, wo sich das heutige Zwettl befindet, entstand eine dieser Siedlungen. Der Name Zwettl geht auf den altslawischen Ortsnamen „Světla“, was Lichtung bedeutet, zurück.

Ab der Mitte des 11. Jahrhunderts drangen die Kuenringer in das Gebiet vor und errichteten das Zentrum einer ihrer Rodungsherrschaften. Sie erbauten eine Burg-Kirchenanlage, vermutlich auf dem Propsteiberg, und im Tal entstand eine Siedlung um einen dreieckigen Angerplatz.

1138 gründete der Kuenringer Hadmar I. gemeinsam mit seiner Frau Gertrud das Stift Zwettl.

Seit dem Erhalt der Wasser- und Landrechte im Jahr 1200 gilt Zwettl urkundlich als Stadt. Im Jahre 1230 kam es zur ersten planmäßigen Stadterweiterung, wobei der Neue Markt angelegt und die Stadt mit einer Mauer umbaut wurde. Bald darauf wurden durch einen Krieg zwischen dem Landherren und den Kuenringern die Burg und die Stadtmauer zerstört. Letztere wurde aber wieder aufgebaut und durch Türme verstärkt.

In den Jahren 1419-1620 war Zwettl eine landesfürstliche Stadt. 1620 konnten die Bürger die landesfürstlichen Ämter kaufen und wurden damit zu einer autonomen, selbstständigen Stadt. In dieser Zeit kam es auch immer wieder zu Umbauarbeiten an der Stadtmauer. Wesentliche Teile des heutigen Bestandes stammen aus der Zeit 1400-1450.

In den folgenden Jahrhunderten kam es immer wieder zu schweren Bränden, die große Teile der Stadt vernichteten, sowie Kriegen und Seuchen.

1896 wurde die Eisenbahnlinie Zwettl – Schwarzenau eröffnet und 10 Jahre später nach Gutenbrunn verlängert. Dafür wurde die stadtbildprägende Eisenbahnbrücke erbaut. Heutzutage wird diese Strecke ausschließlich für den Güterverkehr genutzt.

Seit den freiwilligen Gemeindezusammenlegungen in den Jahren 1968-71 entstand die Stadtgemeinde Zwettl in ihrer heutigen Form.

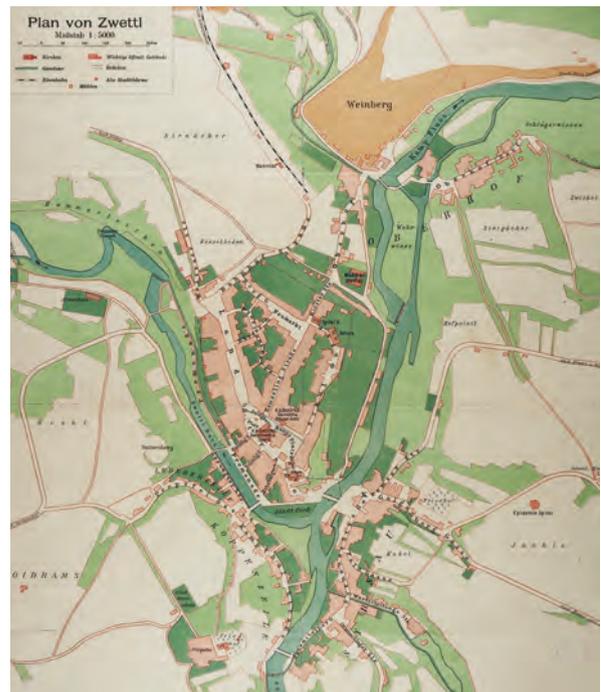
2002 kam es in der Gemeinde aufgrund heftiger Regenfälle zu einer Flutkatastrophe.<sup>4,5,6</sup>



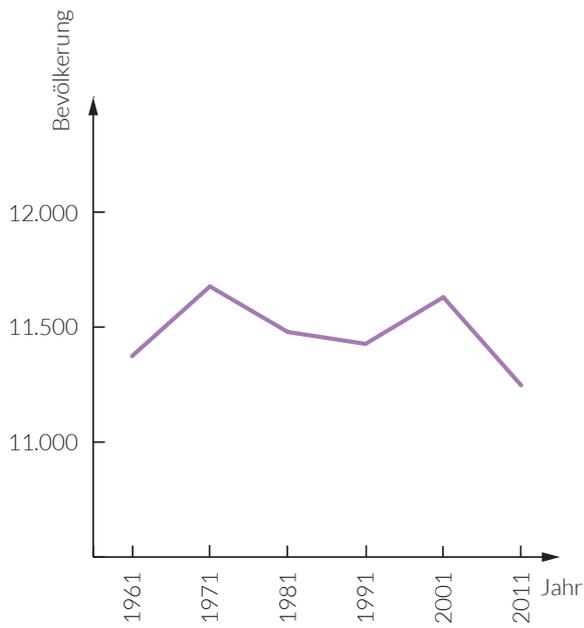
8 | Plan von Zwettl aus der Mappe zur Josefinischen Landaufnahme 1773-1781



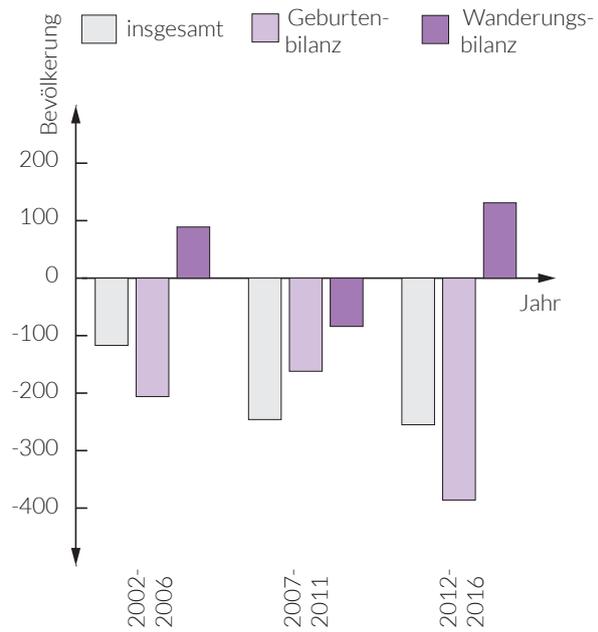
9 | Plan von Zwettl 1844 von Hauptmann Lausch



10 | Plan von Zwettl 1898 für den Schulunterricht



11 | Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Zwettl



12 | Geburten- und Wanderungsbilanz Gemeinde Zwettl

## 1.4 BEVÖLKERUNG

Aktuell leben 10.993 Menschen in der Gemeinde und davon 3.884 in der Stadt, dies entspricht ca. einem Drittel der Gemeindebewohner. Zusätzlich haben 1.920 Personen den Nebenwohnsitz in der Gemeinde gemeldet.<sup>7,8,9</sup>

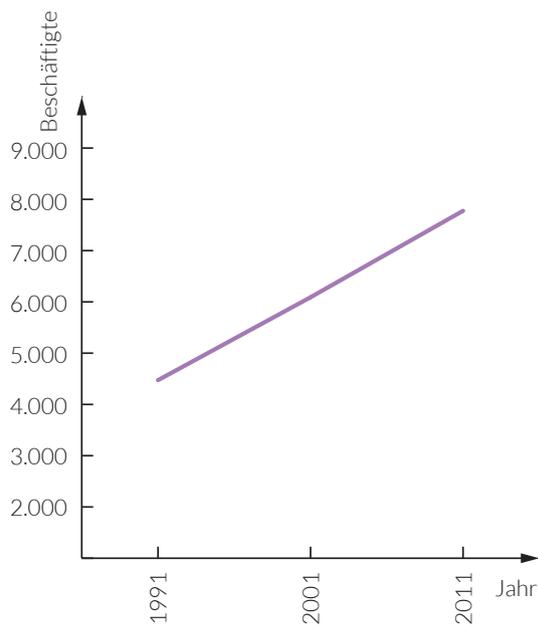
Wie die Erhebungen der letzten Jahrzehnte zeigen, gibt es immer wieder ein Auf und Ab in der Bevölkerungszahl der Gemeinde, wobei gerade in den letzten Jahren ein starker Abwärtstrend zu sehen ist (siehe Abb. 11). Insgesamt ist die Bevölkerungszahl im Zeitraum von 1961 bis 2011 um 127 Bewohner gesunken, das entspricht ca. 1%. Im Vergleich zum Bezirk Zwettl ist dieser Wert relativ gering, da hier in derselben Periode die Bevölkerung um ca. 13% gesunken ist.

Im Zeitraum von 2011 bis 2017 ist die Bevölkerung um weitere 254 Personen gesunken.<sup>7</sup>

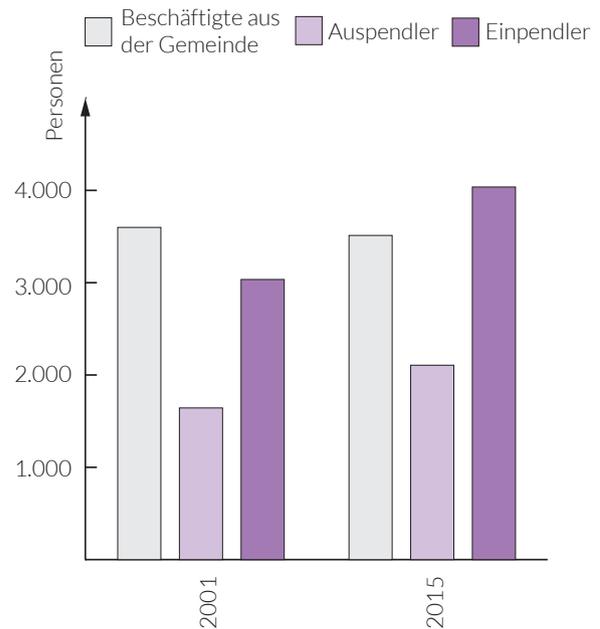
Betrachtet man die Geburten- und Wanderungsbilanz der letzten 15 Jahre (Abb. 12), zeigt sich, dass vor allem die stetig negative Geburtenbilanz für ein Sinken der Bevölkerungszahl verantwortlich ist.

Aufgrund der positiven Wanderungsbilanz und durch den Trend zu kleineren Haushaltsgrößen, stieg die Anzahl der Haushalte im Zeitraum von 2001-2015, trotz Bevölkerungsabnahme, um 173 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 2015 bei 2,39 Personen/Haushalt.<sup>10,11</sup>

Die meist vertretene Altersgruppe in der Gemeinde sind die 50-59 Jährigen mit 17,1%, auf Platz zwei liegen die 40-49 Jährigen mit 14,3% und auf Platz 3 die 20-29 Jährigen mit 12,2%.<sup>12</sup>



13 | Beschäftigungszahlen Gemeinde Zwettl



14 | Pendlerstatistik Gemeinde Zwettl

## 1.5 WIRTSCHAFT

Aufgrund ihrer zentralen Lage im Waldviertel gilt die Stadt bereits jahrhundertlang als Handels- und Gewerbestadt, sowie als landwirtschaftlich geprägte Stadt. Bereits ab der Gründung in der zweiten Hälfte des 12. Jahrhunderts konnte man sie als Ackerbürgerstadt bezeichnen. Dies bedeutete, dass jeder Handwerker oder Kaufmann nebenbei noch eine Landwirtschaft betrieb und somit zu jedem Haus im Stadtzentrum Grundbesitz außerhalb des Zentrums gehörte.<sup>13</sup>

Heutzutage ist der wichtigste Wirtschaftssektor aufgrund der Beschäftigungszahlen 2011 der Dienstleistungs- und Handelssektor mit 78%, danach folgt der Produktionssektor mit 13% und der Land- und Forstwirtschaftssektor mit 9%. Im Vergleich zu Niederösterreich gibt es 11% weniger Beschäftigte im Produktionssektor und 9% mehr im Dienstleistungs- und Handelssektor.<sup>11,14</sup>

Trotz der geringen Beschäftigungszahlen spielt die Land- und Forstwirtschaft in der Gemeinde eine wichtige Rolle. 2010 wurden rund 18.500 ha der 25.600 ha Gemeindefläche von 605 Betrieben bewirtschaftet. Zu 36% werden diese Flächen im Nebenerwerbsbetrieb kultiviert. Wie in ganz Österreich ist diese Zahl der Betriebe und bewirtschafteten Flächen aber am Sinken.<sup>15</sup>

Insgesamt gibt es in der Gemeinde Zwettl 1.261 Arbeitsstätten mit 8.126 Beschäftigten laut Erhebungen 2015. Das bedeutet gegenüber dem Jahr 1991 ein Beschäftigungsplus von 81%. Diese Arbeitsstätten gliedern sich in sechs überregional agierende Großunternehmen und zahlreiche Klein- und Mittelbetriebe. Die Arbeitslosenquote liegt bei 3,4%, was deutlich unter dem niederösterreichischen Durchschnitt von 6,2% liegt. Ein kontinuierliches Wirtschaftswachstum ist für die Region sehr wichtig, um die Berufschancen und somit das Zuwandererwachstum zu steigern.<sup>11,14</sup>

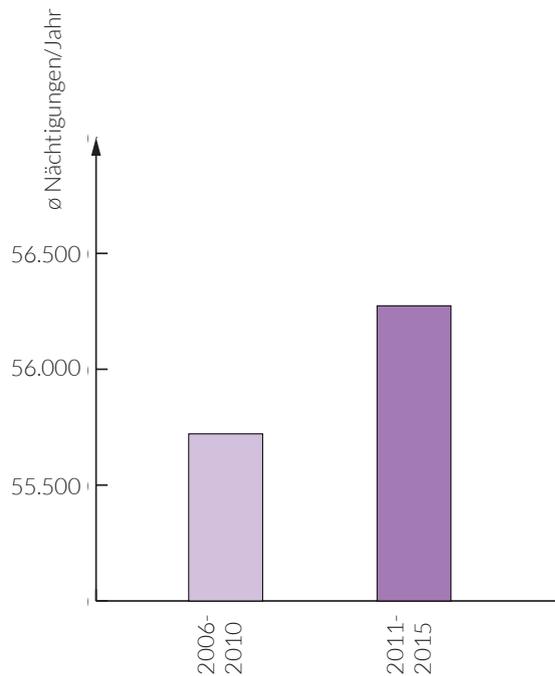
Ein Blick auf die Berufspendlerstatistik (Abb. 14) zeigt, dass 2015 trotz Bevölkerungsschwund und Arbeitsplatzwachstum mehr Bewohner der Gemeinde auspendelten als 2001. Dadurch ist natürlich auch der Einpendleranteil gestiegen. Mittlerweile gibt es mehr Einpendler als Personen die in der Gemeinde wohnen und arbeiten. Daher sollte versucht werden, möglichst viele dieser Einpendler - 42% davon sind nicht einmal aus dem Bezirk Zwettl - als Bewohner zu gewinnen.<sup>16</sup>



15 | Zisterzienserstift Zwettl



16 | Tourist-Info und Stadtmuseum im Alten Rathaus



17 | Tourismusentwicklung Zwettl

## 1.6 TOURISMUS

In den Jahren 2011-2015 gab es durchschnittlich 56.300 Übernachtungen pro Jahr, das entspricht durchschnittlich 154 Nächtigungen/Tag. Im besucherstärksten Monat der letzten 5 Jahre waren es im Durchschnitt 412 Nächtigungen/Tag. Die Hauptsaison erstreckt sich von Mai bis Oktober.

Aktuell gibt es in der Gemeinde 16 Hotels mit ca. 430 Betten und 19 sonstige Unterkünfte mit ca. 100 Betten. Des Weiteren gibt es einen Campingplatz mit 100 Stellplätzen. Die Hotels gliedern sich in elf Ein- und Zwei-Sterne-Hotels, zwei Drei-Sterne-Hotels und drei Vier-Sterne-Hotels. Zum Stadtgebiet Zwettl zählen ein Drei-Sterne-Hotel, ein Vier-Sterne-Hotel, das allerdings 4,5 km außerhalb der Stadt liegt und 12 sonstige Unterkünfte. Laut Tourismusbüro gibt es daher große Nachfrage nach einem zentrumsnahen Vier-Sterne-Hotel.

Zu den Besuchern zählen hauptsächlich 30-65 jährige Kultur- und Sporttouristen. Die beliebtesten Aktivitäten der Touristen sind Sightseeing, Wandern, Ruhesuchen abseits des Massentourismus und Sport, vor allem Mountainbiken.<sup>17</sup>



18 | Gebiete lt. Flächenwidmung

## 1.7 STÄDTEBAU

### STADTEILE UND FUNKTIONSVERTeilUNG

Die Stadt wird gegliedert in das ca. 26 ha große Kerngebiet „Zwettl-Stadt“ mit einer Mischnutzung von Dienstleistung, Handel und Wohnen, in das ca. 71 ha große Betriebsgebiet, das in „Gewerbezone Nord“ und „Gewerbezone Süd“ geteilt ist und in dem vorwiegend Handels- und Gewerbebetriebe angesiedelt sind, in das Agrargebiet „Oberhof“ und in die Wohngebiete „Syrnau“, „Propstei“, „Brühl“ und „Kesselboden“, wobei ein Teil der Syrnanu zum historischen Kerngebiet zählt und ein Teil des Kesselbodens als Betriebsgebiet ausgewiesen ist. In den Stadtteilen Zwettl-Stadt, Propstei und Brühl befinden sich außerdem Sondernutzungsgebiete für das Schul- und Gesundheitswesen.



19 | Stadtteile



20 | Stadtentwicklung von 1945 bis heute

## STADTENTWICKLUNG

Wie schon erwähnt, kam es 1230 zur ersten größeren Stadterweiterung. Die damalige Siedlung um den Angerplatz wurde um den Neuen Markt und die Stadtmauer erweitert. Im 14./ 15. Jahrhundert kam es zu regen Bautätigkeiten in der Syrnau und auch innerhalb der Stadtmauer. Von da an kam es bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts zu wenigen, kleineren Erweiterungen und das Siedlungsgebiet blieb weitgehend unverändert.

Von 1850-1938 kam es wieder zu vermehrter Bautätigkeit. Zu den großen Stadterweiterungen zählen das „Villenviertel“ im Süden auf der anderen Uferseite der Zwettl und der Kesselboden im Norden der Stadt. Auch die Eisenbahnlinie wurde in dieser Zeit erbaut.

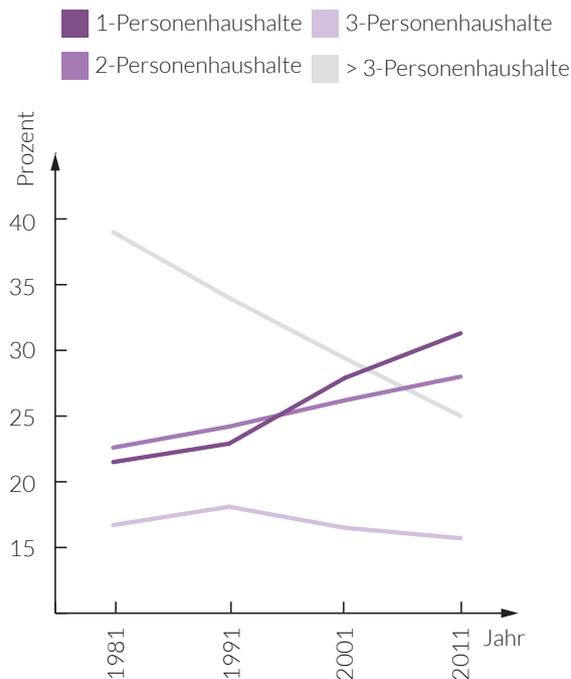
1945-55 entstanden das Wirtschaftsgebiet am damals noch siedlungsfreien nördlichen Stadtrand, sowie das Siedlungsgebiet auf dem Propsteiberg.

In den Jahren 1955-70 kam es zu großen Stadterweiterungen in der Brühl, am Kesselboden und in der Syrnau, sowie zur Aufschließung der Gewerbezone im Osten der Stadt.

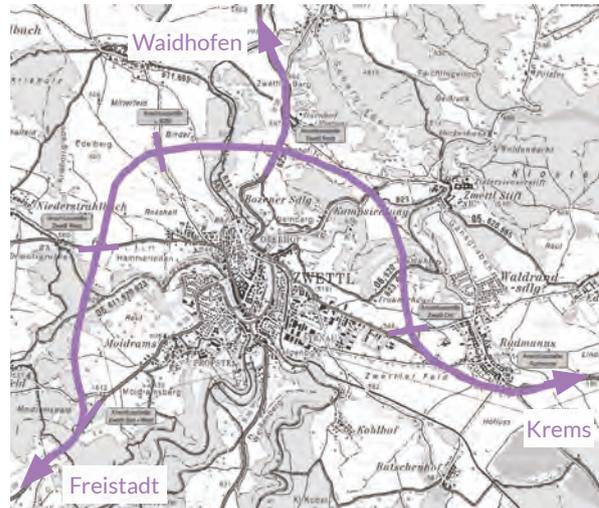
In den 70er und 80er Jahren kam es abermals zu einer großen Siedlungserweiterung am Kesselboden, sowie auf dem Propsteiberg. Die Gewerbezone wurde in dieser Zeit ebenfalls großflächig erweitert und das Krankenhaus wurde auf den Propsteiberg verlagert.

Von 1990 bis heute wuchs die Gewerbezone wieder stark an und Siedlungen am Kesselboden sowie am Propsteiberg wurden erbaut. Außerdem wurde der Bereich östlich der Stadtmauer neu strukturiert.

Wie an der Abbildung 20 erkennbar ist, ist die Stadt in den letzten 70 Jahren enorm gewachsen und durch die hauptsächlich mit Einfamilien- und Reihenhäuser erbauten Siedlungserweiterungen, sowie die Gewerbeerweiterungen wurde sehr viel Landschaftsraum bebaut.<sup>18</sup>



21 | Entwicklung der Haushaltsgrößen



22 | neue Umfahrung

## GEBÄUDESTATISTIK

Laut den letzten Erhebungen 2011 gibt es in der Gemeinde Zwettl 4.138 Gebäude, davon sind 3.674 Wohngebäude und 464 sonstige Gebäude. Das entspricht einem Wohngebäudeanteil von 88,8%. Diese Wohngebäude gliedern sich in 3.476 Gebäude mit einer oder zwei Wohneinheiten und 195 Gebäude mit drei oder mehr Wohneinheiten. Das bedeutet, dass der Ein- und Zweifamilienhausanteil bei 94,6% liegt, was leicht über dem niederösterreichischen Durchschnitt von 93,7% liegt. Im Vergleich zum Jahr 2001 ist der Anteil der Gebäude mit ein oder zwei Wohneinheiten um 1,7% gesunken.

Um nachhaltiger mit der Landschaft umzugehen und ressourcensparender zu bauen, sollte vermehrt Augenmerk auf den verdichteten Wohnbau gelegt werden.<sup>19</sup>

Im Bereich der Haushaltsgröße gab es eine Trendwende von überwiegend Haushalten mit mehr als drei Personen hin zu Haushalten mit ein oder zwei Personen.<sup>3,20</sup>

## VERKEHR

Da die Siedlungsstruktur in der Gemeinde aus kleinen, weiter entfernten Dörfern besteht und auch die Hauptverkehrsrouen Krems-Freistadt und Waidhofen-Ybbs durch das Stadtgebiet laufen, ist das Verkehrsaufkommen in der Stadt sehr hoch. Um das Stadtgebiet zu entlasten, wurde eine Umfahrung, die die Stadt im Norden in einem Halbring umläuft, Ende Juli dieses Jahres eröffnet. Ob die Umfahrung die gewünschten Ergebnisse der 50-prozentigen Verkehrsentlastung der Stadt, der Besserstellung des Wirtschaftsstandortes und der Zeitersparnis von bis zu 15 Minuten erfüllt, wird in den nächsten Jahren sichtbar werden.<sup>21</sup>

Möchte man sich mit öffentlichen Verkehrsmitteln fortbewegen, kann man nur auf die Regionalbusse, die Zwettl mit den umliegenden Ortschaften und unter anderem mit Gmünd, Krems, Wien, St.-Pölten und Linz verbinden, oder auf den Stadtbus zurückgreifen.

2

## STADTKERN

Stadtmauer  
Historische Gebäude  
Soziale Infrastruktur und Leerstand  
Befestigter, öffentlicher Raum  
Verkehr  
Grünräume  
Freizeiteinrichtungen

---



23 | Blick auf den Zwettler Stadtkern





24 | Blick [A] auf Stadtmauer



25 | Blick [B] auf Stadtmauer mit Passauer- [2] und Schulturm [3]

## 2.1 STADTMAUER

Zwettl wurde 1229 im Zuge der Stadterweiterung um den Neuen Markt mit einer festen Steinmauer umfasst, welche allerdings schon zwei Jahre später während eines Aufstandes wieder zerstört wurde. Daraufhin wurde sie erneut aufgebaut und in den anschließenden Jahrhunderten erfolgten einige Umbauten. Erhebliche Teile der heutigen Mauer stammen aus der ersten Hälfte des 15. Jahrhunderts.

Die bis zu 1,70 m dicke Stadtmauer umfasste bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts den Stadtbereich, der damals ca. 13 ha groß war. Im Südwesten und Südosten folgte die Stadtmauer dem natürlichen Gelände, welches durch die Flüsse Kamp und Zwettl geformt wurde. Im Nordwesten und Nordosten bildete sie die kürzeste Verbindung zu den Eckpunkten der Stadtbefestigung. Diese beiden Seiten wurden durch einen Stadtgraben zusätzlich geschützt. Erschlossen wurde die Stadt durch mindestens drei Tore. Im Süden vom Kampufer durch das Untere oder Kremser Tor, im Nord-Westen am Ende der Landstraße durch das Obere oder Weitraer Tor und im Nord-Osten durch das Mittlere oder Oberhofer Tor. Die Lage eines weiteren Tores, dem Stanessertor, ist unsicher. Ursprünglich hatte die Stadtmauer zehn Türme, die alle unterschiedliche Grundrisse und Höhen aufwiesen.

Von der gesamten Wehranlage, die aus Bruchsteinen aus der näheren Umgebung gebaut wurde, sind heute noch 917 m Stadtmauer und sechs Türme vorhanden. Die Stadttore wurden 1860-68 zugunsten von Straßenverbreiterungen abgebrochen. Auch große Teile der Mauer fielen der Straßenverbreiterung und dem Bau von Häusern zum Opfer. 1965 wurden alle erhaltenen Teile der Mauer und der Sattigturm unter Denkmalschutz gestellt.

Der Moser- und Passauerturm [1, 2] sind heute komplett in Häuser integriert und bewohnt. Der Schulturm [3] beherbergt eine naturkundliche Sammlung von Gustav Schneider, der Sattigturm [4] steht leer, der Antonturm [5] beherbergt eine private, volkskundliche Sammlung und der Hofbauerturm [6] wird im Erdgeschoß als Lager und Werkraum genutzt.<sup>22,23</sup>



26 | Blick [C] auf Stadtmauer mit Hofbauerturm [6]



27 | Karte mit Stadtmauer



28 | Bürgerhäuser am Hauptplatz [C]



29 | Altes Rathaus [B]

## 2.2 HISTORISCHE GEBÄUDE

### BÜRGERHÄUSER [A,C]

Das Stadtbild des Zentrums wird durch die Bürgerhäuser stark geprägt. Dazu gehören unter anderem das Ensemble am Hauptplatz [A] und das in der Landstraße [C].

Die Kerne der Bürgerhäuser am Hauptplatz stammen aus dem 16. Jahrhundert, ihre Fassaden, welche im Stil des Spätbarocks, Klassizismus und Biedermeier ausgeführt sind, stammen aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Teilweise überragen die Schauwände kulissenartig die Gebäude, welche daher im 2. Obergeschoß zum Teil nur blinde Fenster besitzen. Das auffallende Merkmal der Barockgebäude auf der Landstraße sind je zwei gleich geschwungene Volutengiebel. Das Ausrücken zweier Häuser ermöglichte einen sogenannten „Spion“ mit Blick zum damaligen Hauptplatz.

### ALTES RATHAUS [B]

Das in seinem Kern frühgotische Alte Rathaus ist eines der ältesten Profanbauten der Stadt und stammt aus der Zeit der Kuenringer. 1307 wurde es von Leuthold I. von Kuenring-Dürnstein als Herrenhaus um- und ausgebaut. Das Gebäude wurde 1483 an die Stadt verkauft, die es bis 1850 als Rathaus nutzte. Die Stadt ließ 1549/50 den quadratischen Turm

und die Sgraffiti an der Vorderfront errichten. Diese stellen die Funktion des Hauses, nämlich den Sitz der städtischen Verwaltung und des Stadtgerichtes, dar. In den weiteren Jahren wurde das Alte Rathaus mehrmals umgebaut und fassadiert (z.B. nach Stadtbränden). Erst 1976 wurden die Renaissancesgraffiti wieder freigelegt. Heute beherbergt das Alte Rathaus das Tourismusbüro der Stadt und das Stadtmuseum.

### STADTPFARRKIRCHE ZU MARIA HIMMELFAHRT [D]

Die als flachgedeckte, dreischiffige Pfeilerbasilika erbaute Kirche wurde 1280 erstmals urkundlich erwähnt. 1483-1490 wurde die Kirche zu einer spätgotischen Basilika umgebaut und vergrößert. Dabei wurde sie um zwei Seitenkapellen, dem Westchor, dem achteckigen Vierungsturm sowie dem Westturm erweitert. Der Turm reichte ursprünglich bis zu den vier Eckfialen und hatte vermutlich die Funktion eines inneren Wehrturms. 1681/82 erfolgte ein weiterer Umbau bei der die drei Kirchenschiffe ein gemeinsames Satteldach bekamen. 1854 wurde der Westturm im neuromanisch-neugotischen Stil auf insgesamt 55 m erhöht.<sup>24</sup>



30 | Pfarrkirche [D]



31 | Bürgerhäuser in der Landstraße [A]



32 | Karte mit historische Gebäude



33 | Ämter, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen



34 | Handels- und Dienstleistungsbetriebe

## 2.3 SOZIALE INFRASTRUKTUR UND LEERSTAND

Wie an den Abbildungen erkennbar, befinden sich im Stadtzentrum hauptsächlich Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Die Handelsunternehmen bieten überwiegend Güter für den kurz- und mittelfristigen Bedarf. Es gibt aber auch einige wenige Geschäfte mit Waren für den langfristigen Bedarf.

Auch einige Gastronomiebetriebe und ein paar Pensionen findet man im Stadtkern, wobei vor allem die Synnau eine hohe Dichte dieser aufweist.

Des Weiteren sind einige, für die Belebung des Stadtkerns sehr wichtige Einrichtungen des Gesundheits- und Bildungsbereiches sowie Ämter im Zentrum angesiedelt. Diese umfassen unter anderem Ärzte, Seniorenheime, Wohnheime, Museen, Behörden und Schulen. Unmittelbar im Stadtkern und fußläufig erreichbar befinden sich sowohl Kindergärten, Volksschulen und mehrere Neue Mittelschulen, als auch berufsbildende höhere Schulen.

Wie in vielen anderen Kleinstädten in Österreich hat das Zentrum aber auch mit Leerstand zu kämpfen. Nach eigener Zählung stehen aktuell 23 der rund 160 Geschäfts- und Gastronomielokale im Stadtkern leer. Gründe für den Leerstand sind unter anderem fehlende Kaufkraft durch Bevölkerungsrückgang, fehlende Unternehmensgründer, günstigere Standorte außerhalb des Zentrums und teure Instandhaltungskosten der historischen Gebäude. Besonders betroffen sind der nördliche Bereich der Landstraße und die Hamerlingstraße.



35 | Gastronomen und Pensionen



36 | Leerstände



37 | Karte mit sozialer Infrastruktur und Leerstand im Stadtkern



38 | Dreifaltigkeitsplatz [A]



39 | Sparkassenplatz [B]

## 2.4 BEFESTIGTER, ÖFFENTLICHER RAUM

Betrachtet man den befestigten, öffentlichen Raum auf der Abbildung 42, erkennt man noch deutlich den dreieckigen Angerplatz, um den sich die ersten Häuser angesiedelt haben. Im 15. Jahrhundert wurden mittig auf dem Platz Gebäude erbaut. Diese teilen heute den damaligen Angerplatz in den Dreifaltigkeitsplatz [A], den Sparkassenplatz [B] und den Hauptplatz [C].

Der Dreifaltigkeitsplatz wird mit Gastgärten und temporären Veranstaltungen, wie zum Beispiel einer Radbörse oder einem Kunsthandwerks- und Töpfermarkt, bespielt und ist der belebteste Platz im Zentrum.

Der Sparkassenplatz bietet Fläche für Gastgärten und Parkplätze und wird hin und wieder für temporäre Märkte, wie Flohmärkte oder dem Rathausmarkt, gesperrt. Im Grunde ist er nur in dieser gesperrten Zeit als Platz wahrnehmbar.

Der Hauptplatz beherbergte ursprünglich die Endstelle der Wasserleitung und diente somit zum Wasser holen und als Treffpunkt. Mitte des 20. Jahrhunderts wurde er vorwiegend als Parkplatz genutzt. 1994 wurde er dann von Friedensreich Hundertwasser neu gestaltet, um ihm die ursprüngliche Funktion des Treffpunktes wiederzugeben. Heute ist er aber durch fehlende dauerhafte Bepflanzung und teils leerstehenden Erdgeschoße nur bei temporären Veranstaltungen belebt.

Außer den drei Plätzen gibt es noch den Neuen Markt [D] am Ende der Hamerlingstraße. Dieser Rechteckplatz wurde, wie schon erwähnt, 1230 im Zuge der ersten Stadterweiterung angelegt. Bis ins 20. Jahrhundert diente er den sehr stark frequentierten, wöchentlichen Viehmärkten. Heute wird er vorwiegend als Parkfläche genutzt und ist somit unter der Woche vollgeparkt und zum Wochenende leerstehend.<sup>24</sup>

Bei weiterer Betrachtung der Karte fällt ebenfalls auf, dass der Häuserblock zwischen Hamerlingstraße und Schulgasse sehr groß und undurchdringbar ist.



40 | Hauptplatz [C]



41 | Neuer Markt [D]



42 | Karte vom befestigten, öffentlichen Raum im Stadtkern mit den wichtigsten Straßenbezeichnungen



43 | Karte mit Fußgeherfrequenz



44 | Promenade entlang des Kampes

## 2.5 VERKEHR

### FUSSGEHER UND FAHRRADFÄHRER

Das Zentrum ist bis auf den großen, trennenden Häuserblock zwischen Hamerlingstraße und Schulgasse gut zu Fuß zu durchqueren und alle wichtigen Nahversorger und sozialen Einrichtungen sind fußläufig gut zu erreichen. Die von Fußgängern am stärksten frequentierten Bereiche sind mit Sicherheit die Landstraße, die Hamerlingstraße und der Sparkassenplatz, an denen sich die Geschäftsflächen befinden sowie die wichtigsten Zugänge zu Parkmöglichkeiten, Bushaltestellen, Schulen und umliegenden Siedlungen. Die Fußgeher- und Radwege entlang der Zwettl und des Kampes sind bei Spaziergängern, Läufern und Fahrradfahrern sehr beliebt. Ansonsten gibt es für Fahrradfahrer allerdings kaum eigene Verkehrswege und sie müssen sich die Straßen meist mit dem motorisierten Verkehr teilen. Aufgrund dessen und wegen der hügeligen Lage spielt der Radverkehr in der Stadt eine untergeordnete Rolle. Das Fahrrad wird hier hauptsächlich für die sportliche Aktivität und eher weniger als Transportmittel benutzt.

### ÖFFENTLICHER VERKEHR

Das Zentrum ist durch den Stadtbus mit den Wohnsiedlungen und der Gewerbezone angebunden. Dieser Bus fährt werktags im Stundentakt, wobei er bei dieser stündlichen Route das Zentrum mehrmals durchquert. Aus den umliegenden Dörfern gelangt man mit den Regionalbussen zu den Bushaltestellen am Rande des Zentrums. Diese Busse sind allerdings stark an den Schulbetrieb angepasst und dienen daher eher dem Schülertransport. Möchten Personen ohne Auto zum Einkaufen oder für sonstigen Aktivitäten nach Zwettl, sind sie also zeitlich sehr eingeschränkt.



45 | Karte mit öffentlichem Verkehr



46 | Mittleres Verkehrsaufkommen in der Landstraße

### MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR

Wie schon erwähnt, spielt der motorisierte Verkehr, aufgrund der Siedlungsstruktur der Gemeinde und den Durchzugsstraßen, im Zentrum eine große Rolle und zu Stoßzeiten kommt es häufig zu Stau. Die kürzlich eröffnete Umfahrung soll nun eine Entlastung bringen. Das Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs wird aber vermutlich wegen der eher schlechten öffentlichen Anbindung der umliegenden Dörfer weiterhin erheblich sein. Zentrumsnahe Parkmöglichkeiten sind daher für ein belebtes Zentrum von Bedeutung. Diese gibt es einerseits entlang der Straßen mit einer Zeitbegrenzung und andererseits auf den kostenlosen Parkplätzen am Kamp ohne Zeitbegrenzung und der kostengünstigen Parkspirale (50 Cent pro Einfahrt und Tag).



47 | Karte mit motorisiertem Individualverkehr



48 | Bewegungspark [A]



49 | Stadtpark [C]

## 2.6 GRÜNRÄUME

Im Zentrum gibt es überwiegend private bzw. von Bildungseinrichtungen halbprivate Grünräume. Öffentliche Grünräume sind die Promenade entlang der Zwettl mit einem großen Spielplatz [B], der Stadtpark [C], der Tut-gut-Weg entlang des Kampes [D] und der Bewegungspark [A].

Der Spielplatz an der Promenade stellt mit Rutschen, Schaukeln, einer Seilbahn, einem Karussell, einer Kletterburg und vielem mehr ein großes Spielangebot für Kinder jeden Alters bereit. Durch seine Lage an der autofreien Promenade ist er gut zu erreichen und bietet den Kindern einen ungefährlichen Aktionsraum.

Der Stadtpark liegt südlich des Zentrums, direkt unterhalb eines stark befahrenen Kreuzungsbereiches. Dadurch herrscht in dem Park nicht nur starker Verkehrslärm, sondern er ist auch sehr schlecht zu erreichen.

Der ca. 1,2 km lange Tut-gut-Weg entlang des Kampes lädt vor allem zu Aktivitäten wie spazieren gehen, laufen und Rad fahren ein.

Der neue Bewegungspark liegt etwas außerhalb des Stadtkerns, ist aber mit vielfältigen Spiel- und Sportgeräten zum Trainieren von Kondition, Motorik und Koordination gut ausgestattet.

Da bis auf den schlecht situierten Stadtpark alle öffentlichen Grünräume für Aktivitäten ausgelegt sind, fehlt ein leicht erreichbarer, qualitativer Erholungsraum im Zentrum. Besonders für die älteren Bewohner ohne privatem oder halbprivatem Grünraum, wie zum Beispiel die Bewohner des Altersheimes oder des betreuten Wohnens, wäre dieser ein großer Mehrwert. Des Weiteren fehlt eine freie Wiesenfläche für spontane Aktivitäten wie Fußball, Volleyball, Football usw.



50 | Spielplatz an der Promenade [B]



51 | Tut-gut-Weg entlang des Kampes [D]



52 | Grünplan



53 | Fußballplatz

## 2.7 FREIZEITEINRICHTUNGEN

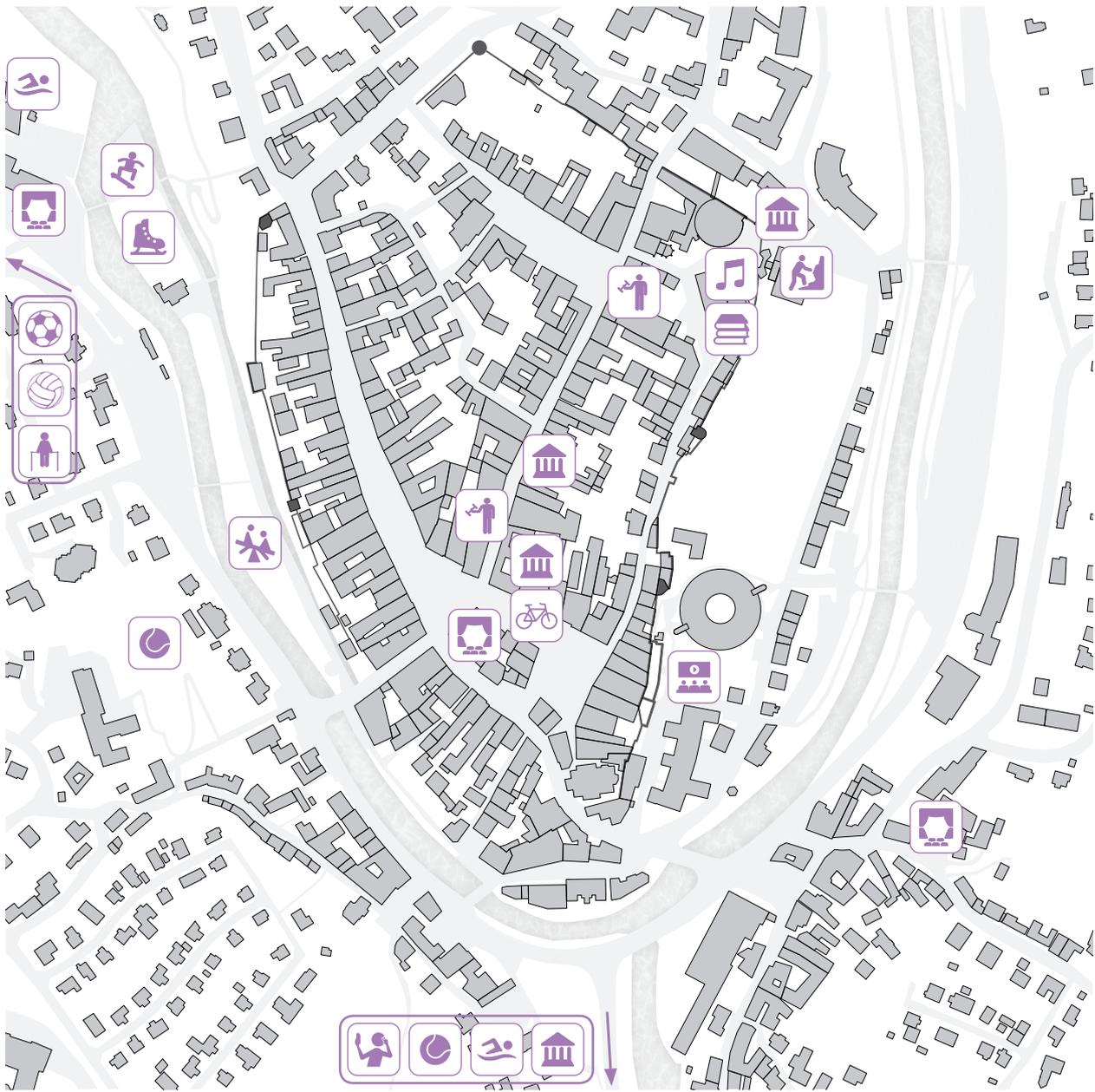
Im Zentrum gibt es zahlreiche sportliche und kulturelle Freizeitmöglichkeiten.

Die kulturellen Freizeitmöglichkeiten reichen von verschiedenen Veranstaltungen im Stadtsaal oder im „sparkassen.event.raum“, über Museumsbesuche im Stadtmuseum, Schulturm oder in der Schmiede, bis hin zu Führungen in der Brauerei oder Kinobesuchen. Auch ein Besuch in der kleinen Stadtbücherei, diverse Kurse wie Kochen, Töpfern usw. oder das Erlernen eines Instrumentes in der Musikschule sind Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung. Die Musikschule ist aber seit einigen Jahren auf verschiedene Ortschaften aufgeteilt und in Zwettl selbst nur mehr in vier Räumlichkeiten der Neuen Mittelschule, welche diese eigentlich selbst benötigen würde, untergebracht.

Für sportliche Aktivitäten gibt es zahlreiche Möglichkeiten des Vereinssports wie Volleyball, Fußball, Tennis, Karate, Tischtennis, Eishockey und viele weitere bzw. gibt es diverse Kurse wie zum Beispiel Ballett, Tanz, Yoga, Gymnastik und viele mehr. Diese Vereine nutzen die Sportplätze und Turnsäle der Schulen. Sportliche Freizeitmöglichkeiten außerhalb eines Vereines oder Kurses finden überwiegend Outdoor statt. Die Möglichkeit der sportlichen Betä-

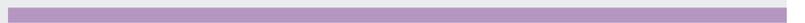
tigung bieten unter anderem das Schwimmbad und das kostenlose Sonnenbad im Kamptal, der Skaterplatz, der Bewegungspark, der Eislaufplatz, diverse Fitnesscenter, die Tennisplätze, der Radverleih oder die Kletterwand in der Neuen Mittelschule. Letztere steht aber hauptsächlich für den Schulgebrauch zur Verfügung und kann nur in der Wintersaison drei Tage in der Woche für jeweils zwei Stunden genutzt werden.

- |  |  |  |   |   |  |
|--|--|--|---|---|--|
|  Fußballplatz |  Beachvolleyballplatz |  Tennisplatz    |  Schwimmbad  |  Skaterplatz   |  Eislaufplatz |
|  Spielplatz   |  Bewegungspark        |  Fahrradverleih |  Kletterwand |  Fitnesscenter |  |
|  Museum       |  Veranstaltungsraum   |  Kino           |  Bücherei    |  Musikschule   |  Jugendtreff  |



54 | Karte mit Freizeiteinrichtungen

3



## PLANUNGSGEBIET

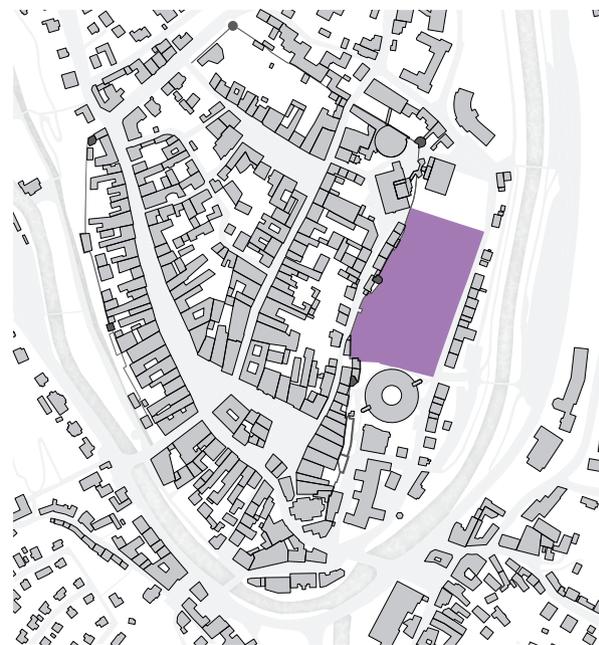
Geschichte  
Nachbarschaft  
Topografie

---



55 | Privatgarten und brachliegendes Grundstück

Das ca. 15.000 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet liegt im östlichen Teil des Stadtkerns, direkt unterhalb der Stadtmauer. Auf ca. 11.000 m<sup>2</sup> befand sich früher eine Gärtnerei, auf den restlichen 4.000 m<sup>2</sup> des Gebietes befindet sich aktuell ein privater Garten. 2008 wurde das Grundstück der Gärtnerei an einen Investor verkauft und liegt seither brach. Dieser Investor möchte ein Fachmarktzentrum auf dem Grundstück errichten. Wie in anderen Kleinstädten allerdings zu sehen ist, erbringt ein solches Einkaufszentrum oftmals nicht die erhofften Wirkungen. Möglicherweise entzieht es weitere Kaufkraft aus der Altstadt und auch die Kaufkraft der Gewerbezone könnte unter einem weiteren Einkaufsort leiden. Zusätzlich wird der Onlinehandel zum immer größeren Konkurrenten der Einkaufszentren und macht die Zukunft dieser ungewiss. Somit sollte dieses Vorhaben gut durchdacht werden.



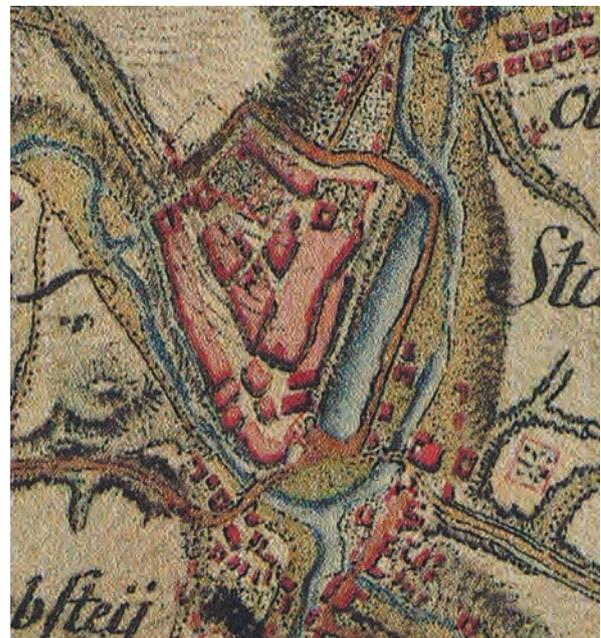
56 | Planungsgebiet



57 | Scheunen und Privatgärten "Am Damm" 1939

### 3.1 GESCHICHTE

Wie auf der Abbildung 58 erkennbar ist, befand sich früher ein großer Stadtteich auf diesem Gebiet. Da dieser Fischteich durch einen Damm vom Kamp getrennt war, hieß dieser Bereich damals „Am Damm“. Auf dem Damm verlief ein Weg, der beidseitig mit Scheunen bebaut war. In den Scheunen außerhalb der Stadtmauer, lagerten die Stadtbewohner, welche neben dem Handwerks- oder Kaufmannsgewerbe noch Landwirtschaft betrieben, wegen Brandgefahr ihr Heu. Um 1800 wurde der Stadtteich trockengelegt und Hausgärten angelegt. Bei Brandkatastrophen wurden viele der Scheunen vernichtet, woraufhin aus Sicherheitsgründen nur mehr auf der stadtabgewandten Seite des Weges Scheunen errichtet werden durften. 1882 wurde vermutlich der erste Erwerbsgarten auf dem Planungsgebiet angelegt.<sup>25</sup>



58 | Detail vom Stadtteich aus der Mappe zur Josephinischen Landaufnahme 1773-1781



59 | Gebäude entlang der Stadtmauer

### 3.2 NACHBARSCHAFT

In direkter Nachbarschaft des Entwicklungsgebietes befinden sich Wohngebäude, Scheunen, eine öffentliche Parkgarage und die Neue Mittelschule. Letztere grenzt mit ihrem Sportplatz samt Turnhalle an das Areal.

#### GEBÄUDE ENTLANG DER STADTMAUER

Auf der Stadtmauer stehen im Bereich des Planungsgebietes ein- bis dreigeschoßige Gebäude, welche eine Rechtsanwaltskanzlei, die Bezirksbildstelle und Wohneinheiten beherbergen. Bis auf den 2016 fertiggestellten Neubau der Kanzlei stammen diese Gebäude aus dem 18./19. Jahrhundert. In eines dieser Gebäude ist der Passauerturm integriert.



60 | Gebäude entlang der Stadtmauer

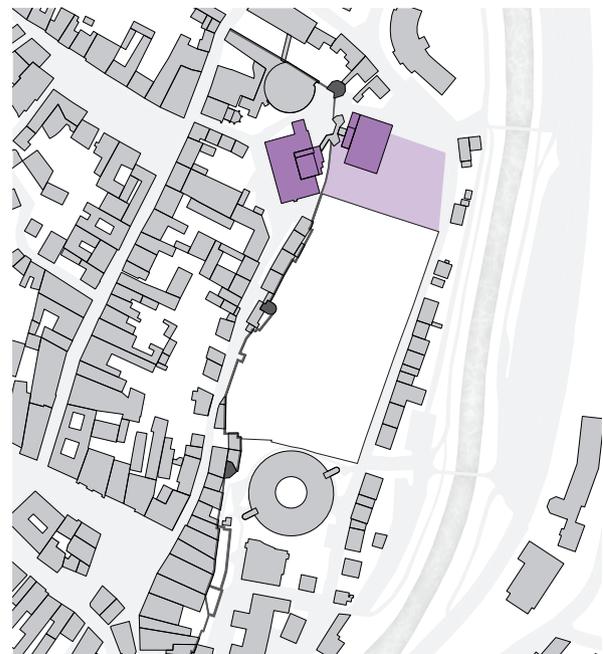


61 | Schulgebäude der Neuen NÖ Mittelschule für Sport und Wirtschaft

## NEUE NÖ MITTELSCHULE

Ebenfalls auf dem durch die Stadtmauer höher gelegenen Niveau, befindet sich das Gebäude der heutigen "Neuen NÖ Mittelschule für Sport und Wirtschaft", welches 1871-72 als Bürgerschule im Stil des romantischen Historismus errichtet wurde. Geplant wurde es vom Zwettler Baumeister Anton Gareis und vom Kremser Ingenieur Moritz Selch. Während des Krieges diente die Schule als Spital für die russische Besatzungsmacht. 2004/05 wurde das Gebäude generalsaniert und es erfolgte der Zubau des Glastraktes samt einer Aula. Zurzeit stellt die Schule Teile ihrer Räumlichkeiten der Stadtbücherei und der Musikschule zur Verfügung.

Der Sportplatz und der 1993 eröffnete Turnsaal der "Neuen NÖ Mittelschule" liegen unterhalb der Stadtmauer und sind mit einem nicht barrierefreien Abgang mit dem Schulgebäude verbunden. Im Turnsaal, der auch vereinsmäßig genutzt wird, befindet sich eine 11 m hohe Kletterwand mit 200 m<sup>2</sup> Kletterfläche, an welcher bis zu sechs Personen gleichzeitig klettern können. Diese Kletterwand steht von November bis April drei Tage die Woche je zwei Stunden der Öffentlichkeit zur Verfügung.<sup>26</sup>



62 | Neue NÖ Mittelschule samt Sportplatz



63 | Gebäude entlang der Gartenstraße

### GEBÄUDE ENTLANG DER GARTENSTRASSE

Auf der anderen Straßenseite der Gartenstraße, wo bereits im 18. Jahrhundert, wie im Kapitel der Geschichte beschrieben, Heuscheunen standen, befinden sich heute ein- bis zweigeschoßige Einfamilienhäuser aus dem vorigen Jahrhundert und weiterhin einige Lagergebäude.



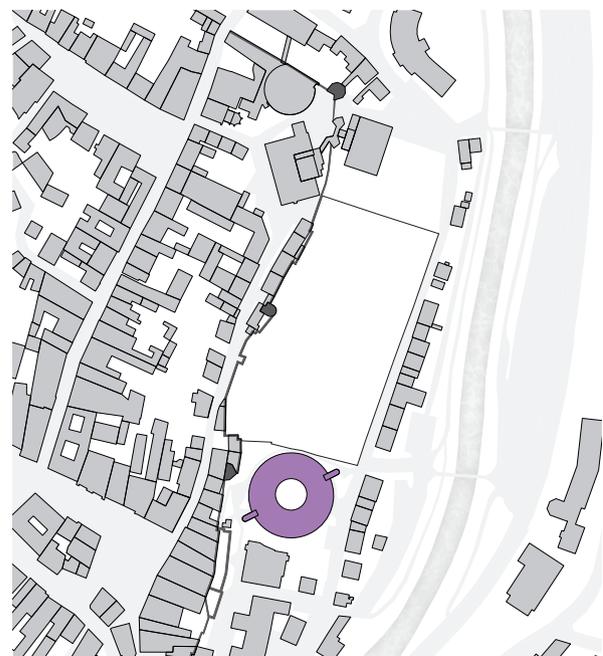
64 | Gebäude entlang der Gartenstraße



65 | Parkspirale

## PARKSPIRALE

Im Süden grenzt die zentrumsnahe Parkgarage, welche von Dipl. Ing. Georg Thurn konzipiert und im September 1997 eröffnet wurde, an das Entwicklungsgebiet. Der spiralenförmige Rundbau reicht zwei Geschoße tief nach unten und dreht sich drei Geschoße nach oben. Das begrünte Atrium sorgt für eine natürliche Belichtung und Belüftung. Dem das gesamte Bauwerk überspannende Bogen, kommt eine symbolische Funktion zu. Er soll das Bindeglied vom Umland und der Stadt symbolisieren und das gegen den Himmel schraubende Gebäude erden und mit dem Boden verankern. Zusätzlich soll der Bogen, der die Treppentürme verbindet, als Orientierungshilfe für die Benutzer dienen. Die Garage bietet Stellplätze für 330 Fahrzeuge und kostet aktuell 50 Cent pro Einfahrt und Tag.<sup>27</sup>



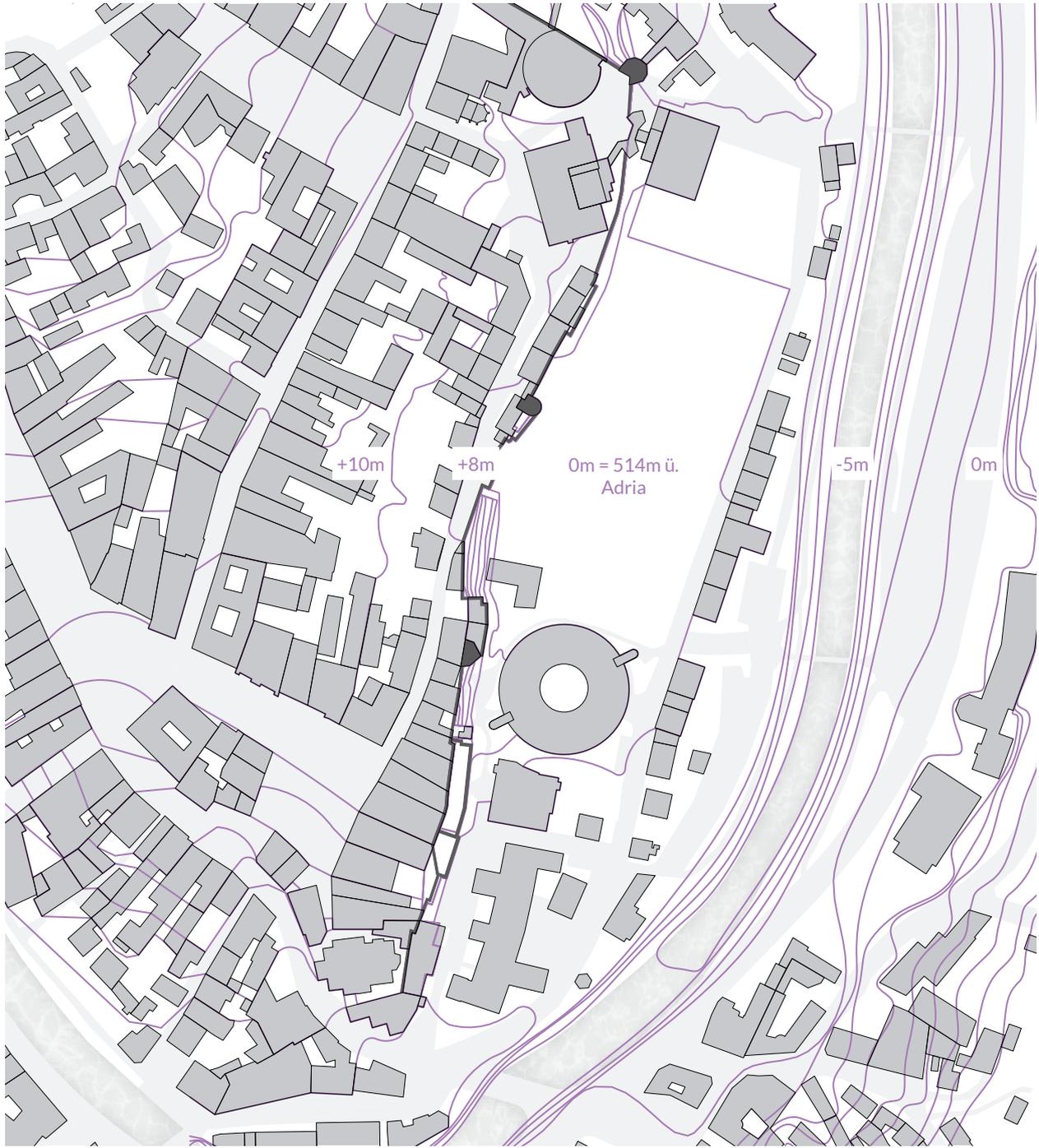
66 | Parkspirale



67 | Geländeanstieg in der Syrnaviertel

### 3.3 TOPOGRAFIE

Im Bereich des Planungsgebietes misst die Stadtmauer eine Höhe von 8-9 m. Oberhalb der Stadtmauer steigt das Gelände kontinuierlich Richtung Nordwesten an. Vom Planungsgebiet ostwärts fällt das Gelände zum Fluss ab. Das Kampufer liegt etwa 5 m unterhalb des Entwicklungsgebietes. Danach steigt das Gelände Richtung Osten wieder an. Das Straßenniveau der gegenüberliegenden Bundesstraße liegt etwa auf gleicher Höhe wie das Planungsgebiet. Von da an weiter ostwärts steigt das Gelände steil an. Die gegenüberliegenden Wohngebäude in der Syrnaviertel liegen bereits 21 m höher als das Planungsgebiet. Im Süden am Entwicklungsgebiet befindet sich eine ca. 12 m breite Terrassierung, welche sich bis auf eine Höhe von ca. 6 m erhebt.



4

---

## KONZEPT

Projektbeschreibung  
Konzeptdarstellungen  
Funktionen

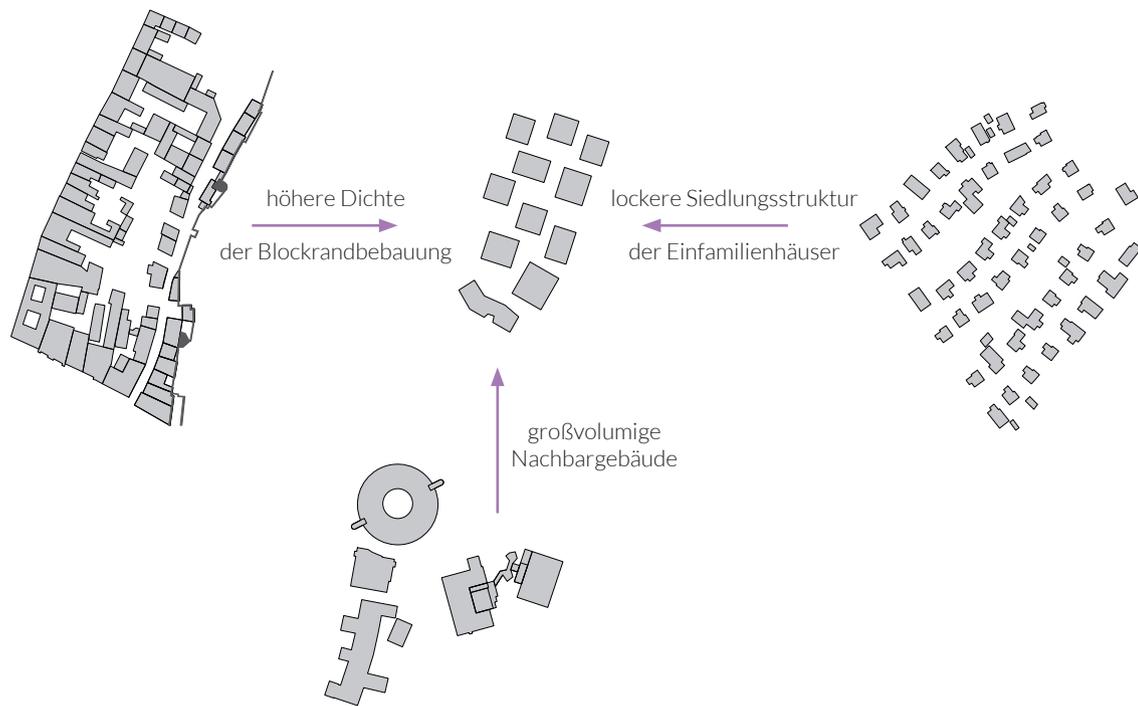
---

## 4.1 PROJEKTBE SCHREIBUNG

Ziel des Projektes ist die Konzipierung eines zentrumsnahen, impulsgebenden Wohnquartiers, als Alternative zum Einfamilienhaus am Stadtrand, welches mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen ergänzt wird und auf das besondere Grundstück neben der Stadtmauer eingeht.

Die vorangegangene Analyse hat gezeigt, dass die Stadt dringend Impulsgeber für eine Stadtkernbelebung benötigt. Dadurch, dass Zwettl eine positive Wanderungsbilanz und eine enorme Anzahl an Einpendlern aufweist, besteht Potential den Zuwandereranteil weiter zu steigern. Um der Zersiedelung entgegenzuwirken und ressourcenschonend zu bauen, bietet das Planungsgebiet eine optimale Lage für ein kompaktes, zentrumsnahes Wohnquartier.

Wichtig dabei ist auf die Bedürfnisse der Stadt zu reagieren und einen Mehrwert für die Stadtbewohner zu generieren. Somit wird nicht nur eine Wohnbebauung, sondern auch ein für den Tourismus impulsgebendes Vier-Sterne-Hotel, dessen Restaurant für jedermann zugänglich ist, und ein dringend benötigtes Musikschulgebäude, kombiniert mit einer Kletterhalle angestrebt. Außerdem ergänzt ein attraktiver, öffentlicher Grünraum die bereits vorhandenen Grünflächen der Stadt und schafft einen Erholungsraum für die angrenzende Schule und das nahegelegene Altersheim, welches über keine eigene Grünfläche verfügt.



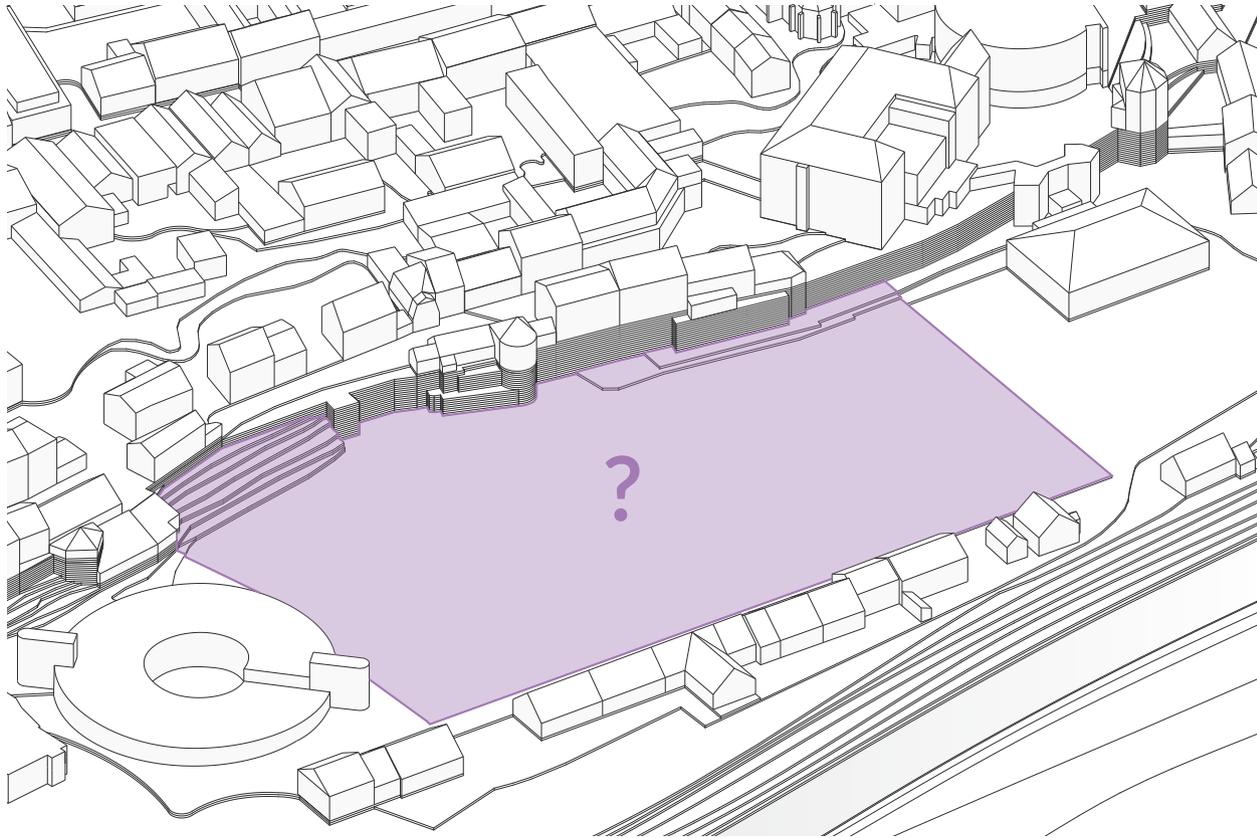
Um die dichte, stark trennende Struktur der Altstadt aufzulockern und einen Übergang zur lockeren Siedlungsstruktur außerhalb des Stadtkerns zu generieren, wurde passend zu den Solitären auf dem Streifen zwischen Stadtmauer und Gartenstraße die Typologie der Punkthäuser für die Wohngebäude gewählt. Diese ermöglicht die Gestaltung unterschiedlicher, spannender Zwischenräume sowie verschiedener Wohntypen für diverse Bedürfnisse und erzeugt ein für die Menschen dieser Gegend wichtiges Nachbarschaftsgefühl.

Die punktförmigen, unterschiedlich großen Gebäude verteilen sich in lockerer Struktur so auf dem Planungsgebiet, dass die Stadtmauer sichtbar und zugänglich ist und verschiedene Freibereiche mit differenzierten Ebenen von Privatheit und Öffentlichkeit gebildet werden.

Die Wohngebäude bieten Wohnformen für Personen unterschiedlichsten Alters mit individuellen Wünschen und Bedürfnissen. Zum Beispiel Maisonetten oder Wohnungen die sich über eine Ebene

erstrecken; koppelbare Wohneinheiten; offen oder geschlossen gestaltete Wohnungen; Wohnungen mit Loggien, Dachterrassen oder privaten Gärten und natürlich Wohneinheiten verschiedenster Größen. Das Wohnquartier stellt zudem einige Gemeinschaftsräume zur Verfügung, welche einen großen Mehrwert für die Bewohner erzeugen.

Das geplante Wohn- und Erholungsquartier entspricht auch dem gegenwärtigen Wertewandel der Gesellschaft, in dem eine hohe Lebensqualität eine immer größere Rolle spielt. Die Themen Ruhe, Ausgleich, Gesundheit, Aktivität, Kreativität und viele mehr werden immer wichtiger, um eine gute Work-Life-Balance zu erreichen.



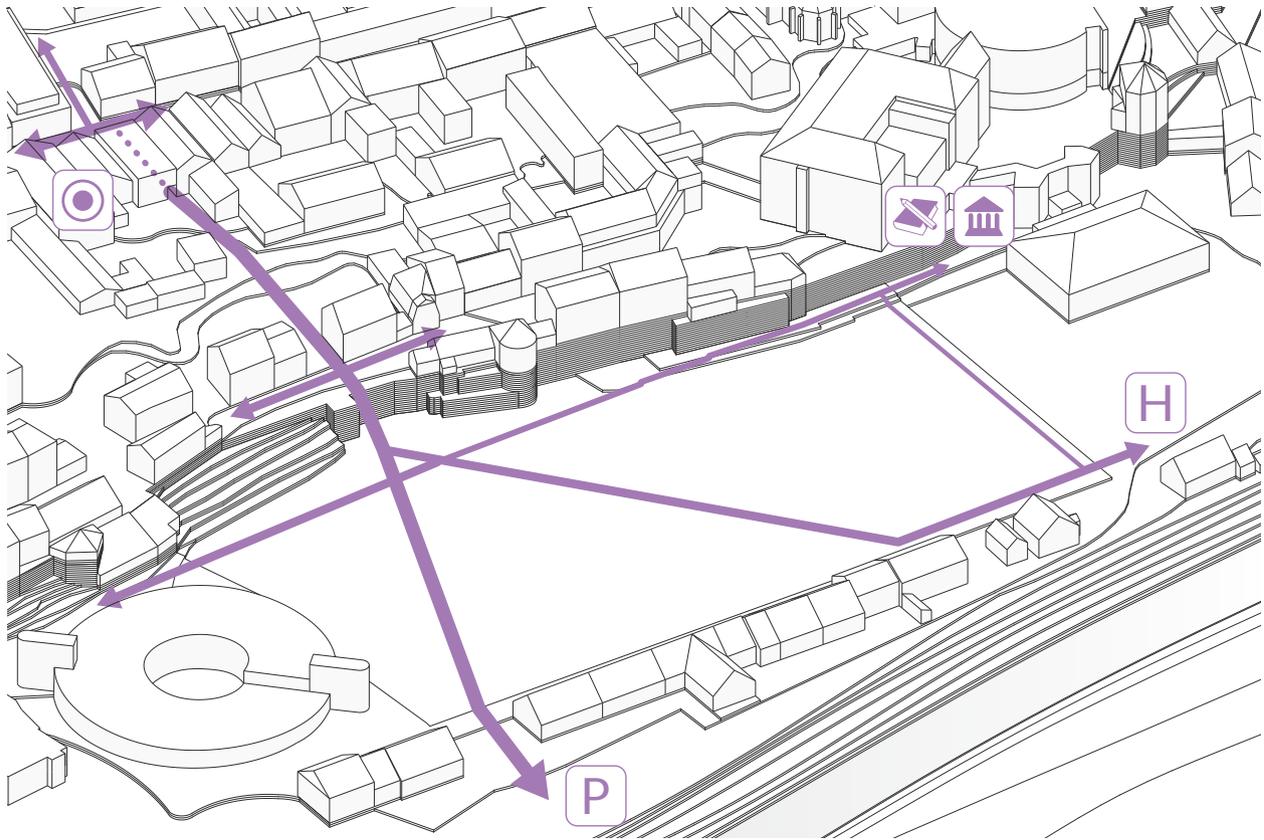
## 4.2 KONZEPTDARSTELLUNGEN

### PLANUNGSGEBIET

Die ca. 15.000 m<sup>2</sup> große Entwicklungsfläche liegt direkt unterhalb der Stadtmauer. Nordöstlich grenzt sie an den Sportplatz der Neuen Mittelschule samt Turnhalle und nicht barrierefreiem Zugang Richtung Schulgebäude, Museum im Schulturm und Seniorenheim. Südöstlich wird das Grundstück durch die Gartenstraße, an der sich Einfamilienhäuser und Lagergebäude befinden, begrenzt und südwestlich des Bauplatzes befindet sich die öffentliche Parkgarage.

Die Stadtmauer ist in diesem Bereich abschnittsweise mit ein- bis dreigeschoßigen Gebäude bebaut. Auf halber Länge ist ein ehemaliger Wehrturm situiert und am südlichen Ende befindet sich eine Terrassierung, welche ca. 2 m unterhalb der Maueroberkante endet.

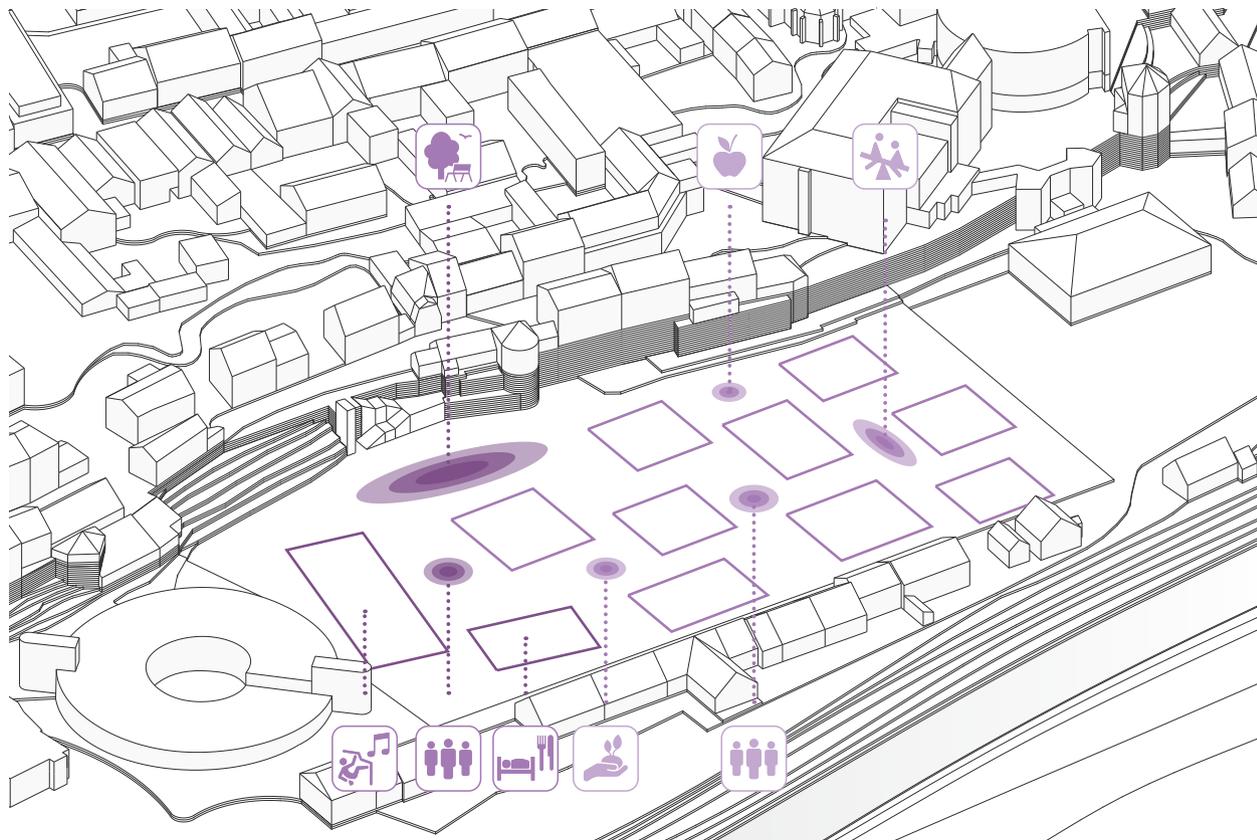
Momentan kann das Entwicklungsgebiet nur über die Gartenstraße erschlossen werden.



## VERBINDUNG UND DURCHWEGUNG

Um eine bessere Erschließung der durch Leerstand betroffenen Hamerlingstraße zu ermöglichen und ihr somit Impuls zu geben, ist eine neue Verbindungsachse für Fußgänger und Radfahrer zwischen Hamerlingstraße und der Brücke, die über den Kamp führt, geplant. Diese Verbindung knüpft an die Florianigasse und führt mit einer Passage und anschließend einem Weg durch den großen Häuserblock zur Schulgasse. An diesem Punkt anknüpfend entsteht ein barrierefreier Zugang auf das tiefer gelegene Entwicklungsgebiet. Dieser neu entstandene Weg wird durch das Gebiet zu den Kamparkplätzen und der Fußgängerbrücke über den Fluss weitergeführt. Des Weiteren führt eine Verbindung vom Abgang,

quer durch das Gebiet, in Richtung der nahe gelegenen Regionalbushaltestelle – Kampbrücke. Somit entstehen ideale Verbindungen zwischen Anreise-/Parkmöglichkeiten, Entwicklungsgebiet, Nahversorgern und Altstadt. Der Rad- und Fußweg entlang der Stadtmauer, der momentan bei der Parkspirale endet, wird ebenfalls durch das Gebiet weitergeführt und knüpft an die Sporthalle und den nicht barrierefreien Ausgang Richtung Schulgebäude, Museum im Schulturm und Seniorenheim an. Entlang der Grenze zum Sportplatz entsteht eine untergeordnete Verbindung, die zur Erschließung der Gebäude im Nordosten dient.

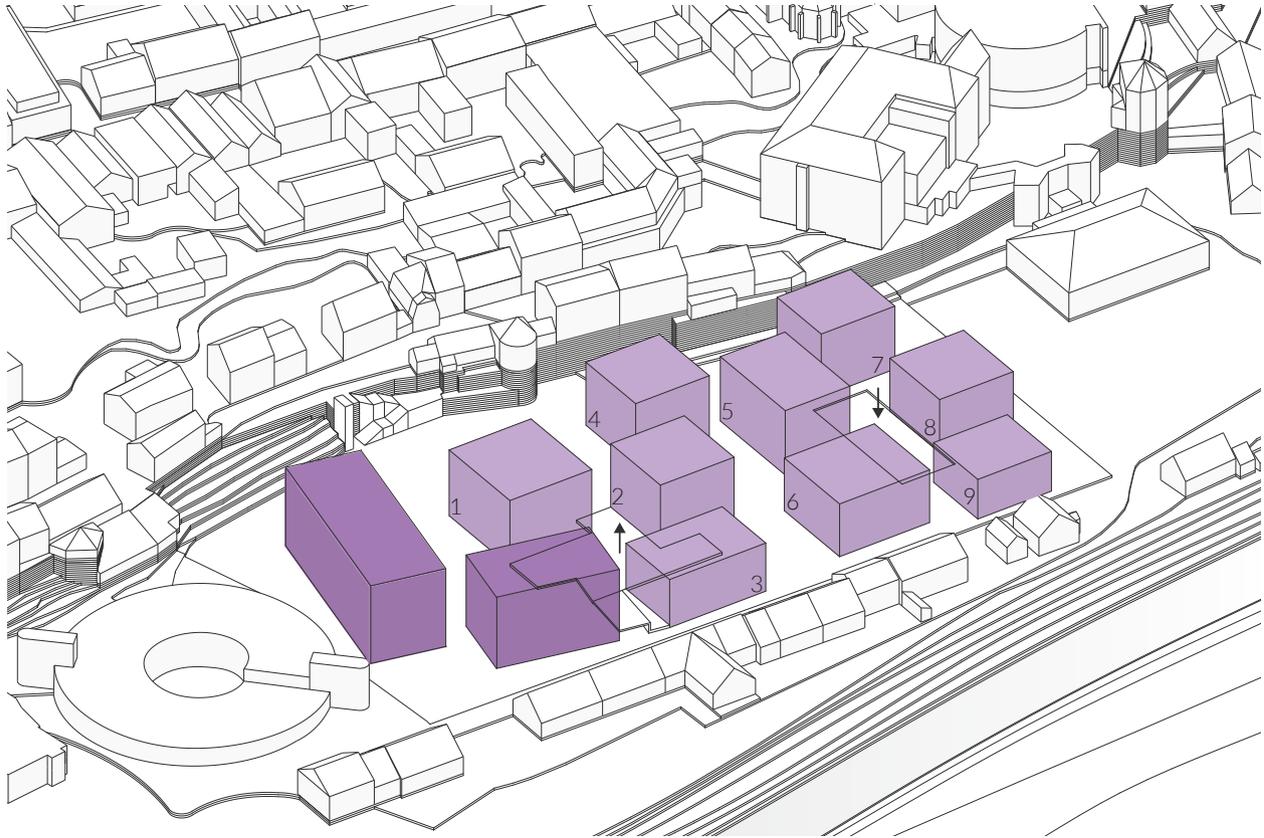


- öffentlich
- gemeinschaftlich
- 🧗 Kletterhalle + Musikschule
- 🍴 Gastronomie + Hotel
- 🌳 Park
- 👥 öffentlicher Platz
- 🍏 Obstgarten
- 👤 Spielplatz
- 🌱 Gemeinschaftsgarten
- 👥 Quartiersplatz

## BAUPLATZDEFINIERUNG

Die Bauplatzdefinierung basiert auf den festgelegten Verbindungen sowie der Belichtung, Sichtbeziehung und Schaffung von qualitativen Freiräumen. Im nördlichen Bereich wird dichter an die Stadtmauer gebaut, während sich im Süden, im Bereich der Terrassierung und des ehemaligen Wehrturms, ein größerer Freibereich entlang der Stadtmauer öffnet. Dieser öffentliche Grünraum liegt im Kreuzungsbereich des Hauptweges vom Zentrum zum Kamp und des Stadtmauerweges. Weiter entlang

des Hauptweges gruppieren sich die öffentlich genutzten Gebäude um einen Platz. Die Wohngebäude wurden so angeordnet, dass ein Quartiersplatz für die Bewohner, auf der Verbindung die quer durch das Gebiet führt und Grünräume zur gemeinschaftlichen Nutzung, wie zum Beispiel ein Spielplatz oder ein Obstgarten, entstehen. Die Wohngebäude sind entlang der Straßenfluchtlinie orientiert, während sich die Gebäude mit öffentlicher Nutzung an dem Hauptverbindungsweg orientieren.

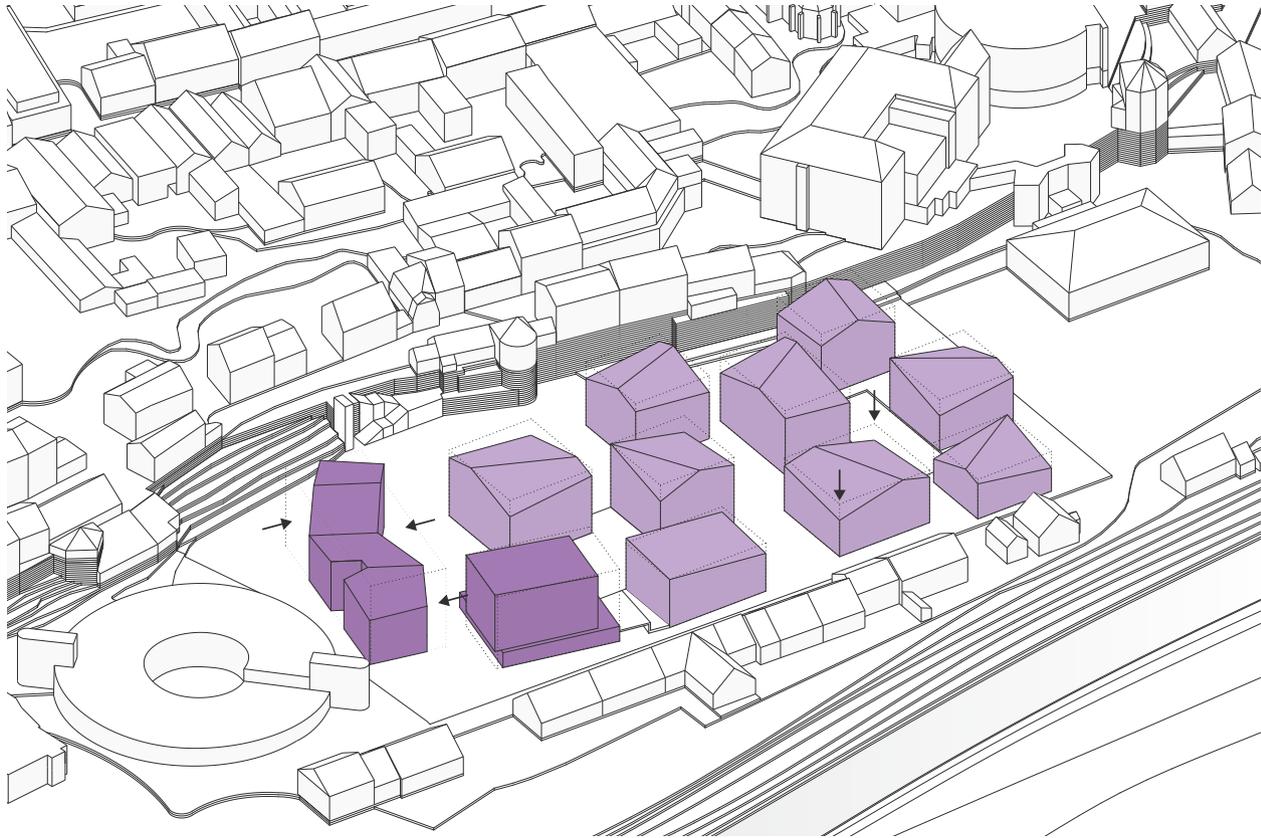


## VOLUMEN UND FREIRAUMMODELLIERUNG

Die Höhenentwicklung der Gebäude passt sich an die vorhandene Topografie an und wächst vom niedrigen Kampniveau zum durch die Stadtmauer höher gelegenen Stadtniveau an.

Jedes Wohngebäude bekommt im Projekt eine Nummer zur besseren Unterscheidung und das multifunktionale Gebäude, das die Kletterhalle und die Musikschule beherbergt, wird „Kletterklang“ genannt.

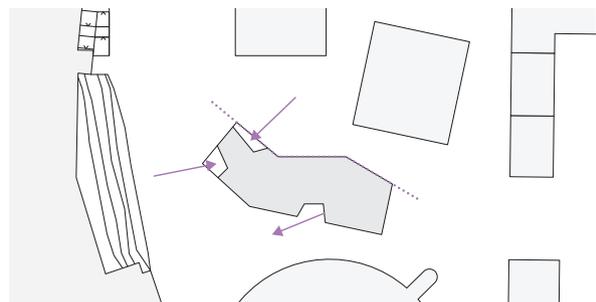
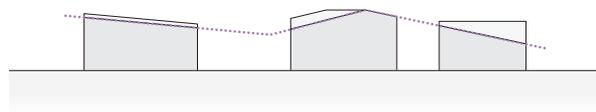
Auch der Freiraum wird durch Erhöhung und Absenkung modelliert, um mehr Privatheit zu erzeugen und die Hauptverbindungswege zu stärken. So wird zwischen Hotel und den Wohngebäuden 1-3 eine Plattform geschaffen, welche von den Wohngebäuden erschlossen wird. Auch die Wohneinheiten im Erdgschoß werden in diesen Gebäuden an das Plattformniveau angehoben, um mehr Privatheit zu schaffen.

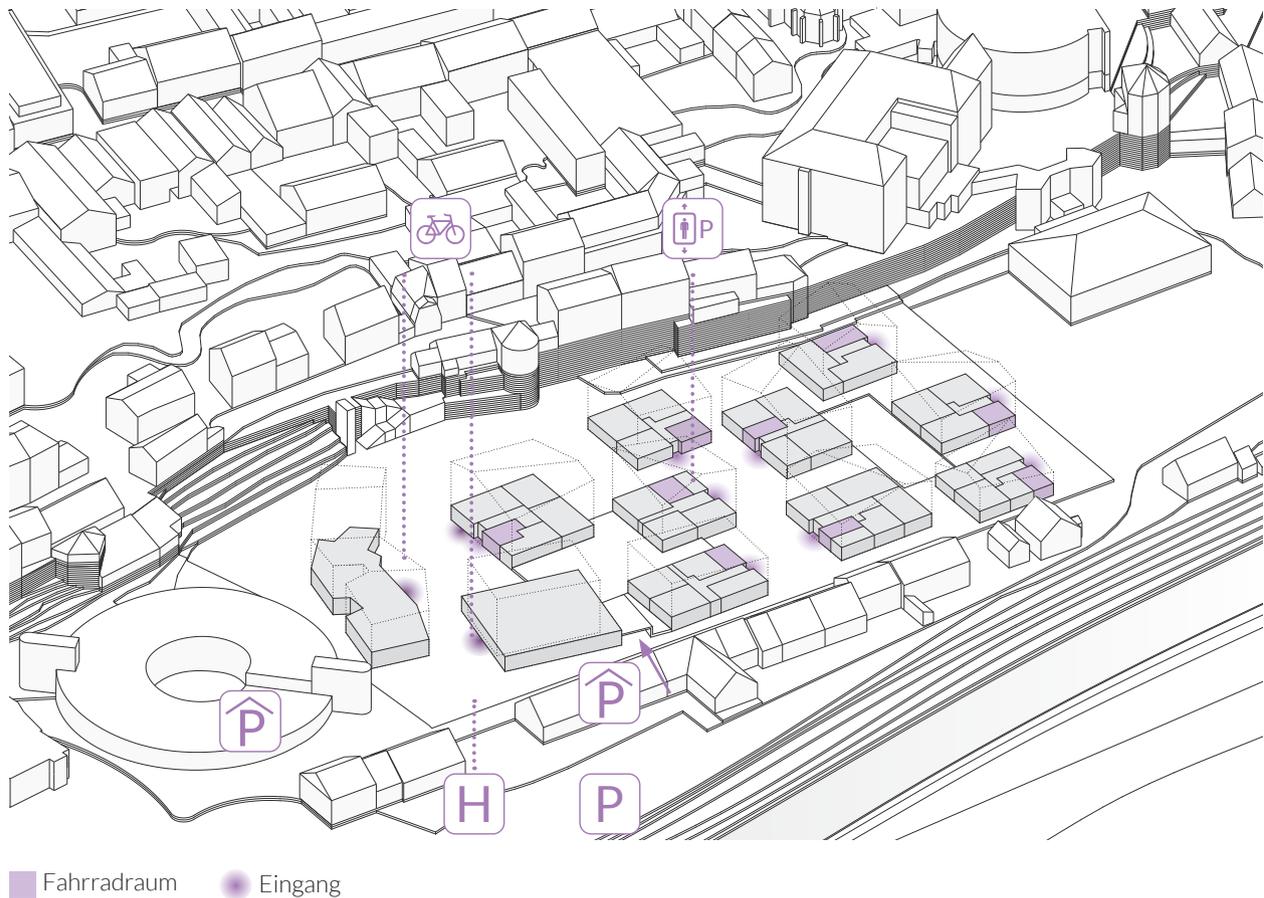


## BAUKÖRPERFORMUNG

Die Neigung der Dächer gewährleistet die notwendige Belichtung aller Gebäude und Nachbargebäude, ermöglicht gleichzeitig das Volumen gut auszunutzen und bildet spannende Innenräume. Des Weiteren erinnert diese Formung der Dächer an die für diese Region typischen Satteldächer. Die Dächer sind so geneigt, dass sie scheinbar ineinander übergehen und eine umlaufende Dachkante bilden. Einschnitte in den Dächern erzeugen private, sichtgeschützte Freiräume.

Die Höhenentwicklung des „Kletterklangs“ ist der Nutzung des Gebäudes angepasst. Folgedessen wächst das Gebäude im Bereich der Kletterwände auf 19 m an. Weiters ist das Gebäude so modelliert, dass ein attraktiver Platz, gute Sichtbeziehungen zum Outdoorkletter- und Outdoorboulderbereich und ein kleiner Hof entstehen.

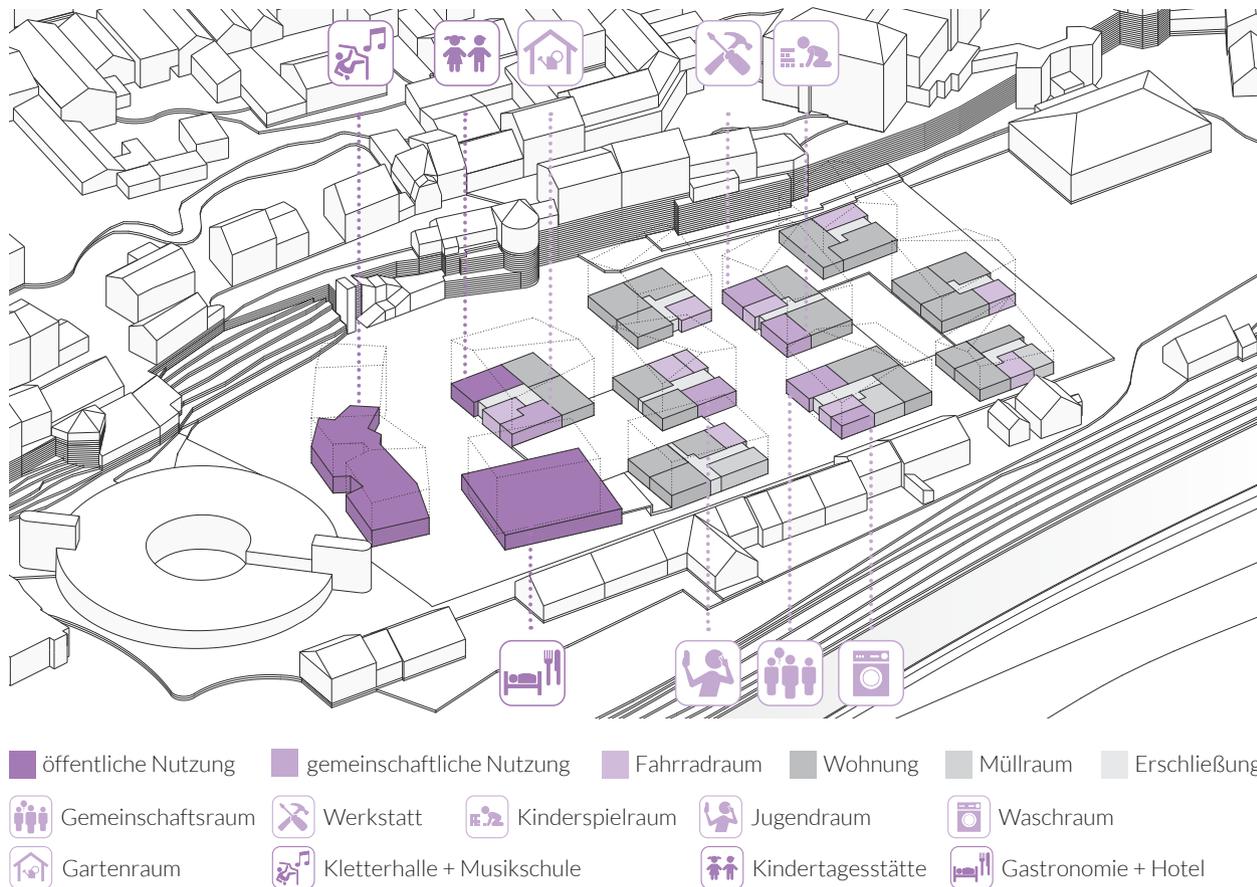




## ANKOMMEN

Öffentlich gelangt man mit dem Stadtbuss bzw. den Regionalbussen zum Entwicklungsgebiet. Eine Stadtbushaltestelle befindet sich direkt am Kreuzungspunkt vom Hauptverbindungsweg und der Gartenstraße. Der motorisierte Individualverkehr wird in der Gartenstraße in die Tiefgarage geführt, da das Planungsgebiet autofrei gestaltet ist. Um einen unbelebten Außenraum zu vermeiden und die Interaktion der Bewohner zu fördern, leitet ein Hauptzugang die Bewohner in die Mitte des Quar-

tiersplatzes. Weitere Parkmöglichkeiten bieten Besucherparkplätze an der Gartenstraße, die benachbarte Parkspirale und die nahegelegenen Gratisparkplätze. Zum Abstellen der Fahrräder gibt es in jedem Wohnhaus einen Abstellraum im Erdgeschoß bzw. überdachte Abstellplätze vor dem Hotel und dem „Kletterklang“. Die Eingänge der Wohngebäude sind in die Volumen eingeschnitten, um vor Witterung zu schützen, und sind zum Quartiersplatz bzw. zum nördlichen Verbindungsweg orientiert.



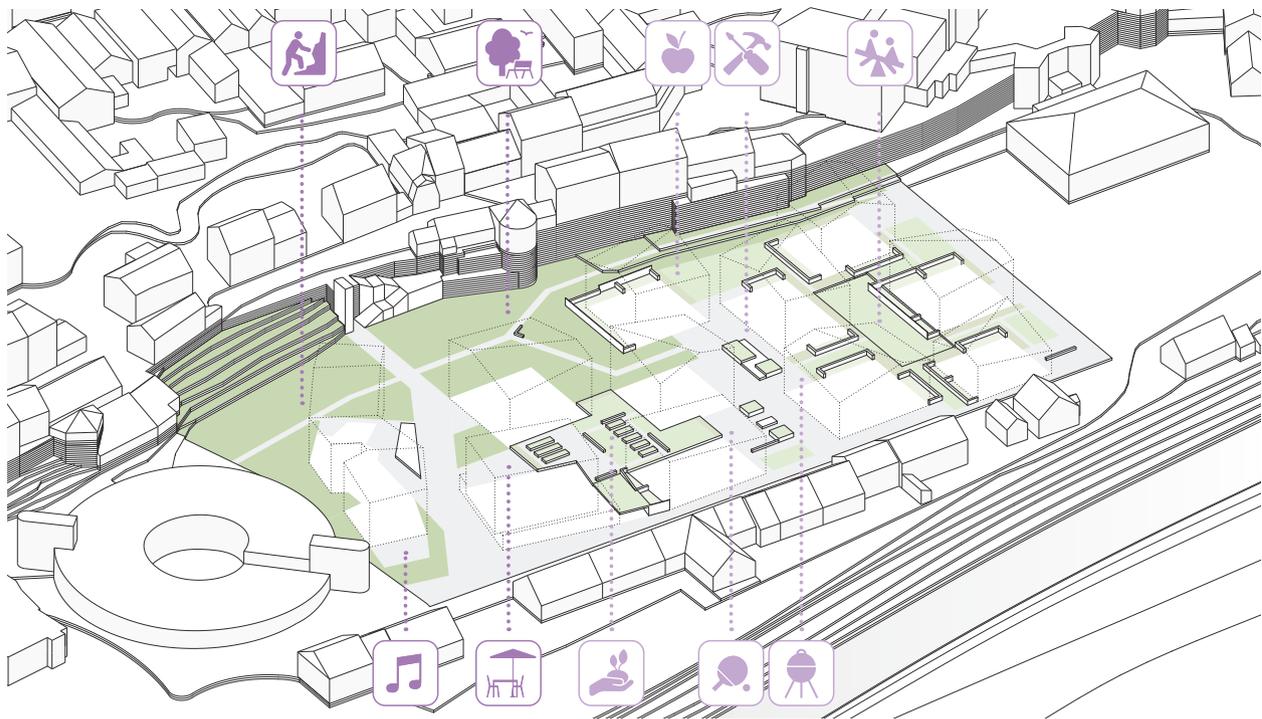
## 4.3 FUNKTIONEN

### ÖFFENTLICHE UND GEMEINSCHAFTLICHE NUTZUNGEN

Die öffentlichen Funktionen Hotel, Musikschule, Kletter-/Boulderhalle und Kindertagesstätte befinden sich in den südlichen Gebäuden und gruppieren sich um den Platz am Hauptverbindungsweg.

Die von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten befinden sich im Erdgeschoß der Wohngebäude. Diese Räumlichkeiten sind ebenso wie die Hauseingänge und der Tiefgaragenausgang zum Quartiersplatz orientiert, um den Platz zu beleben und die Interaktion der Bewohner zu fördern. Einen besonderen Mehrwert für die Bewohner bieten folgende gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten:

ein Gemeinschaftsraum, der zum Treffen/Kochen/Verweilen/Feste feiern einlädt; ein Kinderspielraum; eine Werkstatt, die den Bewohnern zum Heimwerken und für Reparaturarbeiten dient; ein Jugendraum; ein Waschraum sowie ein Gemeinschaftsraum auf der Plattform, in dem Gartengeräte/-pflanzen/-möbel gelagert werden können. Durch die Anordnung der Räumlichkeiten können ihnen funktionsspezifische Freibereiche zugeordnet werden und es entsteht eine gute Sichtbeziehung vom Gemeinschaftsraum zum Kinderspielraum.



- |                     |                       |                                |               |
|---------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------|
| Obstgarten          | Outdoor Werkstatt     | Gemeinschaftsgarten            | Spielplatz    |
| Jugendspielplatz    | Treffpunkt/Grillplatz | Outdoor Konzertraumerweiterung | Gastgarten    |
| Park Aktionsbereich | Park Ruhebereich      |                                |               |
| Skaterplatz         | Eislaufplatz          | Walderlebnisweg Zwertlital     | Fischlehrpfad |

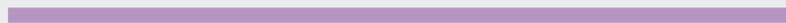
## FREIRAUM

Der Freiraum wird durch die Anordnung der Gebäude und Niveauunterschiede in Bereiche unterschiedlicher Privatheit zониert. Zu den öffentlichen Freiräumen zählen der Platz zwischen dem Kletterklang und dem Hotel und der Grünraum entlang der Stadtmauer, welcher die Fortführung und Funktionsergänzung des bereits vorhandenen Grünraums im Westen des Stadtkerns bildet. Freiräume zur gemeinschaftlichen Benutzung der Bewohner sind der Gemeinschaftsgarten auf der Plattform, der Obstgarten, der Spielplatz und der Quartiersplatz, welcher mit den Freibereichen, die den Gemeinschaftsräumen vorgelagert sind, belebt wird.

Des Weiteren besitzen die Erdgeschoßwohnungen der Gebäude 4-9 private Gärten, welche mit 1m hohen Pflanzbeeten abgetrennt sind und, je nach Wunsch nach Privatheit, individuell gestaltet werden können.



5



## ENTWURF

Schwarzplan  
Erdgeschoß  
1. Obergeschoß  
3. Obergeschoß  
Dachgeschoß  
Dachdraufsicht  
Kellergeschoß  
Ansichten  
Schnitte  
Teilausschnitte Erdgeschoß

---



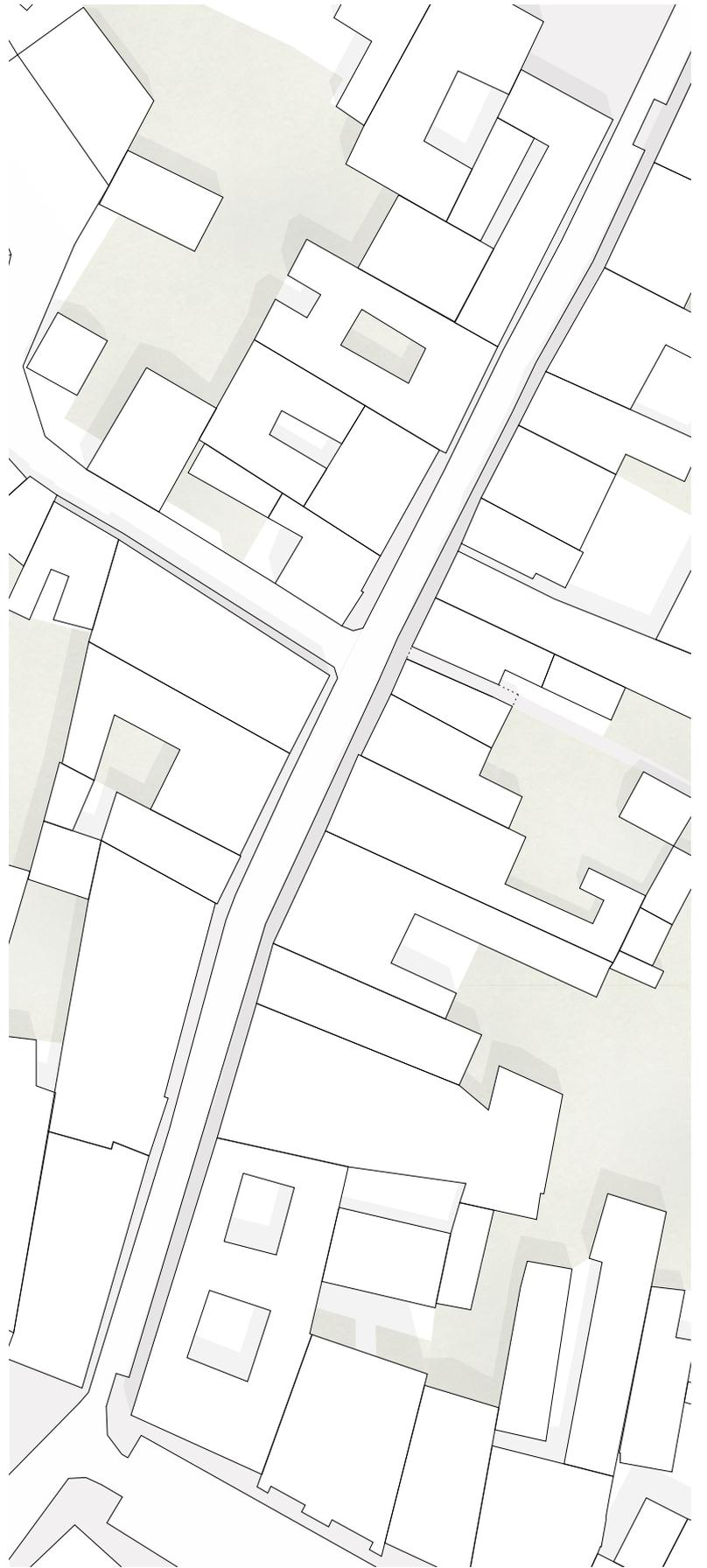




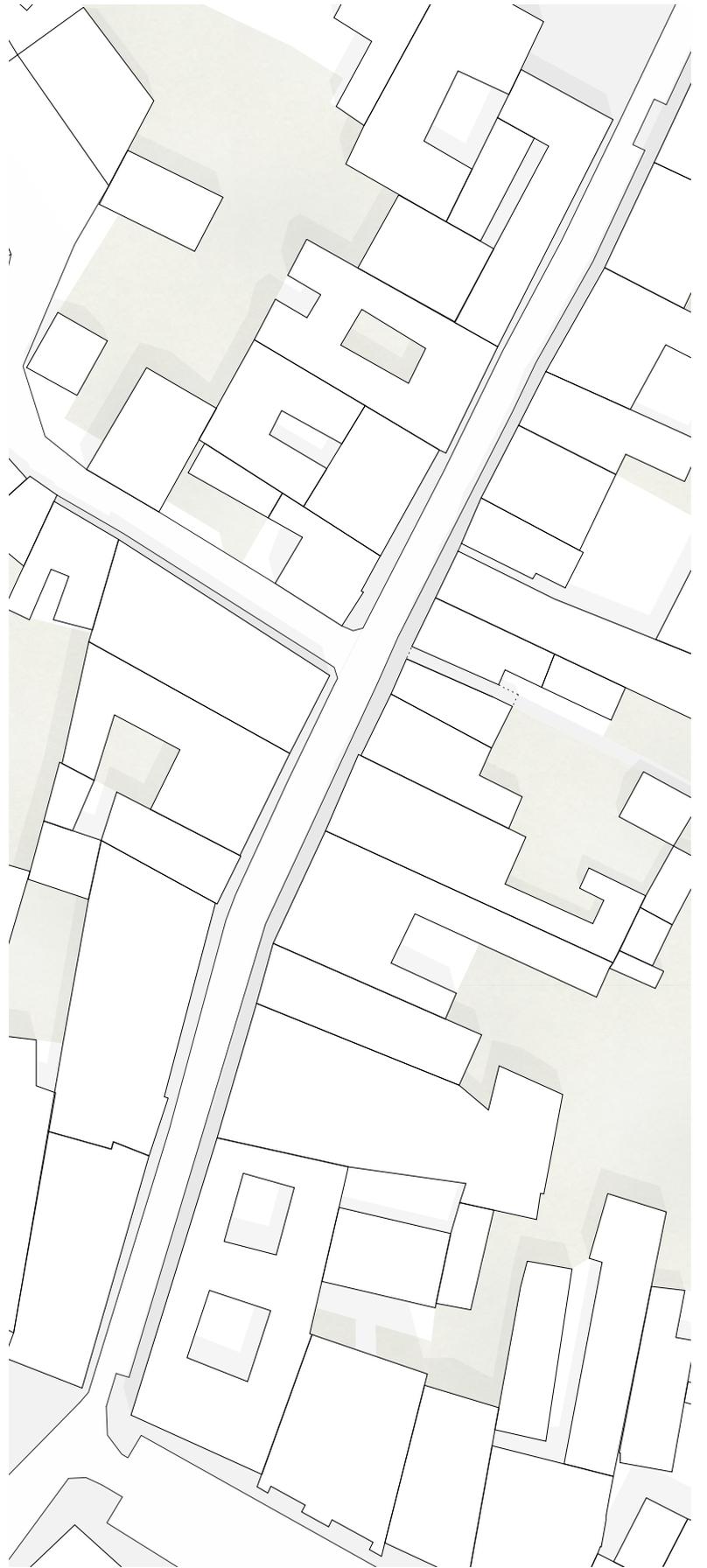






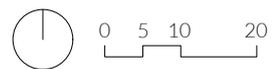
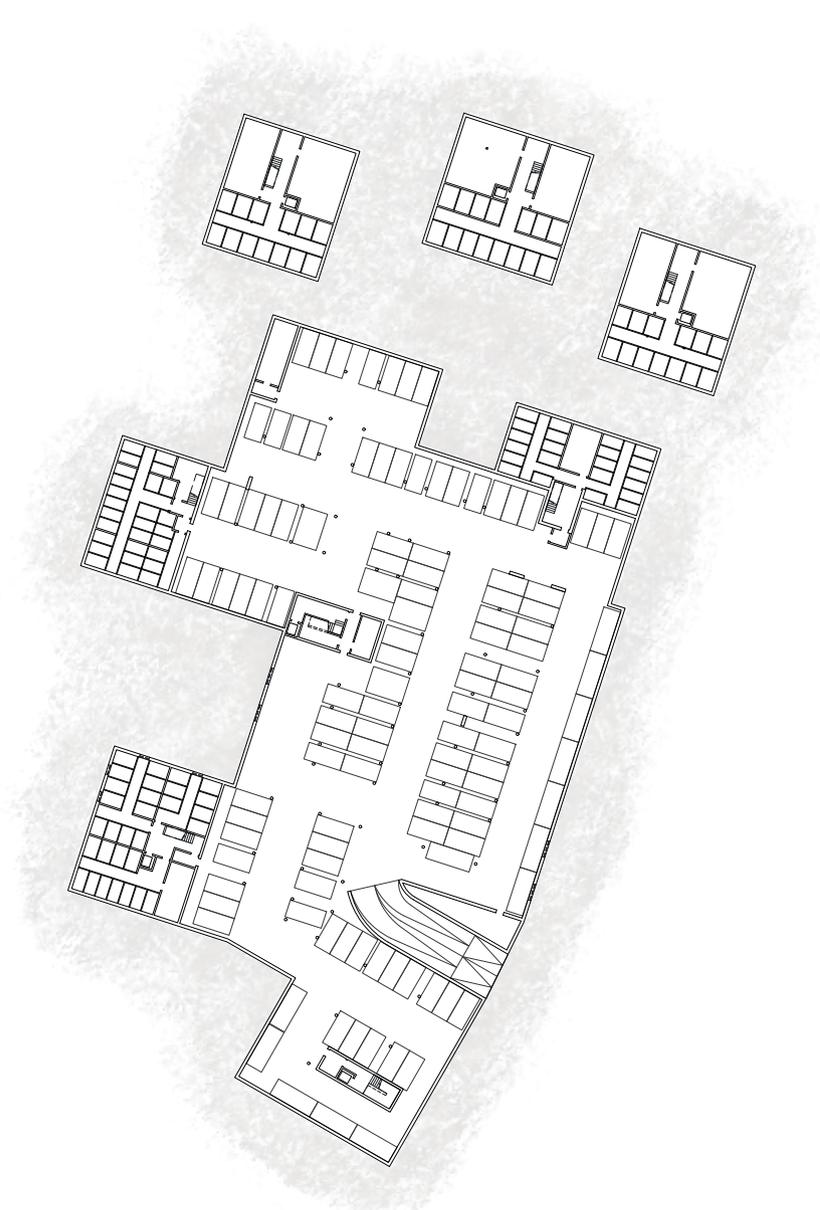










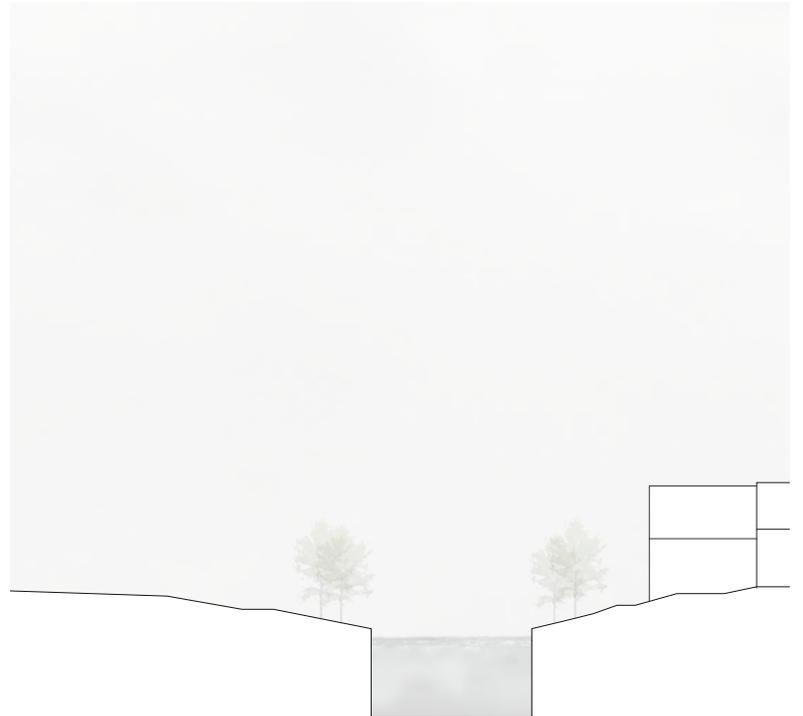


## ANSICHTEN

Die Nordansicht stellt das Planungsgebiet aus der Richtung Sportplatz dar. Sie zeigt, wie das Ensemble von der Gartenstraße zum höher gelegenen Stadtkern anwächst. Weiters sind die Zugänge der Häuser 7-9 und die individuell gestaltbaren Abtrennungen der Privatgärten sichtbar.

Die Ostansicht zeigt das Areal von der Gartenstraße. Zu sehen sind der Hauptzugang zwischen „Kletterklang“ und Hotel, die Garageneinfahrt, der Quartiersplatz sowie der Zugang zum nördlichen Erschließungsweg.

Das scheinbare ineinander Übergehen der Dächer ist in den Ansichten gut erkennbar.



0 5 10 20



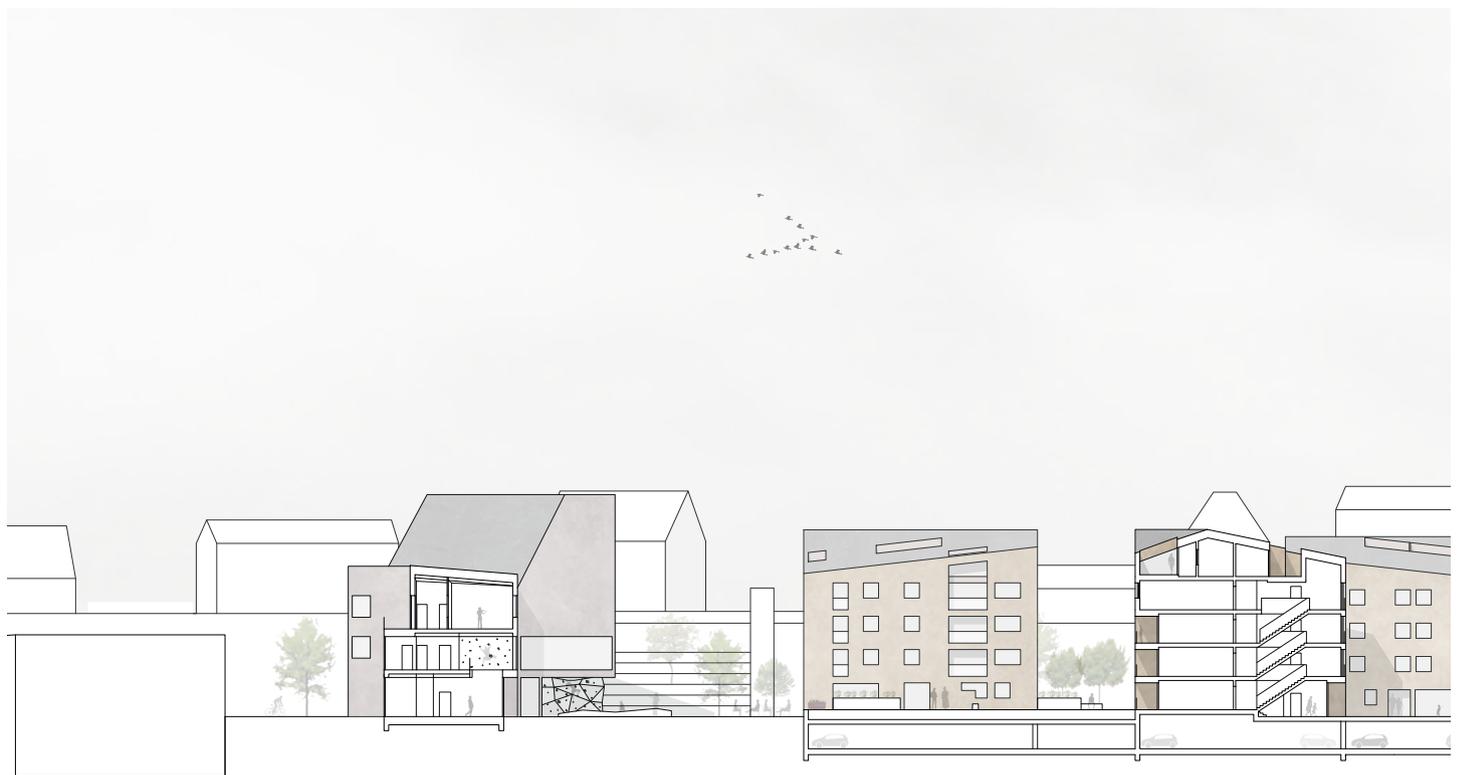
Nordansicht



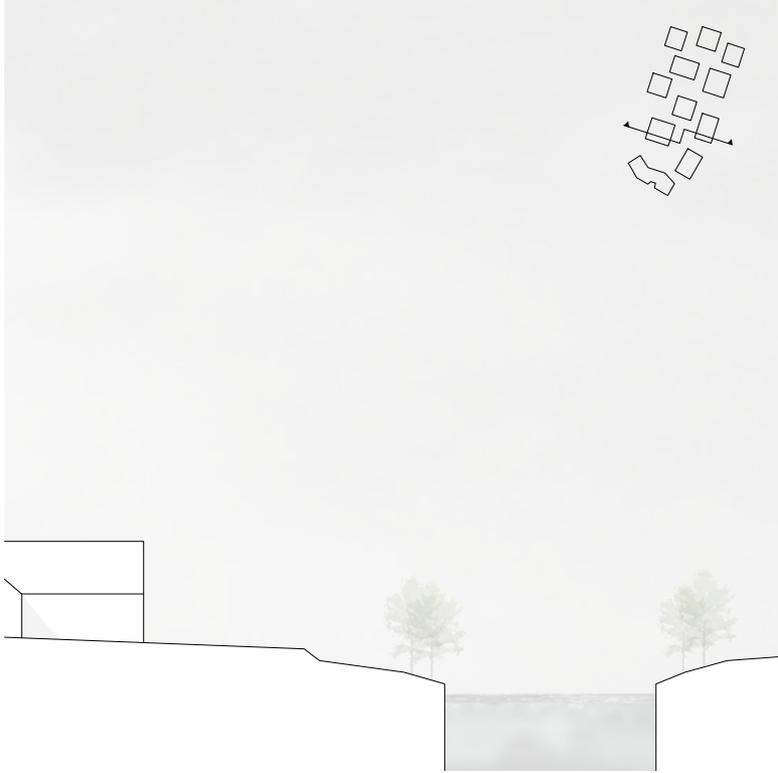
Ostansicht



Querschnitt



Längsschnitt



## SCHNITTE

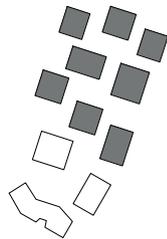
Der Querschnitt schneidet durch die Plattform sowie die Häuser 1 und 3. Er zeigt die Erhöhung zum Straßenniveau, die gemeinschaftlich genutzte Plattform, die Kindertagesstätte, den öffentlich genutzten Grünraum und den Zugang zum höher gelegenen Stadtkern.

Der Längsschnitt schneidet den Kletterklang sowie die Wohnhäuser 2, 5 und 8. Neben der Eingangssituation im Kletterklang und den unterschiedlichen Raumsituationen der Wohnhäuser, zeigt er die verschiedenen Freiräume, die differenzierte Formen der Privatheit bzw. Öffentlichkeit aufweisen. Der öffentliche Platz mit der Bouldermöglichkeit und dem Gastgarten, die gemeinschaftlich genutzten Bereiche wie Gemeinschaftsgarten, Quartiersplatz und Kinderspielplatz, wie auch die privaten Gärten sind gut zu erkennen.

Zusätzlich sind die verschiedenen Raumsituationen, die durch die schrägen Dächer möglich sind, sowie erhöhte Räume, Galerien und private Dachterrassen in den Schnitten zu sehen.



## TEILAUSSCHNITT NORD



### ERDGESCHOSS

- Wohnen
- 1 Gemeinschaftswerkstätte
- 2 Kinderspielraum
- 3 Gemeinschaftsküche
- 4 Waschraum
- 5 Jugendraum
- 6 Hauptabgang zur Tiefgarage
- 8 Müllraum
- 9 Raum für Räder / Kinderwagen / Gartengeräte

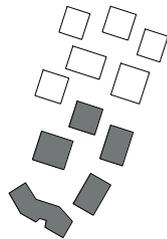
### FREIRAUM

- A Spielplatz
- B Obstgarten mit Obstbäumen und Beerenbeet
- C Outdoorerweiterung der Werkstatt
- D Grillplatz
- E Jugenspielplatz
- F Park





## TEILAUSSCHNITT SÜD

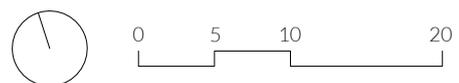


### ERDGESCHOSS

- Wohnen
- 5 Jugendraum
- 6 Hauptabgang zur Tiefgarage
- 7 Gemeinschaftsraum für Gartengeräte/-möbel
- 8 Müllraum
- 9 Raum für Räder / Kinderwagen / Gartengeräte
- 10 Kindertagesstätte für ca. 15 Kinder
- 11 Restaurant
- 12 Bar
- 13 Hotelloobby
- 14 Foyer Kletterklang
- 15 Kletter-/Boulderhalle
- 16 Konzert-/Tanzraum

### FREIRAUM

- E Jugenspielplatz
- F Park
- G Gemeinschaftsterrasse mit Gemeinschaftsbeeten
- H Gastgarten
- I Outdoor Boulderwand
- J Outdoor Kletterwand
- K Park - Aktionsbereich
- L Outdoorerweiterung vom Konzertraum









6



## GEBÄUDETYPEN

Wohngebäude 1 - 9  
Hotel  
Kletterklang  
Fassadenschnitt  
Flächenaufstellung

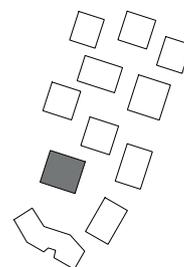
---

## WOHNGEBÄUDE 1

Das Wohngebäude 1 ist an der Plattform zwischen Park und öffentlichem Platz situiert. Es ist das größte der neun Wohngebäude und beherbergt auf fünf Ebenen 19 Wohnungen. Die Erschließung liegt nicht wie bei den meisten anderen Wohngebäuden an der Fassade, sondern im Kern und wird von oben belichtet.

Im höheren Erdgeschoß befindet sich an der Ecke zum öffentlichen Platz und Park eine Kindertagesstätte für 15 Kinder. Der nördliche und östliche Teil des Erdgeschoßes liegt erhöht auf Niveau der Plattform um mehr Privatheit zu ermöglichen und bietet Platz für eine 2- und eine 4-Zimmer-Wohnung sowie für einen gemeinschaftlich genutzten Raum für Gartenmöbel/-geräte/-spielzeug und Pflanzen.

In den Obergeschoßen der Fünfspänner befinden sich verschiedene Wohntypen von 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Die Einraumwohnungen sind mit den 3-Zimmer-Wohnungen koppelbar und können je nach Bedarf, zum Beispiel für ein jugendliches Kind, die Großeltern oder Pflegepersonal, genutzt werden. Im Dachgeschoß befinden sich zwei Loftwohnungen, die mit einem großzügigem Arbeitsbereich und einer Dachterrasse ausgestattet sind.



## ERDGESCHOSS

Kindertagesstätte 83.35 m<sup>2</sup>

Gartengeräteraum 57.70 m<sup>2</sup>

Wohnung 1

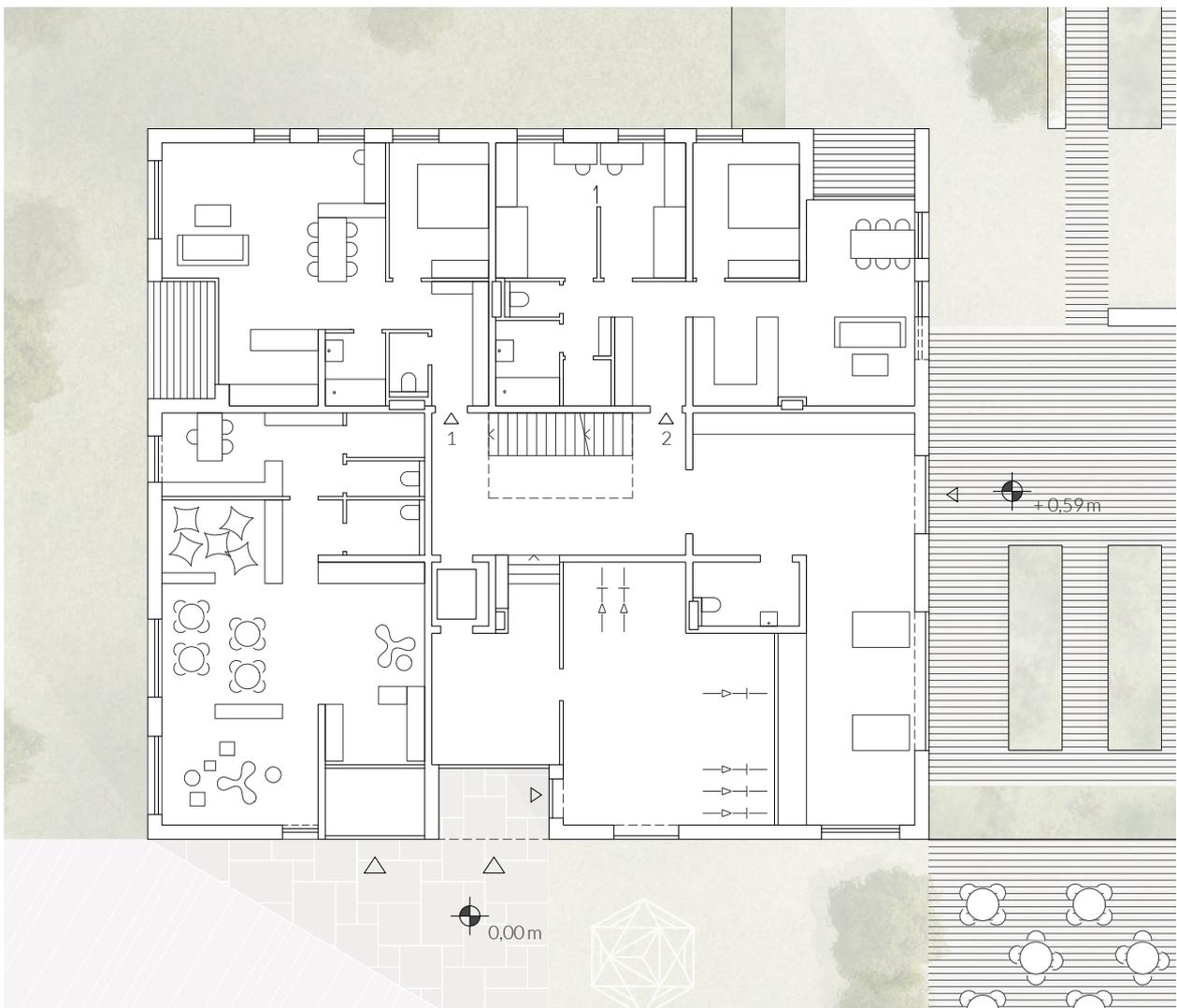
WNF 59.90 m<sup>2</sup>

FR 6.30 m<sup>2</sup>

Wohnung 2

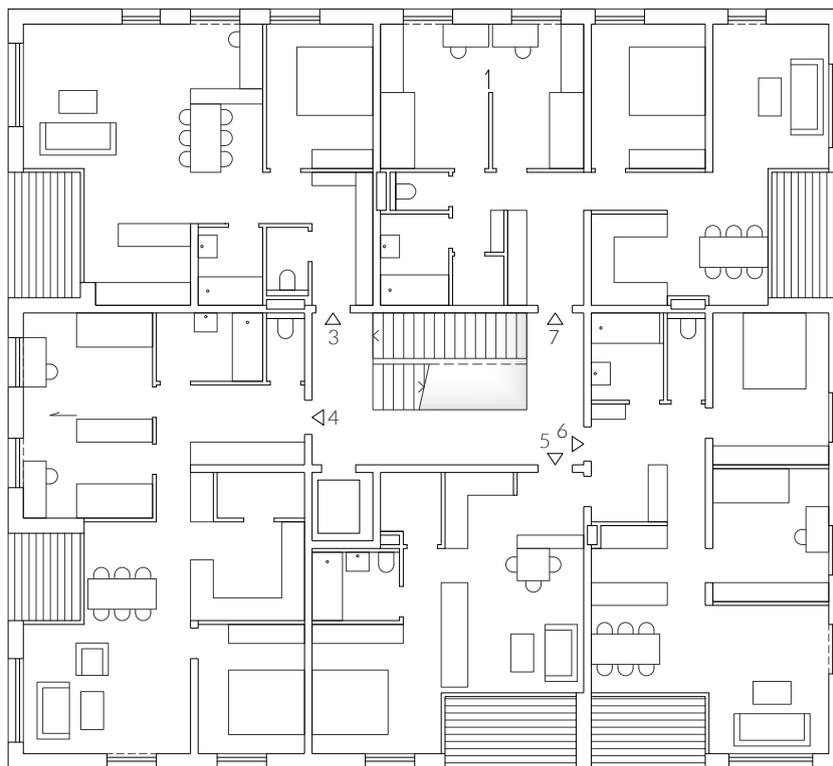
WNF 77.85 m<sup>2</sup>

FR 5.40 m<sup>2</sup>



### 1./2./3. OBERGESCHOSS

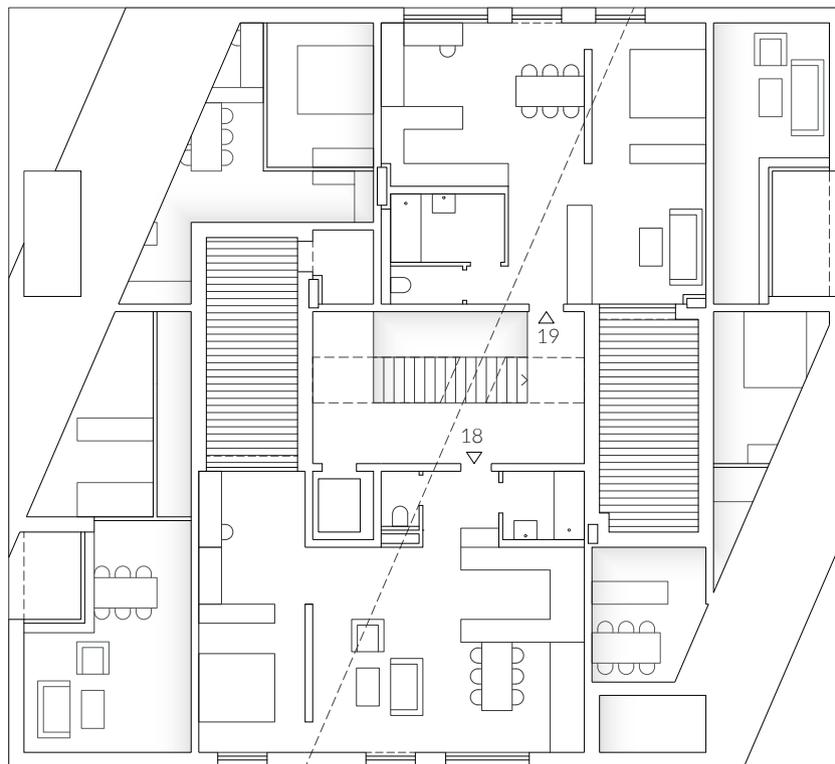
Wohnung 3	Wohnung 6
WNF 59.90 m <sup>2</sup>	WNF 64.35 m <sup>2</sup>
FR 6.30 m <sup>2</sup>	FR 5.70 m <sup>2</sup>
Wohnung 4	Wohnung 7
WNF 78.00 m <sup>2</sup>	WNF 76.70 m <sup>2</sup>
FR 4.40 m <sup>2</sup>	FR 6.30 m <sup>2</sup>
Wohnung 5	
WNF 42.00 m <sup>2</sup>	
FR 6.55 m <sup>2</sup>	



#### 4. OBERGESCHOSS

Wohnung 18  
WNF 66.80 m<sup>2</sup>  
FR 14.50 m<sup>2</sup>

Wohnung 19  
WNF 58.50 m<sup>2</sup>  
FR 15.00 m<sup>2</sup>

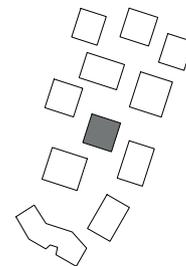


## WOHNGEBÄUDE 2

In dem Wohngebäude 2, welches an der Plattform Richtung Quartiersplatz angeordnet ist, sind 14 Wohnungen auf vier Etagen untergebracht. Die Erschließung liegt an der Nordfassade und bietet in den Obergeschoßen Platz zum Aneignen, zum Beispiel für Pflanzen.

Im höheren Erdgeschoß sind der Hauptzugang zur Tiefgarage und ein Jugendraum in Richtung Quartiersplatz situiert. Der Jugendraum kann großflächig Richtung Jugendspielplatz geöffnet werden. Der südliche Teil des Erdgeschoßes liegt erhöht auf Niveau der Plattform und beherbergt zwei 2-Zimmer-Wohnungen.

In den Obergeschoßen des Vierspänners sind 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen zu finden. Im Dachgeschoß befinden sich drei Maisonettewohnungen, welche drei bis fünf Zimmer aufweisen. Die Belichtung und Belüftung der Wohnräume im Kern erfolgt durch die eingeschnittenen Dachterrassen und Dachflächenfenster.



## ERDGESCHOSS

Jugendraum 47.20 m<sup>2</sup>

Wohnung 1

WNF 59.10 m<sup>2</sup>

FR 8.55 m<sup>2</sup>

Wohnung 2

WNF 48.90 m<sup>2</sup>

FR 5.50 m<sup>2</sup>



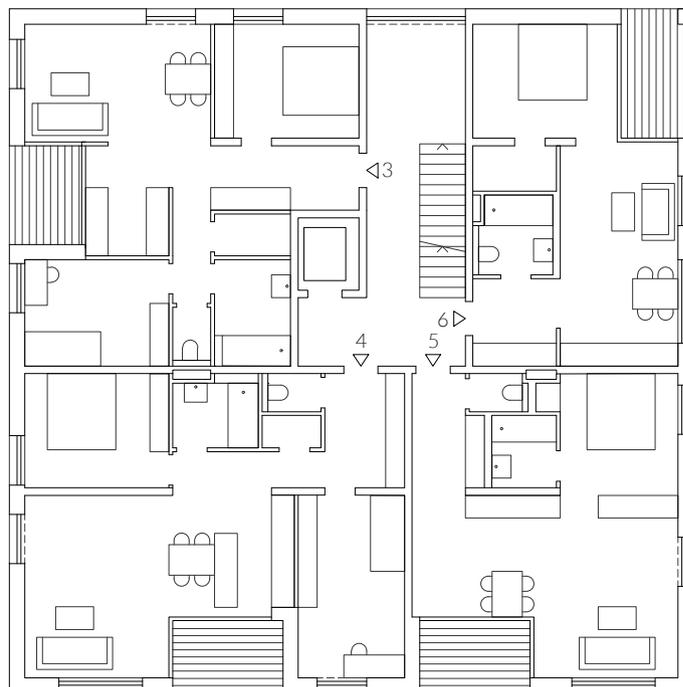
## 1./2. OBERGESCHOSS

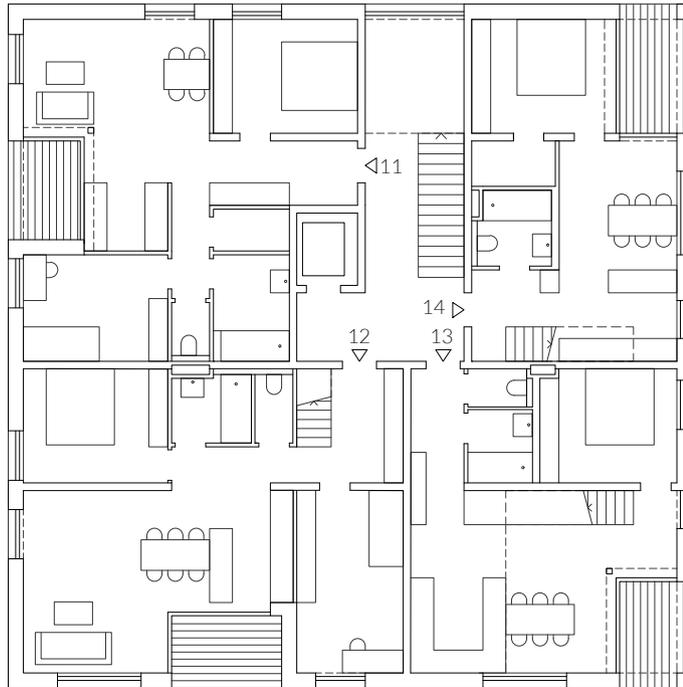
Wohnung 3  
WNF 64.05 m<sup>2</sup>  
FR 4.95 m<sup>2</sup>

Wohnung 4  
WNF 70.55 m<sup>2</sup>  
FR 5.50 m<sup>2</sup>

Wohnung 5  
WNF 48.90 m<sup>2</sup>  
FR 5.50 m<sup>2</sup>

Wohnung 6  
WNF 41.55 m<sup>2</sup>  
FR 6.30 m<sup>2</sup>





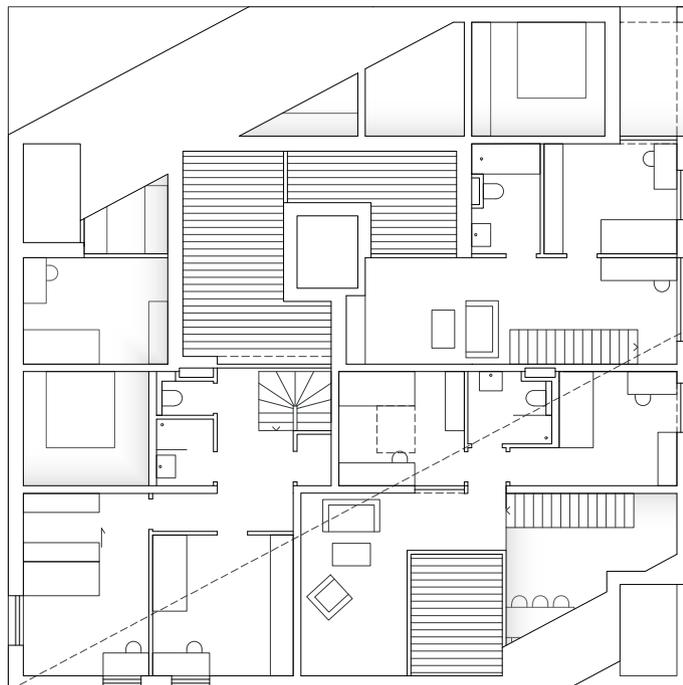
### 3. OBERGESCHOSS

Wohnung 11  
 WNF 64.05 m<sup>2</sup>  
 FR 4.95 m<sup>2</sup>

Wohnung 12  
 WNF 112.15 m<sup>2</sup>  
 FR 22.25 m<sup>2</sup>

Wohnung 13  
 WNF 86.70 m<sup>2</sup>  
 FR 12.85 m<sup>2</sup>

Wohnung 14  
 WNF 72.65 m<sup>2</sup>  
 FR 15.30 m<sup>2</sup>



### DACHGESCHOSS



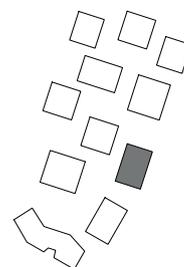


## WOHNGEBÄUDE 3

Das Wohngebäude 3 liegt an der Plattform Richtung Gartenstraße und Quartiersplatz und beherbergt elf Wohnungen auf drei Geschossen. Der Zugang des langgestreckten Punkthauses erfolgt vom Quartiersplatz an der kurzen Seite, während die vertikale Erschließung mittig an der Längsseite zur Gartenstraße liegt.

Im Erdgeschoß sind einer der drei Sammelmüllräume sowie drei 2-Zimmer-Wohnungen auf Höhe der Plattform untergebracht.

In den Obergeschossen befindet sich ein Wohnungsmix aus 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Im obersten Geschöß sind zwei Wohnungen zweigeschoßig ausgeführt.



## ERDGESCHOSS

Wohnung 1

WNF 45.95 m<sup>2</sup>

FR 4.95 m<sup>2</sup>

Wohnung 2

WNF 55.30 m<sup>2</sup>

FR 25.85 m<sup>2</sup>

Wohnung 3

WNF 61.15 m<sup>2</sup>

FR 33.10 m<sup>2</sup>



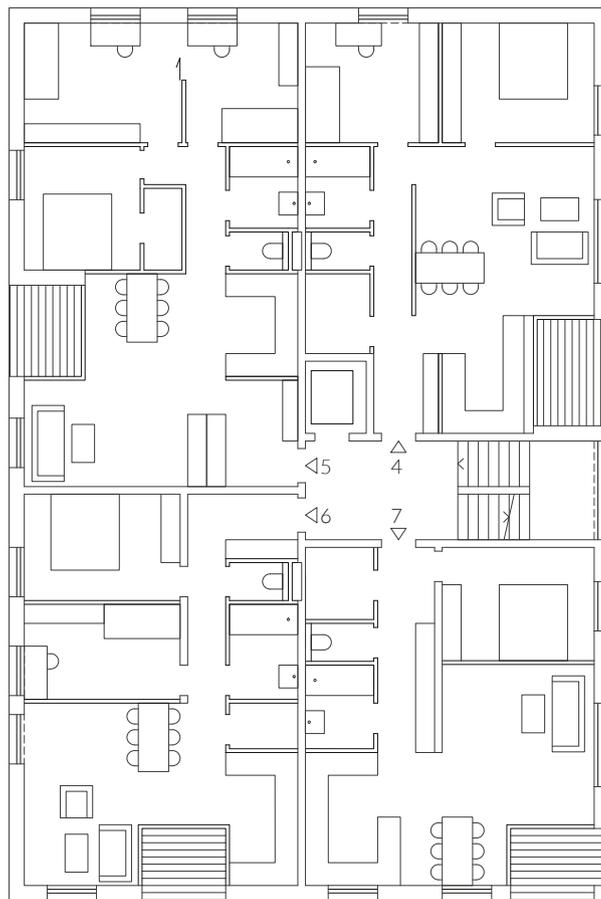
## 1. OBERGESCHOSS

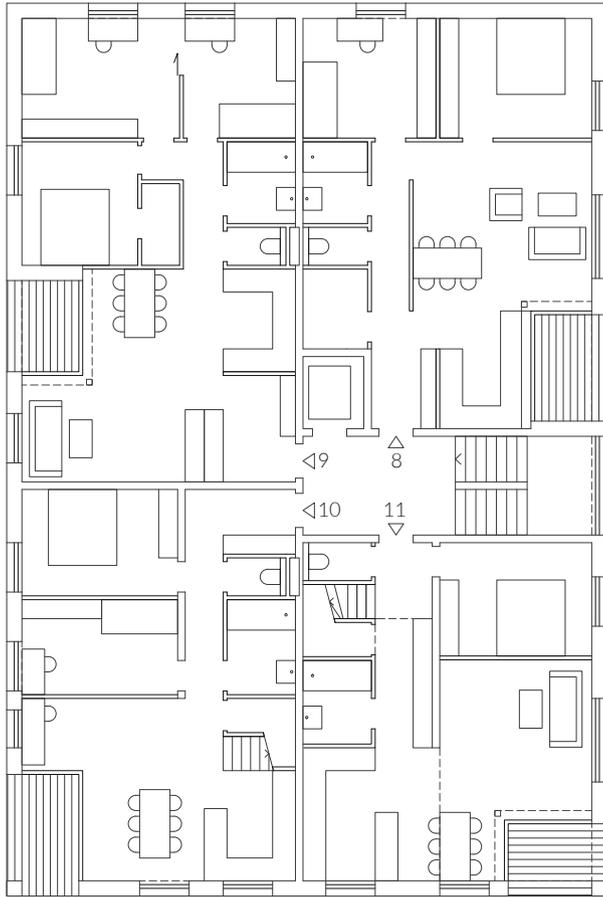
Wohnung 4  
WNF 70.70 m<sup>2</sup>  
FR 5.30 m<sup>2</sup>

Wohnung 5  
WNF 80.10 m<sup>2</sup>  
FR 4.55 m<sup>2</sup>

Wohnung 6  
WNF 66.75 m<sup>2</sup>  
FR 4.20 m<sup>2</sup>

Wohnung 7  
WNF 61.15 m<sup>2</sup>  
FR 4.80 m<sup>2</sup>





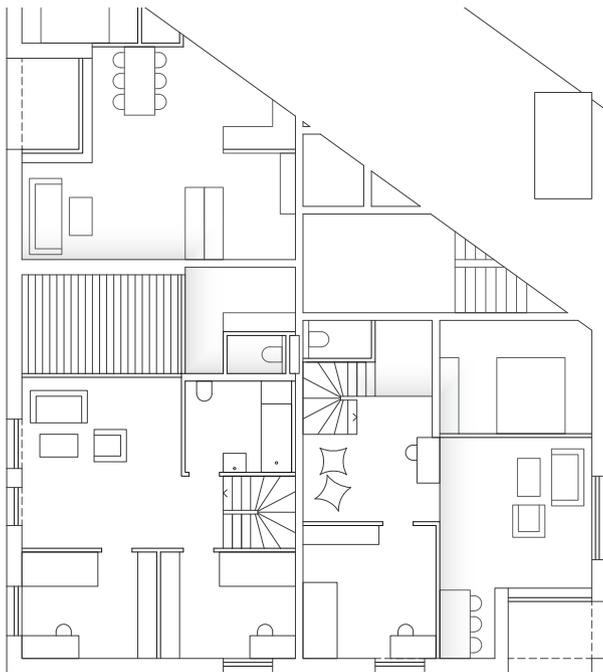
## 2. OBERGESCHOSS

Wohnung 8  
 WNF 70.70 m<sup>2</sup>  
 FR 5.30 m<sup>2</sup>

Wohnung 9  
 WNF 80.10 m<sup>2</sup>  
 FR 4.55 m<sup>2</sup>

Wohnung 10  
 WNF 98.60 m<sup>2</sup>  
 FR 16.85 m<sup>2</sup>

Wohnung 11  
 WNF 77.80 m<sup>2</sup>  
 FR 4.80 m<sup>2</sup>



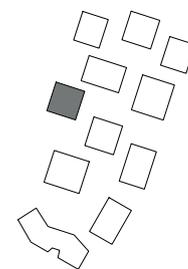
## DACHGESCHOSS

## WOHNGEBÄUDE 4

Das Wohngebäude 4 grenzt an den Quartiersplatz, Park und Obstgarten und stellt 15 Wohnungen auf vier Etagen bereit. Der Zugang orientiert sich zum Quartiersplatz und die vertikale Erschließung liegt an der Nordfassade.

Im Erdgeschoß befinden sich neben dem Rad-/Kinderwagenraum ausschließlich Wohneinheiten mit privaten Gärten. Um mehr Privatheit und Ruhe für diese Wohneinheit zu gewährleisten, sind die Gärten zum Park hin zusätzlich zu den 1 m hohen Pflanzbeeten bereichsweise mit einem 1,8 m hohen Sichtschutz aus Holz getrennt.

In den Obergeschoßen der Vierspänner befinden sich verschiedene Wohntypen von 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Im Dachgeschoß sind außerdem zwei Maisonetten mit Galerien und eingeschnittenen Dachterrassen sowie eine Galeriewohnung vorhanden.

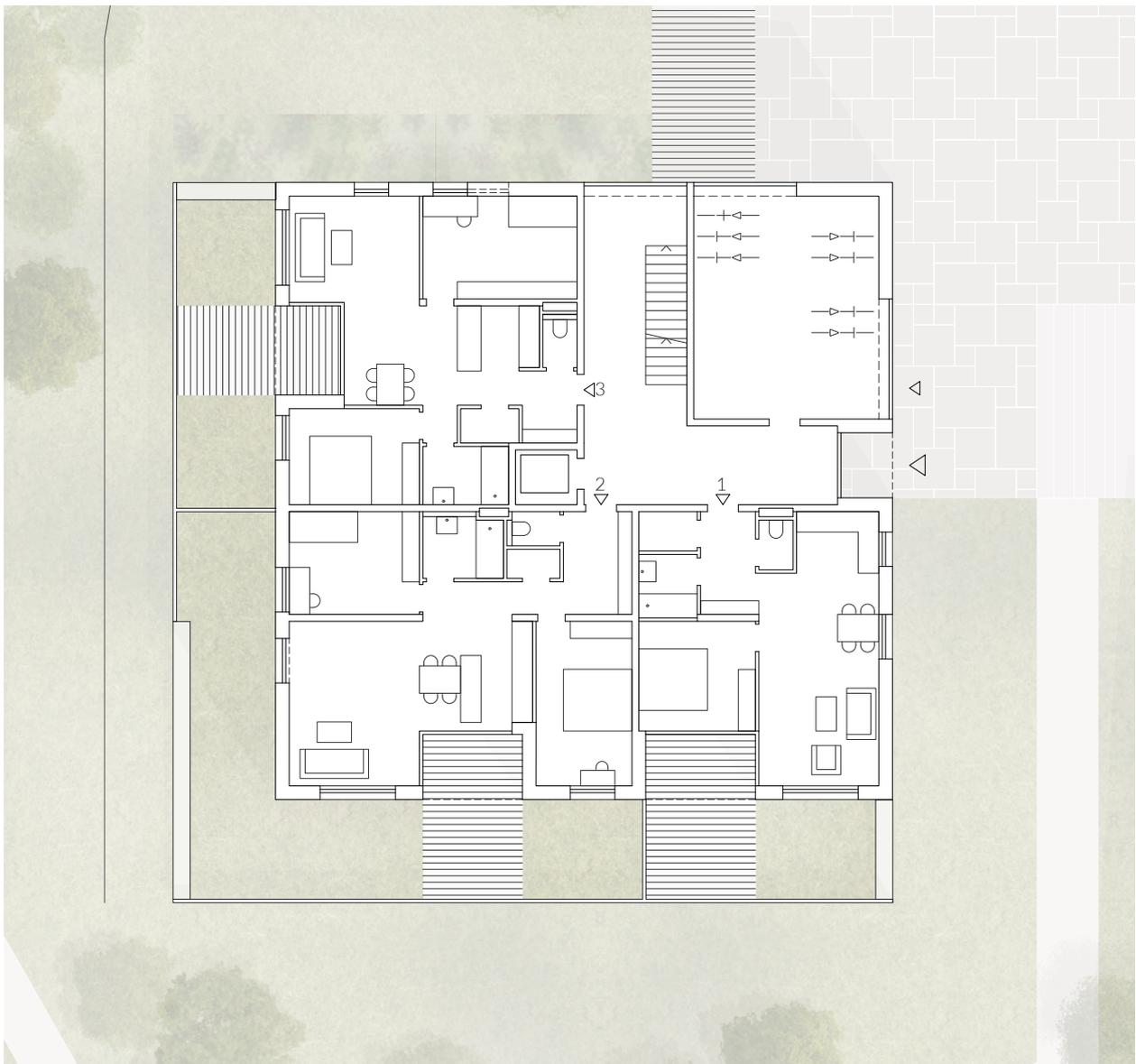


## ERDGESCHOSS

Wohnung 1  
WNF 46.90 m<sup>2</sup>  
FR 26.95 m<sup>2</sup>

Wohnung 2  
WNF 70.90 m<sup>2</sup>  
FR 69.30 m<sup>2</sup>

Wohnung 3  
WNF 63.90 m<sup>2</sup>  
FR 32.50 m<sup>2</sup>



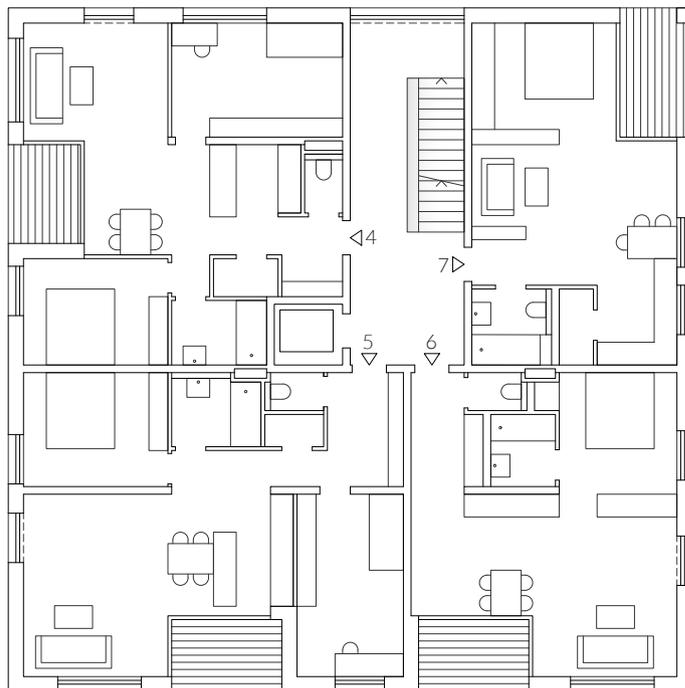
## 1./2. OBERGESCHOSS

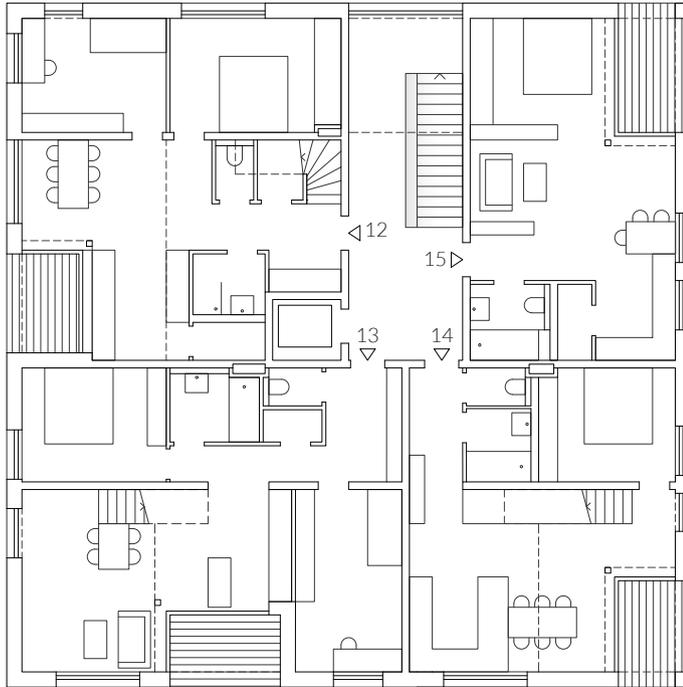
Wohnung 4  
WNF 63.90 m<sup>2</sup>  
FR 4.95 m<sup>2</sup>

Wohnung 5  
WNF 70.90 m<sup>2</sup>  
FR 5.50 m<sup>2</sup>

Wohnung 6  
WNF 48.95 m<sup>2</sup>  
FR 5.50 m<sup>2</sup>

Wohnung 7  
WNF 42.45 m<sup>2</sup>  
FR 6.30 m<sup>2</sup>





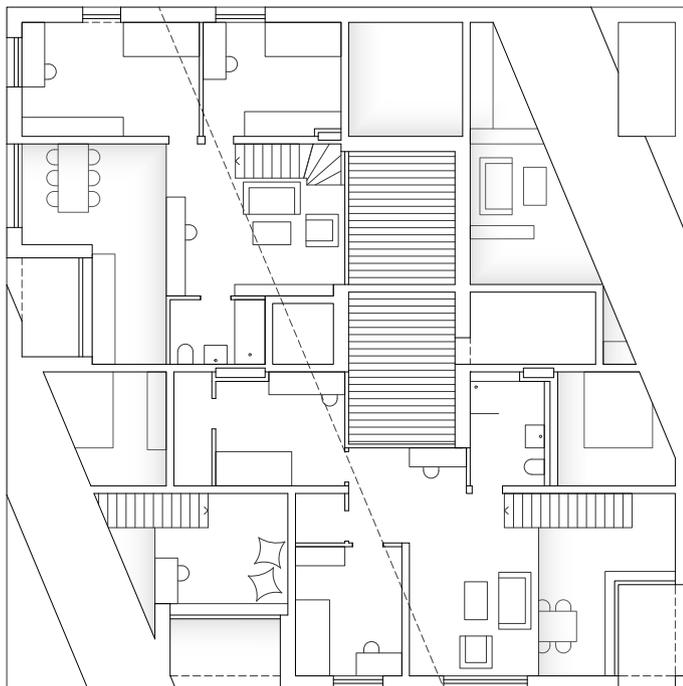
### 3. OBERGESCHOSS

Wohnung 12  
 WNF 104.50 m<sup>2</sup>  
 FR 15.25 m<sup>2</sup>

Wohnung 13  
 WNF 74.10 m<sup>2</sup>  
 FR 5.50 m<sup>2</sup>

Wohnung 14  
 WNF 94.90 m<sup>2</sup>  
 FR 16.50 m<sup>2</sup>

Wohnung 15  
 WNF 42.45 m<sup>2</sup>  
 FR 6.30 m<sup>2</sup>



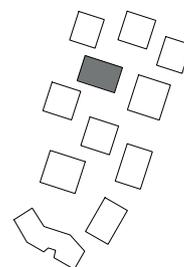
### DACHGESCHOSS

## WOHNGEBÄUDE 5

In dem Wohngebäude 5, welches zwischen Quartiersplatz und Kinderspielplatz steht, befinden sich auf vier Geschossen 14 Wohneinheiten. Der Zugang des zweiten langgestreckten Punkthauses erfolgt vom Quartiersplatz im Süden, während die vertikale Erschließung an der Nordfassade liegt.

Richtung Quartiersplatz sind im höheren Erdgeschoß ein Kinderspielraum und eine Gemeinschaftswerkstätte, welche den Bewohnern zum Handwerken und für kleine Reparaturarbeiten dient, situiert. Des Weiteren sind zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit vorgelagerten privaten Gärten im Erdgeschoß vorhanden.

In den Obergeschoßen des Vierspänners sind 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen zu finden. Das Dachgeschoß beherbergt drei Maisonettewohnungen mit Galerien und eingeschnittenen Dachterrassen. Diese weisen eine Größe von 4- bis 6-Zimmer auf, um auch ein Angebot an großen Wohnungen, zum Beispiel für Großfamilien oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten, bereitzustellen.



## ERDGESCHOSS

Gemeinschafts-  
werkstatt 50.60 m<sup>2</sup>  
Kinderspielraum 44.59 m<sup>2</sup>

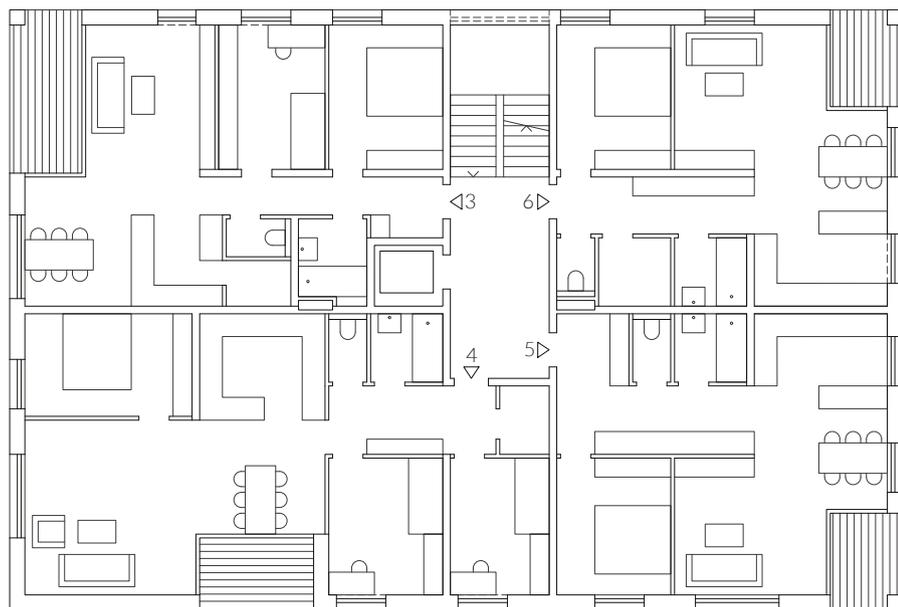
Wohnung 1  
WNF 67.65 m<sup>2</sup>  
FR 32.90 m<sup>2</sup>

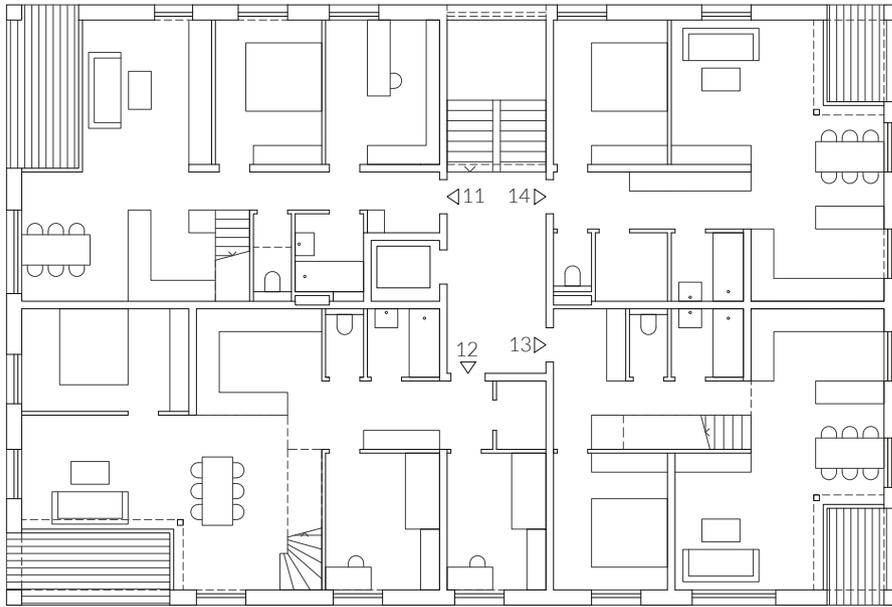
Wohnung 2  
WNF 73.65 m<sup>2</sup>  
FR 37.50 m<sup>2</sup>



## 1. / 2. OBERGESCHOSS

Wohnung 3	
WNF	67.65 m <sup>2</sup>
FR	8.00 m <sup>2</sup>
Wohnung 4	
WNF	87.60 m <sup>2</sup>
FR	5.70 m <sup>2</sup>
Wohnung 5	
WNF	58.70 m <sup>2</sup>
FR	4.70 m <sup>2</sup>
Wohnung 6	
WNF	57.70 m <sup>2</sup>
FR	4.70 m <sup>2</sup>





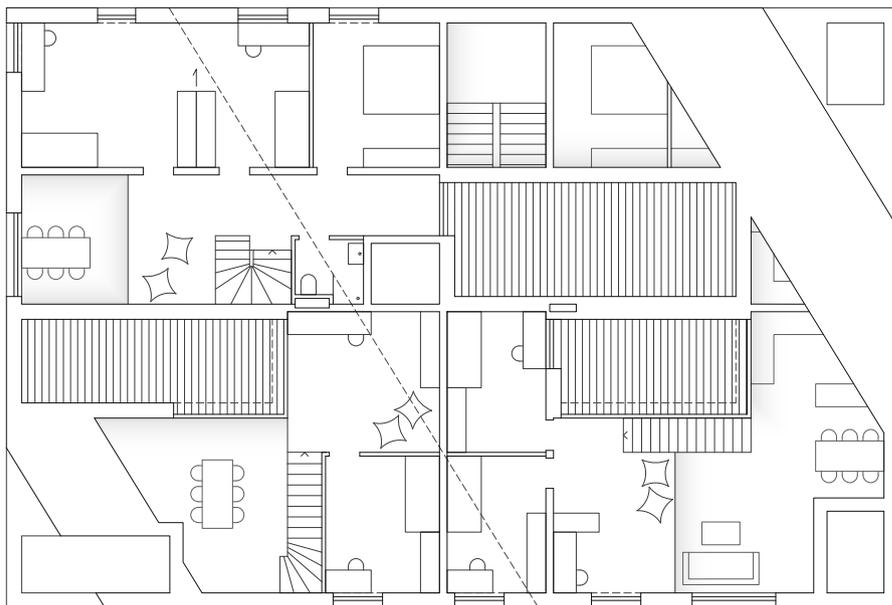
### 3. OBERGESCHOSS

Wohnung 11  
 WNF 123.50 m<sup>2</sup>  
 FR 30.60 m<sup>2</sup>

Wohnung 12  
 WNF 105.10 m<sup>2</sup>  
 FR 26.20 m<sup>2</sup>

Wohnung 13  
 WNF 88.90 m<sup>2</sup>  
 FR 16.90 m<sup>2</sup>

Wohnung 14  
 WNF 57.70 m<sup>2</sup>  
 FR 4.70 m<sup>2</sup>



### DACHGESCHOSS







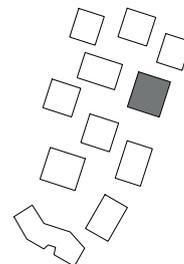


## WOHNGEBÄUDE 6

In dem Wohnhaus 6, das an der Ecke Quartiersplatz/Gartenstraße geplant ist, befinden sich 14 Wohneinheiten auf vier Ebenen. Die Erschließung liegt wie im Wohngebäude 1 im Kern und wird von oben belichtet.

Im höheren Erdgeschoß lädt ein Gemeinschaftsraum die Bewohner zum gemeinsamen Austauschen, Kochen, Feiern, Spielen uvm. ein. Der Gemeinschaftsraum ist zum Quartiersplatz orientiert und kann großflächig zu diesem geöffnet werden. Des Weiteren sind im Erdgeschoß ein Waschraum, ein weiterer Sammelmüllraum sowie eine 3- und eine 4-Zimmer-Wohnung mit privaten Gärten untergebracht.

In den Obergeschoßen des Fünfspanners befindet sich ein Wohnungsmix von 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Die Einraumwohnungen können mit den 3-Zimmer-Wohnungen gekoppelt und je nach Bedarf, zum Beispiel für ein junges Kind, die Großeltern oder Pflegepersonal, genutzt werden. Im Dachgeschoß sind zwei Loftwohnungen, die mit einem großzügigem Arbeitsbereich und einer Dachterrasse ausgestattet sind, angeordnet.

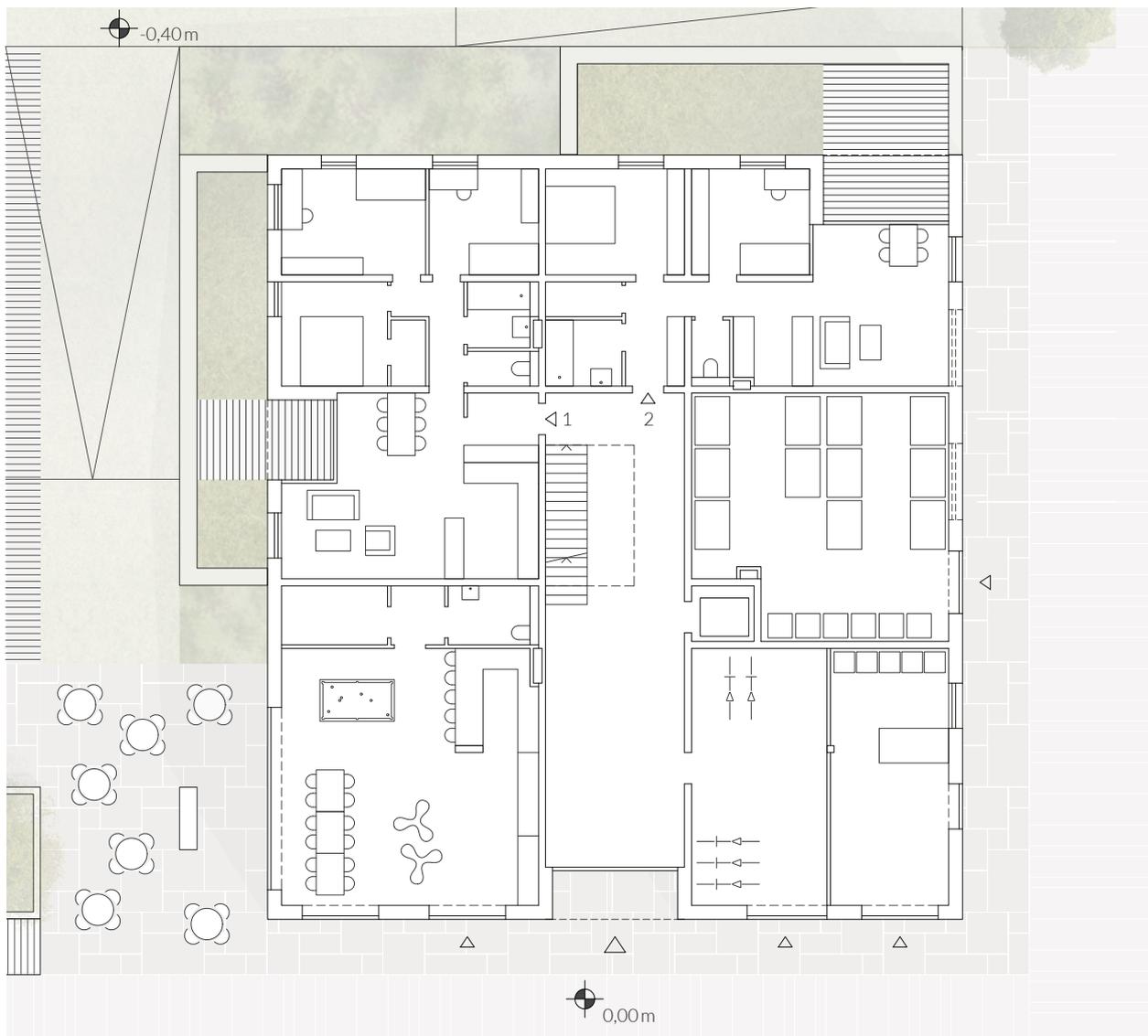


## ERDGESCHOSS

Gemeinschafts-  
raum 67.80 m<sup>2</sup>  
Waschraum 15.15 m<sup>2</sup>

Wohnung 1  
WNF 78.20 m<sup>2</sup>  
FR 35.70 m<sup>2</sup>

Wohnung 2  
WNF 62.15 m<sup>2</sup>  
FR 42.90 m<sup>2</sup>



## 1./2. OBERGESCHOSS

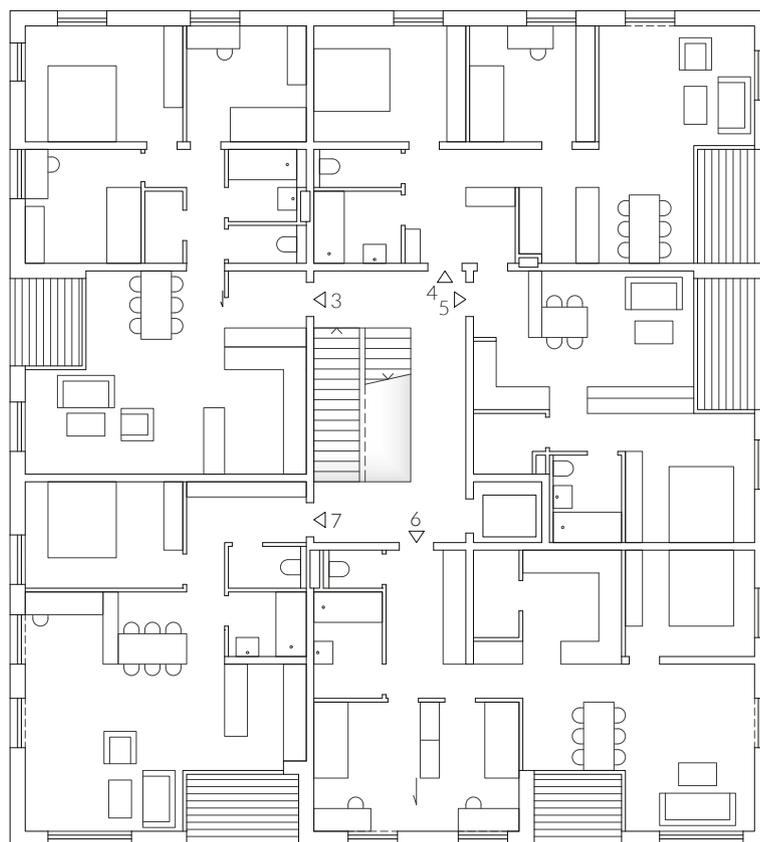
Wohnung 3  
WNF 78.20 m<sup>2</sup>  
FR 4.40 m<sup>2</sup>

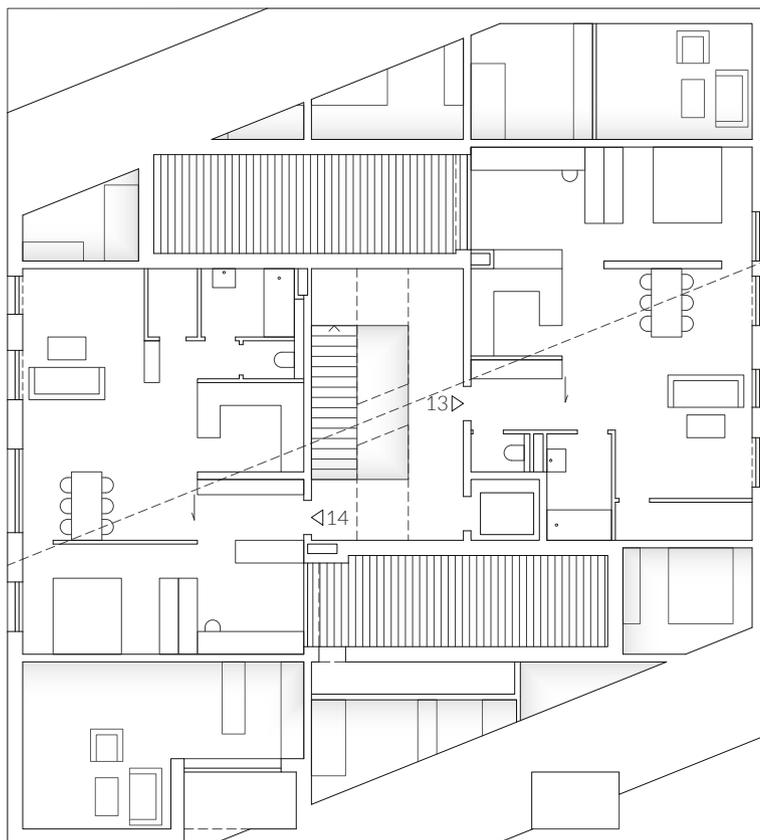
Wohnung 4  
WNF 64.05 m<sup>2</sup>  
FR 5.70 m<sup>2</sup>

Wohnung 5  
WNF 42.15 m<sup>2</sup>  
FR 6.50 m<sup>2</sup>

Wohnung 6  
WNF 77.75 m<sup>2</sup>  
FR 4.40 m<sup>2</sup>

Wohnung 7  
WNF 60.75 m<sup>2</sup>  
FR 5.60 m<sup>2</sup>



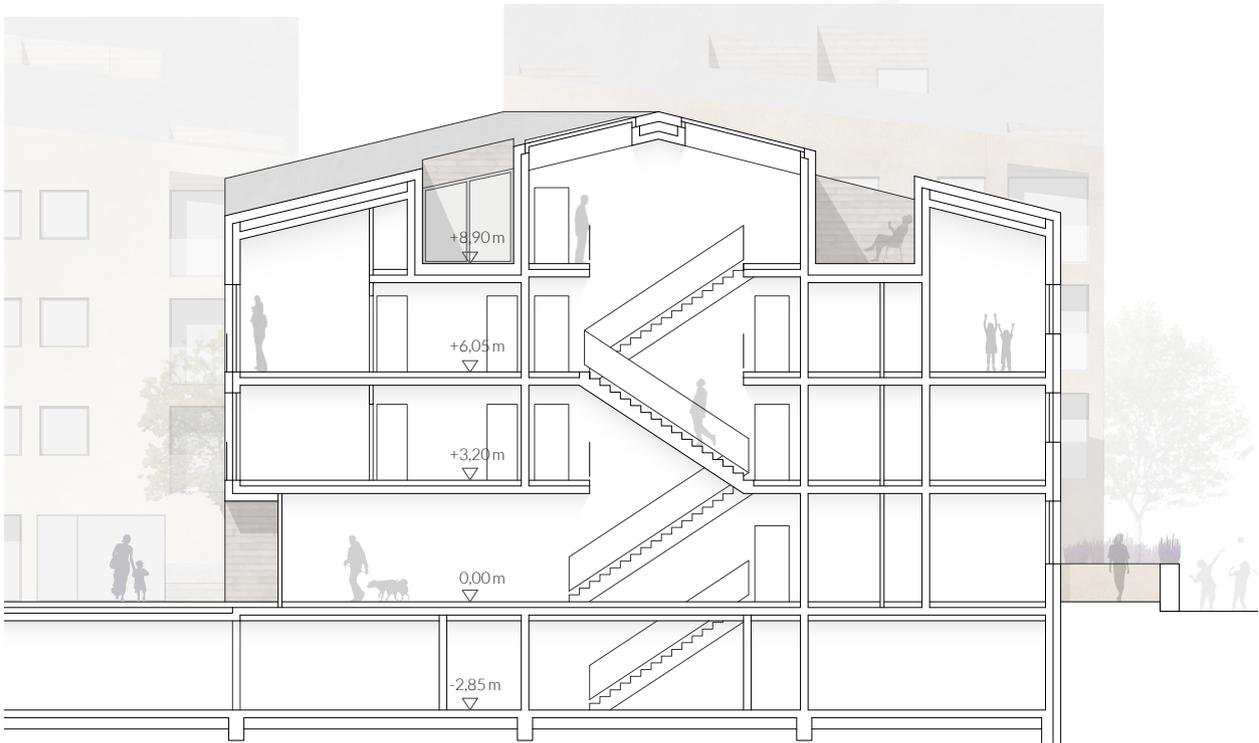
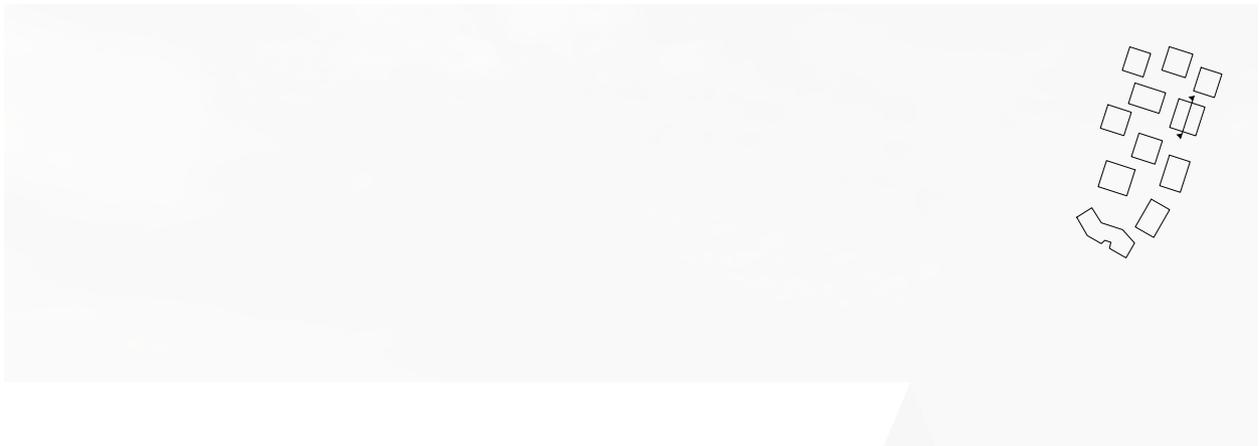


### 3. OBERGESCHOSS

Wohnung 13  
WNF 65.80 m<sup>2</sup>  
FR 21.40 m<sup>2</sup>

Wohnung 14  
WNF 66.50 m<sup>2</sup>  
FR 19.40 m<sup>2</sup>



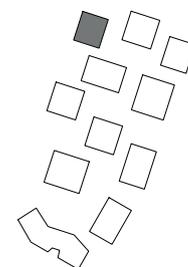


## WOHNGEBÄUDE 7

Das Wohngebäude 7, welches zwischen Sportplatz und Obstgarten geplant ist, stellt zehn Wohnungen auf vier Etagen bereit. Die Erschließung liegt an der Nordfassade und bietet in den Obergeschoßen Platz zum Aneignen, zum Beispiel für Pflanzen.

Im Erdgeschoß befinden sich neben dem Rad-/ Kinderwagenraum zwei Wohneinheiten mit privaten Gärten.

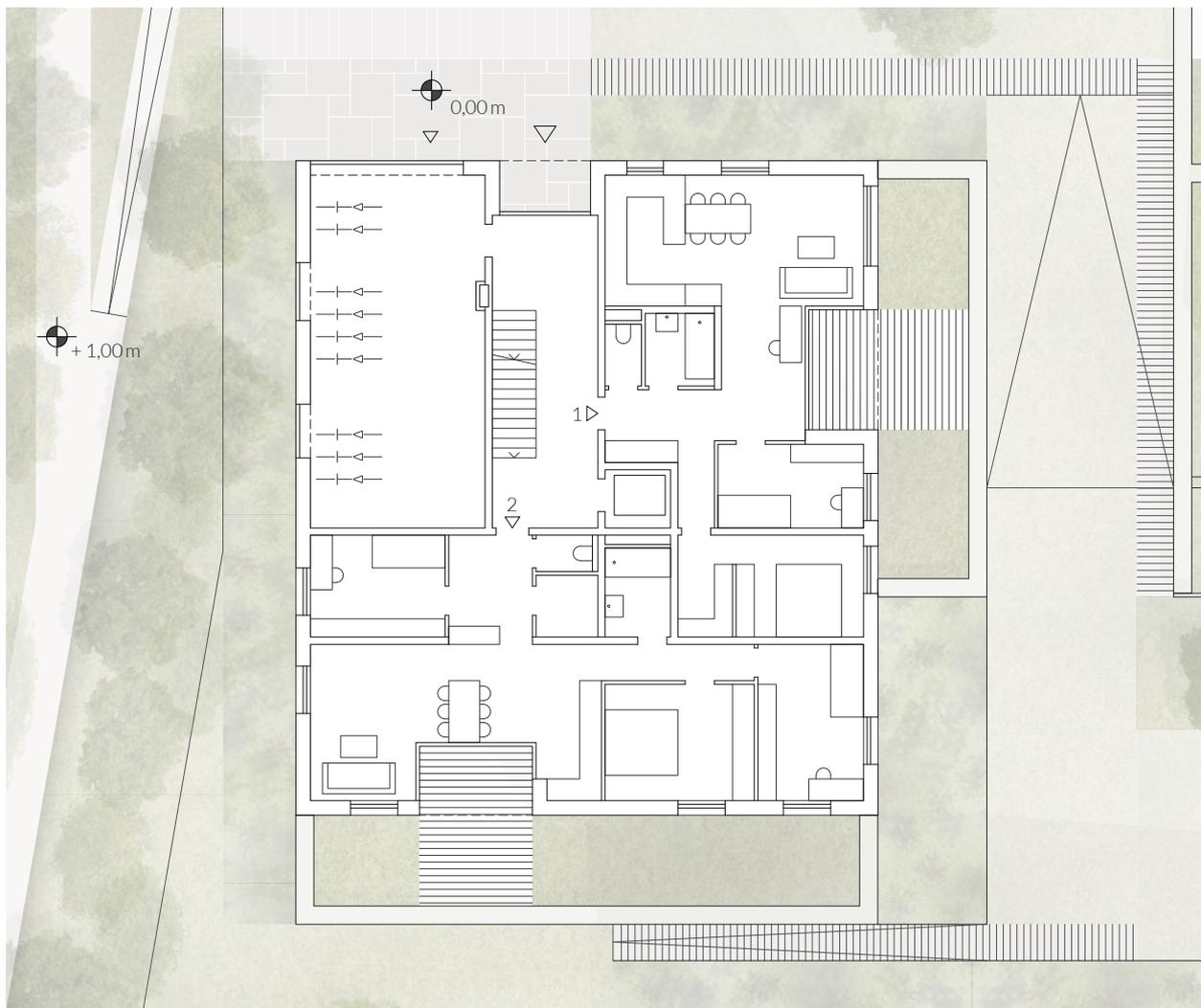
In den Obergeschoßen des Dreispanners sind jeweils eine 1-, 3- und 4-Zimmer-Wohnung angeordnet, wobei die Einraumwohnungen mit den 4-Zimmer-Wohnungen ebenfalls zu größeren Wohnungsverbänden zusammenschließbar sind. Das Dachgeschoß beherbergt eine 4- und eine 5-Zimmer-Maissonette.



## ERDGESCHOSS

Wohnung 1  
WNF 70.95 m<sup>2</sup>  
FR 42.30 m<sup>2</sup>

Wohnung 2  
WNF 84.85 m<sup>2</sup>  
FR 53.90 m<sup>2</sup>

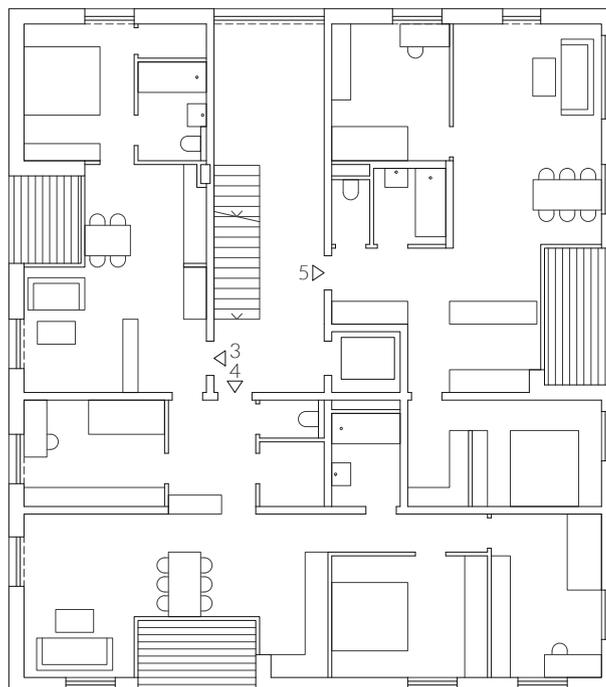


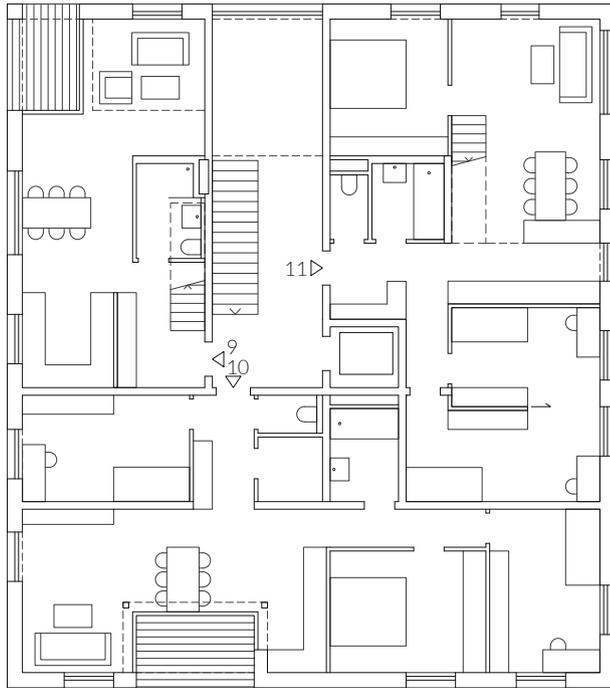
## 1. / 2. OBERGESCHOSS

Wohnung 3  
WNF 41.00 m<sup>2</sup>  
FR 4.35 m<sup>2</sup>

Wohnung 4  
WNF 84.85 m<sup>2</sup>  
FR 5.90 m<sup>2</sup>

Wohnung 5  
WNF 70.90 m<sup>2</sup>  
FR 6.85 m<sup>2</sup>



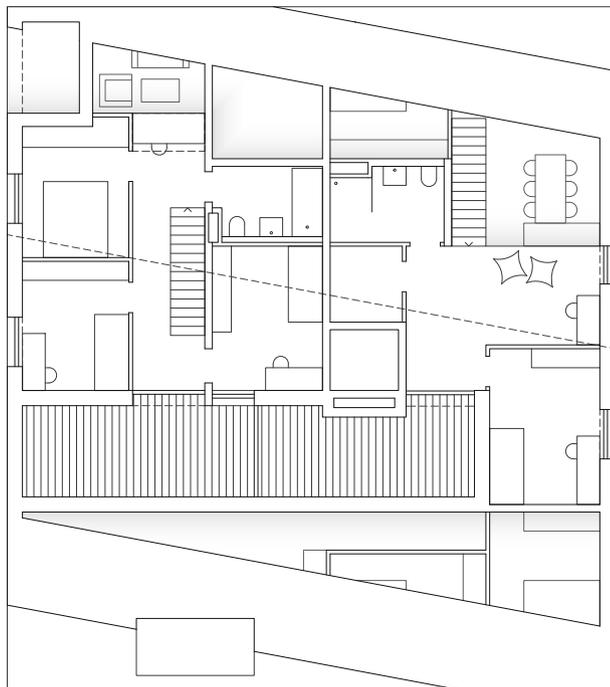


### 3. OBERGESCHOSS

Wohnung 9  
 WNF 83.35 m<sup>2</sup>  
 FR 20.20 m<sup>2</sup>

Wohnung 10  
 WNF 84.85 m<sup>2</sup>  
 FR 5.90 m<sup>2</sup>

Wohnung 11  
 WNF 108.60 m<sup>2</sup>  
 FR 13.50 m<sup>2</sup>



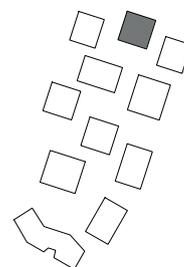
### DACHGESCHOSS

## WOHNGEBÄUDE 8

In dem Wohngebäude 8, das zwischen Sportplatz und Spielplatz situiert ist, befinden sich auf drei Geschossen elf Wohneinheiten. Die Erschließung liegt an der Nordfassade und bietet in den Obergeschossen ebenfalls Platz zum Aneignen.

Im Erdgeschoß sind neben dem Rad-/Kinderwagenraum ausschließlich Wohneinheiten mit privaten Gärten untergebracht. Die Gärten Richtung Spielplatz sind wie der Spielplatz selbst abgesenkt. Die an den Garten anschließenden Wohnräume liegen ebenfalls auf dem tiefer gelegenen Niveau und erhalten dadurch eine höhere Raumhöhe. Um mehr Privatheit und Ruhe für die Wohneinheiten, welche Richtung Spielplatz orientiert sind, zu gewährleisten, sind die Gärten zusätzlich zu den 1m hohen Pflanzbeeten mit einem 1,8 m hohen Sichtschutz aus Holz von der Spielfläche getrennt.

Die Obergeschosse des Vierspanners beherbergen einen Mix aus 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen und im Dachgeschoß sind zwei 4- und eine 6-Zimmer-Maisonette geplant.

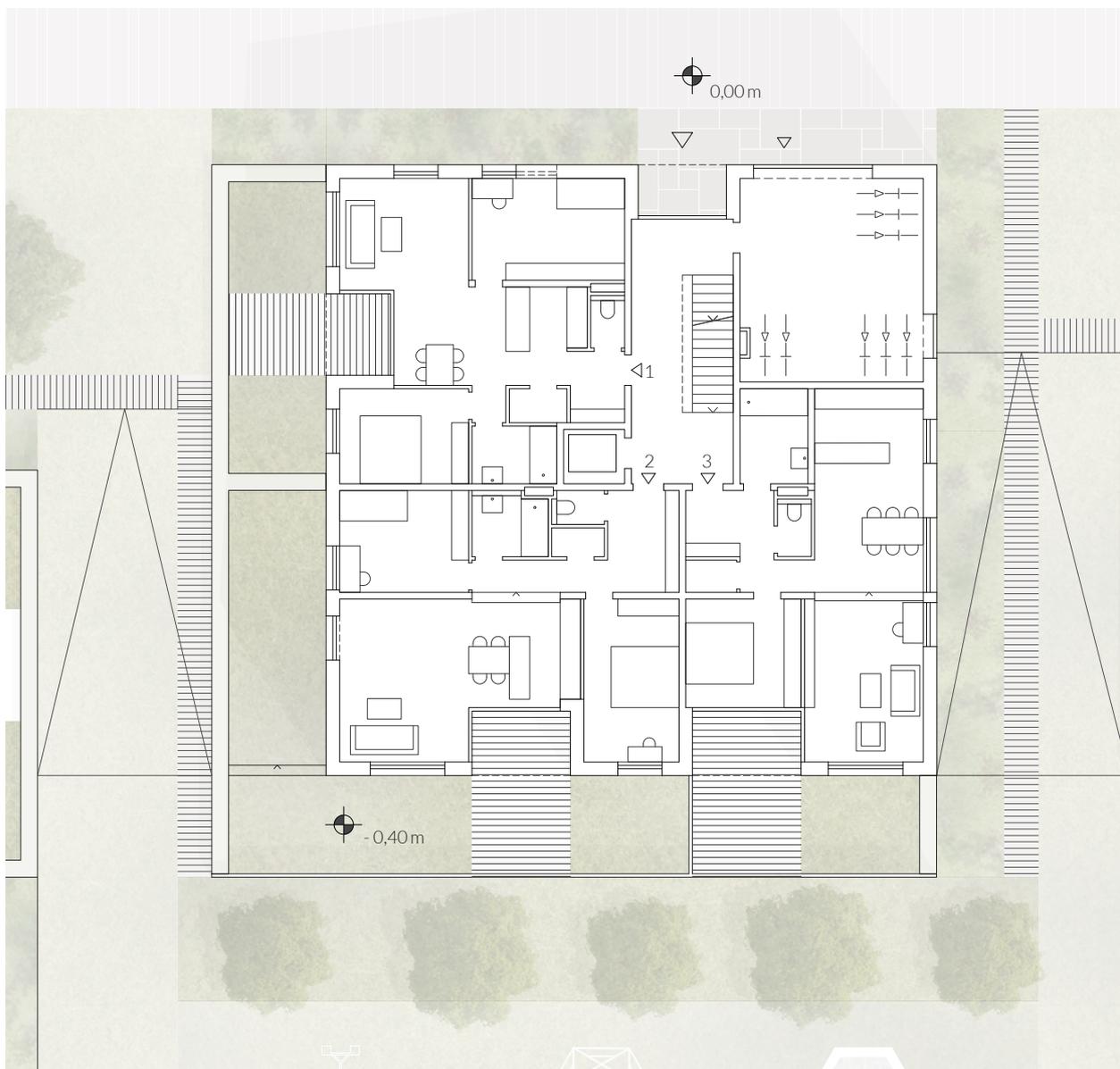


## ERDGESCHOSS

Wohnung 1  
WNF 63.90 m<sup>2</sup>  
FR 36.85 m<sup>2</sup>

Wohnung 2  
WNF 70.20 m<sup>2</sup>  
FR 74.50 m<sup>2</sup>

Wohnung 3  
WNF 62.55 m<sup>2</sup>  
FR 26.95 m<sup>2</sup>



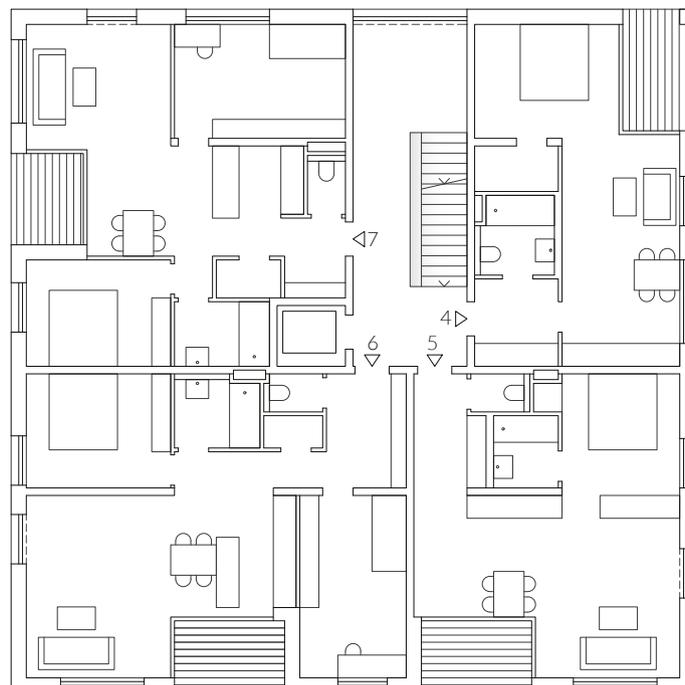
## 1. OBERGESCHOSS

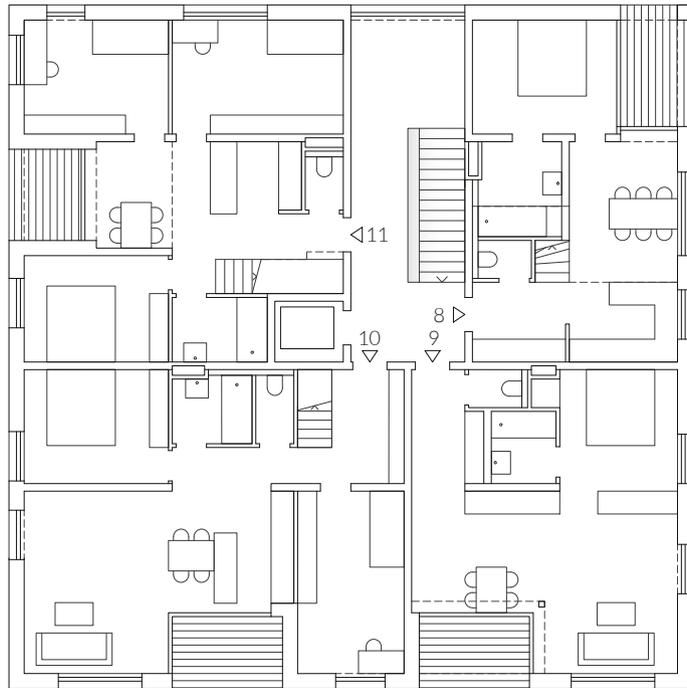
Wohnung 4  
WNF 41.60 m<sup>2</sup>  
FR 5.90 m<sup>2</sup>

Wohnung 5  
WNF 48.95 m<sup>2</sup>  
FR 5.50 m<sup>2</sup>

Wohnung 6  
WNF 70.95 m<sup>2</sup>  
FR 5.50 m<sup>2</sup>

Wohnung 7  
WNF 63.90 m<sup>2</sup>  
FR 4.55 m<sup>2</sup>





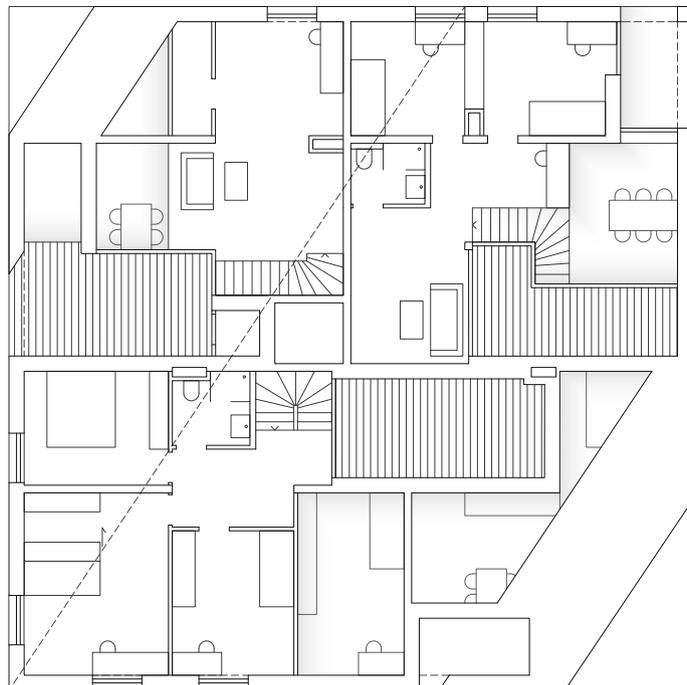
## 2. OBERGESCHOSS

Wohnung 8  
 WNF 80.70 m<sup>2</sup>  
 FR 17.70 m<sup>2</sup>

Wohnung 9  
 WNF 84.95 m<sup>2</sup>  
 FR 5.50 m<sup>2</sup>

Wohnung 10  
 WNF 122.50 m<sup>2</sup>  
 FR 19.70 m<sup>2</sup>

Wohnung 10  
 WNF 82.65 m<sup>2</sup>  
 FR 17.70 m<sup>2</sup>



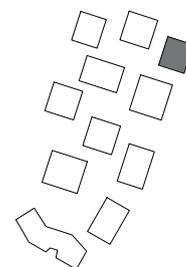
## DACHGESCHOSS

## WOHNGEBÄUDE 9

Das Wohngebäude 9 ist an der Ecke Sportplatz/Gartenstraße geplant. Es ist das kleinste der Wohngebäude und beherbergt sieben Wohnungen auf zwei Ebenen. Die Erschließung erfolgt wie bei allen drei Gebäuden im Norden an der Nordfassade und bietet in den Obergeschoßen ebenfalls Platz zum Anzeignen.

Im Erdgeschoß befinden sich der dritte Sammelmüllraum sowie zwei 1- und eine 2-Zimmer-Wohnung mit privaten Gärten.

Im Obergeschoß befinden sich eine 2-Zimmer-Galeriewohnung, eine 4-Zimmer-Wohnung sowie eine 4- und eine 5-Zimmer-Maisonnette mit eingeschnittenen Dachterrassen, welche als Freiraum und Belichtung der Räume im Kern dienen.

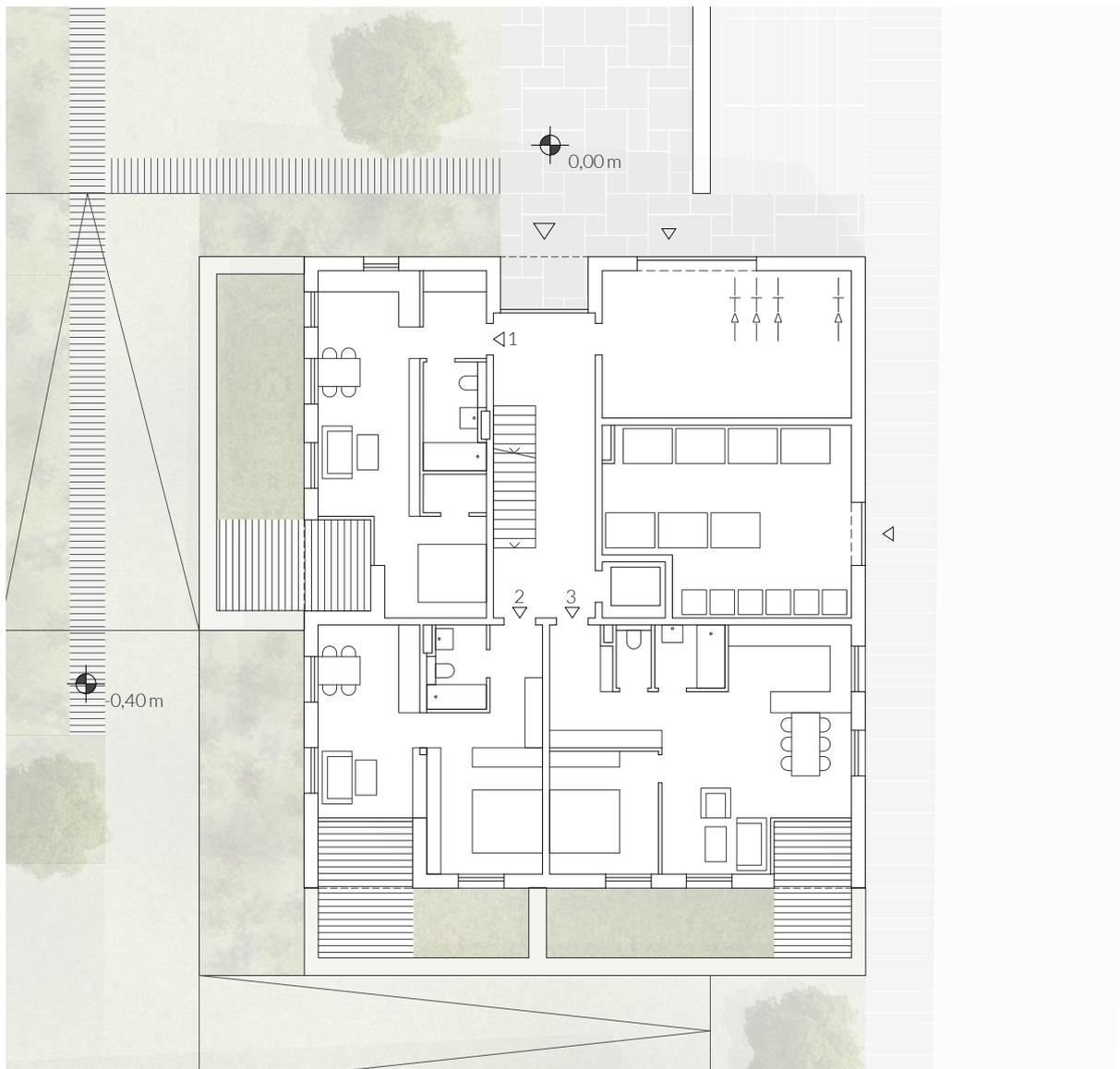


## ERDGESCHOSS

Wohnung 1  
WNF 40.70 m<sup>2</sup>  
FR 36.90 m<sup>2</sup>

Wohnung 2  
WNF 39.00 m<sup>2</sup>  
FR 22.40 m<sup>2</sup>

Wohnung 3  
WNF 55.50 m<sup>2</sup>  
FR 26.85 m<sup>2</sup>



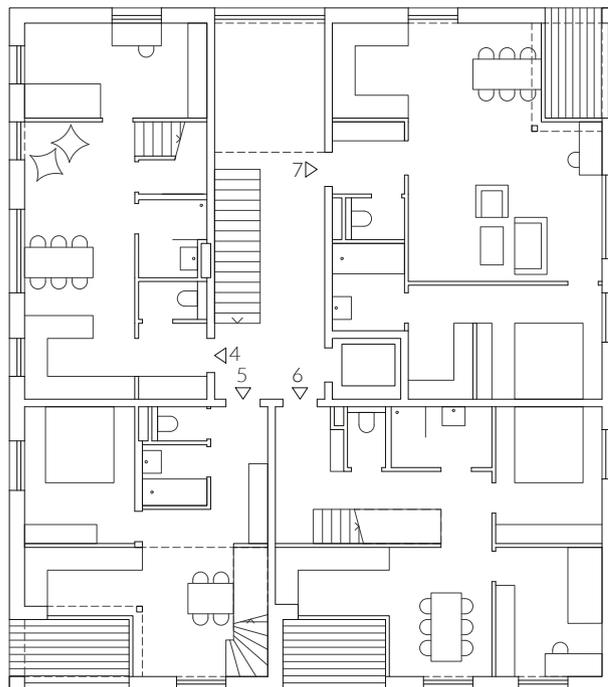
## 1. OBERGESCHOSS

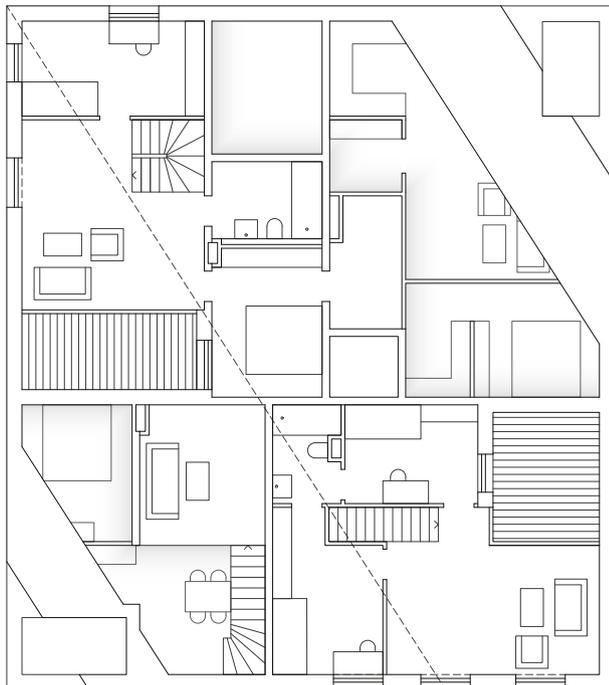
Wohnung 4  
WNF 92.90 m<sup>2</sup>  
FR 9.20 m<sup>2</sup>

Wohnung 5  
WNF 45.80 m<sup>2</sup>  
FR 5.80 m<sup>2</sup>

Wohnung 6  
WNF 94.40 m<sup>2</sup>  
FR 14.65 m<sup>2</sup>

Wohnung 7  
WNF 59.10 m<sup>2</sup>  
FR 5.35 m<sup>2</sup>

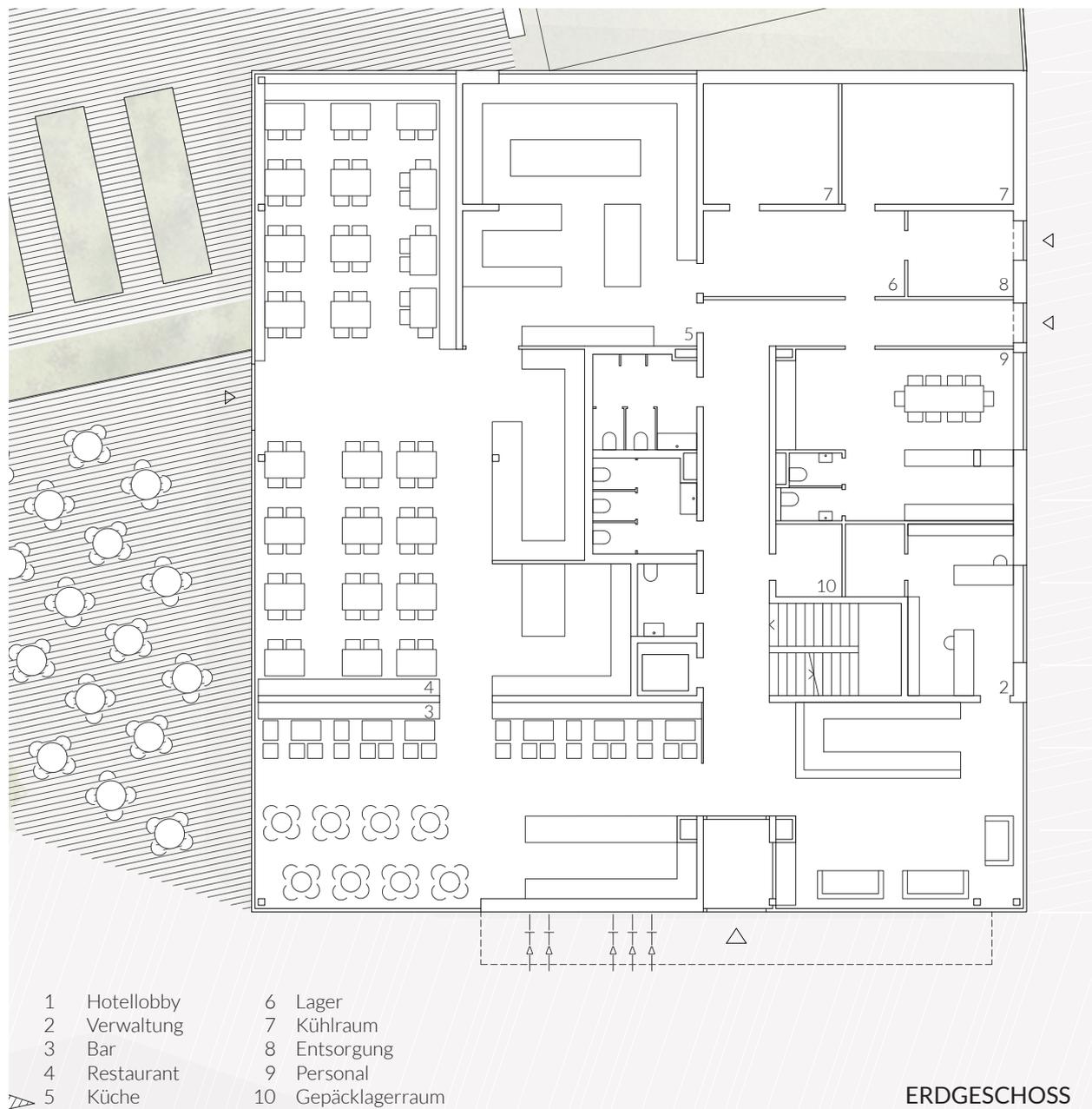
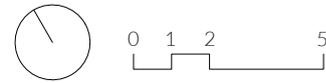
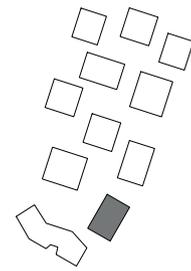


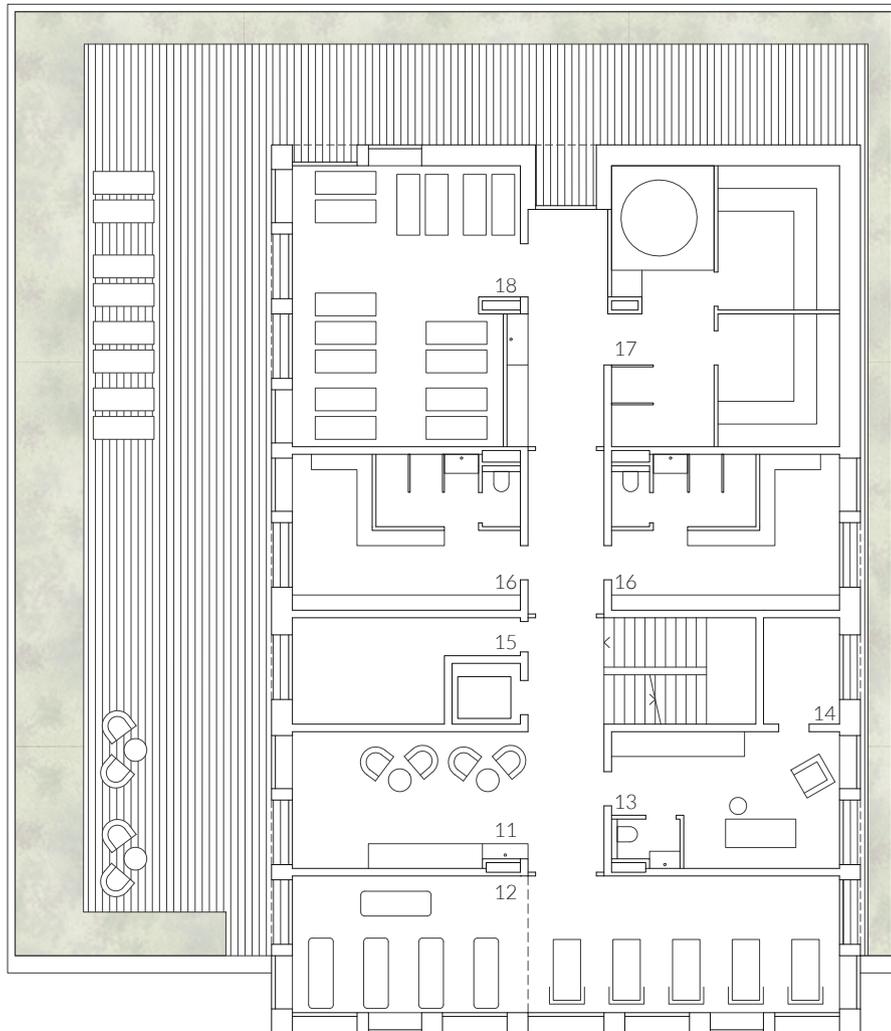


DACHGESCHOSS

# HOTEL

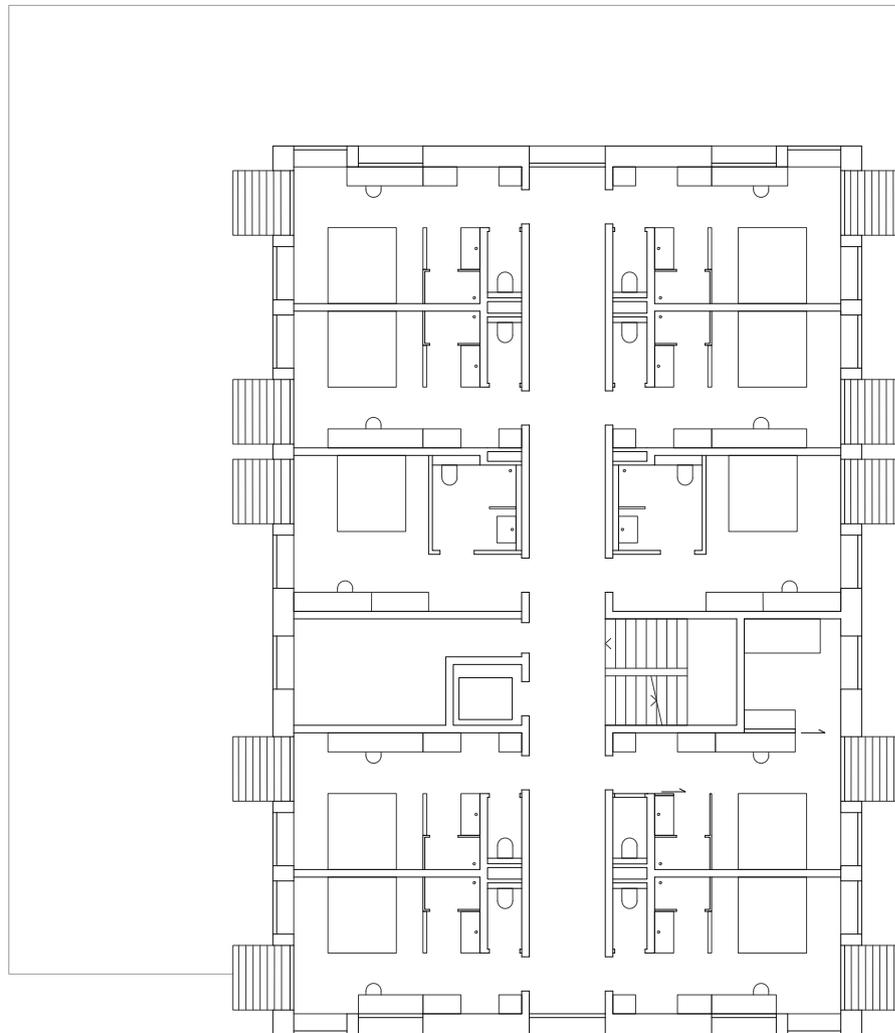
Das Vier-Stern-Hotel ist mit 22 Doppelzimmern, drei Dreibettzimmern und drei Suiten ausgestattet. Die Zimmer befinden sich im 2. bis 4. Obergeschoß. Im Sockel sind neben der Hotellobby, den Personal- und Nebenräumen auch das Hotelrestaurant und eine Bar angeordnet. Beide sind nicht nur für den Hotelbetrieb, sondern auch für Besuche von Nicht-hotelgästen konzipiert. Im 1. Obergeschoß befindet sich die Spa- und Fitnesssebene, welche je nach Auslastung auch für Nicht-hotelgäste zur Verfügung stehen kann. Die Dachterrasse des größer geplanten Sockels dient als privater Freibereich des Hotels.



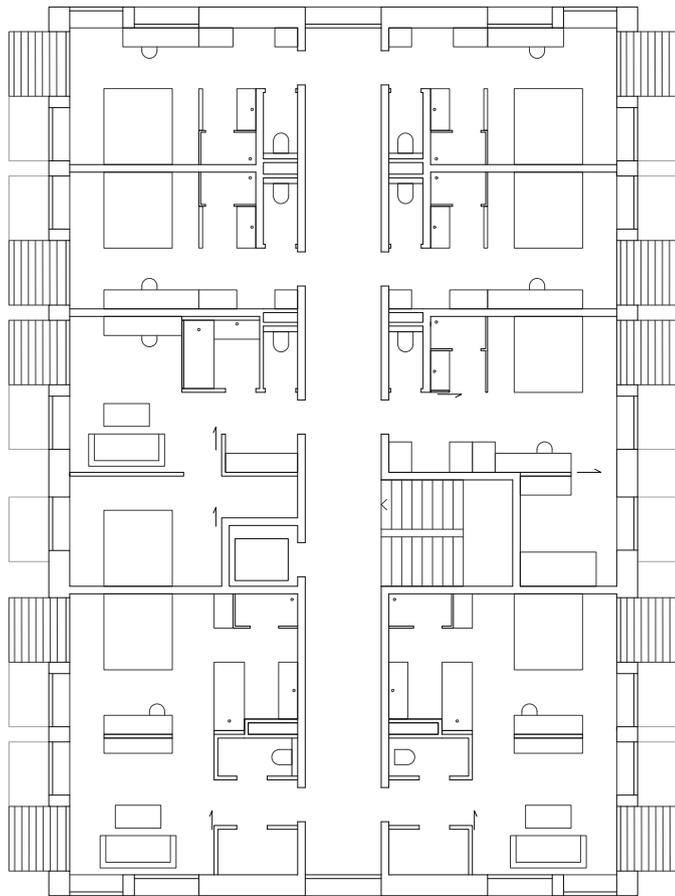


- |            |             |
|------------|-------------|
| 11 Lounge  | 16 Umkleide |
| 12 Fitness | 17 Spa      |
| 13 Massage | 18 Ruheraum |
| 14 Depot   |             |
| 15 Technik |             |

**1. OBERGESCHOSS**



2. / 3. OBERGESCHOSS



4. OBERGESCHOSS



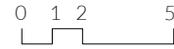
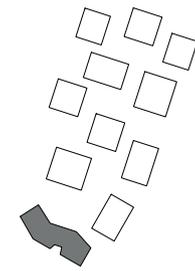


## KLETTERKLANG

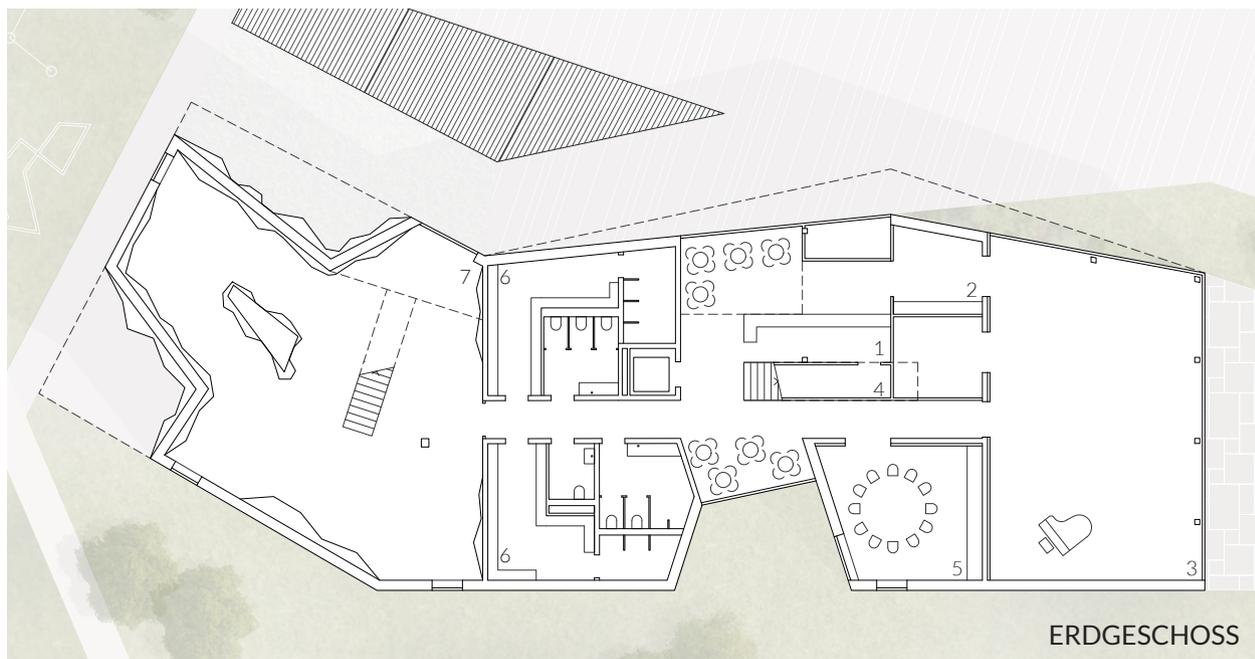
Das Multifunktionsgebäude ist eine Kombination aus Musikschule und Kletter-/ Boulderhalle.

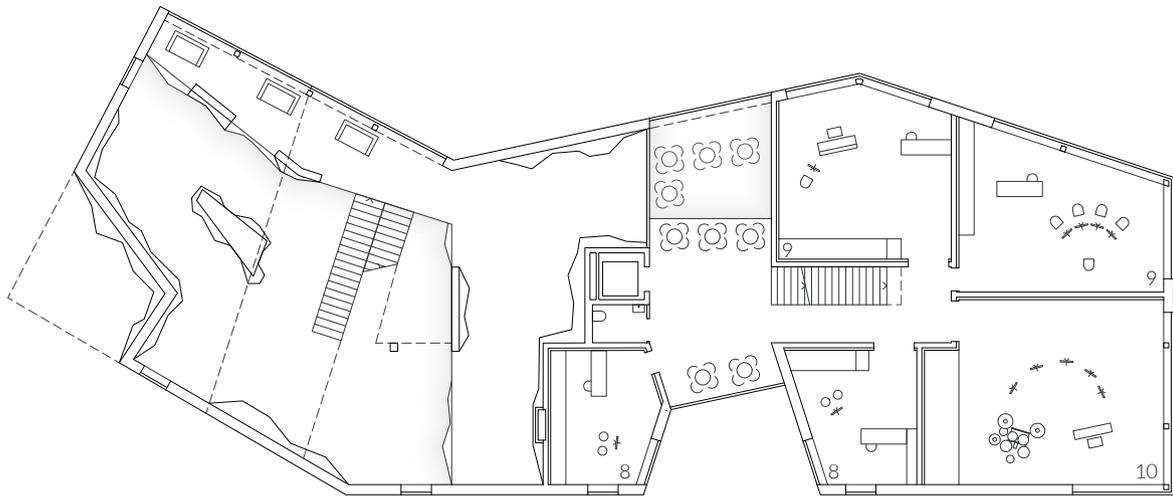
Im Erdgeschoß befinden sich einige Räumlichkeiten die von beiden Funktionen genutzt werden, wie das Foyer, ein Konzertraum für diverse Veranstaltungen und Tanzunterricht, ein Workshopraum und die Umkleieräume sowie der Zugang zur 18 m hohen Kletterhalle. In den zwei Obergeschoßen sind zehn Musikschulräume unterschiedlichster Größe, die als Unterrichts- und Proberäume genutzt werden können, ein Personalraum sowie Wartebereiche konzipiert. Ein großes Deckenloch ermöglicht die Sichtbeziehung zwischen Foyer, Obergeschoß und Kletterhalle. Der Sportbereich erstreckt sich ebenfalls über drei Ebenen und bietet ca. 600 m<sup>2</sup> Kletter- und 250 m<sup>2</sup> Boulderfläche. Die Indoorklettermöglichkeit wird im Außenraum mit ca. 160 m<sup>2</sup> Kletter- und 50 m<sup>2</sup> Boulderfläche ergänzt. Auch der Konzertraum ist Outdoor erweiterbar.

Die Gebäudegestaltung formt den öffentlichen Platz und ermöglicht interessante Blicke in, an und aus dem Gebäude.



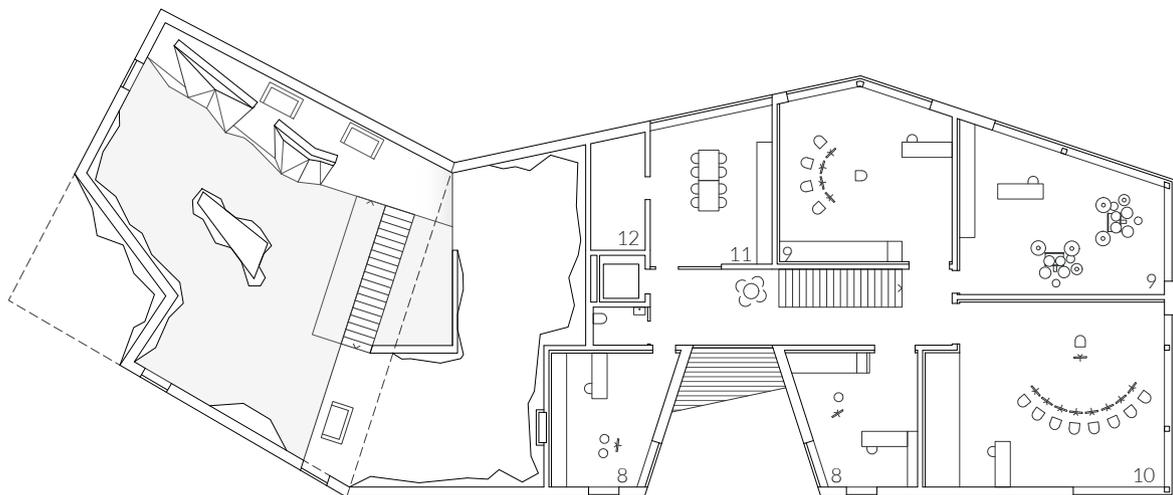
- 1 Foyer
- 2 Garderobe
- 3 Konzert-/Tanzraum
- 4 Depot
- 5 Workshopraum
- 6 Umkleide
- 7 Kletter-/Boulderhalle





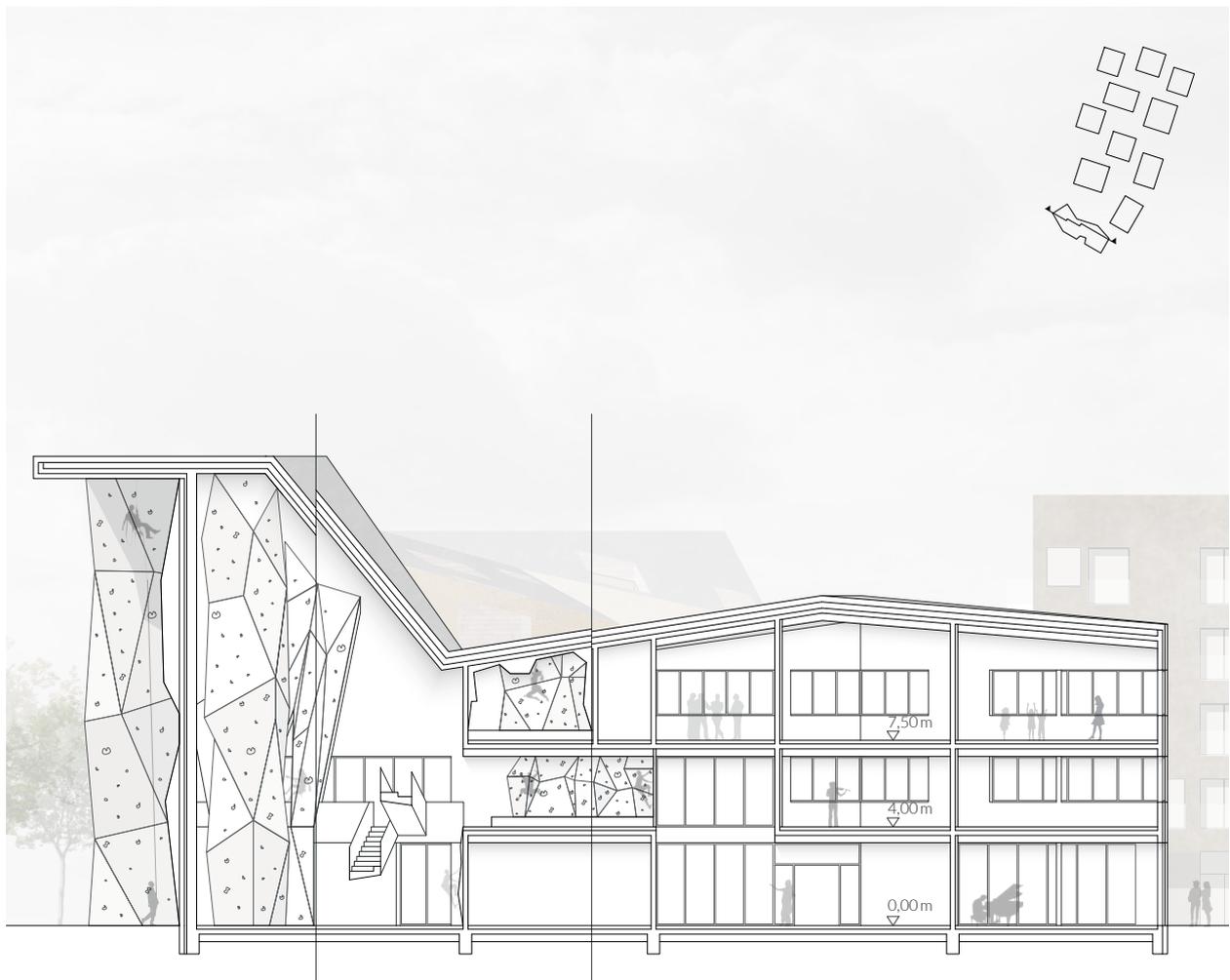
1. OBERGESCHOSS

- 8 Einzelübungsraum
- 9 Kleingruppenübungsraum
- 10 Großgruppenübungsraum
- 11 Personalraum
- 12 Depot



2. OBERGESCHOSS



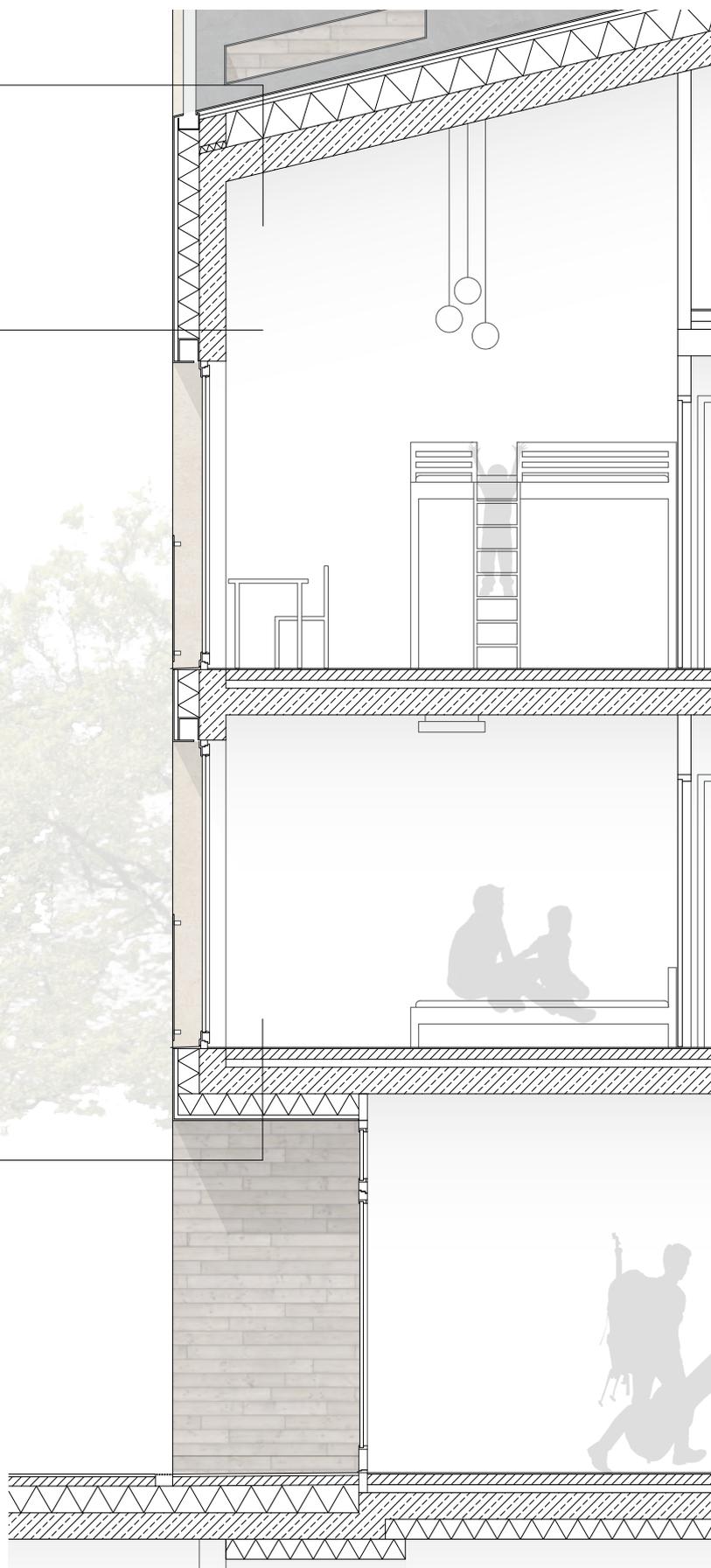


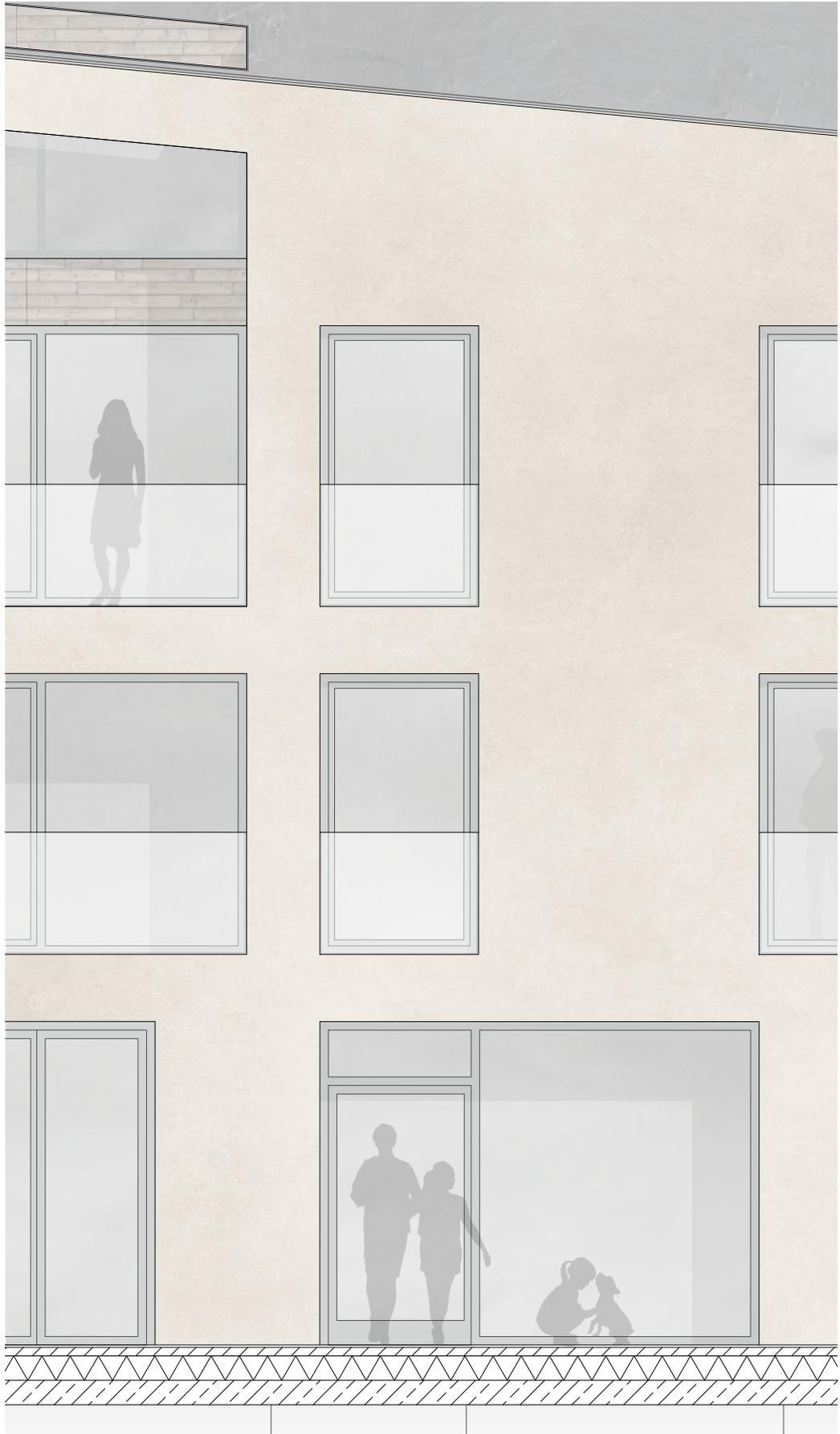
## FASSADENSCHNITT

Naturschiefer  
Diffusionsoffene Schalungsbahn  
Vollschalung  
Grundlattung dazwischen Wärmedämmung  
Dampfsperre  
bituminöser Voranstrich  
Stahlbeton

Rockpanel Natural  
Traglattung  
Diffusionsoffene Folie  
Grundlattung dazwischen Wärmedämmung  
Stahlbeton

Parkettboden  
Estrich mit Fußbodenheizung  
PE Folie  
Trittschalldämmung  
Schüttung  
Stahlbeton  
Grundlattung dazwischen Wärmedämmung  
Diffusionsoffene Folie  
Traglattung  
Holzschalung







## FLÄCHENAUFSTELLUNG

### BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN

(gerundete Werte)

"Kletterklang"	1 384 m <sup>2</sup>
Hotel	2 051 m <sup>2</sup>
Kindertagesstätte	97 m <sup>2</sup>
Wohnungen	11 900 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsflächen	365 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Wohnbau	12 362 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche gesamt	15 169 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche Wohnbau	8 258 m <sup>2</sup>
Geschoßflächenzahl Wohnbau	1.50

### WOHNUNGSSCHLÜSSEL

1-Zimmer-Wohnungen	15
2-Zimmer-Wohnungen	31
3-Zimmer-Wohnungen	31
4-Zimmer-Wohnungen	30
5-Zimmer-Wohnungen	6
6-Zimmer-Wohnungen	2

Gesamt 115 Wohnungen

7

---

## QUELLENVERZEICHNIS

Literatur und Onlinere Ressourcen  
Abbildungen

---

## 5.1 LITERATUR UND ONLINERESSOURCEN

- 1 | Stadtgemeinde Zwettl-NÖ: „Unsere Gemeinde“, [http://www.zwettl.gv.at/Unsere\\_Gemeinde](http://www.zwettl.gv.at/Unsere_Gemeinde), aufgerufen am 25.07.2017
- 2 | Stadtgemeinde Zwettl-NÖ: „Zahlen und Fakten“, [http://www.zwettl.gv.at/Buergerservice/Wissenswertes/Zahlen\\_und\\_Fakten](http://www.zwettl.gv.at/Buergerservice/Wissenswertes/Zahlen_und_Fakten), aufgerufen am 25.07.2017
- 3 | Büro Dr. Paula: „Zwettl-NÖ, Örtliches Entwicklungskonzept“, Wien, 2002
- 4 | Pongratz W./ Hakala H.: „Zwettl-Niederösterreich“ 2 Bd., Zwettl: Stadtgemeinde Zwettl 1982, S. 21f
- 5 | Moll F./ Fröhlich W.: „Zwettler Stadtgeschichte(n)“ 1Bd., Budapest: Heimat Verlag 2000, S.14f
- 6 | Stadtgemeinde Zwettl-NÖ: „Aus der Chronik von Zwettl“, [http://www.zwettl.gv.at/Aus\\_der\\_Chronik\\_von\\_Zwettl\\_3](http://www.zwettl.gv.at/Aus_der_Chronik_von_Zwettl_3), aufgerufen am 29.07.2017
- 7 | Statistik Austria: „Bevölkerungsentwicklung 1869 – 2017“, <http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g32530.pdf>, aufgerufen am 26.07.2017
- 8 | Statistik Austria: „Einwohnerzahl nach Ortschaften“, [https://www.statistik.at/web\\_de/klassifikationen/regionale\\_gliederungen/ortschaften/index.html](https://www.statistik.at/web_de/klassifikationen/regionale_gliederungen/ortschaften/index.html), aufgerufen am 26.07.2017
- 9 | Statistik Austria: „Nebenwohnsitzfälle am 31.10.2015 nach Geschlecht und Gemeinden“, [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/volkszaehlungen\\_registerzaehlungen\\_abgestimmte\\_erwerbsstatistik/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/volkszaehlungen_registerzaehlungen_abgestimmte_erwerbsstatistik/index.html), aufgerufen am 26.07.2017
- 10 | Statistik Austria: „Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung“, <http://www.statistik.at/blickgem/pr1/g32530.pdf>, aufgerufen am 26.07.2017
- 11 | Statistik Austria: „Gemeindeergebnisse der Abgestimmten Erwerbsstatistik und Arbeitsstättenzählung 2015“, [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/volkszaehlungen\\_registerzaehlungen\\_abgestimmte\\_erwerbsstatistik/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/volkszaehlungen_registerzaehlungen_abgestimmte_erwerbsstatistik/index.html), aufgerufen am 26.07.2017
- 12 | Statistik Austria: „Bevölkerungsstruktur“, <http://www.statistik.at/blickgem/pr2/g32530.pdf>, aufgerufen am 26.07.2017
- 13 | Moll F./ Fröhlich W.: „Zwettler Stadtgeschichte(n)“ 1Bd., Budapest: Heimat Verlag 2000, S.40f
- 14 | Statistik Austria: „Arbeitsstätten und Beschäftigte“, <http://www.statistik.at/blickgem/rg10/g32530.pdf>, aufgerufen am 26.07.2017
- 15 | Statistik Austria: „Land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Flächen nach Erwerbsart“, <http://www.statistik.at/blickgem/blick5/g32530.pdf>, aufgerufen am 27.07.2017
- 16 | Statistik Austria: „Erwerbs- und Schulpendler nach Entfernungskategorie“, <http://www.statistik.at/blickgem/ae2/g32530.pdf>, aufgerufen am 27.07.2017
- 17 | Tourist-Info im Alten Rathaus: „Nächtigungszahlen 2006-2015“, Zwettl, erhalten am 4.4.2016
- 18 | Moll F.: „Geographie einer Kleinstadt am Beispiel Zwettl-NÖ“, Wien: NÖ Landesbildstelle 1994, S.19ff
- 19 | Statistik Austria: „Registerzählung vom 31.10.2011 Gebäude und Wohnungen“, <http://www.statistik.at/blickgem/rg9/g32530.pdf>, aufgerufen am 02.08.2017
- 20 | Statistik Austria: „Registerzählung vom 31.10.2011 Haushalte und Familien“, <http://www.statistik.at/blickgem/rg7/g32530.pdf>, aufgerufen am 02.08.2017
- 21 | Schabauer B.: „Zwettler Umfahrung eröffnet“ In: meinbezirk.at – Niederösterreich: <https://www.meinbezirk.at/zwettl/politik/zwettler-umfahrung-eroeffnet-mit-video-d2204227.html>, aufgerufen am 03.08.2017

- 22 | Tourist-Info im Alten Rathaus: „Zwettl Türme und Mauern der Kuenringerstadt“, [http://www.zwettl.gv.at/Tourismus/Zwettl\\_Entdecken/Stadtmauerstadt](http://www.zwettl.gv.at/Tourismus/Zwettl_Entdecken/Stadtmauerstadt), aufgerufen am 05.08.2017
- 23 | Moll F.: „Stadttore und Turmmühle werden abgerissen, der Stadtgraben zugeschüttet“, bislang unveröffentlichter Artikel für die Publikation Zwettler Zeitzeichen, erhalten am 03.06.2016
- 24 | Stadtgemeinde Zwettl-NÖ: „Sehenswürdigkeiten“, [http://www.zwettl.gv.at/Tourismus/Zwettl\\_Entdecken/Sehenswuerdigkeiten](http://www.zwettl.gv.at/Tourismus/Zwettl_Entdecken/Sehenswuerdigkeiten), aufgerufen am 07.08.2017
- 25 | Moll F., Fröhlich W.: „Zwettl in alten Bilddokumenten“, Budapest: Heimat Verlag 1997, S.57
- 26 | Neue NÖ Mittelschule für Sport und Wirtschaft Zwettl: „Geschichte unserer Schule“, <http://sms.zwettl.at/web2/index.php/unsereschule/geschichte>, aufgerufen am 13.08.2017
- 27 | Thurn-Valassina G.: „Parkgarage Zwettl - Parkspirale“, In: „Festschrift - die Zwettler Parkgarage“, Zwettl: Stadtgemeinde Zwettl 1997, S. 18

## 5.2 ABBILDUNGEN

- 3 | Luftbild von Zwettl, Stadtgemeinde Zwettl-NÖ, erhalten am 04.04.2016
- 6 | Zwettl um 1600, Schöpflin W.: Zwettl um 1600, Öl auf Hartfaserplatte. In Besitz der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ, Abbildung in: Moll F./Fröhlich W.: „Zwettler Stadtgeschichte(n)“ 1Bd., Budapest: Heimat Verlag 2000, S.69
- 7 | Flugaufnahme von Zwettl 1959, Leitner W. und Facebook-Gruppe: "Alte Ansichten von Zwettl", <https://www.facebook.com/229365073780260/photos/a.229591780424256.72192.229365073780260/698596076857155/?type=3&theater>, abgerufen am 31.07.2017
- 8 | Plan von Zwettl aus der Mappe zur Josefinischen Landaufnahme 1773-1781; Österr. Staatsarchiv: Abt. Kriegsarchiv, Sign. BIXa, 242
- 9 | Plan von Zwettl 1844 von Hauptmann Lausch, Beschreibung der Position bei Zwettl von Hauptmann Lausch des G.Qu.M.St 1844; Österr. Staatsarchiv: Abt. Kriegsarchiv, Sign. KVIIe, 205
- 10 | Plan von Zwettl 1898 für den Schulunterricht, Freytag-Berndt.: Plan von Zwettl, 1898
- 11 | Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Zwettl, Eigene Darstellung, Daten entnommen aus: Statistik Austria: „Bevölkerungsentwicklung 1869 – 2017“, <http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g32530.pdf>, aufgerufen am 26.07.2017
- 12 | Geburten- und Wanderungsbilanz Gemeinde Zwettl, Eigene Darstellung, Daten entnommen aus: Statistik Austria: „Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung“, <http://www.statistik.at/blickgem/pr1/g32530.pdf>, aufgerufen am 26.07.2017
- 13 | Beschäftigungszahlen Gemeinde Zwettl, Eigene Darstellung, Daten entnommen aus: Statistik Austria: „Arbeitsstättenzählung vom 15. Mai 2001“, <http://www.statistik.at/blickgem/az5/g32530.pdf> und „Arbeitsstätten und Beschäftigte“, <http://www.statistik.at/blickgem/rg10/g32530.pdf>, aufgerufen am 26.07.2017
- 14 | Pendlerstatistik Gemeinde Zwettl, Eigene Darstellung, Daten entnommen aus: Statistik Austria: „Erwerbs- und Schulpendler nach Entfernungskategorie“, <http://www.statistik.at/blickgem/rg5/g32530.pdf> und <http://www.statistik.at/blickgem/ae2/g32530.pdf>, aufgerufen am 27.07.2017
- 17 | Tourismusentwicklung Zwettl, Eigene Darstellung, Daten erhalten vom: Tourismusbüro Stadtgemeinde Zwettl-NÖ, erhalten am 04.04.2016
- 19 | Stadtteile, Stadtgemeinde Zwettl-NÖ, erhalten am 04.04.2016, eigene Bearbeitung
- 21 | Entwicklung der Haushaltsgrößen, Eigene Darstellung, Daten entnommen aus: Büro Dr. Paula: „Zwettl-NÖ, Örtliches Entwicklungskonzept“, Wien, 2002, S.14; Statistik Austria: „Volkszählung vom 15. Mai 2001 Wohnbevölkerung nach Bildung; Familien und Haushalte“, <http://www.statistik.at/blickgem/vz4/g32530.pdf> und „Registerzählung vom 31.10.2011 Haushalte und Familien“, <http://www.statistik.at/blickgem/rg7/g32530.pdf>, aufgerufen am 02.08.2017
- 22 | neue Umfahrung, Land Niederösterreich: „B 38 Umfahrung Zwettl“, <http://www.noegv.at/noe/Autofahren/B-38-Umfahrung-Zwettl.html>, aufgerufen am 03.08.2017, eigene Bearbeitung
- 57 | Scheunen und privat Gärten "Am Damm" 1939, Abbildung in: Moll F./Fröhlich W.: „Zwettl in alten Bilddokumenten“, Budapest: Heimat Verlag 1997, S.57
- 58 | Detail vom Stadtteich aus der Mappe zur Josefinischen Landaufnahme 1773-1781; Österr. Staatsarchiv: Abt. Kriegsarchiv, Sign. BIXa, 24
- Alle weiteren Abbildungen wurden von der Autorin erstellt.





## DANKSAGUNG

An dieser Stelle möchte ich mich bei all jenen bedanken, die mich in der Zeit meines Studiums unterstützt und zum Gelingen dieser Diplomarbeit beigetragen haben.

Recht herzlich bedanke ich mich bei Prof. Helmut Schramm für die engagierte und konstruktive Betreuung meiner Diplomarbeit.

Besonderer Dank gilt zudem meinen Eltern Veronika und Gerhard für die Ermöglichung meines Studiums und die stetige Unterstützung in jeder Lebenslage.

Großen Dank an meinen Freund Franz-Stefan für den seelischen Beistand und Einsatz während der gesamten Zeit.

Danke auch an meinen Bruder Daniel und seine Freundin Anna für die Unterstützung und die gemeinsam verbrachten, energiebringenden Pausen.

Nicht zuletzt bedanke ich mich bei meinen Freunden und Studienkollegen für die Motivation, die fachlichen Ratschläge und die schöne gemeinsam verbrachte Zeit.