

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

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



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

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



DIPLOMARBEIT

# Nutzen was da ist

Revitalisierung eines ehemaligen Wiener Heurigen

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades  
eines Diplom-Ingenieurs / Diplom-Ingenieurin  
unter der Leitung

Univ.Prof. Arch. DI. Dr.techn. Heinz Prieberig  
E253-4  
Abteilung für Hochbau und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von  
Julia Puchegger  
0604831

Wien, am 20.03.2019



## KURZFASSUNG

Unter dem Titel ›Nutzen was da ist - Revitalisierung eines ehemaligen Wiener Heurigen‹ befasst sich diese Masterarbeit mit einem Bestandsgebäude aus dem 17. Jahrhundert. Der Streckhof befindet sich in der Probusgasse 18, 1190 Wien, und wird seit über 50 Jahren nicht mehr als Heurigenbetrieb genutzt. Durch Um- und Dachausbauten im 20. Jahrhundert wurden Teile des historischen Bauensembles verändert. Seitdem werden manche Bereiche des Heurigen zum Wohnen genutzt, andere sind jedoch unbewohnbar und stehen leer. Als neues Nutzungskonzept für die Revitalisierung des Bestandes wird ein ›gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten‹ vorgeschlagen.

Die Forschungsfrage, die beantwortet werden soll, lautet: Wie können ungenutzte und alte Raumressourcen, wie die eines Wiener Heurigen, auf sensible Art mit einer neuen Nutzung zum Leben erweckt werden, ohne dass dabei kennzeichnende Eigenschaften der ursprünglichen Bauform verloren gehen.

Die Arbeit ist in drei Hauptthemen aufgeteilt. Im ersten Teil ›Bestand‹ wird das historische Gebäude beschrieben und seine Bau- und Nutzungsgeschichte dargestellt. Der zweite Teil ›Analyse und Sanierung‹ beschäftigt sich mit dem aktuellen baulichen Zustand des Bestandsgebäudes und beschreibt mögliche Sanierungsmaßnahmen. Im dritten Teil ›Entwurf‹ wird ein Vorschlag zur Neugestaltung des Bestandgebäudes und des Innenhofes durch Um- und Zubauten beschrieben. Auf Basis der vorangegangenen Analyse konnte das zu erreichende architektonische Ziel festgesteckt werden. Unter den Aspekten ›Verdichtung‹, ›Gemeinschaft‹, ›Privatheit‹, ›Adaption‹ und ›Licht‹ wird das erarbeitete Entwurfskonzept beschrieben und planerisch dargestellt. Der Entwurf widersetzt sich bewusst den bestehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen und schafft dadurch einen Denkanstoß für die zukünftige Revitalisierung von Bestandsgebäuden. Es werden verdichtende Maßnahmen vorgeschlagen, die einerseits mehr Raumvolumen- und qualität hervorbringen als es die Wiener Bauordnung für Dachaufbauten vorsieht, und andererseits den Altbestand respektieren und konsequent belassen. Dadurch wird das Gebäude auch kommerziell verwertbarer, damit auch finanzierbar und somit vor dem Zerfall geschützt.

## ABSTRACT

This thesis, titled ›Use what's there – revitalization of a former Viennese Heurigen‹, engages in reactivating an existing building from the 17<sup>th</sup> century. This ›Heuriger‹, as wine taverns are called in Vienna, is situated at 18 Probusgasse, 1190 Vienna and has been idle for over 50 years. Parts of the historic shape have been changed in the 20<sup>th</sup> century in line with remodeling and extension works. At the moment, some parts are used for living, others are unused.

The research objective of my master thesis is finding an answer to the following question: How can an old-established building, like the one at hand, and its unused parts be revitalized in a gentle way, while at the same time conserving the original type of construction?

The thesis is divided into three main parts: The first part describes the building's past in consideration of its constructional and utilization history. The second part circumstantiates the current constructional condition and describes possible renovation measures. In the third part a concept for a redesign of the existing building and the inner courtyard is given. Based on a preceded analysis, the architectonic goal was set: The aspects ›agglomeration‹, ›community‹, ›privacy‹, ›adaption‹ and ›light‹ form the conceptual design which is presented as drawings. The concept intentionally ignores the established regulations for land use and house construction with the aim of providing inspiration for future revitalizing projects of existing buildings. Agglomeration measures are proposed, generating more available space and room quality, than the Viennese building regulation for roof structures sets as a minimum. Still, these measures do respect the pre-existing structure and preserve it. This leads to a higher commercial value, which in turn facilitates the building's financing and thus preserves it from decay.



## DANK AN ...

... meinen Diplomarbeitsbetreuer Univ.Prof. Arch. DI. Dr.techn. Heinz Prieberrig. Im Rahmen der vielen und teilweise sehr zeitintensiven Korrekturen (wir saßen manchmal über zwei Stunden zusammen) durfte ich bei der Erarbeitung dieser Diplomarbeit noch sehr viel dazulernen. Eine derartig intensive Betreuung ist auf einer großen Universität keine Selbstverständlichkeit. Danke auch für die motivierenden Worte hinsichtlich eines möglichst zeitnahen Abgabetermins und dessen Einhaltung. Dadurch hat sich diese Arbeit nicht in die Endlosigkeit gezogen.

... Dr. Karl Deix, Ing. Karin Fussenegger, Dipl.-Ing. Dr. Michael Balak und Dr. Andreas Kolbitsch, die mich mit ihrem fachlichen Wissen bei der Bauwerksanalyse unterstützten.

... Univ.Prof. Dr.phil. Nott Caviezel, der sich ebenfalls die Zeit nahm, das Bestandsgebäude aus denkmalpflegerischer Sicht mit mir zu diskutieren.

... die Eigentümerin des Bestandsgebäudes und meine gute Freundin, Mag. Dorothea Troll. Sie stand mir durch ihr umfassendes Wissen bei meiner Recherchearbeit sehr hilfreich zur Seite und stellte mir umfangreiches Plan- und Fotomaterial zur Verfügung. Außerdem hatte ich jederzeit Zugang zu dem Gebäude, durfte temporär dort wohnen und sie erlaubte mir auch, für die Bestandsanalyse Mauerwerksproben zu entnehmen. Danke Dorli, dass du meine vielen Fragen immer wieder geduldig beantwortet hast, in deinen Fotoarchiven nach speziellen Aufnahmen für mich gesucht hast und ich jederzeit kommen durfte, um dein Haus zu vermessen, zu fotografieren und zu untersuchen.

... meine Familie, die mir durch ihre seelische und finanzielle Unterstützung mein Studium ermöglicht haben. Dank gilt auch meinen beiden Brüdern, Stephan und Christoph, die mir bei den Bohrungen für die Bestandanalyse tatkräftig zur Seite standen. Danke euch beiden, dass ihr an diesem heißen Sommertag für mich durch dicke Mauern gebohrt habt und mir geholfen habt, den kostbaren Mauerstaub einzusammeln und abzuwiegen.

... meinen Freund Andreas, der sich nicht nur der mühevollen Aufgabe des Lektorierens annahm, sondern mich in der stressigen Endphase mit Essen (ich hätte mich sonst nur noch von Toast ernährt) und mit liebevollen Aufmunterungen unterstützte. Außerdem zog er mit mir zusammen für ein paar Wochen in das Bestandsgebäude. Dadurch durfte ich den ehemaligen Heurigen auch durch seine Perspektive, Aneignungsmethoden und Beschreibungen neu kennenlernen. Danke Andi, du hast mich wirklich sehr unterstützt und inspiriert.

... Charlotte, die mich geduldig beim Layouten dieser Arbeit unterstützte und mir jederzeit mit ihrem grafischen Knowhow zur Seite stand.

... Josip, der mich beim 3D-Drucken meiner verschiedenen Bestandsmodelle unterstützte und auch so immer ein offenes Ohr für mich hat.

... Viktoria, die mich beim Vermessen des Bestandsgebäudes unterstützte.

... Johanna, Christian, Clemens, Nicolas, Niki, Eva und Niamh mit denen ich mich zu unterschiedlichen Themen beratschlagen konnte, seien es Detaillösungen, grafische Fragen oder das Übersetzen des Titels ins Englische.

... meinen Arbeitgeber nonconform, der mir die Bildungskarenz ermöglicht hat, damit ich genug Zeit und Ruhe für diese Arbeit finden konnte.

... all meinen anderen Freunde und Studienkollegen, die ich hier nicht erwähnt habe und mit denen ich eine wunderschöne Studienzeit verbringen konnte.

# INHALTSVERZEICHNIS

	<b>EINLEITUNG</b>	8
<b>1</b>	<b>BESTAND</b>	10
<b>1.1</b>	<b>Baubeschreibung</b>	12
1.1.1	Umgebung	12
1.1.2	Grund und Boden	14
1.1.3	Bestandsgebäude	14
1.1.4	Hof	23
1.1.5	Garten	23
1.1.6	Gebäudetrakte	24
1.1.7	Bestandsaufnahme	26
<b>1.2</b>	<b>Geschichte</b>	44
1.2.1	Bau- und Nutzungsgeschichte	44
1.2.2	Zeitleiste	50
1.2.3	Bauhistorisches Planmaterial	52
1.2.4	Raumbuch	63
<b>1.3</b>	<b>Erhaltungswürdigkeit</b>	106
1.3.1	Bewertung der Erkenntnisse	106
<b>2</b>	<b>ANALYSE UND SANIERUNG</b>	110
<b>2.1</b>	<b>Bauwerksanalyse</b>	112
<b>2.2</b>	<b>Methodik</b>	112
<b>2.3</b>	<b>Qualitative Messungen</b>	114
2.3.1	Innenwandflächen	116
2.3.2	Außenwandflächen	122
2.3.3	Vergleich Außenflächen zu Innenwandflächen	124
2.3.4	Bewertung der Ergebnisse	125
<b>2.4</b>	<b>Quantitative Messungen</b>	126
2.4.1	Probenentnahme	126
2.4.2	Laboruntersuchungen	126
2.4.3	Feuchtegehalt F	126
2.4.4	Bewertung der Ergebnisse	129
2.4.5	Bauschädliche Salze	130
2.4.6	Bewertung der Ergebnisse	130

<b>2.5</b>	<b>Sanierungskonzept</b>	132
2.5.1	Herangehensweise	132
2.5.2	Horizontale und vertikale Abdichtung	133
2.5.3	Flankierende Maßnahmen	135
2.5.4	Sanierungsvarianten	135
<b>3</b>	<b>ENTWURF</b>	138
<b>3.1</b>	<b>Nutzung</b>	140
<b>3.2</b>	<b>Ziel</b>	140
3.2.1	Verdichtung	140
3.2.2	Gemeinschaft	141
3.2.3	Privatheit	142
3.2.4	Licht	144
3.2.5	Adaption	145
<b>3.3</b>	<b>Konzept</b>	146
3.3.1	Verdichtung	146
3.3.2	Raumprogramm	148
3.3.3	Gemeinschaft und Privatheit	154
3.3.4	Licht	157
3.3.5	Adaption	158
<b>4</b>	<b>CONCLUSIO</b>	192
<b>5</b>	<b>LITERATURVERZEICHNIS</b>	194
<b>6</b>	<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	196

**Anmerkung:** Für eine bessere Lesbarkeit und für einen schnellen Lesefluss wurde in dieser Arbeit darauf verzichtet, das männliche und weibliche Geschlecht spezifisch im Wortlaut zu unterscheiden. Die kürzere männliche Form findet sich überwiegend im Text wieder, die aber stellvertretend auch für das weibliche Geschlecht steht. Aus demselben Grund wird auch auf die Anführung von akademischen Titeln verzichtet.

## EINLEITUNG

Unter dem Titel »Nutzen was da ist« beschäftigt sich diese Diplomarbeit mit der Revitalisierung eines ehemaligen Wiener Heurigen. Das Gebäude aus dem 17. Jahrhundert in der Probusgasse 18, 1190 Wien, wird seit über 50 Jahren nicht mehr als Heurigenbetrieb genutzt. Durch Um- und Dachausbauten im 20. Jahrhundert wurden Teile des historischen Bauensembles verändert. Seitdem werden manche Bereiche des Heurigen zum Wohnen genutzt, andere sind jedoch unbewohnbar und stehen leer.

Im Folgenden wird die Ausgangslage und persönliche Motivation für die Wahl dieses Themas beschrieben. Die Forschungsfrage steckt das zu erreichende Ziel dieser Arbeit ab und die Beschreibung der Methodik skizziert die Herangehensweise.



Abb.1 Kinder einer Bekannten der Hauseigentümerin spielen im Hof. Die Frau in der Mitte war eine damalige Bewohnerin, 1994



## AUSGANGSLAGE

Der ehemalige Heurige begleitet mich seit meiner Kindheit. Das Gebäude ist in Besitz von Dorothea Troll, einer sehr guten Freundin meiner Familie. Seitdem ich denken kann, habe ich zusammen mit meinen Geschwistern beinahe jeden Sommer an diesem Ort verbracht (Abb. 1). Schon damals spürte ich die Besonderheit des alten Gebäudes mit seinen vielen Geschichten und Spuren der Vergangenheit. Es ist ein Ort, den ich immer wieder gerne aufsuche, und an dem es immer wieder etwas Neues zu entdecken gibt.

Im Jahr 2006 zog ich aufgrund meines Erststudiums „Theater-Film- und Medienwissenschaft“ nach Wien und bezog den südlichen Osttrakt des Gebäudes. Nach einem halben Jahr zog ich allerdings aufgrund praktischer Gründe und der Dezentralität des Ortes in den fünften Wiener Gemeindebezirk. Im Rahmen meines Zweitstudiums „Architektur“ beschloss ich, dass ich mich mit dem ehemaligen Heurigen in meiner Diplomarbeit beschäftigen werde. Im Zuge von Recherchearbeiten bezog ich daher 2017 und 2018 temporär den nördlichen Westtrakt des Gebäudes. Aufgrund der unterschiedlichen Perspektiven, aus der Sicht eines Kindes und aus der Sicht einer Architekturstudentin, kenne ich den ehemaligen Heurigen daher äußerst gut.

Die Motivation für dieses Thema ist sehr persönlich. Alte Architekturen, die nicht ausreichend und sorgsam genutzt werden, droht der Verfall oder die Zerstörung durch unsensible Umbauten. Ich beschloss, die Möglichkeit wahrzunehmen, mich intensiv mit dem Gebäude auseinanderzusetzen und Lösungsvorschläge zu erarbeiten.

Abseits meiner persönlichen Motivation gilt es auch, den architektonischen Diskurs zu alten Bestandsgebäuden zu erwähnen. Aufgrund immer knapper werdender Raumressourcen und aufgrund des starken städtischen Bevölkerungszuwachses, nimmt das Bauen im Bestand und die Umnutzung bestehender Architekturen eine wichtige Rolle ein. Es kann festgehalten werden, dass sich 50-70% aller Bauaufgaben mit Bestandsgebäuden beschäftigen.<sup>1</sup> Neben dem Nutzen bestehender Ressourcen ist der Erhalt alter Gebäude auch aus denkmalpflegerischer Sicht relevant, weil diese als einzigartige Bausubstanz ein wichtiges Zeugnis unserer Geschichte und Kultur darstellen.

*„Das lateinische Wort für Denkmal monumentum setzt sich aus den Wörtern monere ‚mahnen, erinnern‘ sowie mens, mentis ‚Denkkraft, Sinn, Gedanke‘ zusammen; es bedeutet also, die Gedanken des Menschen an etwas zu erinnern.“<sup>2</sup>*

## FORSCHUNGSFRAGE

Die Forschungsfrage, die beantwortet werden soll, lautet: Wie können ungenutzte und alte Raumressourcen, wie die eines Wiener Heurigen, auf sensible Art mit einer neuen Nutzung zum Leben erweckt werden, ohne dass dabei kennzeichnende Eigenschaften der ursprünglichen Bauform verloren gehen? Das Forschungsziel ist die Revitalisierung des Bauwerks und des Grundstücks. Wie kann ein Architektorentwurf als Antwort gegen die fortschreitende Devastierung der historischen Heurigendörfer durch unsensible Um- und Neubauten aussehen?

## METHODIK

Die Arbeit ist in drei Hauptthemen aufgeteilt, wobei sich die ersten beiden Themen dem Bestand widmen und der letzte Teil einen Vorschlag zum architektonischen Entwurf beinhaltet.

Im ersten Teil ›Bestand‹ wird das historische Gebäude hinsichtlich seiner Bau- und Nutzungsgeschichte beschrieben. Als methodische Werkzeuge dienen vor allem Gespräche mit der Hauseigentümerin und die Erhebung fotografischer und plangrafischer Dokumente über das Bestandsgebäude. Mag. Dorothea Troll studierte Geschichte und Geografie an der Universität Wien. Daher gilt neben ihrer persönlichen Expertise in Bezug auf den ehemaligen Heurigen auch ihr geschichtliches Fachwissen als fundierte Quelle für die Recherche. Der baugeschichtliche Rückblick erfolgt von 1879 bis heute. Das Jahr 1879 stellt den frühesten Zeitpunkt dar, ab dem relevantes Daten-, Plan- und Fotomaterial zur Verfügung steht. Den Abschluss bildet das bauhistorische Raumbuche und die Methode der Bestandsaufnahme, um neben dem historischen, jedoch unvollständigem Planmaterial, das Gesamtbauwerk planerisch und fotografisch zu dokumentieren.

Der zweite Teil ›Analyse und Sanierung‹ beschäftigt sich mit dem aktuellen baulichen Zustand des Bestandsgebäudes und mit den möglichen Sanierungsmaßnahmen. Michael Balak und Anton Pech beschäftigten sich eingehend mit dem Thema der Mauerwerkstrookenlegung und werden daher als Referenz angeführt. Für die Bestandsanalyse kommen die Methoden der Thermografie, der qualitativen Feuchtemessung und der quantitative Bestimmung der Feuchtigkeits- und Schadsalzbelastung zum Einsatz. Mit Hilfe von Dr. Karl Deix und Ing. Karin Fussenegger (Forschungsbereich für Baustofflehre, Werkstofftechnologie und Brandsicherheit, TU Wien) konnte die Bauwerksanalyse von der Autorin dieser Arbeit selbst durchgeführt werden. Die Vorgehensweisen vor Ort und im Labor werden dargestellt und fotografisch dokumentiert. Die daraus resultierenden Ergebnisse werden beschrieben und bewertet und bilden die Grundlage für das Sanierungskonzept. Dr. Andreas Kolbitsch (Fakultät für Bauingenieurwesen, TU Wien) wurde im Rahmen von Gesprächen als Experte für konstruktive Altbausanierung herangezogen.

Im dritten Teil ›Entwurf‹ wird der Vorschlag der Neugestaltung des Bestandgebäudes und des Innenhofes durch Um- und Zubauten beschrieben. Für die Erarbeitung des Entwurfskonzeptes wird erneut die Methode der Analyse angewendet. Innen- und Außenräume werden hinsichtlich der Aspekte ›Verdichtung‹, ›Gemeinschaft‹, ›Privatheit‹, ›Licht‹ und ›Adaption‹ untersucht, da diese Aspekte für das gewählte Nutzungsprogramm naheliegend erscheinen. Auf Basis dieser Analyse konnte das zu erreichende architektonische Ziel festgesteckt werden. Auch wenn es sich bei dem ehemaligen Heurigen nicht um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, darf bei der Entwurfsfindung die Perspektive aus denkmalpflegerischer Sicht nicht außer Acht gelassen werden. Theorien aus der Denkmalpflege, die Anführung der österreichischen Standards der Baudenkmalpflege und Gespräche mit Dr. Nott Caviezel (Institut für Kunstgeschichte, Bauforschung und Denkmalpflege, TU Wien) bekräftigen meine Überlegungen zum Entwurf. Schlussendlich visualisieren Plandarstellungen und Schaubilder die architektonische Arbeit.

<sup>1</sup> Vgl. Cramer/Breitling, *Architektur im Bestand*, S. 7.

<sup>2</sup> Hubel, *Denkmalpflege*, S. 158.



Abb.2 Sammlung von Bestandsmaterialien

# 1 BESTAND

Als einleitendes Kapitel wird der ehemalige Heurige vorgestellt. Es werden sowohl das Bestandsgebäude, als auch der Hof, der angrenzende Garten und die umgebene Landschaft beschrieben. Bei der Baubeschreibung werden das Mauerwerk, die Deckensysteme, das Dachwerk und die Öffnungsarten dargestellt. In weiterer Folge werden die einzelnen Gebäudetrakte hinsichtlich dieser technischen Merkmale beschrieben.

Im Anschluss darauf folgt der geschichtliche Teil. Die Bau- und Nutzungsgeschichte wird beschrieben, ein bauhistorisches Raumbuch wird angelegt und das bauhistorische Planmaterial wird dokumentiert. Zuletzt erfolgt eine Bestandsaufnahme, um neben dem historischen, jedoch unvollständigen Planmaterial, das Gesamtbauwerk planerisch zu dokumentieren. Den Abschluss bildet ein Fazit hinsichtlich der gewonnenen Erkenntnisse bezüglich der Erhaltenswürdigkeit des Bestandes.

Die Bestandsbeschreibung ist sowohl für die Bestandsanalyse und das daraus resultierende Sanierungskonzept, als auch für den späteren architektonischen Entwurf wichtig.

<b>1.1</b>	<b>Baubeschreibung</b>	12
1.1.1	Umgebung	12
1.1.2	Grund und Boden	14
1.1.3	Bestandsgebäude	14
1.1.4	Hof	23
1.1.5	Garten	23
1.1.6	Gebäudetrakte	24
1.1.7	Bestandsaufnahme	26
<b>1.2</b>	<b>Geschichte</b>	44
1.2.1	Bau- und Nutzungsgeschichte	44
1.2.2	Zeitleiste	50
1.2.3	Bauhistorisches Planmaterial	52
1.2.4	Raumbuch	63
<b>1.3</b>	<b>Erhaltenswürdigkeit</b>	106
1.3.1	Bewertung der Erkenntnisse	106

## 1.1 BAUBESCHREIBUNG

Bei dem Bestandsgebäude, einem ehemaligen Wiener Heurigen, handelt es sich um einen eingeschößigen, dreiseitigen Streckhof. Die Stadt Wien bezeichnet das Gebäude auch als Zwerch- und Gassenfrontenhaus.<sup>3</sup> Typisch für diese landwirtschaftliche Bauform sind der langgestreckte Hof und der u-förmige Gebäudeumriss, der aus hintereinander gereihten Wohn-, Stall- und Arbeitstrakten besteht. Auf dem länglichen Grundstück erstreckt sich hinter Haus und Hof ein Nutzgarten mit altem Baumbestand. Im nächsten Abschnitt werden die Umgebung, das Bestandsgebäude, der Innenhof und der angrenzende Garten beschrieben.

Grundfläche Bestand	450 m <sup>2</sup>
Hof	290 m <sup>2</sup>
Garten	630 m <sup>2</sup>
Bruttobauland	1370 m <sup>2</sup>

### 1.1.1 Umgebung

*„Jede Architektur ist an einen Ort gebunden. Architektur ohne Auseinandersetzung mit der Umwelt gibt es nicht. Erst die spezifische Situation eines Ortes bildet den Nährboden, auf dem die Idee eines Architekturentwurfs wächst und das Bauwerk sich selbst entfaltet.“<sup>4</sup>*

Das Gebäude befindet sich in der Probusgasse 18 im 19. Wiener Gemeindebezirk. Die Umgebung ist geprägt von einer alten Heurigenlandschaft – Weingärten und aneinandergereihte Streckhöfe. Die Stadt Wien weist heute eine ertragsfähige Weinbaufläche von rund 600 Hektar auf, mehr als die Hälfte davon findet sich in Döbling. Zu 80% werden weiße Trauben geerntet, auf den Restflächen finden sich rote Trauben. Die Hälfte des Ertrages wird in den sogenannten Buschenschanken<sup>5</sup> und Heurigenbetrieben ausgeschenkt, der restliche Wein wird in Flaschen abgefüllt und im Handel verkauft.<sup>6</sup>

Auf dem historischen Baulinienplan ist erkennbar, dass schon damals hauptsächlich landwirtschaftliche Gebäude errichtet wurden. Zu jener Zeit hieß die Probusgasse noch Herrengasse. Ihren neuen Namen erhielt die Gasse im Jahr 1894 mit der Eingemeindung des Wiener Vorortes Heiligenstadt. Die Gasse mit ihren vielen Heurigenhöfen wurde demnach nach dem römischen Kaiser Marcus Aurelius Probus (232-282) benannt, der angeblich den schon lange bestehenden Weinbau in den römischen Nordprovinzen legalisierte.<sup>7</sup>

Wie auf dem Schwarzplan erkennbar, reihen sich noch heute entlang der Probusgasse die alten Streckhöfe aneinander. Allerdings mussten bereits an einigen Grundstücken der alten Architektur Neubauten weichen. So befindet sich beispielsweise in der Probusgasse 14-16 ein sozialer Wohnbau (gebaut 1960) und in der der Probusgasse 20 ein Einfamilienhaus (gebaut 1924). Insgesamt ist die Zahl der klassischen Buschenschanken in Wien auf unter hundert gefallen, davon befinden sich weniger als 50 in Döbling.<sup>8</sup>

<sup>3</sup> Vgl. Stadt Wien, Wien Kulturgut. 2018, 24. 05.

<sup>4</sup> von Meinhard, Die Verantwortung des Architekten. S. 115.

<sup>5</sup> Die Bezeichnung Buschenschank ist bis heute gesetzlich geschützt und das Lokal, in dem ausgeschenkt wird, muss mit einem ausgesteckten Föhrenbusch gekennzeichnet werden.

<sup>6</sup> Vgl. Biedermann, Döblinger Burschenschanken und Heurige in alten Fotografien. S. 9.

<sup>7</sup> Vgl. „Liste der Straßennamen von Wien/Döbling“, 2019, 05.02.

<sup>8</sup> Vgl. Biedermann, Döblinger Burschenschanken und Heurige in alten Fotografien, S. 9.





Abb.3 Schwarzplan | M 1: 5000



### 1.1.2 Grund und Boden

Das langgestreckte Grundstück ist 22 m breit, 60 m lang und hat eine Fläche von 1370 m<sup>2</sup>. Von Norden nach Süden ist eine leichte Hanglage von ca. 2,6° spürbar. Die Liegenschaft ist heute in Besitz von Dorothea Troll.

Für die spätere Erstellung eines Sanierungskonzeptes für das Gebäude sind Informationen über den Grundwasserstand und den Schichtenaufbau des Bodens notwendig. Wichtig ist dies unter anderem für die Erstellung des Sanierungskonzeptes. Vor allem aber für die Auswahl der Abdichtungsverfahren und der Abdichtungsmaterialien sind diese Erkenntnisse erforderlich.<sup>9</sup> Das Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus stellt über die Website eHyd<sup>10</sup> Informationen zum Grundwasserstand in Österreich zur Verfügung. In der Nähe der Muthgasse im 19. Wiener Gemeindebezirk befindet sich die zum Grundstück nächstgelegene Messstelle (Wien 19, Br 19 - 9) mit der HZB-Nummer 312595. Die letzte Messung erfolgte am 27.05.2015 mit 158,05 müA (Meter über Adria).<sup>11</sup> Über die MA 29 (Wiener Brückenbau und Grundbau) können Informationen zum Schichtaufbau des Bodens angefordert werden. Da diese Anforderung kostenpflichtig ist, wurde diese Erhebung im Rahmen der Diplomarbeit nicht getätigt.<sup>12</sup> Die Bohrprofile mit der Profilvernummer 11790002 (Endtiefe 10 m) und 11790003 (Endtiefe 5 m) und 12391919 (Endtiefe 23 m) sind in unmittelbarer Nähe (5-15 m Entfernung) des Grundstückes.<sup>13</sup>

Die MA 29 stellt zudem eine geologische Karte kostenfrei zur Verfügung, auf der sich feststellen lässt, dass der geologische Untergrund des Grundstückes aus quartären Lockersedimenten besteht. Diese setzen sich aus Ablagerungen der Donau und der Wienerwaldbäche, sowie aus den pleistozänen Terrassenschottern inklusive ihrer Lössbedeckung zusammen. Es kann festgehalten werden, dass der Boden aus Löss und Lösslehm besteht.<sup>14</sup>

### 1.1.3 Bestandsgebäude

*„Das Hofhaus definiert sich folgendermaßen: Mittelpunkt des meist eingeschossigen Gebäudes ist der nicht überdachte Hof. [...] Dieser Hof wird durch die dem eigenen Wohnungsverband angehörenden Räume, durch die Grenzmauer des benachbarten Gebäudes oder durch eine geschoßhohe Trennmauer gebildet. Das ganze Grundstück wird durch Haus und Hof eingenommen. Die Erschließung des Hofhauses erfolgt nur von einer Seite. Das Hofhaus muss mindestens an drei Seiten abbaubar sein.“<sup>15</sup>*

Der dreiseitige Streckhof wird über den privaten Innenhof erschlossen. Die kürzeste Seite ist 22 m lang, die längste Seite misst 41 m. Der ehemalige Heurige hat eine Grundfläche von 450 m<sup>2</sup> und besteht aus einer Kombination unterschiedlicher Gebäudeteile. Diese Vielfalt zeugt von unterschiedlichen Errichtungszeitpunkten. Die ältesten Gebäudetrakte stammen aus einer Zeit zwischen 1781-1848<sup>16</sup>, die jüngsten Umbauten erfolgten im Zeitrahmen zwischen 1947 und 1993.

*„Die Aufgabe, neue Architektur in einem älteren, einer anderen Stilepoche angehörenden Umfeld zu errichten, ist fast so alt wie Architektur und Städtebau selbst. Unabhängig davon, ob es darum ging, ein vorhandenes Gebäude zu erweitern, ein beschädigtes wiederherzustellen oder ein neues in einer älteren Nachbarschaft (Baulücke, Straße, Quartier) zu bauen, war es jahrhundertlang selbstverständlich, dies im jeweils eigenen zeitgenössischen Stil zu tun.“<sup>17</sup>*

Um den Streckhof im Ist-Zustand in seiner Struktur zu beschreiben, wird er in fünf Trakte unterteilt: der Querbau im Norden mit Wintergarten, der nördliche und südliche Osttrakt sowie der nördliche und südliche Westtrakt.

<sup>9</sup> Vgl. Balak/Pech, Mauerwerkstrockenlegung, S. 90.

<sup>10</sup> eHyd: <https://ehyd.gv.at/>

<sup>11</sup> Vgl. Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, 2018, 24. 05.

<sup>12</sup> Vgl. Gespräch Kolbitsch, 16.05.2018.

<sup>13</sup> Vgl. Stadt Wien, Baugrunderkennung Wien, 2018, 24. 05.

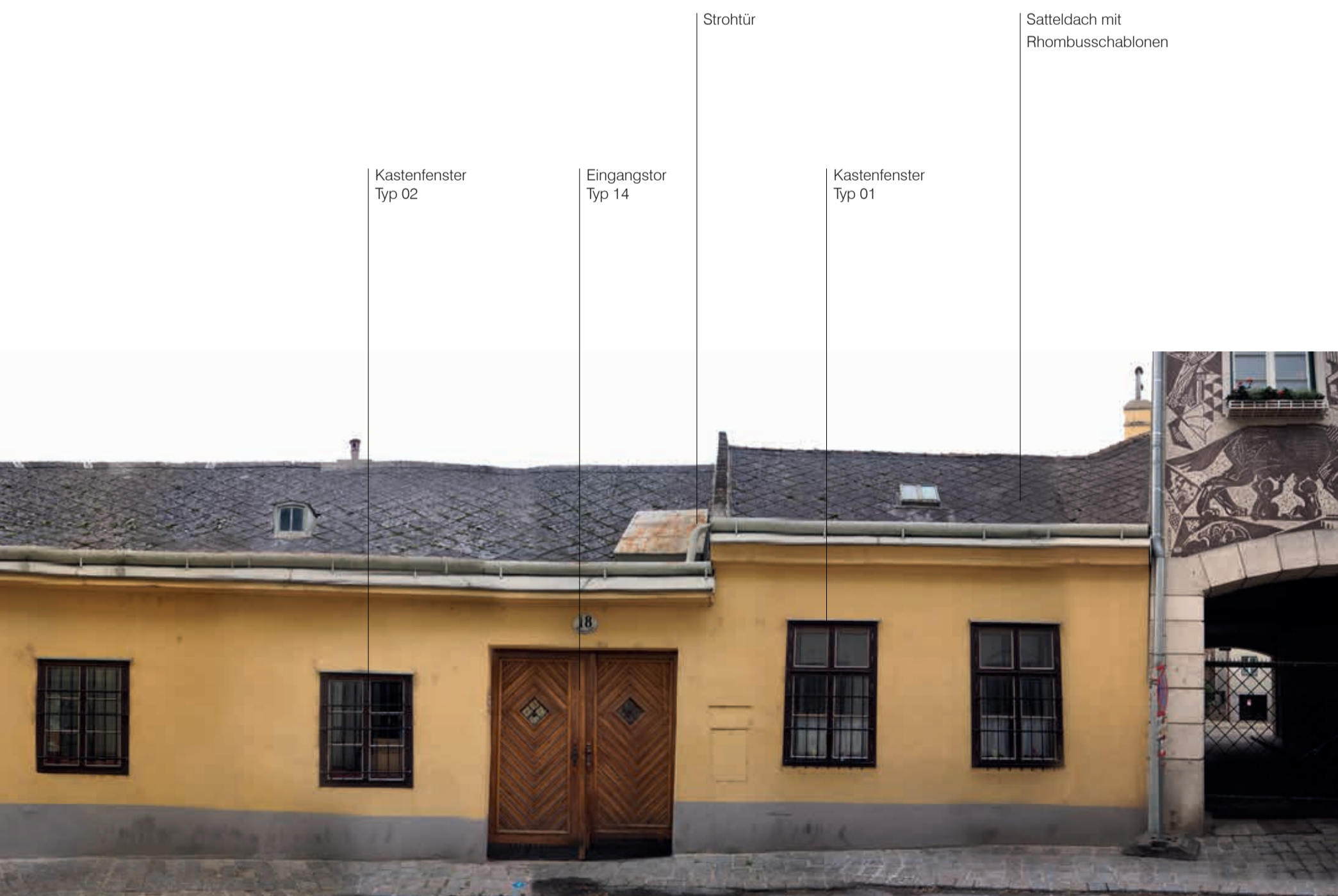
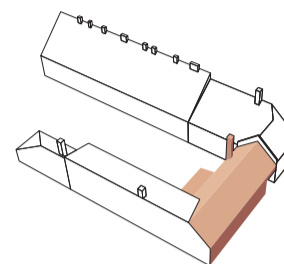
<sup>14</sup> Vgl. Stadt Wien, Die Geologie von Wien, 2018, 24. 05.

<sup>15</sup> Schramm, Low Rise – High Density, S. 46.

<sup>16</sup> Vgl. Stadt Wien, Wien Kulturgut, 2018, 24. 05.

<sup>17</sup> Dengler, Bauen in historischer Umgebung, S.9.





Kastenfenster  
Typ 02

Eingangstor  
Typ 14

Strohtür

Kastenfenster  
Typ 01

Satteldach mit  
Rhombusschablonen

Abb.4 Nordansicht

## Mauerwerk

„Das reine Natursteinmauerwerk wich etwa um 1600 einem Mischmauerwerk, welches aus Ziegeln und dazwischen nach Möglichkeit regelmäßig eingelagerten Natursteinblöcken bestand. Die Natursteinblöcke wurden meist aus abgetragenen Bauten entnommen und weiterverwendet. Die Mitverwendung von Steinen wurde im Laufe der Zeit reduziert, sodass die Mauern bis zur Mitte des 19. Jhds. fast nur mehr aus Ziegeln bestanden.“<sup>18</sup>

Es ist demnach anzunehmen, dass alle Gebäudeteile, die vor 1900 entstanden sind, hauptsächlich als monolithisches Mischmauerwerk errichtet wurden. Ein Mischmauerwerk besteht aus einer Mischung aus Bruchsteinmauerwerk mit Ziegelmauerwerk oder Gussmassen wie Beton.<sup>19</sup> Bei den Bruchsteinen kann von der Verwendung von Kalk- bzw. Kalksandsteinen oder Konglomeraten ausgegangen werden.<sup>20</sup>

Mit hoher Wahrscheinlichkeit stammen diese von lokalen Steinbrüchen aus der Gegend.<sup>21</sup> Der Trakt, der um 1947 erbaut wurde, wurde als reiner Ziegelbau errichtet. Bei diesem Gebäudetrakt ist im Planmaterial ein Streifenfundament erkennbar. Es ist zu vermuten, dass auch die anderen Fundierungen als Streifenfundament, wahrscheinlich als Mischmauerwerk, errichtet wurden.

## Öffnungen

Ein Blick auf die Fassade zeigt, dass viele verschiedene Öffnungsarten eingebaut wurden. Diese Unterschiedlichkeit entstand im Laufe der Zeit und unterliegt keiner ästhetischen, sondern praktischer Natur. Wenn neue Fenster benötigt wurden, wurden die Fenster, die zur damaligen Zeit üblich waren, eingebaut, ohne darauf zu achten, ob dieser neue Fenstertyp mit dem alten Typ einhergeht. Auch die Anordnung der Fenster entlang der Fassade folgt keiner Regel. Ein Fenster oder eine Tür wurde an jener Stelle eingebaut oder getauscht, an der es gerade aus praktischen Gründen als notwendig erachtet wurde. Die Fassade wurde von innen nach außen entwickelt. Die Öffnungsarten unterscheiden sich nicht nur in Größe, Aussehen und Typ, sondern auch in ihrem Zustand und Alter durch die unterschiedlichen Einbauzeitpunkte.

Es finden sich 14 zweiflügelige und zwei einflügelige historische Kastenfenster, jeweils in unterschiedlicher Größe und mit unterschiedlicher Sprossenordnung, sechs Vertikalschiebefenster, zwei Kippfenster, drei Drehkippfenster und acht Drehkippfenster mit aufgeklebten Sprossen. Zudem gibt es ein zweiflügeliges Eingangstor aus Holz, eine zweiflügelige Kastenfenster-Außentür mit Oberlichte, eine zweiflügelige Metall-Außentür, fünf einflügelige Holzrahmen-Außentüren (wobei sich eine Tür in der Einfahrt befindet), 14 zweiflügelige und zwei einflügelige historische Kastenfenster, jeweils in unterschiedlicher Größe und mit unterschiedlicher Sprossenordnung, sechs Vertikalschiebefenster, zwei Kippfenster und acht Drehkippfenster mit aufgeklebten Sprossen.

Insgesamt finden sich 19 verschiedene Typen von Öffnungsarten, die beschrieben und in den Ansichtsfotos gekennzeichnet sind.

<b>Typ 01</b>	Kastenfenster, 125 cm breit, 173 cm hoch zweiflügelig, zwei Sprossen je Flügel
<b>Typ 02</b>	Kastenfenster, 120 cm breit, 128 cm hoch zweiflügelig, zwei Sprossen je Flügel
<b>Typ 03</b>	Kastenfenster, 100 cm breit, 130 cm hoch zweiflügelig, zwei Sprossen je Flügel
<b>Typ 04</b>	Kastenfenster, 100 cm breit, 115 cm hoch zweiflügelig, zwei Sprossen je Flügel
<b>Typ 05</b>	Kastenfenster, 100 cm breit, 115 cm hoch einflügelig, Kreuzsprosse (in der Einfahrt, auf dem Foto nicht sichtbar)
<b>Typ 06</b>	Kastenfenster, 78 cm breit, 78 cm hoch einflügelig, Kreuzsprosse
<b>Typ 07</b>	Kastenfenster, 70 cm breit, 135 cm hoch einflügelig, zwei Sprossen
<b>Typ 08</b>	Kastenfenster, 66 cm breit, 135 cm hoch einflügelig, drei Sprossen, innerer Flügel fehlt
<b>Typ 09</b>	Vertikalschiebefenster 120 cm breit, 198 cm hoch
<b>Typ 10</b>	Kippfenster, 50 cm breit, 70 cm hoch einflügelig
<b>Typ 11</b>	Kippfenster, 78 cm breit, 56 cm hoch einflügelig
<b>Typ 12</b>	Drehkippfenster, 100 cm breit, 115 cm hoch einflügelig, aufgeklebte Kreuzsprosse
<b>Typ 13</b>	108 cm breit, 92 cm hoch, Drehkippfenster einflügelig (Wintergarten)
<b>Typ 14</b>	Eingangstor, 233 cm breit, 240 cm hoch zweiflügelig, zwei rautenförmige Kippfenster
<b>Typ 15</b>	Kastenfenster-Außentür, 135 cm breit, 276 cm hoch zweiflügelig mit Oberlichte
<b>Typ 16</b>	Holzrahmen-Außentür, 90 cm breit, 195 cm hoch einflügelig, teilweise mit Glaseinsatz
<b>Typ 17</b>	Holzrahmen-Außentür, 90 cm breit, 215 cm hoch, Einflügelig
<b>Typ 18</b>	Metall-Außentür, 160 cm breit, 195 cm hoch zweiflügelig
<b>Typ 19</b>	Glas-Außentür, 113 cm breit, 216 cm hoch einflügelig, Dreh-Kipp-Flügel (Wintergarten)

<sup>18</sup> Balak/Pech, Mauerwerkstrookenlegung, S. 48.

<sup>19</sup> Vgl. Ebda. S. 71.

<sup>20</sup> Vgl. Ebda. S. 49.

<sup>21</sup> Vgl. Gespräch Troll, 29.06.2018.



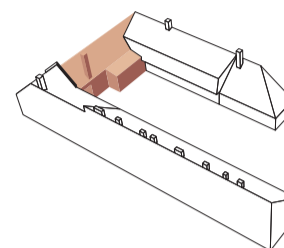


Abb.5 Südansicht

### Kastenfenster

Das Kastenfenster aus Holz stellt eine Weiterentwicklung und Verbesserung der ältesten Fensterausführung, der Einfachfenster, dar. Die Idee war, in einer Zarge zwei Fenster hintereinander zu montieren, um durch den entstehenden Luftzwischenraum zusätzliche Wärmedämmung zu erreichen. Außerdem konnte durch diesen Zwischenraum auch die Winddichtheit und der Schallschutz verbessert werden.<sup>22</sup> Noch heute stellen Kastenfenster mit entsprechender Wartung ein sehr gutes System dar.

*„Kastenfenster sind aus energetischer Sicht interessante Systeme. Ihre U-Werte lassen sich nach DIN EN ISO 10077[3] berechnen. [...] Demnach kann ein bestehendes Kastenfenster mit zwei Einfachverglasungen und 12 cm Scheibenabstand einen U-Wert von ca. 2,4 W/m<sup>2</sup>K erreichen. Der Austausch des Innenfensters durch ein Fenster mit lediglich 1,8 W/m<sup>2</sup>K reicht aus, um insgesamt einen U-Wert von 1,3 W/m<sup>2</sup>K zu erhalten. [...] [Es] sind die die Anforderungen jedoch auch erfüllt, wenn eine Scheibe mit einer infrarot-reflektierenden Beschichtung [...] eingebaut wird.“<sup>23</sup>*

Bei dem Bestandsgebäude finden sich sechs verschiedene Arten von Kastenfenstern wider, die sich einerseits in ihren Ausmaßen und Proportionen, aber auch in der Sprossenaufteilung unterscheiden. Die meisten Kastenfenster sind doppelflügelig, manche haben allerdings nur einen Flügel. Vermutlich stammen diese Fenster aus der Biedermeierzeit oder aus noch früherer Zeit, also zwischen dem 16. und 19. Jahrhundert.

### Vertikalschiebefenster

Im südlichen Westtrakt, der 1947 errichtet wurde, wurden anstelle von Kastenfenstern Vertikalschiebefenster aus Holz eingebaut. Da bei diesem Fenstertyp der Luftzwischenraum fehlt, sind sie hinsichtlich der Wärmedämmung minderwertiger. Vermutlich entschieden sich die damaligen Eigentümer für diese Variante, da dieser Trakt nie für eine Wohnnutzung gedacht war. Im 20. Jahrhundert fand die Grundform des modernen Vertikalschiebefensters mit feststehendem Oberlicht und vertikal beweglichem Unterflügel vor allem in der Erdgeschoßzone mit gewerblicher Nutzung, wie Handel oder Gastronomie, ihre Verbreitung. Ein Vorteil der Vertikalschiebefenster ist, dass sie bei Wind nicht zuschlagen können und dass eine exakt dosierbare Dauer-Spaltlüftung möglich ist.<sup>24</sup> In Ihren Ausmaßen wirken diese Fenster im Vergleich zu den Kastenfenstern viel dominanter und weniger kleinteilig, da sie keine Sprossenaufteilung, dafür ein mittig sitzendes Flügelprofil aufweisen.

*„Gerade die Dichtigkeit und der Widerstand gegen winterlichen Wärmeverlust wird aktuell und bereits schon seit Jahren, regelmäßig abseits jeder Vernunft diskutiert. In aller Regel gilt jedoch: Gepflegte, sachkundig erhaltene Fenster aus dem 19. und 20. Jahrhundert sind ausgereifte Konstruktionen und noch heute geeignet, alle Anforderungen der Architektur und ihrer Nutzung zu erfüllen. Aufgrund der gestalterischen Qualitäten und des historischen Zeugniswerts lohnt sich der Einsatz für eine unveränderte, bzw. ertüchtigte Erhaltung.“<sup>25</sup>*

<sup>22</sup> Vgl. Bernard/Kruml/Kupf/Zimmermann, „Wiener Fenster“, S. 8.

<sup>23</sup> Eßmann, „Energetische Sanierung von Bestandsfenstern“, S. 55.

<sup>24</sup> Vgl. Veit, „Vertikalschiebefenster des 19. und 20. Jahrhunderts“, S. 57f.

<sup>25</sup> Veit, Ebda. S. 56.

Pulldach mit  
Strangfalzziegeln

Vertikalschiebefenster  
Typ 09

Kastenfenster-Außentür  
Typ 15



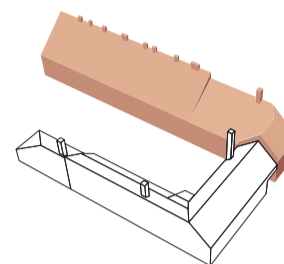


Abb.6 Westansicht

## Drehkipfenster

In den 1990er-Jahren wurden im Zuge von Umbauten sowohl im Erdgeschoß, als auch im Dachgeschoß Drehkipfenster mit Isolierglasscheiben eingebaut. Mit Hilfe der aufgeklebten Sprossen als Dekorelement wurde der Versuch getätigt, die historischen Kastenfenster optisch nachzuahmen. Diese Herangehensweise kann auch als „Anpassungsarchitektur“<sup>26</sup> bezeichnet werden, der es lediglich um den „Schauwert“<sup>27</sup> eines Gebäudes geht. Der Kunsthistoriker und Denkmalpfleger Achim Wolfgang Hubel beschreibt die Bedeutung der Authentizität als wichtiges Ziel in der Denkmalpflege. „Prinzipiell ist es jedoch eine völlige Verkenning von Baudenkmalern, wenn man sie derart auf ihre Außerscheingung beschränkt.“<sup>28</sup> Bei genauerer Betrachtung ist zudem zu erkennen, dass sich die neuen Fenster von den historischen Fenstern optisch unterscheiden. Sowohl die Ausmaße, als auch die Proportion der Fenster, sowie die Aufteilung der Sprossen sind nicht identisch.

*„Ich meine, dass der Dialog zwischen dem Heute und Gestern notwendig ist und eine Auseinandersetzung zwischen beiden stattfinden muss. Durch Anpassung und noch so geschickt verpackte Imitation wird vorhandene historische Architektur entwertet.“<sup>29</sup>*

## Deckensysteme

Aufgrund der unterschiedlichen Errichtungszeitpunkte finden sich unterschiedliche Deckensysteme im Bestandsgebäude. In den Kellerräumen finden sich Tonnen- und Kappengewölbe. Im Quertrakt im Erdgeschoß prägen Gewölbedecken die Räume. Im nördlichen Westtrakt, im südlich Osttrakt und teilweise im Querbau kamen Tramdecken aus Holz zum Einsatz. Der südliche Westtrakt weist eine historische Holz-Beton-Verbunddecke, eine sogenannte Dippelbaumdecke, auf. Diese Deckensysteme kamen als Abschlussdecken vor allem aus Brandschutzgründen zum Einsatz.<sup>30</sup> Die jüngsten Deckensysteme sind Fertigteildecken im nördlichen Osttrakt des Gebäudes.

<sup>26</sup> Dengler, *Bauen in historischer Umgebung*, S.23.

<sup>27</sup> Hubel, *Denkmalpflege*, S. 315.

<sup>28</sup> Ebda. S. 318.

<sup>29</sup> Schattner zit. n. Linhardt, *Das Umbau-Buch*, S. 127.

<sup>30</sup> Vgl. Kolbitsch, *Altbaukonstruktionen*, S. 97.

<sup>31</sup> Kurrent, „Neues Bauen in alter Umgebung“, S. 196.

## Dachwerk

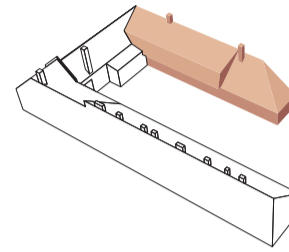
Folgende unterschiedliche Dachwerke prägen die Dachlandschaft des Streckhofes: Ein Satteldach an der Nordseite, zwei verschieden hohe Pultdächer an der gesamten Westseite, ein Mansarddach und ein Walmdach an der Ostseite. Der Wintergarten, ein Zubau an der hofseitigen Wand des Quertraktes, hat ein leicht geneigtes Glasdach. Das Mansarddach wurde 1993 errichtet, das südliche Pultdach stammt aus dem Jahr 1947. Alle anderen Dächer sind älter und stammen vermutlich aus dem 17. Jahrhundert.

So unterschiedlich die Dachkonstruktionen sind, so verschieden sind auch die Dachdeckungen. Einige Dächer sind mit Ziegeln, andere mit Faserzementplatten eingedeckt. Auf dem nördlichen Pultdach ist die älteste Deckung zu finden. Das Dach weist eine Doppeldeckung mit falzlosen Ziegeln, der sogenannten Wiener Tasche, auf. Diese traditionelle Deckungsart ist in Wien und vor allem für diese alte Bauform sehr üblich. Das südliche Pultdach und ein kleiner Teil der hofseitigen Satteldachfläche sind mit Strangfalzziegeln eingedeckt. Das Sattel- und das Walmdach sind mit gräulichen Rhombusschablonen eingedeckt. Im Zuge eines Umbaus oder einer Sanierung müssen diese Dächer neu eingedeckt werden, weil die Rombusschablonen mit hoher Wahrscheinlichkeit asbesthaltig und daher gesundheitsschädlich sind. Die alte Deckung muss fachgerecht entsorgt werden, da es sich hier um Problemstoffe handelt. Die jüngste Deckungsart findet sich auf dem Mansarddach wieder. Das Dach wurde mit rötlichen Eternit-Platten, sogenannten Rhombussteinen, eingedeckt. Vermutlich wurde mit diesen Platten versucht, die Farbgebung einer Ziegeldeckung nachzuahmen

*„Hüten wir uns vor Nachahmung, Täuschung, Tarnung und Betrug. Nicht die Unterordnung, sondern die Einordnung soll Maxime unseres Handelns sein. [...] Wer nicht Lehren aus der Vergangenheit zieht, wer das alte nicht schätzt, kann auch nichts wirklich Neues schaffen.“<sup>31</sup>*



Kastenfenster  
Typ 05



Holzrahmen-Außentür  
Typ 16

Mansarddach mit  
Eternit-Platten

Walmdach mit  
Rhombusschablonen

Drehkipfenster  
Typ 12

Kipfenster  
Typ 11

Drehkipfenster  
Typ 12



Abb.7 Ostansicht



Abb.8 Hof | Blick a



Abb.9 Wasserstelle | Stelle 4



Abb.10 Hof | Blick b



Abb.11 Feuerstelle | Stelle 3



Abb.12 Garten | Blick c



Abb.13 Kirschbaum | Stelle 5

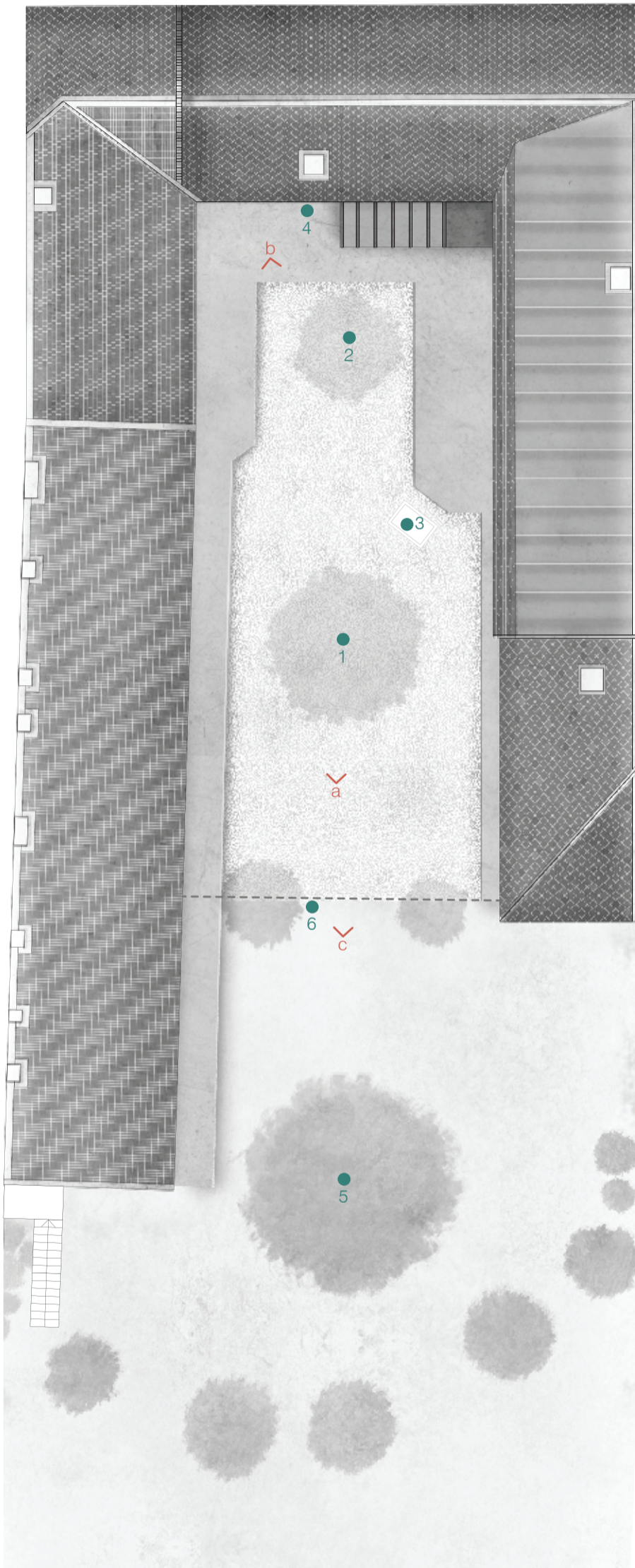


Abb.14 Außenraumgestaltung | M 1:200

### 1.1.4 Hof

„Eine klare Trennung zwischen Privatheit und Öffentlichkeit kennzeichnet den Hofhaustyp.“<sup>32</sup>

Der Innenhof wird straßenseitig im Norden von der Probusgasse durch ein doppelflügeliges Tor erschlossen, wodurch der Innenhof vor neugierigen Blicken der Passanten geschützt bleibt. Der Hof besteht aus einem 290 m<sup>2</sup> großen Kiesgarten und wird vom Bestandsgebäude dreiseitig umgrenzt. Drei Bäume, ein über 100 Jahre alter Ahornbaum (Stelle 1) und zwei frisch gesetzte Edelkastanien (Stelle 2), stehen als Schattenspender mittig im Hof. Die zwei Edelkastanienbäume wurden so gepflanzt, dass sich die Baumkronen in Zukunft zu einem gemeinsamen Blätterdach vereinigen. Ein asphaltierter Weg führt entlang der hofseitigen Bestandsmauern bis in den angrenzenden Garten hinein. Über den Hof sind Drahtseile als Kletterhilfe für den Wein gespannt. Kennzeichnend für den Hof ist zudem eine gemauerte Feuerstelle (Stelle 3), eine Wasserstelle (Stelle 4), ehemaliges Heurigenmobiliar und Hängeleuchten. Die Feuerstelle ist architektonisch nicht wertvoll, aber in ihrer Nutzungsfunktion für die Hofgemeinschaft sehr wichtig. Die Wasserstelle erinnert an frühere Zeiten, als die Bewohner des Hauses zum Wasserholen in den Hof gehen mussten. Direkt vor der Wasserstelle befindet sich heute die Müllsammelstelle der Hofgemeinschaft. Eine Verlagerung dieser Sammelstelle würde der Ästhetik der Wasserstelle gut tun. Sie wäre inszeniert, mehr gewürdigt und könnte besser genutzt werden. Das ehemalige Heurigenmobiliar wird von der Hofgemeinschaft immer noch zur warmen Jahreszeit benutzt.

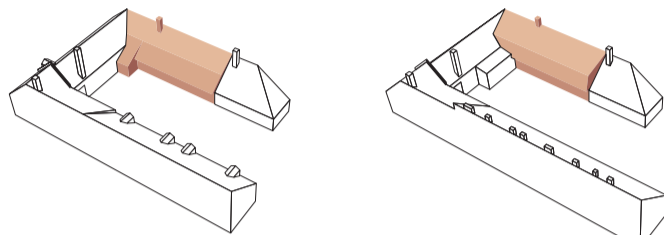
„Privatheit ist der Maßstab des Hofhauses. Der Hof ist als Quelle des Lichtes und mit seiner Verbindung zu Wetter und Natur das Zentrum des Gebäudes. Der Hof hat die gleiche Abgeschlossenheit und Intimität wie jeder andere Raum des Hauses. Dieser animiert zum Leben im Freien, denn er ist geschützt vom Wind, den Einblicken der Nachbarn und dem Lärm der Außenwelt. Während im Sommer der Hof zu einem zweiten Wohnraum wird, verbleibt er im Winter als Element, das alle Räume miteinander verbindet.“<sup>33</sup>

### 1.1.5 Garten

Der an Haus und Hof angrenzende Garten ist 630 m<sup>2</sup> groß und wird teilweise von unterschiedlich hohen Nachbarmauern begrenzt. Im Garten finden sich viele erhaltenswerte Obstbäume, der älteste ist ein ca. 9 m hoher Kirschbaum (Stelle 5), aber auch Nutzsträucher und Gemüsebeete. Die Eigentümerin erntet unter anderem Kirschen, Zwetschken, verschiedene Sorten an Äpfeln, Walnüsse, Holunder, Rhabarber, Bohnen, Kürbisse, Tomaten, Rucola, Spinat, rote und schwarze Johannisbeeren, Stachelbeeren und verschiedene Kräuter. Der Garten ist mit einem einfachen Maschendrahtzaun vom Hof abgetrennt (Stelle 6).

<sup>32</sup> Schramm, *Low Rose – High Density*, S. 45.

<sup>33</sup> Ebda. S. 46.



bis 1933

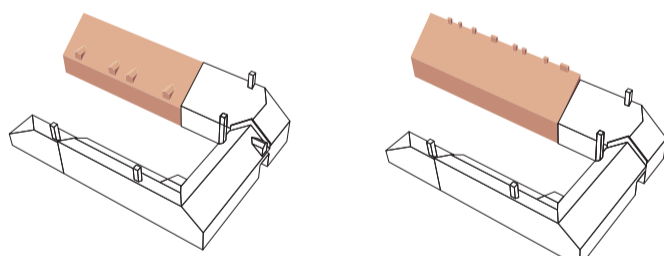
2019

### 1.1.6 Gebäudetrakte

Die unterschiedlichen Gebäudetrakte werden in folgenden Aspekten beschrieben: Errichtungszeitpunkt, Bauwerksabmessungen, Gründungsart, Baumaterialien, Decken- und Dachsysteme, Öffnungsarten, bauliche Veränderungen und Nutzung. Die Piktogramme zeigen die Kubatur des jeweiligen Traktes. Gab es bauliche Veränderungen, wird auch die historische Gebäudekubatur dargestellt.

#### Nördlicher Osttrakt

<b>Errichtung</b>	Vermutlich aus dem 17. Jahrhundert, Dach 1993
<b>Abmessung</b>	15,8 m x 4,5 m
<b>Höhe</b>	7 m
<b>Gründungsart</b>	Streifenfundament
<b>Mauern</b>	Mischmauerwerk
<b>Decken</b>	Fertigteildecke
<b>Dach</b>	Mansarddach, Pfettenkonstruktion mit Kniestock
<b>Öffnungen</b>	Drei Kastenfenster, sechs Drehkippenfenster mit aufgeklebten Sprossen und zwei Türen
<b>Nutzung</b>	Der südlichere Teil wurde bis 1967 als Presshaus genutzt, der nördlichere Teil als Wohnraum der Eigentümerin. Im Zuge des Dachausbaus wurde anstelle des Presshauses ein Treppenaufgang gebaut. Bis heute dient dieser Gebäudeteil als Wohnraum der Eigentümerin, das Dachgeschoß steht bis heute als Wohnraum zur Vermietung.
<b>Veränderungen</b>	Ursprünglich hatte dieser Gebäudeteil ein Pultdach. Dieses wurde 1993 im Zuge eines Dachausbaus mit einem neuen Mansarddach ersetzt, was eine massive Veränderung darstellt.



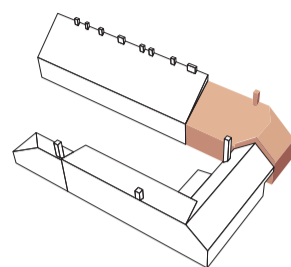
bis 1945

2019

#### Südlicher Westtrakt

<b>Errichtung</b>	1947
<b>Abmessung</b>	26,8 m x 5,6 m
<b>Höhe</b>	9 m
<b>Gründungsart</b>	Streifenfundament, teilweise unterkellert
<b>Mauern</b>	Ziegelbauweise
<b>Decken</b>	Doppelbaumdecke im EG, Kappendecke im UG.
<b>Dach</b>	Pultdach, Pfettenkonstruktion mit stehendem Stuhl.
<b>Öffnungen</b>	Sieben Vertikalschiebefenster, ein Kippenfenster, ein Kastenfenster und zwei Türen.
<b>Nutzung</b>	Bis 1945 wurde dieser Trakt als Stall, von 1947 bis 1967 als Schankraum verwendet. Von 1967 bis heute dient dieser Gebäudeteil als Lager und Werkstatt.
<b>Veränderung</b>	Zuvor stand an dieser Stelle ein ähnliches Gebäude in Holz-Leichtbauweise. Dieses hatte ebenso ein Pultdach und zumindest eine Gaube, eventuell mehrere. Allerdings war der Trakt nur 21,05 m lang und um 1,5 m niedriger.

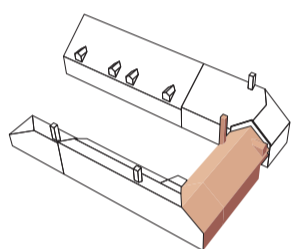




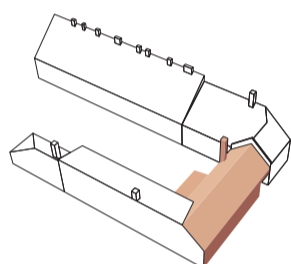
2019

**Nördlicher Westtrakt**

<b>Errichtung</b>	Vermutlich aus dem 17. Jahrhundert
<b>Abmessung</b>	13,09 m x 5,57 m
<b>Höhe</b>	8,1 m – 9 m
<b>Gründungsart</b>	Streifenfundament, teilweise unterkellert
<b>Mauern</b>	Mischmauerwerk
<b>Decken</b>	Tramdecke im EG, Tonnengewölbe im UG
<b>Dach</b>	Kombination aus Sattel- und Pultdach, Pfettenkonstruktion mit abgestrebtem Stuhl
<b>Öffnungen</b>	Fünf Kastenfenster und eine Außentür
<b>Nutzung</b>	Bis 1996 diente dieser Gebäudeteil als Wohnraum der Eigentümer, bis heute wird er als Wohnraum für Gäste verwendet.
<b>Veränderungen</b>	Es sind keine Aufzeichnungen über grobe bauliche Veränderungen bekannt.



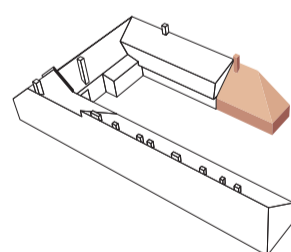
bis mind. 1907



2019

**Querbau im Norden**

<b>Errichtung</b>	Vermutlich aus dem 17. Jahrhundert
<b>Abmessung</b>	16,5 m x 6,3 m
<b>Höhe</b>	6,41 m
<b>Gründungsart</b>	Streifenfundament, unterkellert
<b>Mauern</b>	Mischmauerwerk
<b>Decke</b>	Tramdecke und Gewölbedecken im EG, Tonnengewölbe im UG
<b>Dach</b>	Satteldach
<b>Öffnungen</b>	Sieben Kastenfenster, eine Tür und ein Tor
<b>Nutzung</b>	Dieser Gebäudeteil wurde bis 1945 als Schankraum, von 1947 bis 1977 als Lager genutzt. Von 1977 bis heute dient dieser Trakt als Wohnraum der Eigentümerin.
<b>Veränderungen</b>	Straßenseitig gab es eine Gaube. Wann und warum genau diese entfernt wurde ist nicht bekannt. Ein Foto von 1907 zeigt das Gebäude noch mit Gaube. Eventuell ist die Gaube im zweiten Weltkrieg zerstört worden.



2019

**Südlicher Ostrakt**

<b>Errichtung</b>	Vermutlich aus dem 17. Jahrhundert
<b>Abmessung</b>	9,7 m x 4,35 m
<b>Höhe</b>	6,55 m
<b>Gründungsart</b>	Streifenfundament
<b>Mauern</b>	Mischmauerwerk
<b>Decken</b>	Tramdecke
<b>Dach</b>	Kombination aus Pult- und Walmdach, Pfettenkonstruktion
<b>Öffnungen</b>	Zwei Drehkippenster mit aufgeklebten Sprossen und ein Drehkippenster
<b>Nutzung</b>	Bis 1967 diente dieser Gebäudeteil als Wohnraum für die Weinarbeiter und als Waschküche, von 1967 bis heute wird er als Wohnraum vermietet.
<b>Veränderungen</b>	Es sind keine Aufzeichnungen über grobe bauliche Veränderungen bekannt.

### 1.1.7 Bestandsaufnahme

Da die Umbauten zu unterschiedlichen Zeiten stattfanden, existiert kein zusammenhängender oder aktueller Plan vom gesamten Grundstück.

Daher fertigte die Autorin dieser Arbeit im Rahmen der Bestandsaufnahme Bestandspläne an, um das Gesamtbauwerk vollständig zu dokumentieren. Die Vermessung des Gebäudes erfolgte zu zweit im August 2017 auf Grundlage des bestehenden bauhistorischen Planmaterials. Mittels Handaufmaß und einem Laser-Distanzmessgerät wurde das bestehende Planmaterial auf seine Richtigkeit überprüft, bei Bedarf korrigiert und fehlende Bereiche ergänzt.

Neben dem Lageplan wurden Grundrisse (UG, EG, DG), die Dachdraufsicht und Außenraumgestaltung, Schnitte (Quer- und Längsschnitte) und Ansichten angefertigt. Die Bestandsaufnahme ist neben dem Erhalt von vollständigen Plänen auch eine erste präzise Annäherung an die alte Architektur.

*„Quellen der Erkenntnis sind in erster Linie die Bauwerke oder deren Reste selbst. Diese zu erforschen heißt zunächst, sie kennenzulernen.“<sup>34</sup>*

<sup>34</sup> Hubel, *Denkmalpflege*, S. 245.



Abb.15 Lageplan | M 1:500



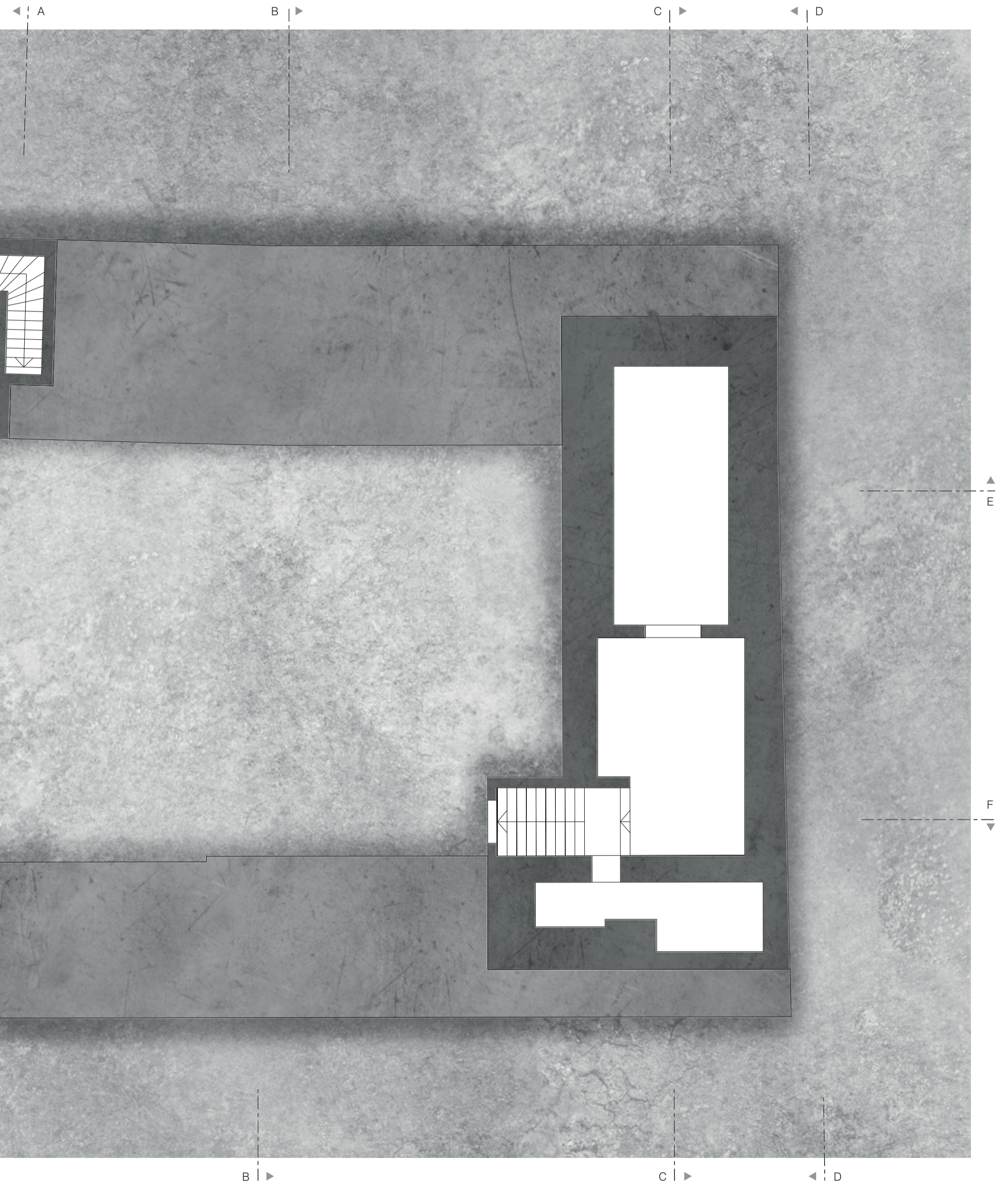


▲  
E

F  
▼

◀ A

Abb.16 Untergeschoß | M 1:100



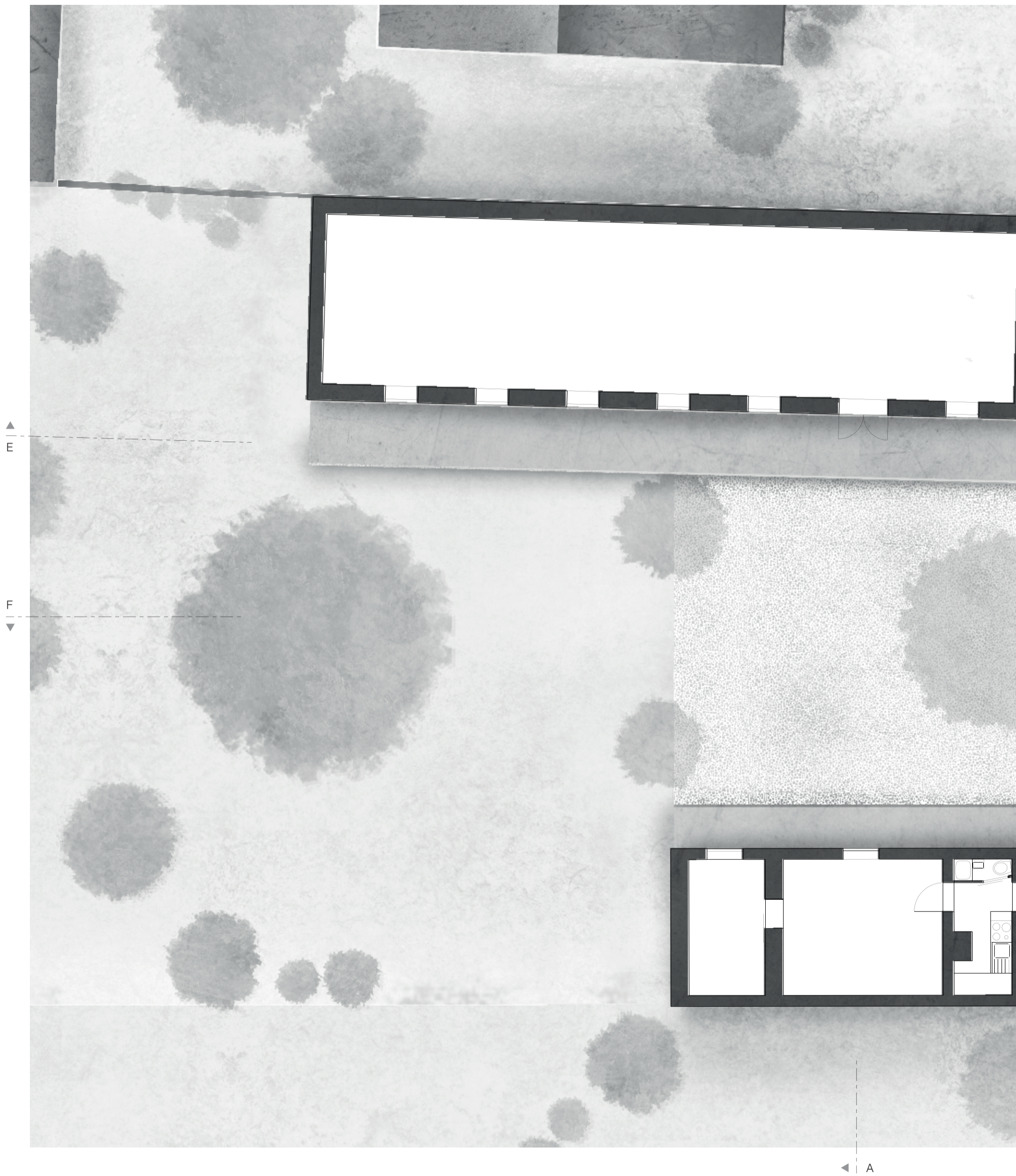


Abb.17 Erdgeschoß | M 1:100



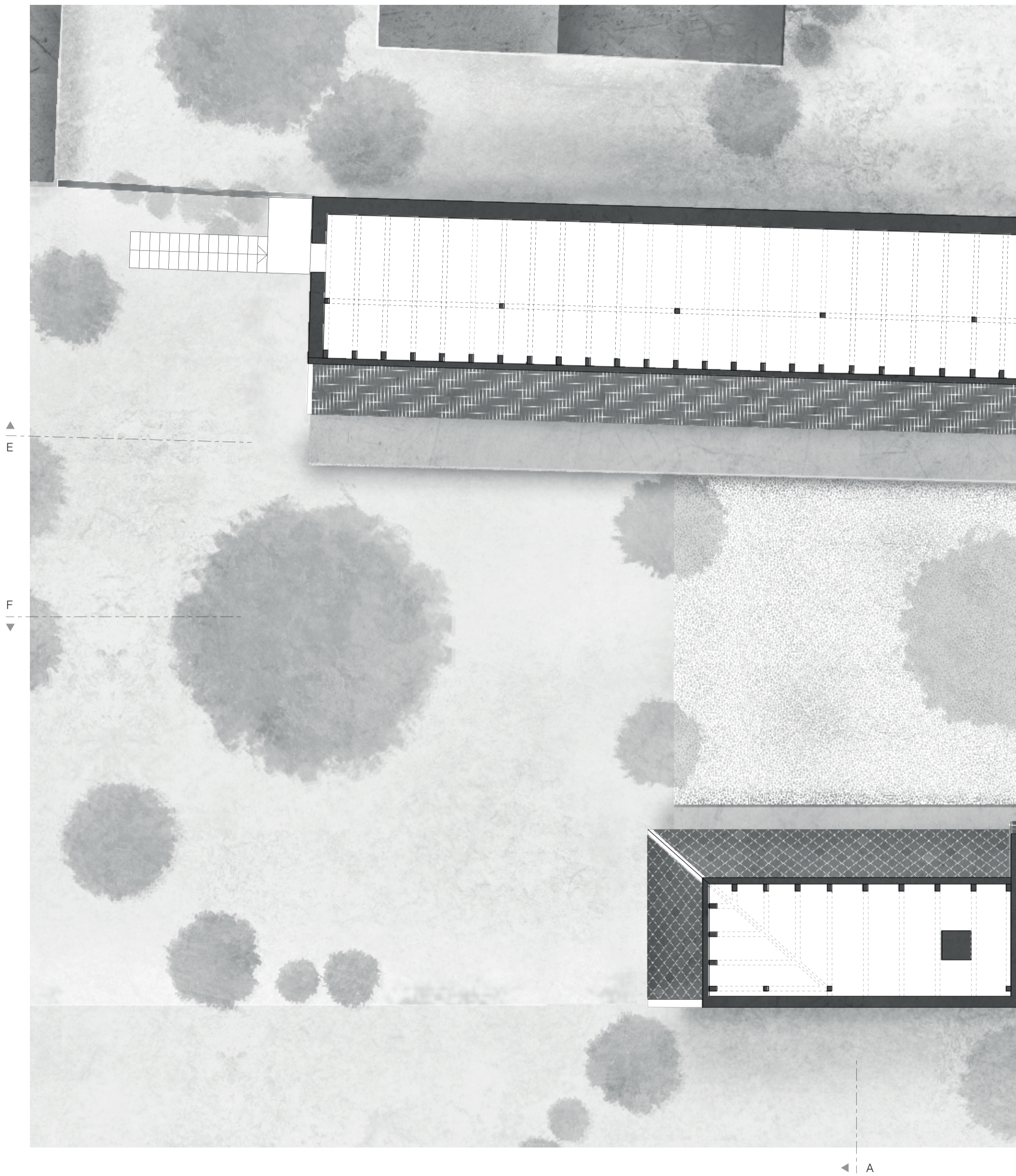


Abb.18 Dachgeschoß | M 1:100



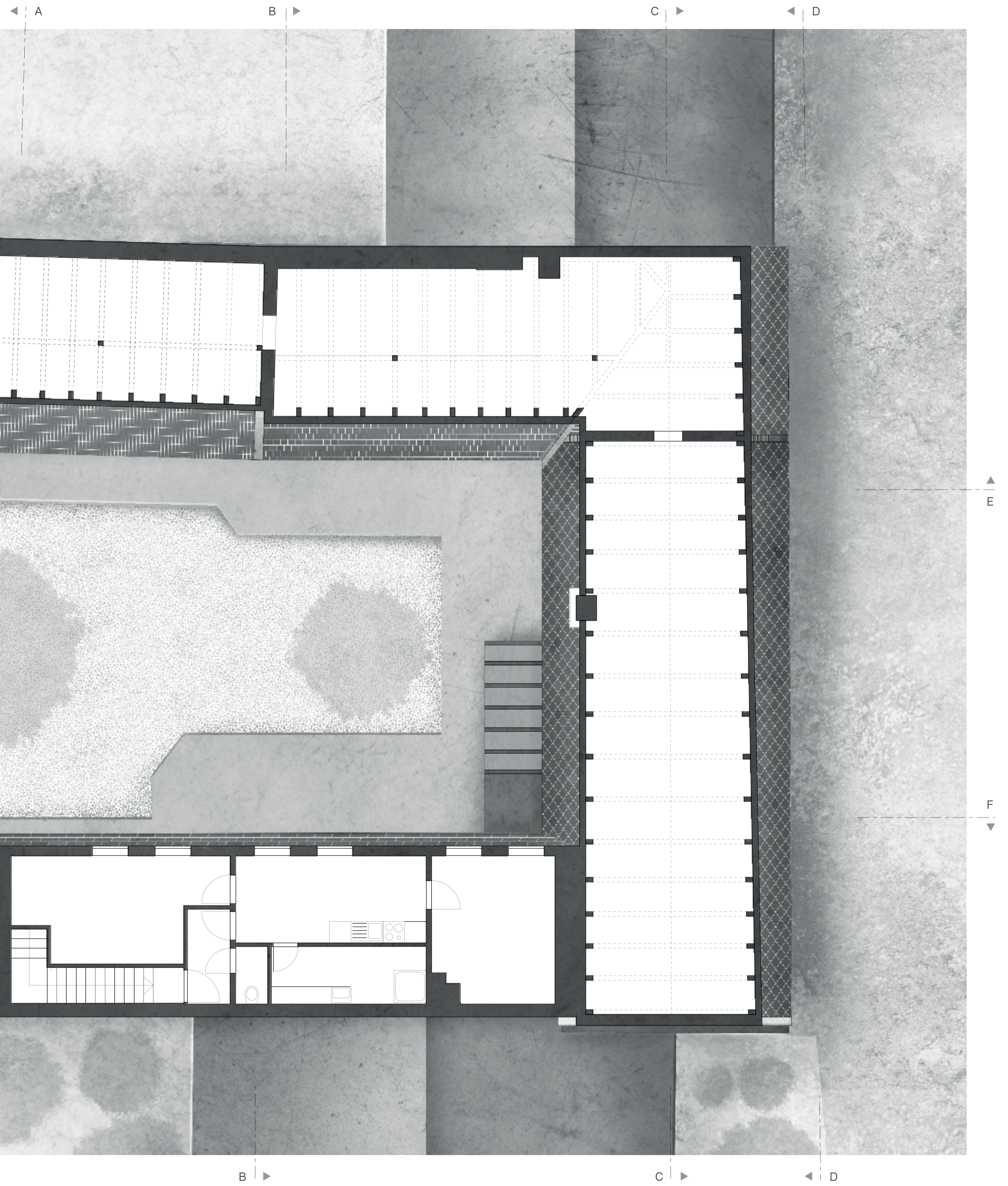




Abb.19 Dachdraufsicht | M 1:100



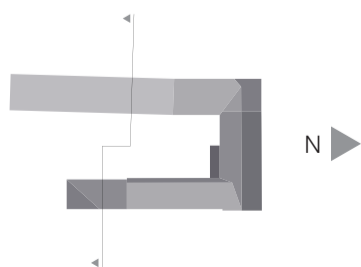


Abb.20 Schnitt A-A | M 1:100

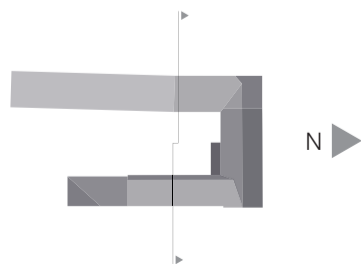
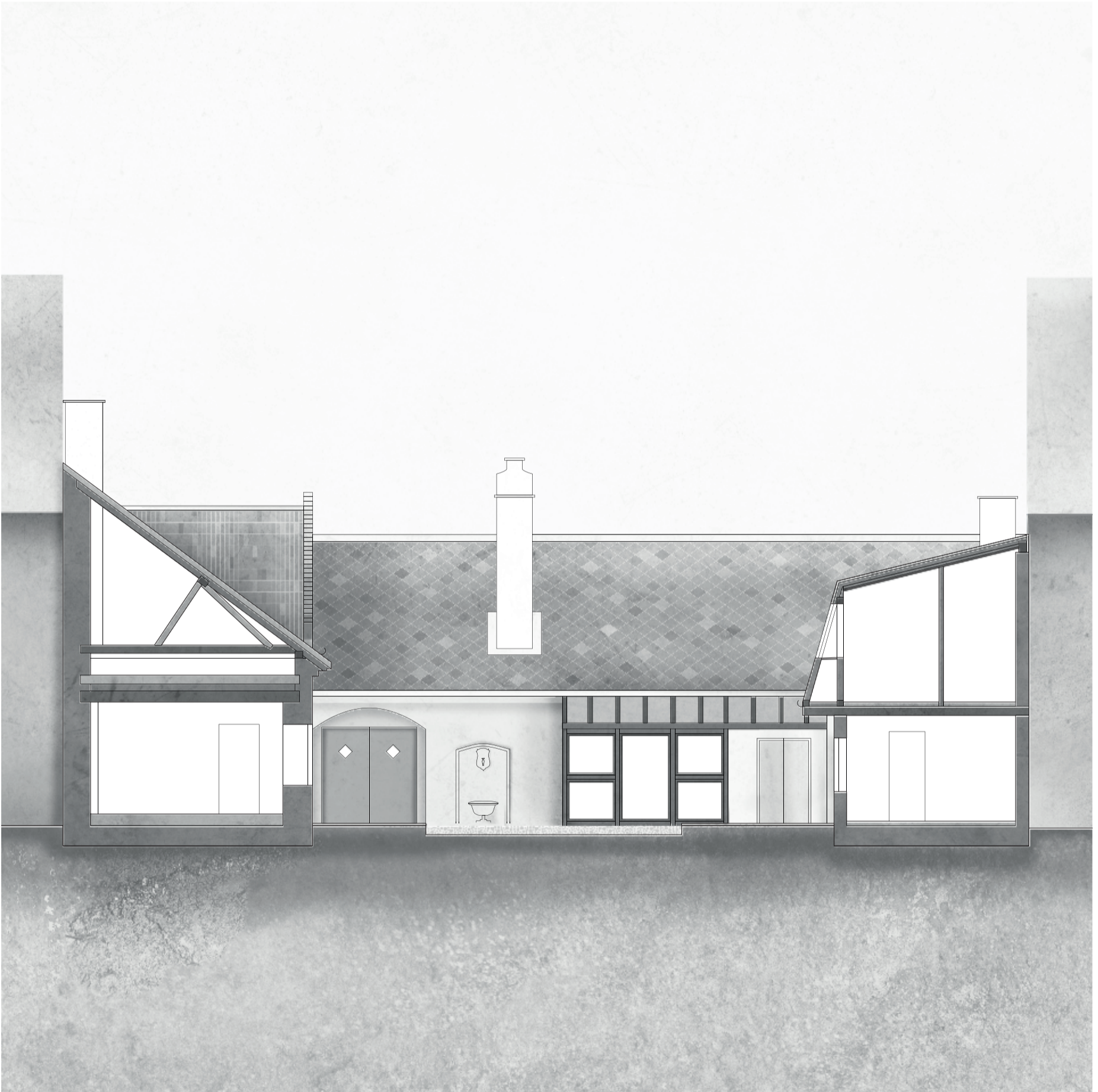


Abb.21 Schnitt B-B | M 1:100

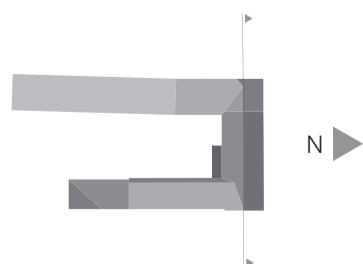


Abb.22 Schnitt C-C | M 1:100

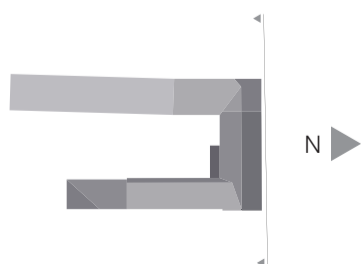


Abb.23 Ansicht D-D | M 1:100



Abb.24 Schnitt E-E | M 1:100





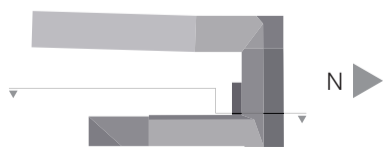
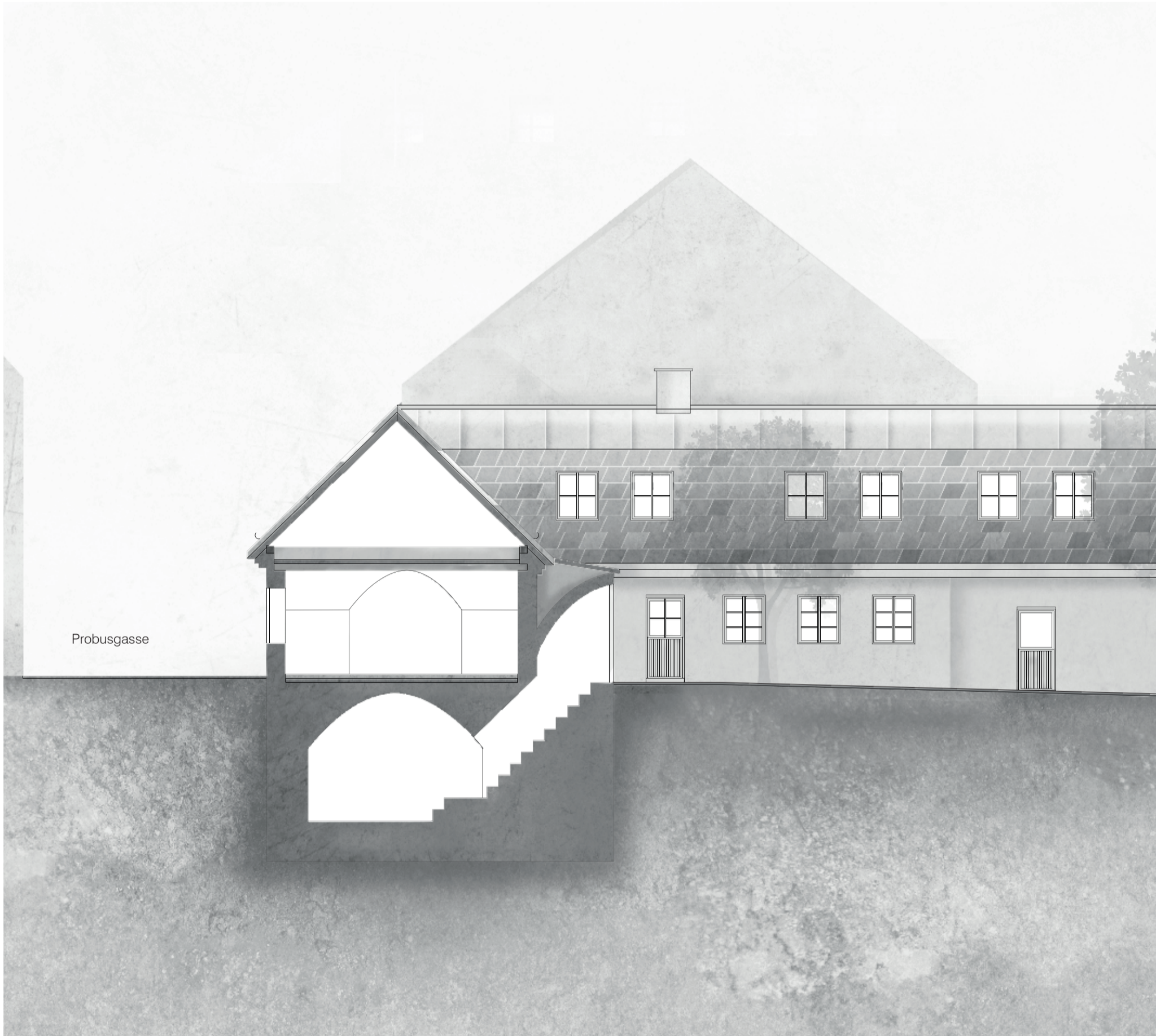


Abb.25 Schnitt F-F | M 1:100



## 1.2 GESCHICHTE

Im Anschluss an die Baubeschreibung folgt eine Skizzierung der Nutzungs- und Baugeschichte des Gebäudes. Auf Basis dieser geschichtlichen Recherchen konnte eine Zeitleiste erstellt werden, die sowohl bauhistorische Veränderungen, als auch Veränderungen in der Nutzung darstellt. Vergleiche zwischen historischen und aktuellen Fotografien veranschaulichen die beschriebenen Veränderungen. Als weitere Zeitzeugnisse werden alle bauhistorischen Plandarstellungen chronologisch angeführt. Abschließend folgt das bauhistorische Raumbuch als Vorbereitung für den Blick in die Gegenwart. Neben der Darstellung der früheren Nutzung der jeweiligen Räume, werden auch die heutige Nutzung und der aktuelle Zustand beschrieben. Den Abschluss dieses Kapitels bildet die Bestandsaufnahme und die Beschreibung der festgestellten Wertigkeit des Gebäudes.

### 1.2.1 Bau- und Nutzungsgeschichte

Die Bau- und Nutzungsgeschichte gewährt dem Leser sowohl Einblicke in das Leben und die Familiengeschichte der Wohngemeinschaft, als auch einen Überblick in die Alltagsgeschichte der jeweiligen Zeit. Zudem gibt die Beschreibung Aufschluss über die Ursachen von baulichen Veränderungen und sind somit nachvollziehbarer.

*„Jedes Denkmal ist an die materielle Substanz gebunden, aus der es besteht und die seine Existenz erst ermöglicht. Sie lässt uns den Prozess der Entstehung und Bearbeitung des Denkmals nachvollziehen, zeigt aber auch die Spuren der Zeit, die seit der Fertigstellung vergangen ist, berichtet von Umbauten, Veränderungen und Funktionswandlungen, vom Schicksal der Bewohner und Benutzer, von guten wie schlechten Phasen.“<sup>35</sup>*

Einige der gesammelten Informationen stammen aus Gesprächen mit der derzeitigen Eigentümerin Frau Mag. Dorothea Troll. Der geschichtliche Rückblick erfolgt von 1879 bis heute. Das Jahr 1879 stellt den frühesten Zeitpunkt dar, ab dem relevantes Daten-, Plan- und Fotomaterial zur Verfügung steht. Die wichtigsten Bereiche und Räume werden kurz beschrieben. Ausführlichere Informationen zu den jeweiligen Räumen finden sich im bauhistorischen Raumbuch. Bei der Beschreibung der Nutzungsgeschichte sind die Namen der ehemaligen Eigentümer und der Name der aktuellen Eigentümerin mit ihrem Einverständnis angegeben. Die Namen der Mieter sind aus Datenschutzgründen abgekürzt angeführt.

*„Das Wort „Heuriger“ leitet sich vom süddeutschen Begriff „heuer“ ab, der wiederum auf das althochdeutsche *hiu jaru* („in diesem Jahr“) zurückgeht. Man geht zum Heurigen, sitzt beim Heurigen und trinkt Heurigen, den Jungwein (auch: Sturm, Staubiger).“<sup>36</sup>*

Es ist davon auszugehen, dass der Heurige aus dem 17. Jahrhundert schon seit Anbeginn als landwirtschaftliches Gebäude genutzt wurde. Es kann angenommen werden, dass ab 1784 auf diesem Hof auch Gäste bewirtet wurden, denn in diesem Jahr erließ Kaiser Franz Josef II eine Verordnung, die es jedem erlaubte, auf eigenem oder gepachtetem Grund erzeugten Wein und selbst hergestellten Speisen auszuschenken und zu verkaufen.<sup>37</sup>

Ab ca. 1880 war der Dreiseithof in Besitz des Ehepaars Antonia und Josef Westermayer, die auf dem Hof lebten und arbeiteten. Auf dem Foto in Abb. 26 sitzt das Ehepaar im Hof, der dreibeinige Tisch ist bis heute erhalten. Auf dem Foto in Abb. 27 steht Antonia Westermayer mit ihren Gästen im Hof. Einige Schilder stehen auf dem Boden, darunter eines mit der Aufschrift ›Ausgesteckt! A. Westermayer. Probusgasse 18.‹ Das kinderlose Ehepaar bewohnte den nördlichen Westtrakt. Pläne von 1879 zeigen im Grundriss eine Küche und drei Zimmer. Das nördliche Zimmer rechts der Einfahrt wurde als Ausschank genutzt.<sup>38</sup>

Der erste Weltkrieg brachte auch für die Weinbauern in Wien viele Herausforderungen mit sich. Es fehlte nicht nur an den notwendigen Arbeitskräften für die Bewirtschaftung

der Weingärten, auch Werkzeuge und Gerätschaften, sowie Schwefelkohlenstoff und Kupfersulfat zur Behandlung der Weinstöcke gegen Pilzkrankungen und andere Schädlinge waren zu dieser Zeit Mangelware. Nach dem ersten Weltkrieg wurden einige Weingärten nicht weiter bewirtschaftet.<sup>39</sup>

Das Ehepaar Westermayer überstand diese schwere Zeit offensichtlich gut, denn ein Grundrissplan von 1932 zeigt Umbaumaßnahmen im Westtrakt. Dieser Teil des Gebäudes wurde mit einem Wirtschaftsraum und einer Toilettenanlage für die Heurigengäste ergänzt. Im Anschluss an die Toilettenanlage ist auf dem Grundriss ein Gebäudeteil in Holz-Leichtbauweise erkennbar, was darauf hinweist, dass sich hier ein Stall befand. Aus Gesprächen mit Frau Troll ging hervor, dass Familie Westermayer Kühe auf dem Hof hielt, die dort untergebracht waren. Außerdem scheint Antonia Westermayer in alten Adressbüchern als ›Milchmeierin‹ auf, was ebenso daraufhinweist, dass sie Kühe besaß und Milch verkaufte.<sup>40</sup> Der ehemalige Stall ist heute nicht mehr vorhanden, da dieser im zweiten Weltkrieg zerstört wurde. Auf dem Foto in Abb. 36 ist dieser Gebäudeteil noch als unzerstört erkennbar. Im Jahr 1947 wurde an der selben Stelle ein neuer, jedoch längerer und höherer Gebäudeteil errichtet, der fortan als Schankraum und Sanitärtrakt für den Heurigenbetrieb genutzt wurde. Außerdem wurde im Zuge des Neubaus ein zweiter Keller errichtet.

Einige Weingärten und Heurigenbetriebe in Wien wurden während des zweiten Weltkriegs beschädigt oder vernachlässigt. Im Zuge von Neubewirtschaftungen kam es zu Veränderungen bei der Weinbauarbeit. Die Bauern verwendeten von da an anstelle von Pferden Traktoren als Zugmaschinen. Diese Umstellung brachte nicht nur eine Arbeitserleichterung, sondern auch Arbeitszeitverkürzungen mit sich, vor allem weil zu diesem Zeitpunkt auch begonnen wurde, sich zusätzlich familienfremde Weinbauarbeiter anzustellen.<sup>41</sup>

Nach 1947 ging das Anwesen in den Besitz der beiden Schwestern Therese und Caroline Kahl, die Nichten des Ehepaars Westermayer, über. Caroline heiratete später Franz Troll. Gemeinsam mit der der unverheirateten Therese Kahl lebte das Ehepaar Troll mit ihrer gemeinsamen Tochter Dorothea auf dem Hof. Das Ehepaar lebte im Westtrakt des Gebäudes, in der ehemaligen sogenannten ›Westermayerwohnung‹. Tochter Dorothea und ihre Tante Theresa bewohnten den Ost-Nordtrakt. Das Ehepaar Troll arbeitete ganztätig für das Kautschuk- und Kunststoffunternehmen Semperit und betrieb den Heurigen als Nebenerwerb. Theresa Kahl arbeitete am Hof. An den Wochenenden und in den Schulferien arbeiteten alle Familienmitglieder für den Heurigenbetrieb, sowohl bei der Weinherstellung, als auch im Service und in der Küche.<sup>42</sup> *„Ich kann mich nicht erinnern, dass ich mit meinen Eltern einmal auf Urlaub gefahren bin.“<sup>43</sup>*

Für den Weinanbau, die Ernte und Verarbeitung der Trauben stellte die Familie zusätzlich Saisonarbeiter, das Ehepaar Gumhalter, aus dem südlichen Burgenland an. Diese wohnten im Süd-Osttrakt, gleich neben der Waschküche und dem Presshaus. Von 1947 bis 1967 steckte die Familie ungefähr fünf Mal im Jahr für drei Wochen aus.<sup>44</sup> Die Gäste saßen in dem großzügigen Schankraum oder draußen im Hof.

<sup>35</sup> Achim, Hubel, *Denkmalpflege*, S. 311.

<sup>36</sup> Wehle, *Sprechen Sie Wienerisch?* S. 29.

<sup>37</sup> Vgl. Biedermann, *Döblinger Burschenschanken und Heurige in alten Fotografien*, S. 7.

<sup>38</sup> Vgl. Gespräch Troll, Wien, 29.06.2018

<sup>39</sup> Vgl. Klaus, *Weinbuch Österreich*, S. 41.

<sup>40</sup> Vgl. Biedermann, *Döblinger Burschenschanken und Heurige in alten Fotografien*, S. 58.

<sup>41</sup> Vgl. Klaus, *Weinbuch Österreich*, S. 50 ff.

<sup>42</sup> Vgl. Gespräch Troll, 29.06.2018

<sup>43</sup> Ebda.

<sup>44</sup> Die Buschenschank muss mit einem ausgesteckten Föhrenbusch gekennzeichnet werden, woher auch die Bezeichnung ausg'steckt stammt.



Abb.26 Antonia und Josef Westermayer, 1909



Abb.27 Antonia Westermayer und Heurigen Gäste im Hof, 1905



Abb.28 Caroline (v. links) & Franz Troll (rechts), Theresa Kahl (zweite von rechts), 1955



Abb.29 Heurigenbetrieb, 1950



Abb.30 Dorothea Troll, 2018



Abb.31 Seit 1967 findet kein Heurigenbetrieb mehr statt, 2018



Abb.32 1900



Abb.33 2018



Abb.34 1900



Abb.35 2018



Abb.36 1907



Abb.37 2018

Auf dem Foto in Abb. 28 sind Caroline (vorne links) und Franz Troll (rechts), Theresa Kahl (hinten, zweite von rechts), ein Musiker und Gäste zu sehen. Sie sitzen an einem runden Tisch im Schankraum. Das Mobiliar ist bis heute erhalten. Der Fotograf ist unbekannt.

*„Ein Bestandteil der Wiener Weingemütlichkeit in der Buschenschank bzw- beim Heurigen war und ist Musik, meist vereinfach „Schrammelmusik“ genannt.“<sup>45</sup>*

Auch in der Probusgasse 18 war Live-Musik ein wichtiges Unterhaltungsprogramm, denn die Gäste bevorzugten meist jene Heurige, bei denen ein musikalisches Rahmenprogramm angeboten wurde. Musiker wurden entweder zu fixen Gagen engagiert oder waren auf das Trinkgeld der Gäste angewiesen.<sup>46</sup> Eine Hängeleuchte im Eingangsbereich informierte die vorbeiziehenden Gäste, ob an einem Abend mit musikalischer Unterhaltung gerechnet werden konnte.

Der Komponist Emmerich Zillner (1900-1971) schrieb das Wienerlied *„Es steht ein alter Nußbaum drauß in Heiligenstadt“<sup>47</sup>*, das vermutlich auch oft von Heurigenmusikern vorgetragen wurde. Laut Caroline Troll ist in diesem Lied angeblich der Heurige in der Probusgasse 18 gemeint.<sup>48</sup> Bezüglich dieser Behauptung gibt es keine bekannten Aufzeichnungen und da es in Heiligenstadt noch viele andere Heurige mit Nussbäumen im Hof gab, ist es auch möglich, dass es sich hierbei auch um ein anderes Gebäude handelt oder auch kein bestimmtes gemeint ist.

### Es steht ein alter Nußbaum drauß in Heiligenstadt

*„An die Kraft der Trauben, will ich fröhlich glauben.  
Jeden Sonntag pilg're ich zum Wein.  
Geb' mich hin den Träumen, plausche mit den Bäumen  
laß mir erzähl'n von Freud und Leid aus verklung'ner Zeit  
Es steht ein alter Nußbaum, drauß in heilingstadt,  
der d'himmelblauen Zeiten noch gesehen hat.  
Er trägt noch immer hoch das grüne Haupt,  
obwohl ihn hundert Herbste schon entlaubt.  
Er kennt die süßen G'schichten aus der Raimundzeit,  
träumt von Strauß' und Lanners Walzerseeligkeit.  
Und sieht er heut' die Wienerleut' zum Wein nach Nußdorf zieh'n,  
da sagt er glücklich Wien bleibt immer Wien.  
Ja der Kaiser Frodus kann't den halben Globus  
doch besonders gern war er in Wien.  
Daß man froh hier lebe, pflanzte er die Rebe,  
und uns're weana G'mütlichkeit stammt aus dieser Zeit.  
Es steht ein alter Nußbaum, drauß in heilingstadt  
der d'himmelblauen Zeiten noch gesehen hat.  
Er trägt noch immer hoch das grüne Haupt,  
obwohl ihn hundert Herbste schon entlaubt  
Er kennt die süßen G'schichten aus der Raimundzeit.  
Träumt von Strauß' und Lanners Walzerseeligkeit.  
Und sieht er heut' die Wienerleut' zum Wein nach Nußdorf zieh'n  
da sagt er glücklich Wien bleibt immer Wien.“<sup>49</sup>*

Meistens blieb ein Heurigenbetrieb, wie auch bei anderen landwirtschaftlichen Betrieben üblich, in Familienbesitz und die jüngere Generation übernahm zu gegebener Zeit den Hof der Eltern oder Verwandten. Das Verheiraten der Kinder unter den Weinbauernfamilien war zu diesem Zeitpunkt noch typisch. Auch Dorothea Troll wurde von ihren Eltern im Alter von 14 Jahren gefragt, ob sie Interesse habe, den Heurigenbetrieb weiterzuführen. Sie rieten ihr, den Besitz der Weingärten zu vergrößern, damit der Betrieb weiterhin wirtschaftlich rentabel geführt werden kann. Eine Heirat mit einem Weinbauernsohn erschien dafür naheliegend.

*„Es gab und gibt aber auch viele Kinder von Weinhauern, die nicht bereit oder im Stande waren, ihr Erbe anzutreten und weiterzuführen. Die Weingärten wurden in dem Fall verkauft, verpachtet oder lagen brach. Viele der alten Döblinger Buschenschanken gibt es dadurch heute nicht mehr.“<sup>50</sup>*

Auch Dorothea Troll beschloss, den Heurigenbetrieb zukünftig nicht weiterzuführen und studierte stattdessen Geschichte und Geografie. Nach dem Tod von Franz Troll wurde im Jahr 1967 zum letzten Mal ausgesteckt. Die Weingärten sind bis heute verpachtet.<sup>51</sup>

Heute ist das Gebäude in Besitz von Frau Mag. Troll. Sie ist auf dem Foto in Abb. 30 abgebildet. Seit Ende des Heurigenbetriebes hat sich baulich und in der Nutzung der Gebäudetrakte einiges verändert. Der ehemalige Schankraum wird seither als Abstellraum, Werkstatt oder für private Feste genutzt. Die Wohnung der Saisonarbeiter wird anderweitig vermietet, 2006 lebte auch die Autorin dieser Arbeit für ein halbes Jahr dort. Heute wohnt hier Herr Bernd F., der auch als Hausmeister notwendige Arbeiten in Haus, Hof und Garten verrichtet. Die Westermayerwohnung wurde bis 1996 von Caroline Troll bewohnt, danach wurde dieser Gebäudeteil zeitweise vermietet. Heute dient er als Gästewohnung für Freunde der Eigentümerin. Frau Mag. Troll lies 1977 den Ost-Nordtrakt nach dem damaligen Stand der Technik umbauen. Zuvor gab es in dieser Wohnung keine Toilette und keinen Wasseranschluss. Außerdem entschied sie sich für einen Zubau in Form eines Wintergartens und eines Dachausbaus im Osttrakt, wodurch das Pultdach durch ein Mansarddach ersetzt wurde. Die Wohnung im Dachgeschoß wird seither von der Eigentümerin vermietet. Heute wohnt hier Jeremy J.<sup>52</sup>

Bis heute wird der Dreiseithof als Wohngebäude genutzt. Einige Bereiche, nämlich der gesamte Westtrakt des Hauses, werden kaum bzw. nur temporär genutzt. Da der Betrieb eingestellt wurde, kommen auch keine Heurigengäste mehr auf das Grundstück. Der Ertrag des Gartens mit seinen vielen Obstbäumen dient nur noch dem Eigenbedarf. Das einzige alkoholische Getränk, das hier noch von der Eigentümerin hergestellt wird, ist Nusschnaps, angesetzt aus den Nüssen im Garten – eine letzte Anspielung auf das Wienerlied von Emmerich Zillner.

In der Probusgasse und in der Umgebung gibt es noch einige Heurige, die ihren Betrieb noch nicht aufgelassen haben. Um nur wenige zu nennen: Welser (Probusgasse 12), Muth (Probusgasse 10), Zimmermann (Armbrustergasse 5) und Feuerwehr-Wagner (Grinzingstraße 53). Die von Kaiser Franz Josef II erlassene Zirkularverordnung gilt nach mehreren, der Zeit entsprechenden Umformulierungen, unter der Bezeichnung Wiener Burschenschankgesetz bis heute. Das Lokal, in dem ausgeschenkt wird, die sogenannte Buschenschank, muss demnach mit einem ausgesteckten Föhrenbusch gekennzeichnet werden, woher auch die Bezeichnung „ausg'steckt“<sup>53</sup> stammt. Die Bezeichnung Buschenschank ist bis heute gesetzlich geschützt.<sup>54</sup> Folgende Formulierung hat bis heute in angepasster Form im Wiener Burschenschankgesetz Gültigkeit:

*„(...) mithin wird jedem die Freyheit gegeben, die von ihm selbst erzeugten Lebensmittel, Wein und Obstmost, zu allen Zeiten des Jahres, wie, wann und in welchem Preise er will, zu verkaufen, oder auszuschenken.“<sup>55</sup>*

<sup>45</sup> Biedermann, *Döblinger Burschenschanken und Heurige in alten Fotografien*, S. 81.

<sup>46</sup> Vgl. Ebda. S. 81.

<sup>47</sup> Emmerich, Zillner, „Es steht ein alter Nußbaum drauß in Heiligenstadt“.

<sup>48</sup> Vgl. Gespräch Troll, 29.06.2018.

<sup>49</sup> Emmerich, Zillner, „Es steht ein alter Nußbaum drauß in Heiligenstadt“.

<sup>50</sup> Biedermann, *Döblinger Burschenschanken und Heurige in alten Fotografien*, S. 8.

<sup>51</sup> Vgl. Gespräch Troll, Wien, 29.06.2018

<sup>52</sup> Vgl. Gespräch Troll, Wien, 29.06.2018

<sup>53</sup> Biedermann, *Döblinger Burschenschanken und Heurige in alten Fotografien*, S. 21.

<sup>54</sup> Vgl. Ebda. S. 7.

<sup>55</sup> Ligthart, *Vom „Leutgeb“ zum Heurigen*, S. 58.



Abb.38 1907



Abb.39 2018



Abb.40 1941



Abb.41 2018



Abb.42 1941



Abb.43 2018





Abb.44 1960



Abb.45 2018



Abb.46 1960



Abb.47 2018



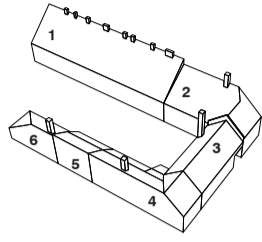
Abb.48 1960



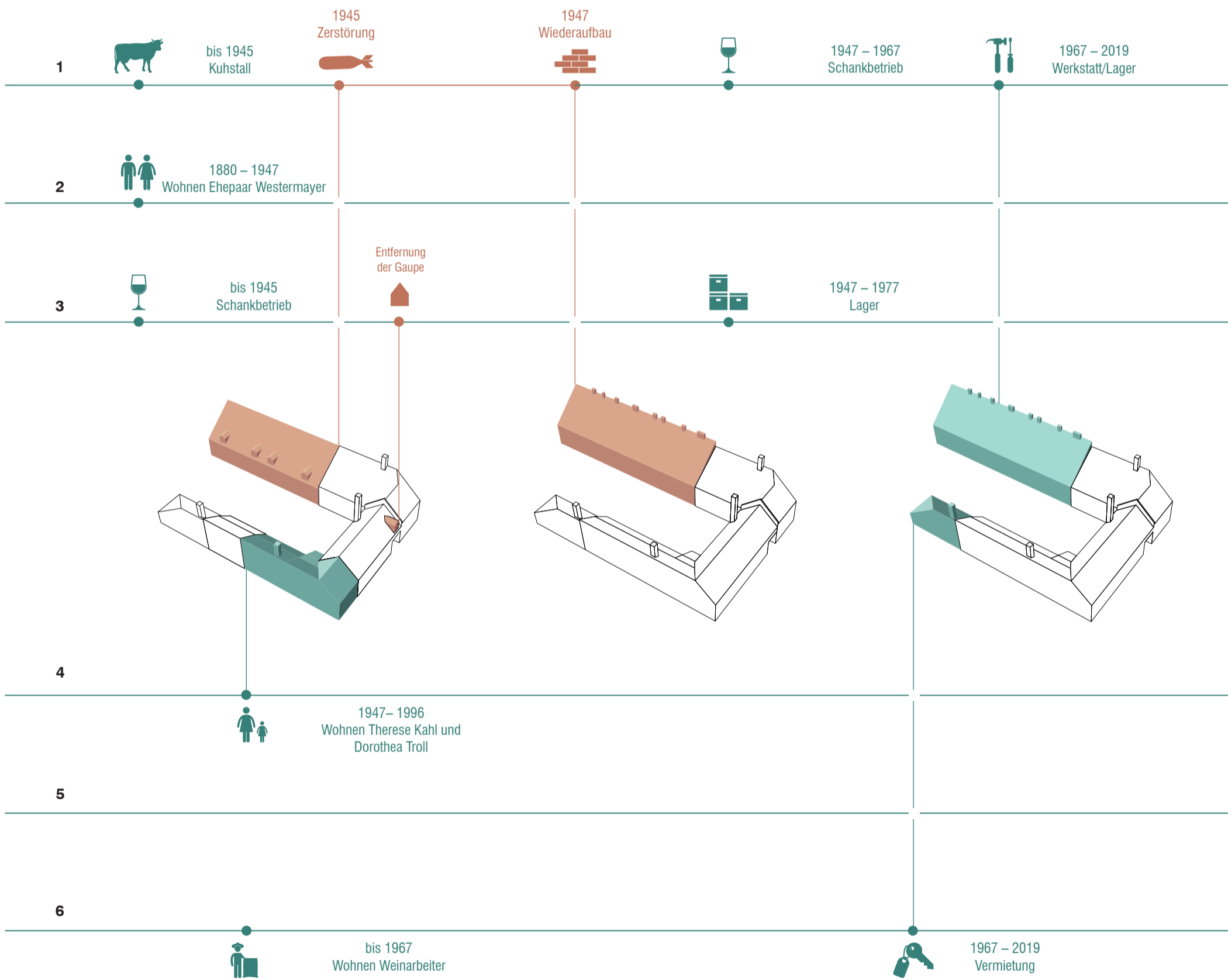
Abb.49 2018

### 1.2.2 Zeitleiste 1880 – Heute

Auf Basis der geschichtlichen Recherchen konnte eine Zeitleiste erstellt werden, die sowohl bauhistorische Veränderungen, als auch Veränderungen in der Nutzung darstellt.



- Bauliche Veränderung
- Nutzungsveränderung



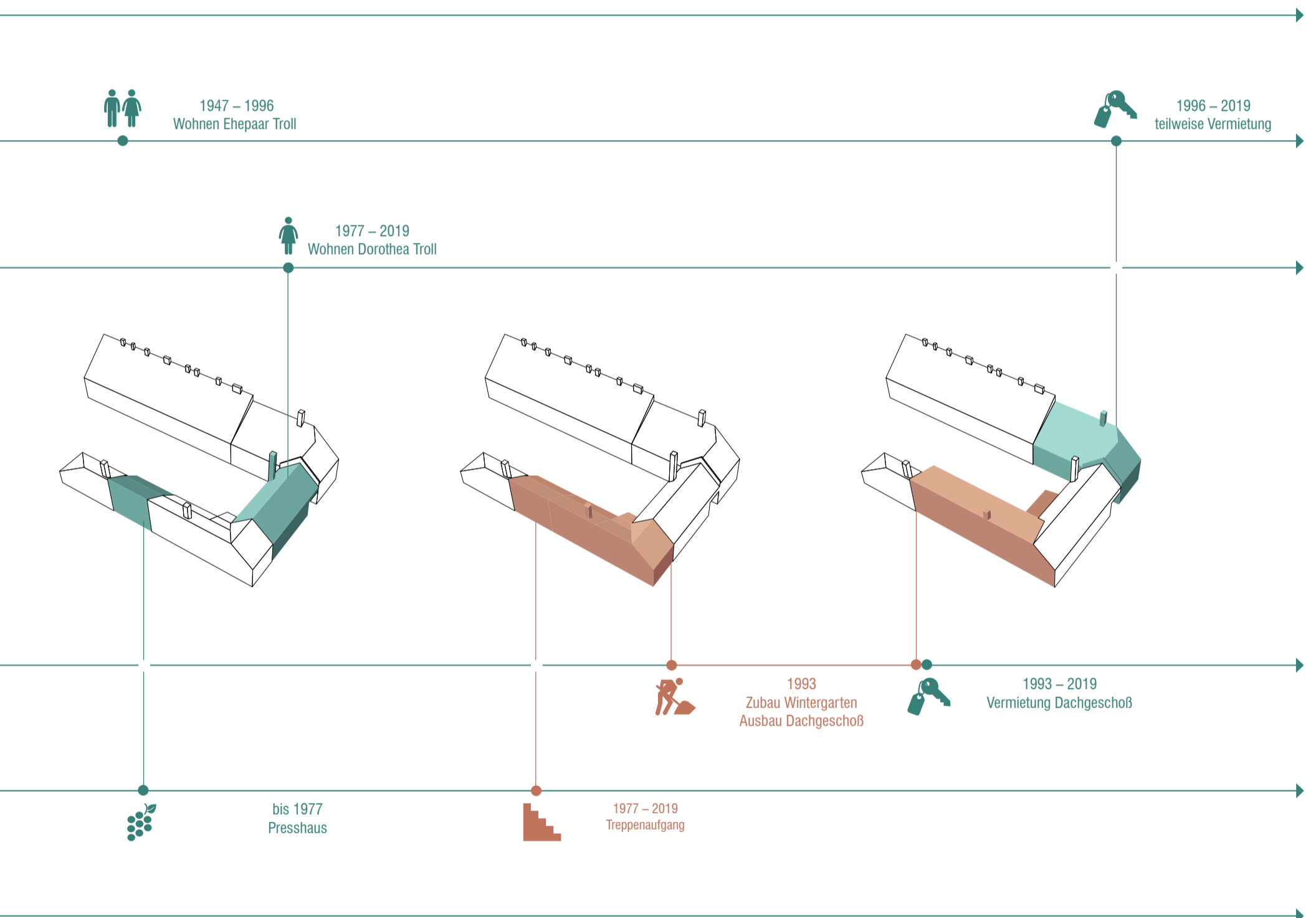


Abb.50 Zeitleiste

### 1.2.3 Bauhistorisches Planmaterial

Die Beschaffung der Baupläne erfolgt über den Privatbesitz der Eigentümerin. Es konnte handgezeichnetes Planmaterial von 1879 bis 1993 erhoben werden. Die Pläne werden chronologisch angeführt.

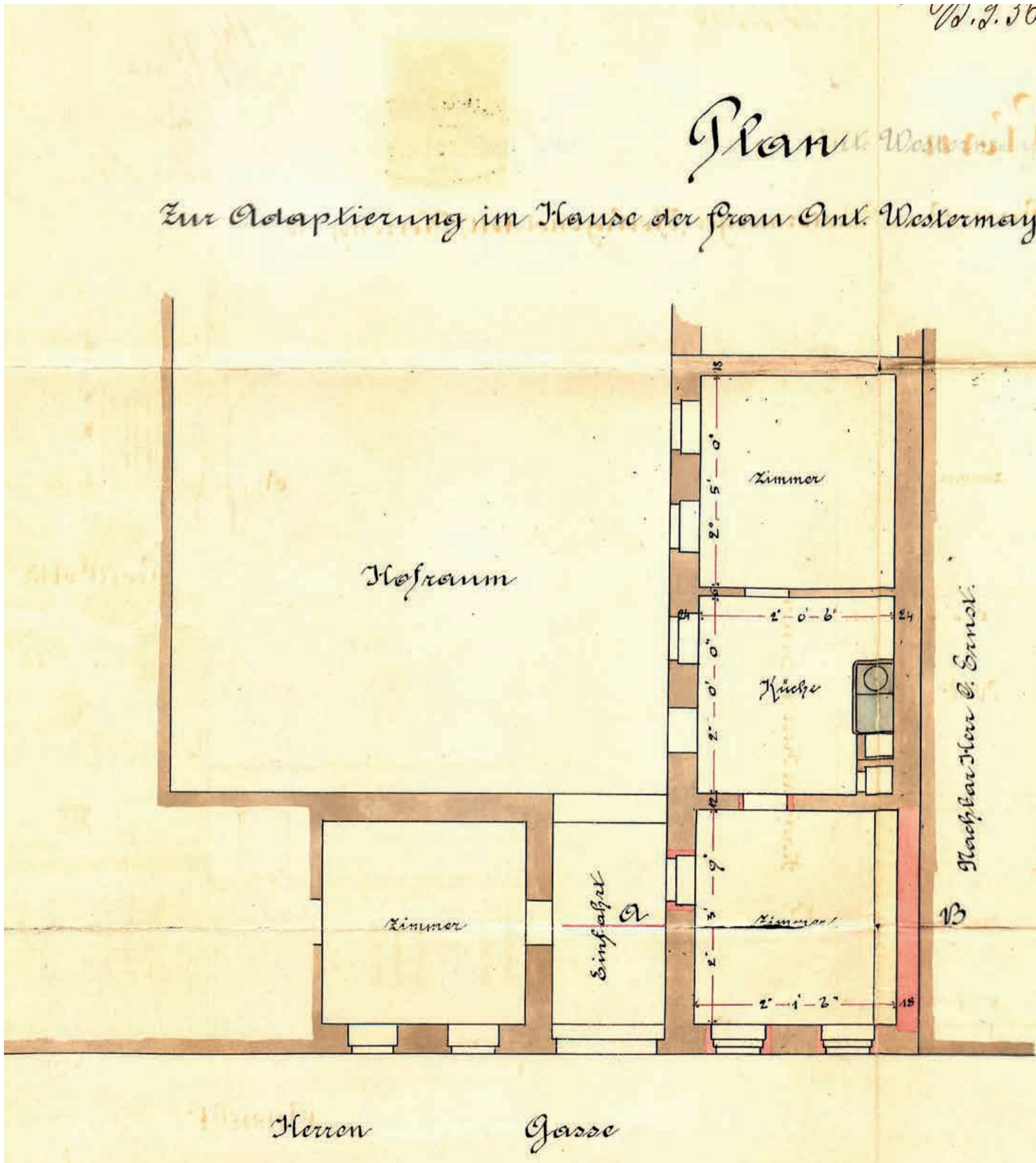


Abb.51 Adaptierung der Wohnung Westermayer | Grundriss, Ansicht, Schnitt | M 1:100 | 1879

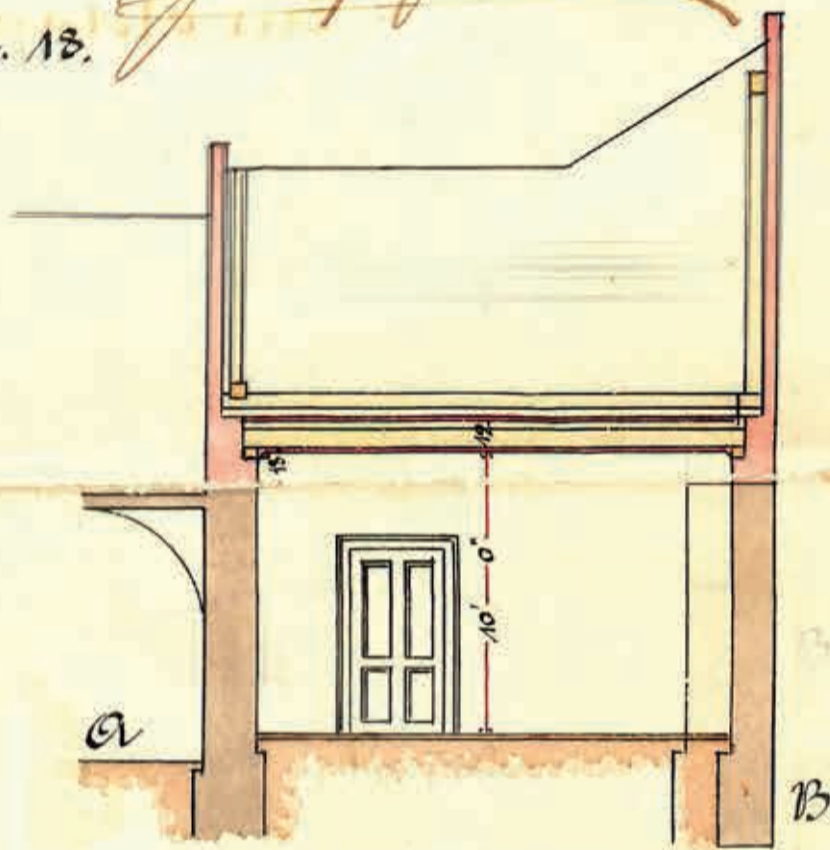


16/9 1879

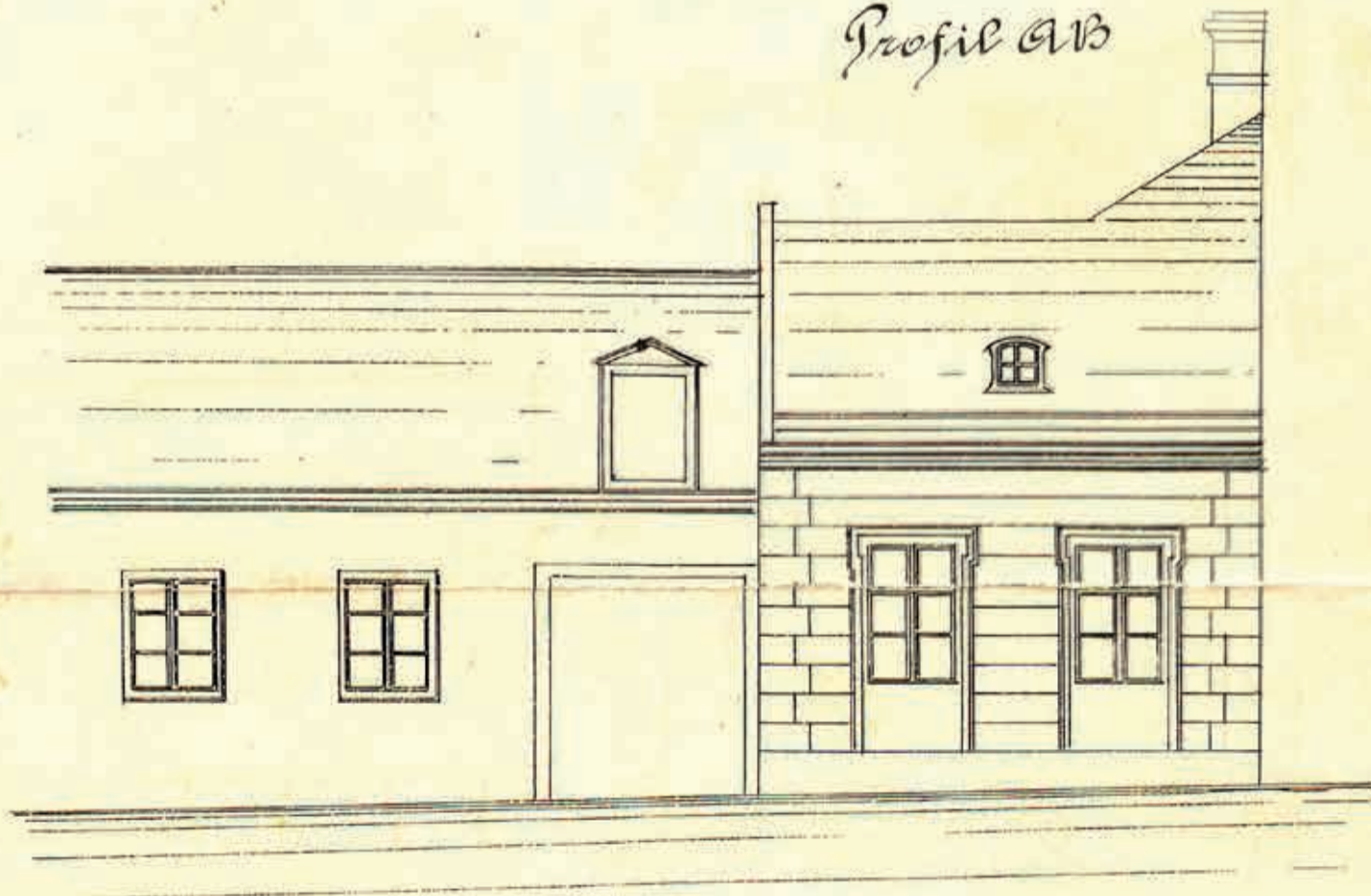
Dr. Joseph

Joseph

er, Heiligenstadt, Herreng. 13.



Profil AB



Ansicht

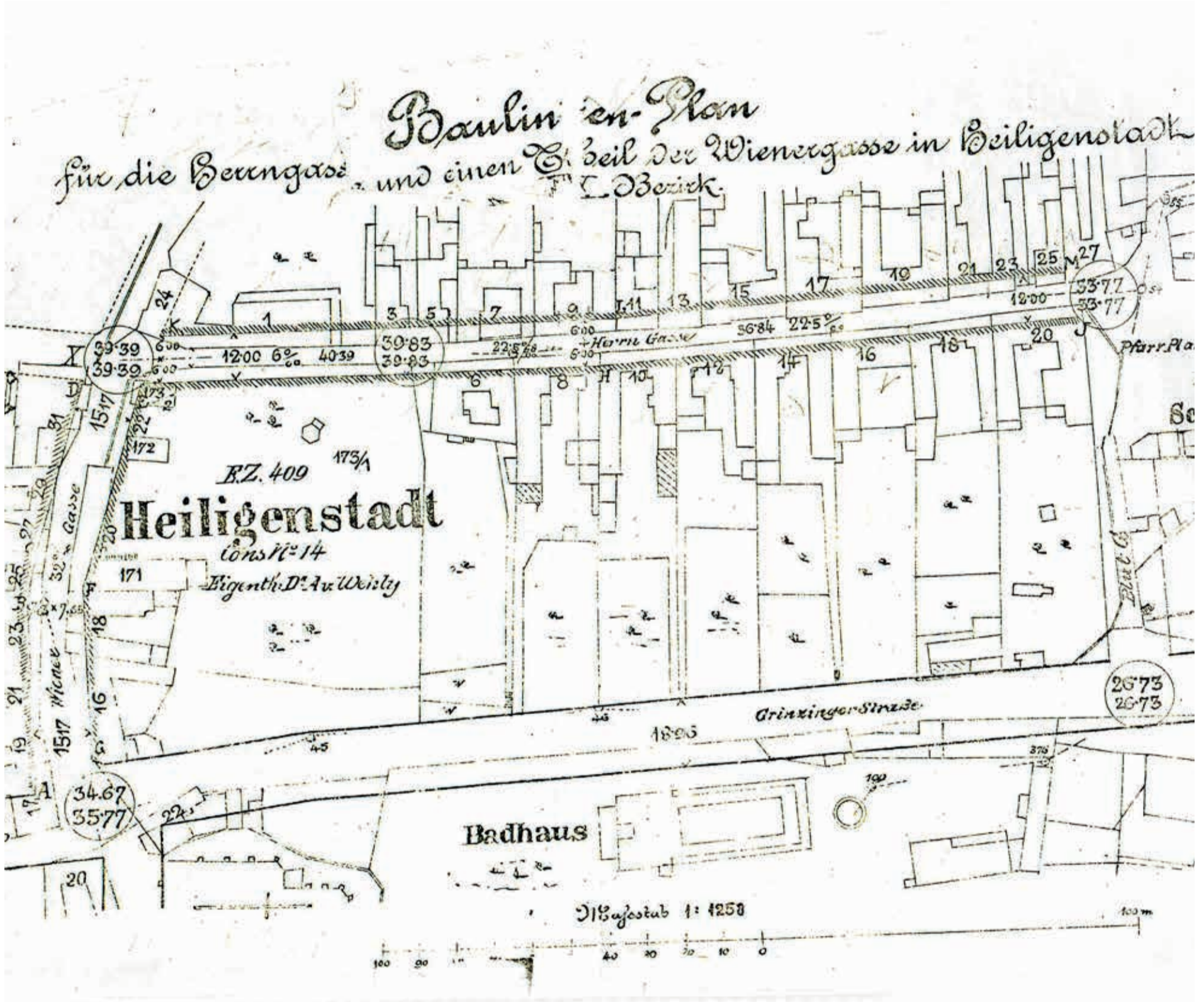


Abb.52 Baulinienplan | M 1:1000 | 1893

PLAN FÜR DEN EINBAU EINER ABORTANLAGE IN DEN WIRTSCHAFTSRAUM DES HAUSES WIEN, 19. PROBUSG. 18

E.Z. 363, GDB. HEILIGENSTADT, EIG. DES HERRN JOSEF WESTERMAYER, PORTSELBST

MASSSTAB 1:100

NACHBAR: GEMEINDE WIEN, E.Z. 368

WIRTSCHAFTSRAUM



WOHNTR. 1. ST. 18

PROBUSGASSE

O.N. 18

EINFART

BESTEHENDER STEINZEUGROHRKANAL Ø 200 mm

PUTZSCHACHT HO/GO

HOF E.Z. 363

PER EIGENTÜMER U. BAUWERBER:

PER BAUFÜHRER:

*Josef Westermayer*

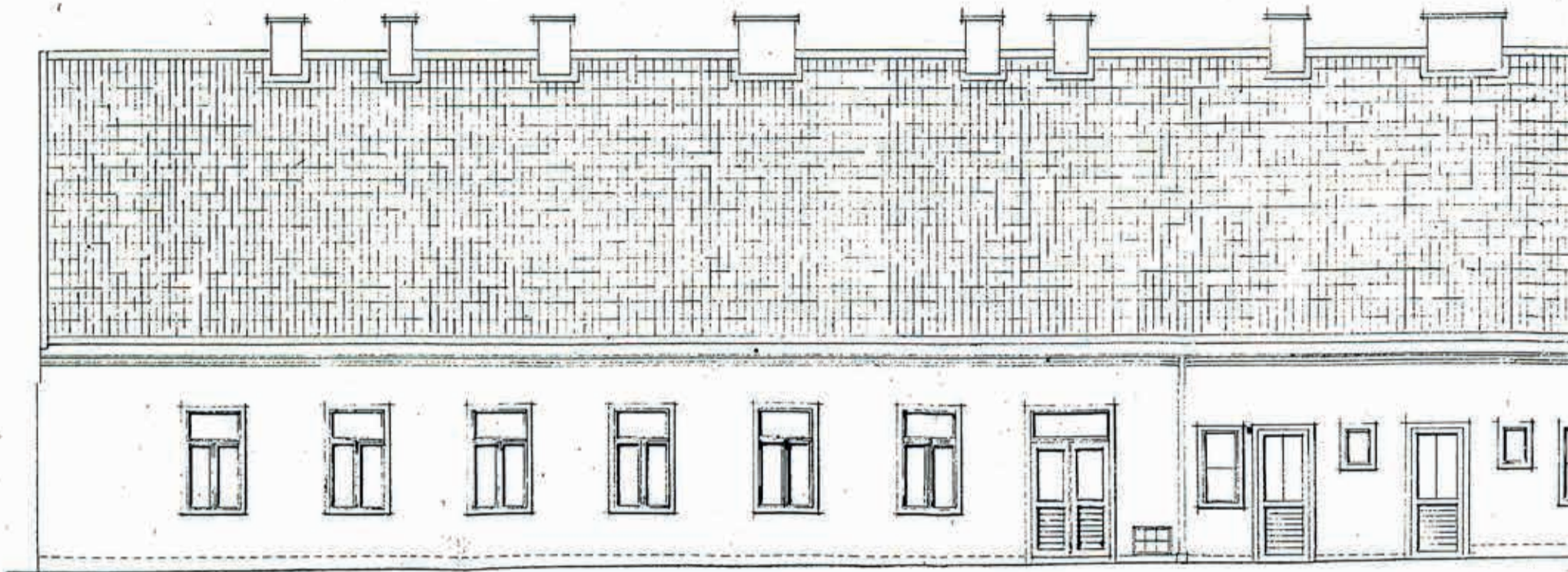
*Ing. Johann Söllner*

*Ing. Johann Söllner*

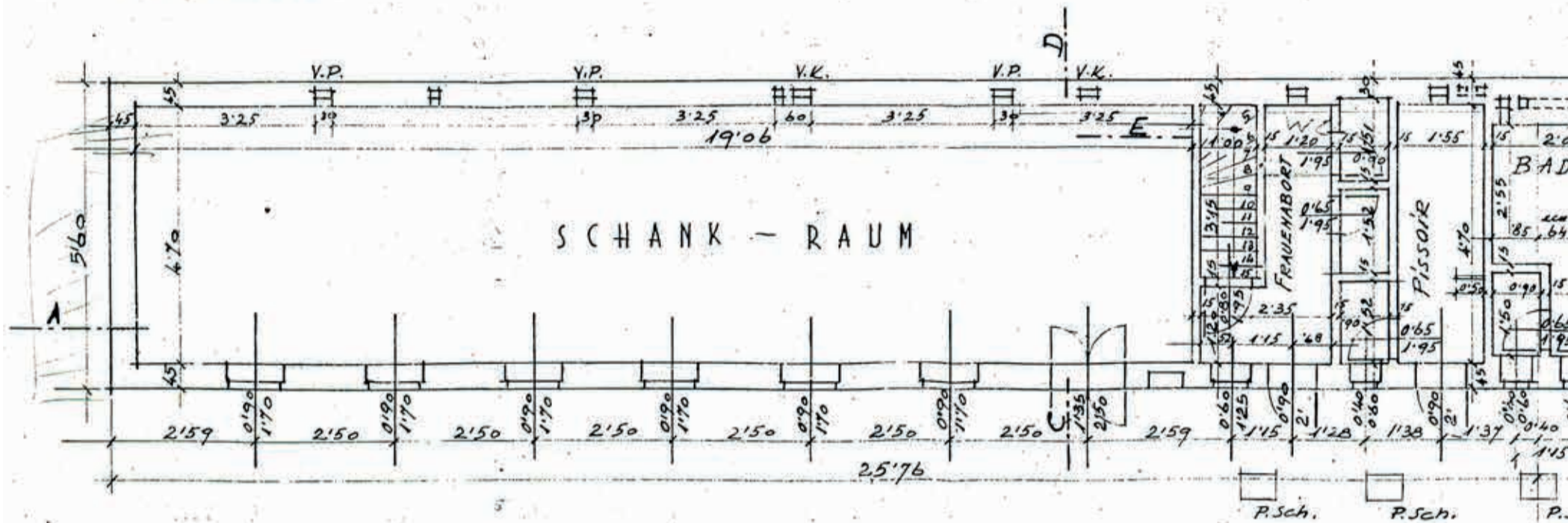
WIEN, IM JULI 1932

Abb.53 Einbau einer Abortanlage | Grundriss | M 1:100 | 1932

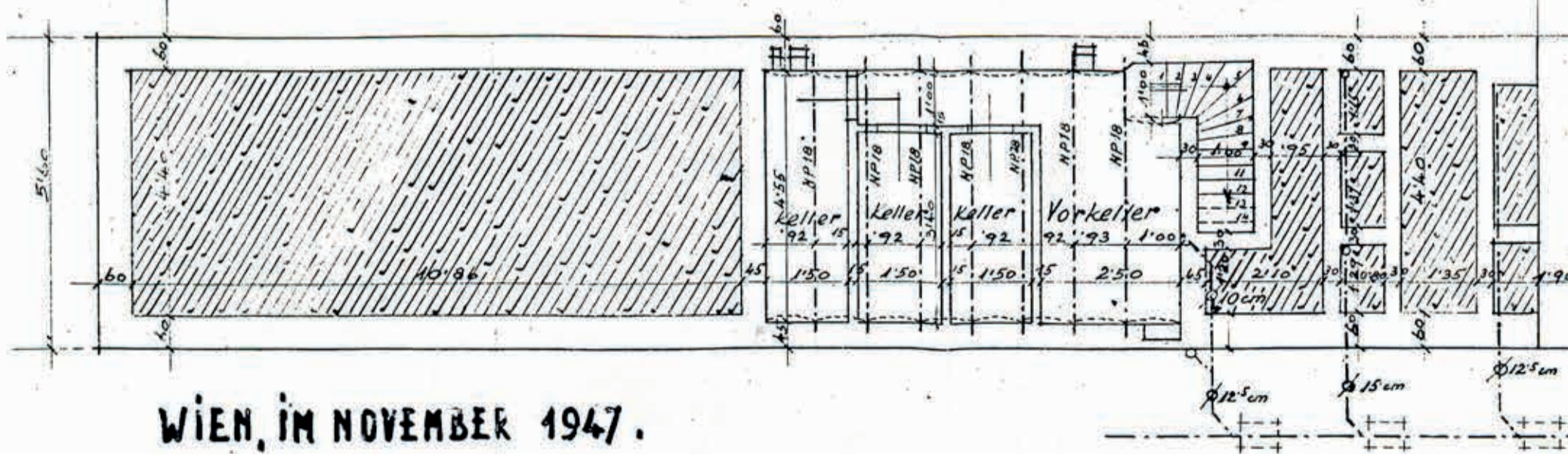
# ANSICHT



# PARTERRE



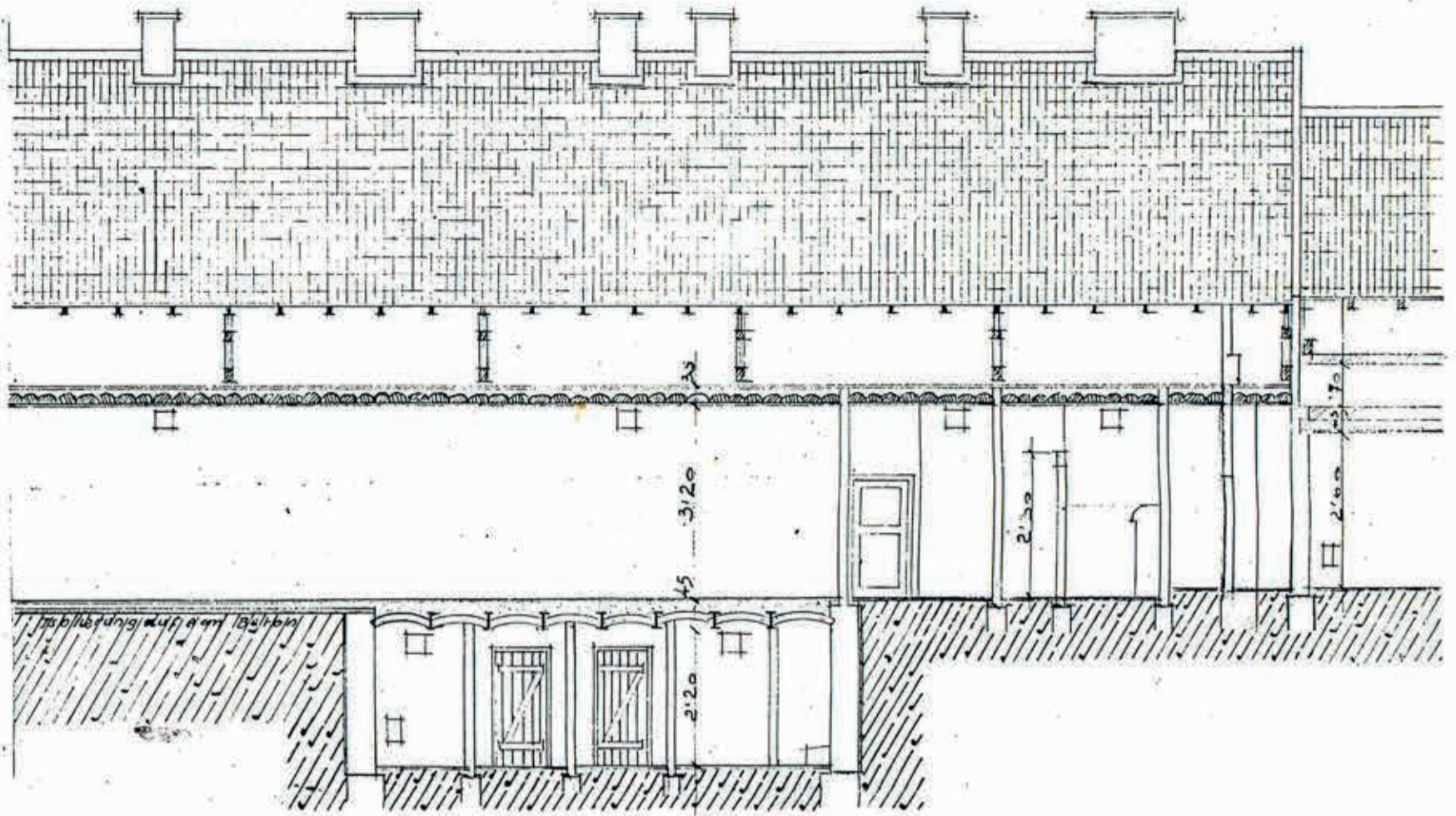
# KELLER



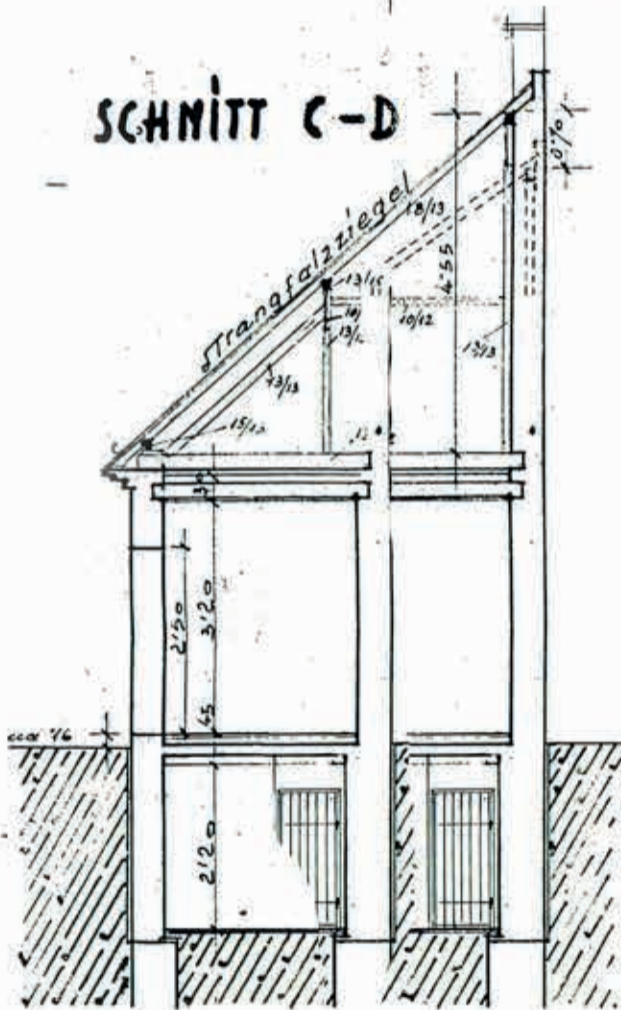
WIEN, IM NOVEMBER 1947.



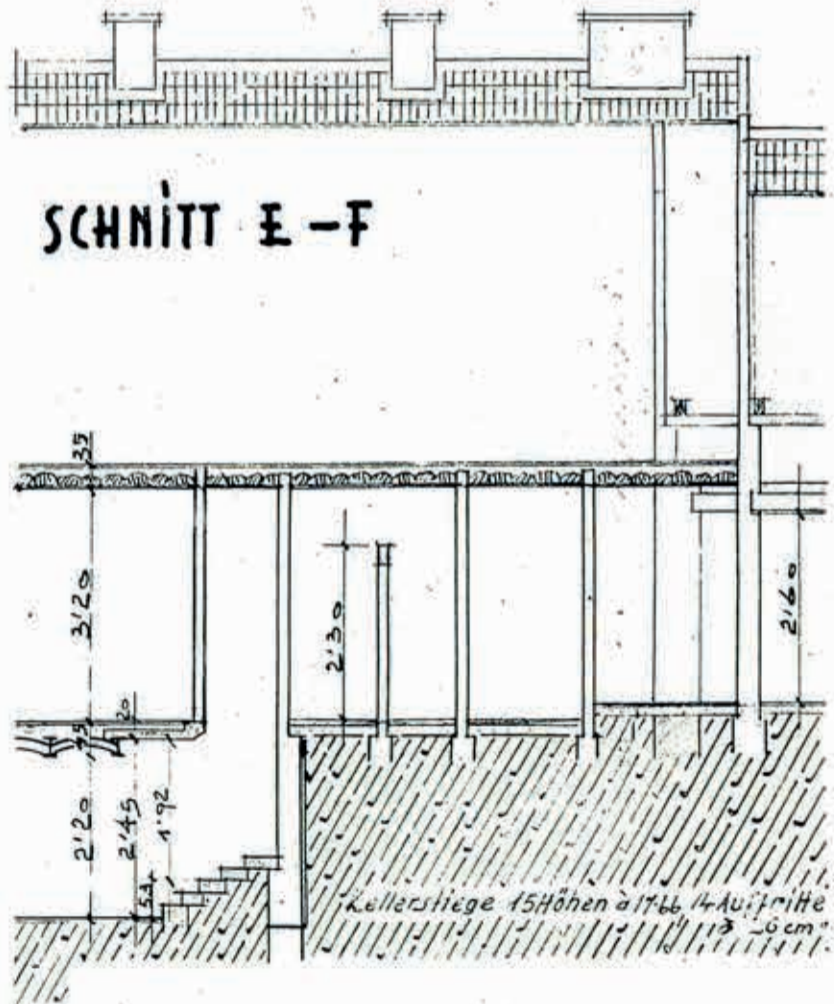
SCHNITT A-B



SCHNITT C-D



SCHNITT E-F



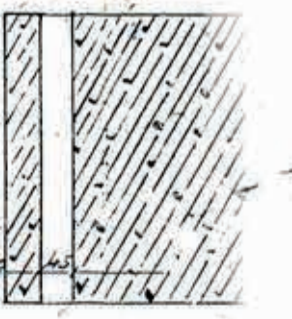
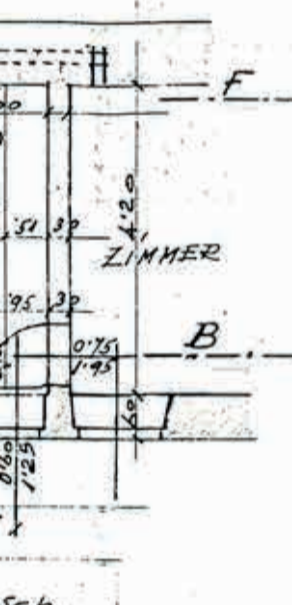
BAUWERBER :

*Thereskall*  
*Johann Richter & Caroline Kall*  
 i. V. *Thereskall*

BAUFÜHRER :

ARCH. ARCHIT. *Leopold*  
 HOCH. HOCH-  
 WEN. WIEN XVII. Währbezirk 15/16-17  
 1890

Dieb. Ing. Gusto Stimpfl  
 Bauingenieur  
 Wien XVIII., Währbezirk Nr. 15.



22.5cm  
 bestehender Kanal

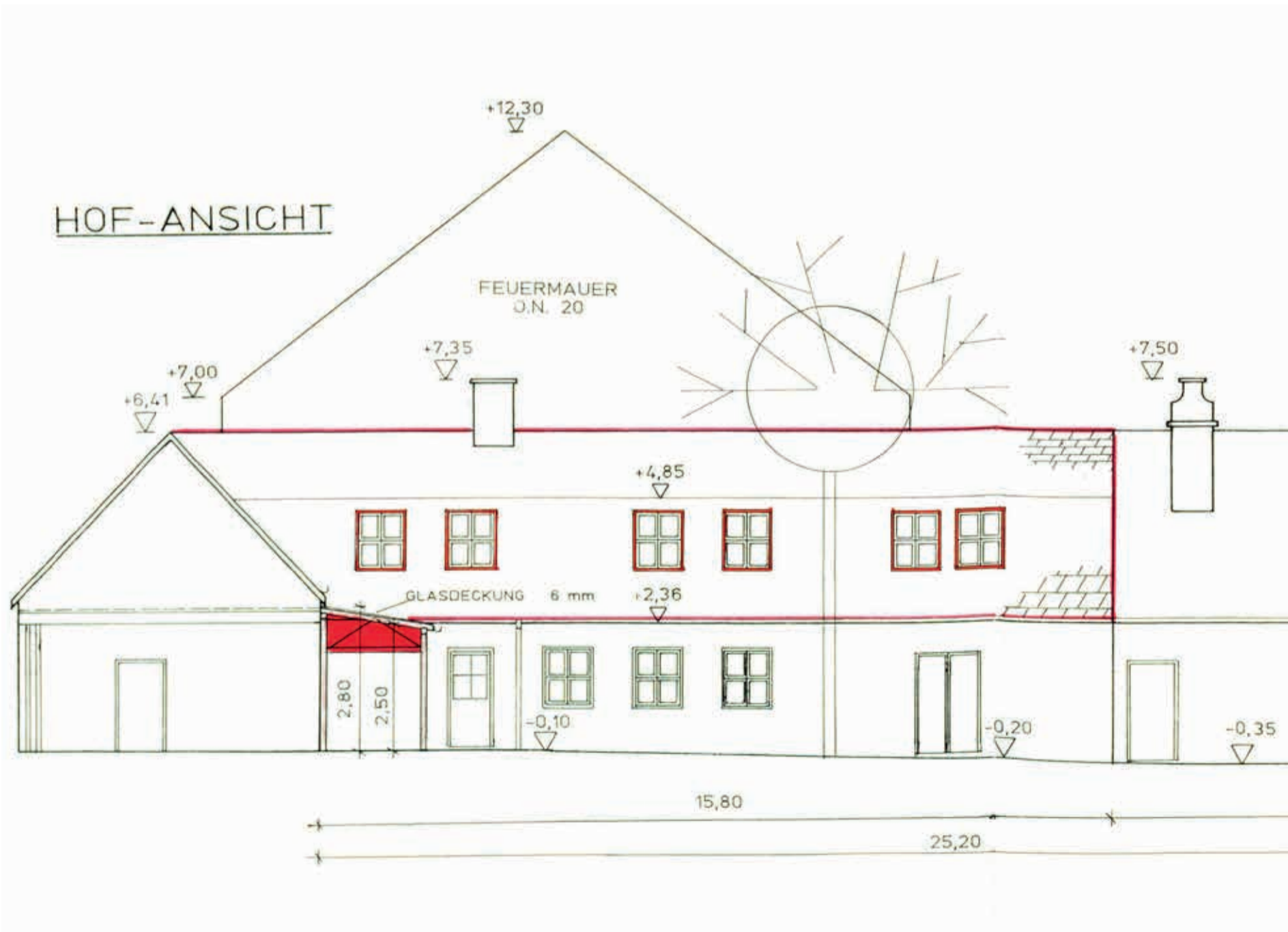
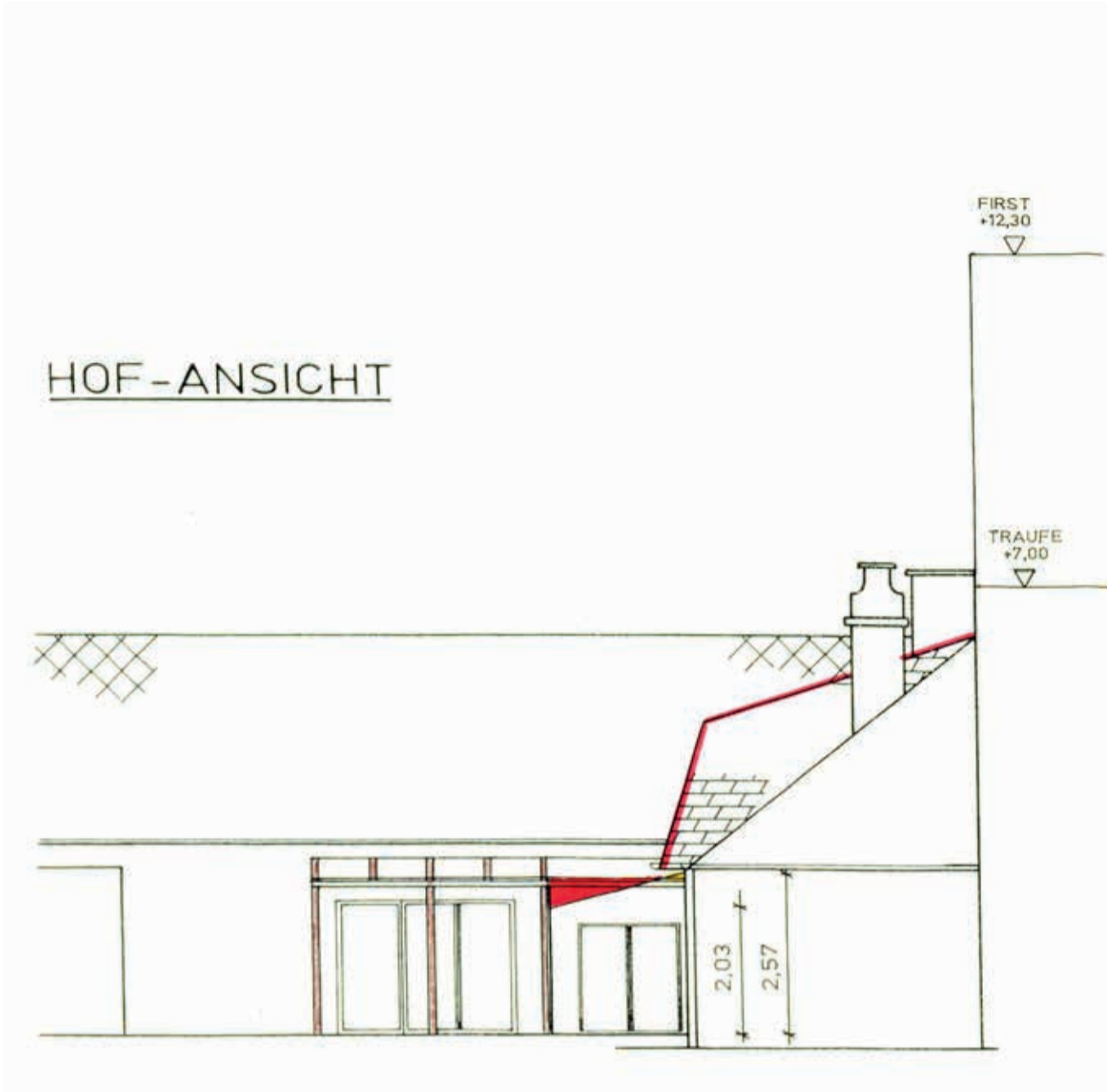


Abb.56 Einreichplan | Ansichten | M 1:100 | 1993

# LAGEPLAN M=1:500

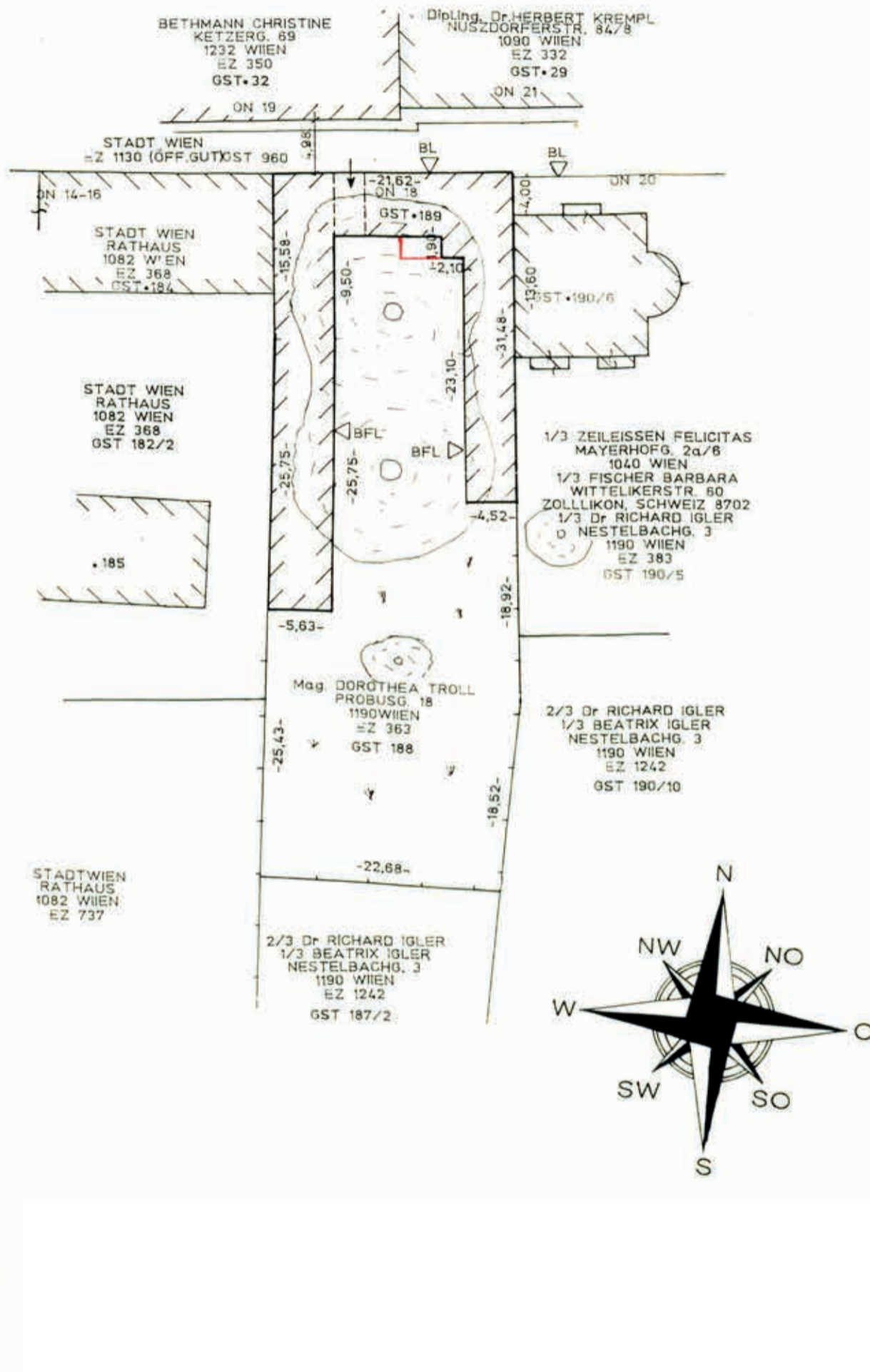


Abb.57 Einreichplan | Lageplan | M 1:500 | 1993

# ERDGESCHOSS

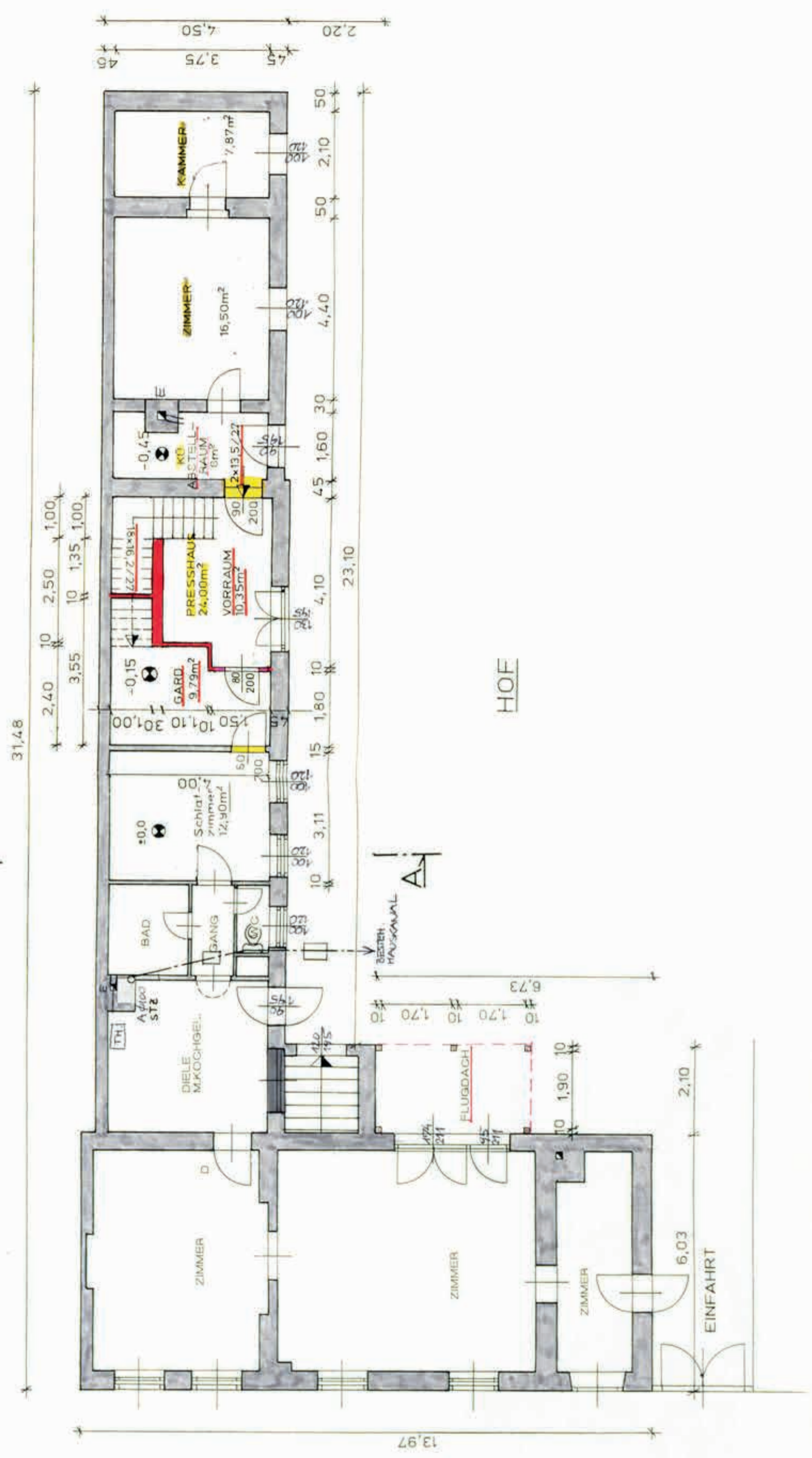
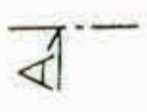


Abb.58 Einreichplan | Erdgeschoß | M 1:100 | 1993

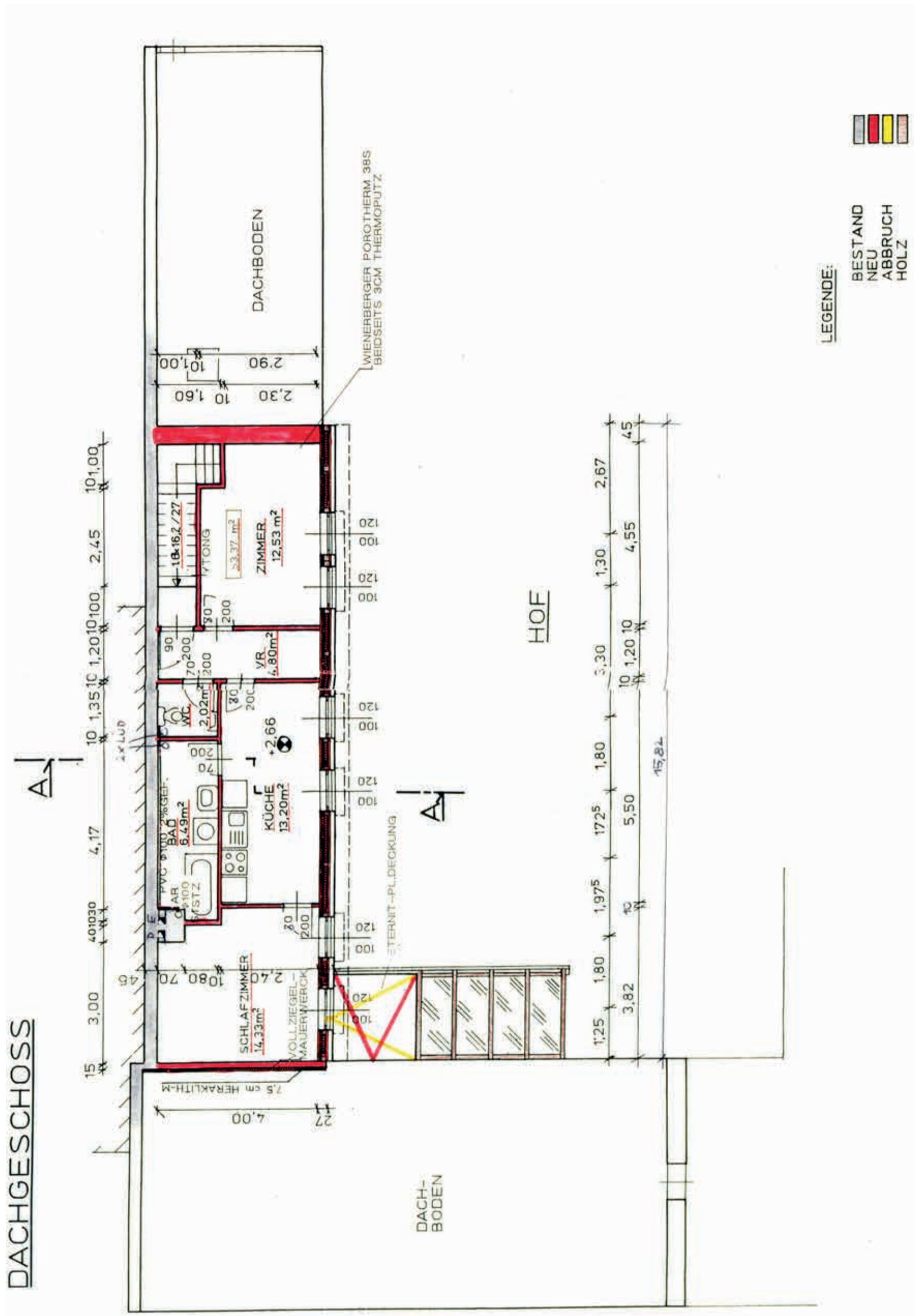


Abb.59 Einreichplan | Dachgeschoß | M 1:100 | 1993

# SCHNITT A - A M=1:50

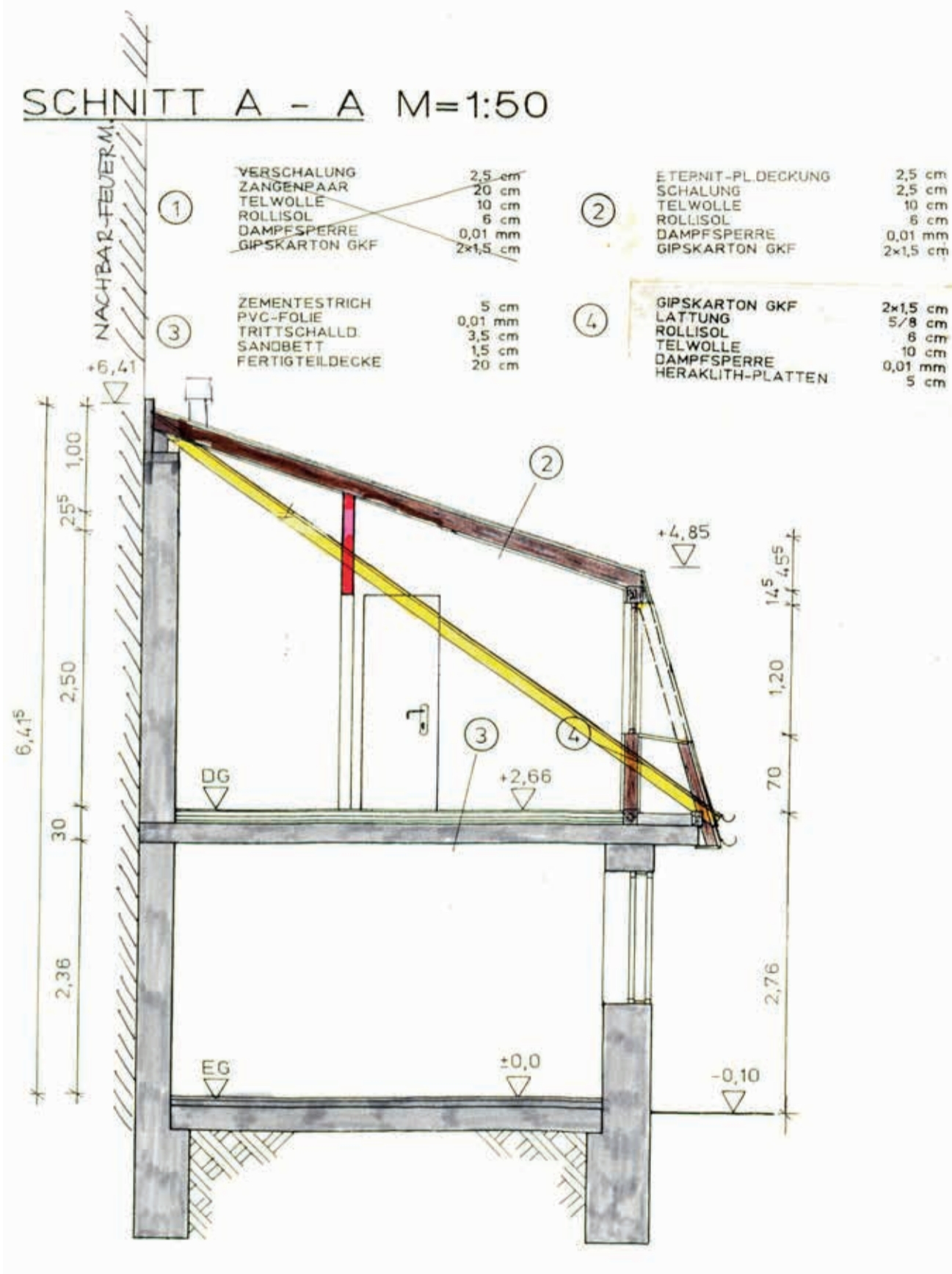


Abb.60 Einreichplan | Schnitt | M 1:50 | 1993

### 1.2.4 Raumbuch

Eine oft angewendete Methodik der Bauforschung ist das Anlegen eines bauhistorischen Raumbuches. Dabei handelt es sich um eine zeichnerische, fotografische und beschreibende Dokumentation des Gebäudes.

Es wird jeder Raum im Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß im Detail beschrieben. Unter folgenden Bedingungen werden mehrere Räume zu einem Raum zusammengefasst: Wenn sich mehrere kleine Räume an einer Stelle, wie beispielsweise Nasszellen, befinden, wenn sich zu früherer Zeit an einer Stelle nur ein einzelner Raum befand oder wenn sich die nebeneinanderliegenden Räume kaum voneinander unterscheiden. Insgesamt werden 32 Räume beschrieben, von denen sich zwei im Untergeschoß, 20 im Erdgeschoß und 10 im Dachgeschoß befinden.

Die Blickwinkel, aus denen die Fotos im Raum aufgenommen sind, sowie schadhafte Stellen oder Mängel, sind im Plan lokalisiert. Die Kennwerte wie Raumbezeichnung, Fläche, Höhe, Bodenart, Wände, Decken- oder Dachsystem, Öffnungsarten, Treppen und weitere Ausstattungselemente werden aufgezählt. Zudem wird die Nutzung von damals und heute erläutert und der aktuelle bauliche Zustand beschrieben.

Bei manchen Räumen wird bei der Zustandsbeschreibung von einer sogenannten Feuchtemessung gesprochen. Diese Methode wird ausführlich im Kapitel ›Analyse und Sanierung‹ beschrieben.

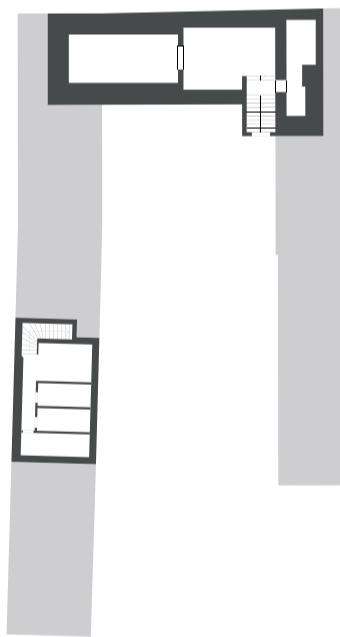


Abb.61 Untergeschoß | M 1:500  
Räume K01 – K02

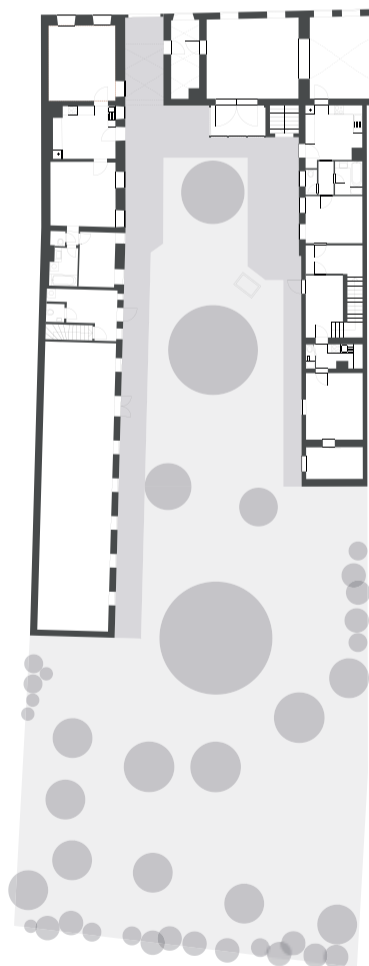


Abb.62 Erdgeschoß | M 1:500  
Räume 01 – 20

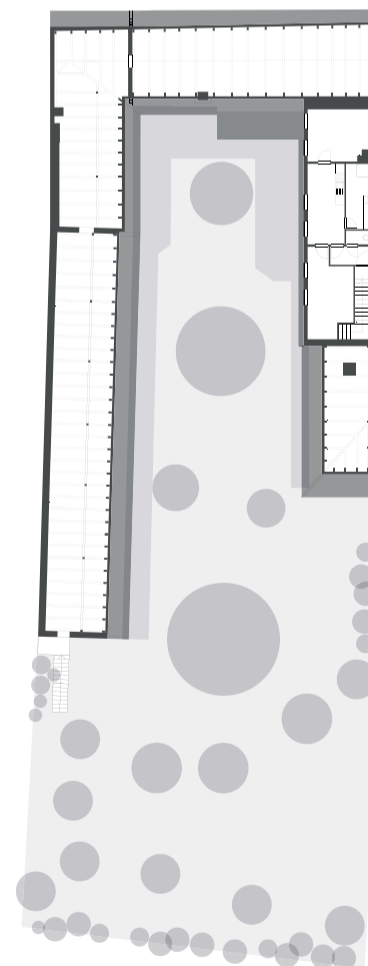


Abb.63 Dachgeschoß | M 1:500  
Räume 21 – 30

## KELLER K01

<b>Fläche</b>	Zwei große Räume, K01a, K01b: 46,2 m <sup>2</sup> kleiner Raum, K01c: 10,23 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	01a: ~3 m (Schlussstein) – 1,7 m (Anfänger) 01b: 2,27 m (Schlussstein) – 1,4 m (Anfänger) 01c: 1,74 m (Schlussstein) – 0,8 m (Anfänger)
<b>Boden</b>	Ziegel, darunter Streifenfundament aus Mischmauerwerk
<b>Wände</b>	Massiv, Mischmauerwerk, verputzt
<b>Decke</b>	Massiv, Tonnengewölbe, Ziegelmauerwerk, unverputzt
<b>Türen</b>	1 zweiflügelige Metall-Außentür, Linksflügel 1 zweiflügelige Holz-Innentür, Linksflügel (Volltürblatt)
<b>Fenster</b>	1 Kellerfenster zur Straßenseite
<b>Öffnungen</b>	Durchgang von 01a zu 01b 1,9 m (Schlussstein) – 1,7 m (Anfänger)
<b>Treppe</b>	Geschlossene Treppe, massiv, Ziegel und mit Holz beplankt; Handlauf aus Metall
<b>Ausstattung</b>	Licht, Stromanschluss

### Damals

Der Keller und die Räume (18, 19, 20) direkt darüber wurden vermutlich im 17. Jahrhundert gebaut. Darauf schließt das aus Mischmauerwerk errichtete Tonnengewölbe im Keller und die Kreuzgewölbe in den Räumen im Erdgeschoß. Zur Zeit des Heurigenbetriebs wurde in diesem Keller der Wein in Fässern gelagert vergoren. Im kleinen Raum wurden besondere Weinflaschen gelagert.<sup>56</sup>

### Heute

Heute wird der Keller aufgrund seiner hohen Feuchtigkeit nicht zur Lagerung von offenen Lebensmitteln oder feuchteempfindlichen Materialien verwendet. Es werden ausschließlich Lebensmittel in geschlossenen Behältern, wie z.B. Wein, gelagert. Teilweise wird hier übrig gebliebenes Baumaterial, wie Fliesen, Ziegel oder Farbtöpfe, aufbewahrt. Auf der Kellertreppe wird Glas-, Metall- und Papiermüll gesammelt.

### Zustand

Der Raum befindet sich in einem mangelhaften Zustand. Teilweise steht das Wasser wenige Millimeter über FOK. Das Mauerwerk weist bei der quantitativen Feuchtemessung auf einer Höhe von 0,85 m eine hohe Feuchtigkeitsbelastung von 24,73 Masse-% auf, vmtl. aufsteigende Feuchtigkeit.

<sup>56</sup> Vgl. Gespräch Troll, 29.06.2018.

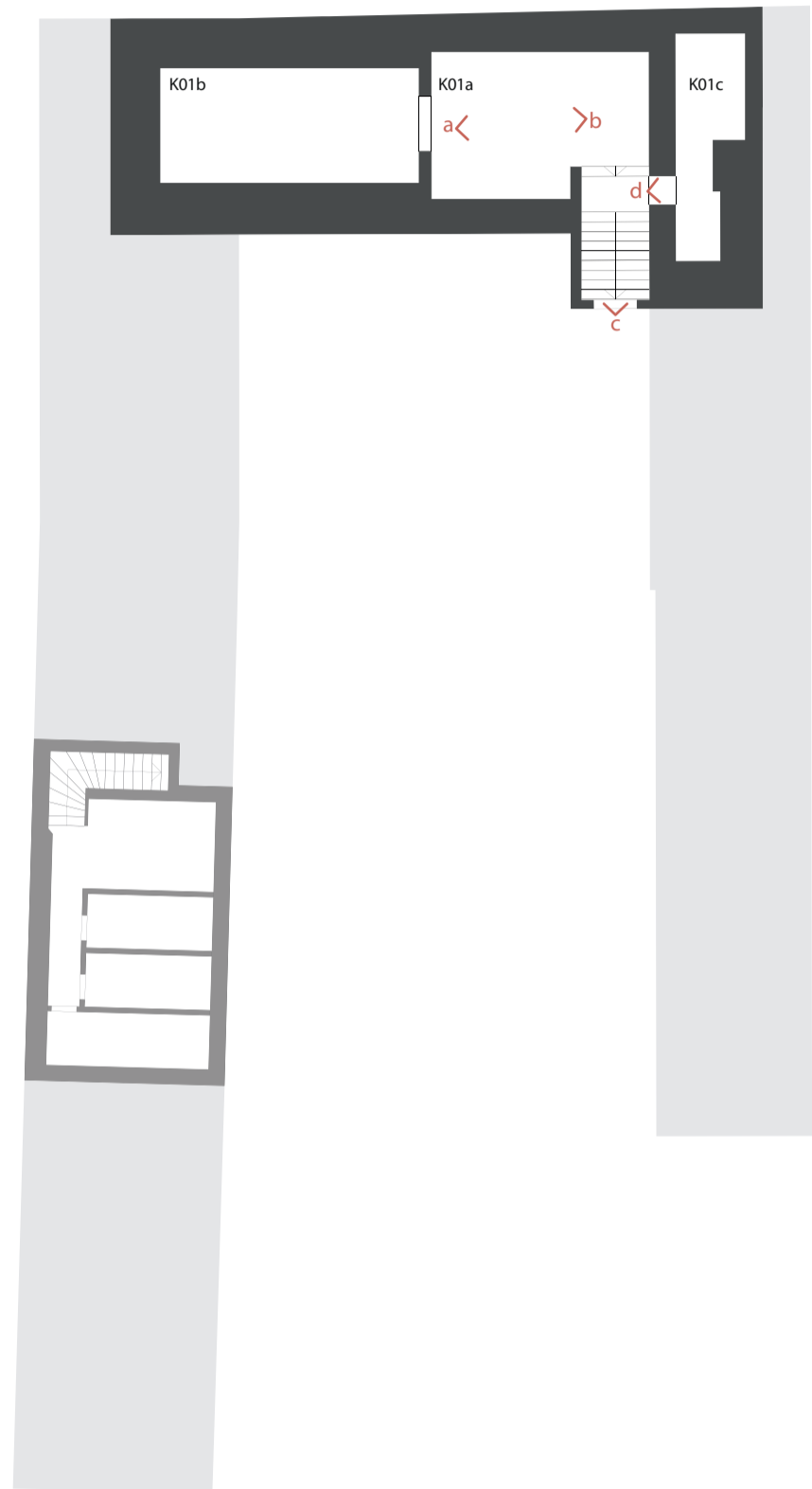


Abb.64 Grundriss Untergeschoß | M 1:200 | Keller 01





Abb.65 Blick a | Tonnengewölbe | Keller 01



Abb.66 Blick b



Abb.67 Mischmauerwerk



Abb.68 Blick c | Kellerabgang



Abb.69 Blick d

## KELLER K02

<b>Fläche</b>	35,15 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	2,19 m (UK Stahlträger) – 2,46 m (Schlussstein)
<b>Boden</b>	Estrich, darunter Streifenfundament aus Mischmauerwerk
<b>Wände</b>	Massiv, Ziegelmauerwerk, unverputzt
<b>Decke</b>	Massiv, Kappengewölbe, Ziegelmauerwerk, unverputzt
<b>Türen</b>	1 einflügelige Innentür, Linksflügel (Metalltür)
<b>Fenster</b>	1 Kellerfenster
<b>Treppe</b>	Viertelgewendelte, geschlossene Treppe, massiv, Handlauf provisorisch aus Holzlatten
<b>Ausstattung</b>	Licht, Stromanschluss

### Damals

Der Keller wurde im Zuge des Neuaufbaus des zerstörten Gebäudeteils im Jahr 1947 errichtet. Hier wurden Erdäpfel und anderes Wintergemüse gelagert.<sup>57</sup>

### Heute

Bis heute wird der Keller immer noch zur Lagerung von Lebensmitteln wie Kürbissen, Äpfeln, und Getränken genutzt, aber auch Winter- und Sommerreifen, Werkzeuge und Baumaterialien werden hier aufbewahrt.

### Zustand

Der Raum befindet sich in einem mangelhaften Zustand. Die Stahlträger des Kappengewölbes korrodieren. Bei genaueren Untersuchungen muss die Tragfähigkeit der Träger unbedingt überprüft werden. Das Mauerwerk weist bei der quantitativen Feuchtemessung auf einer Höhe von 0,45 m eine hohe Feuchtigkeitsbelastung von 14,80 Masse-% auf, vmtl. aufsteigende Feuchtigkeit.

<sup>57</sup>Vgl. Gespräch Troll, 29.06.2018.

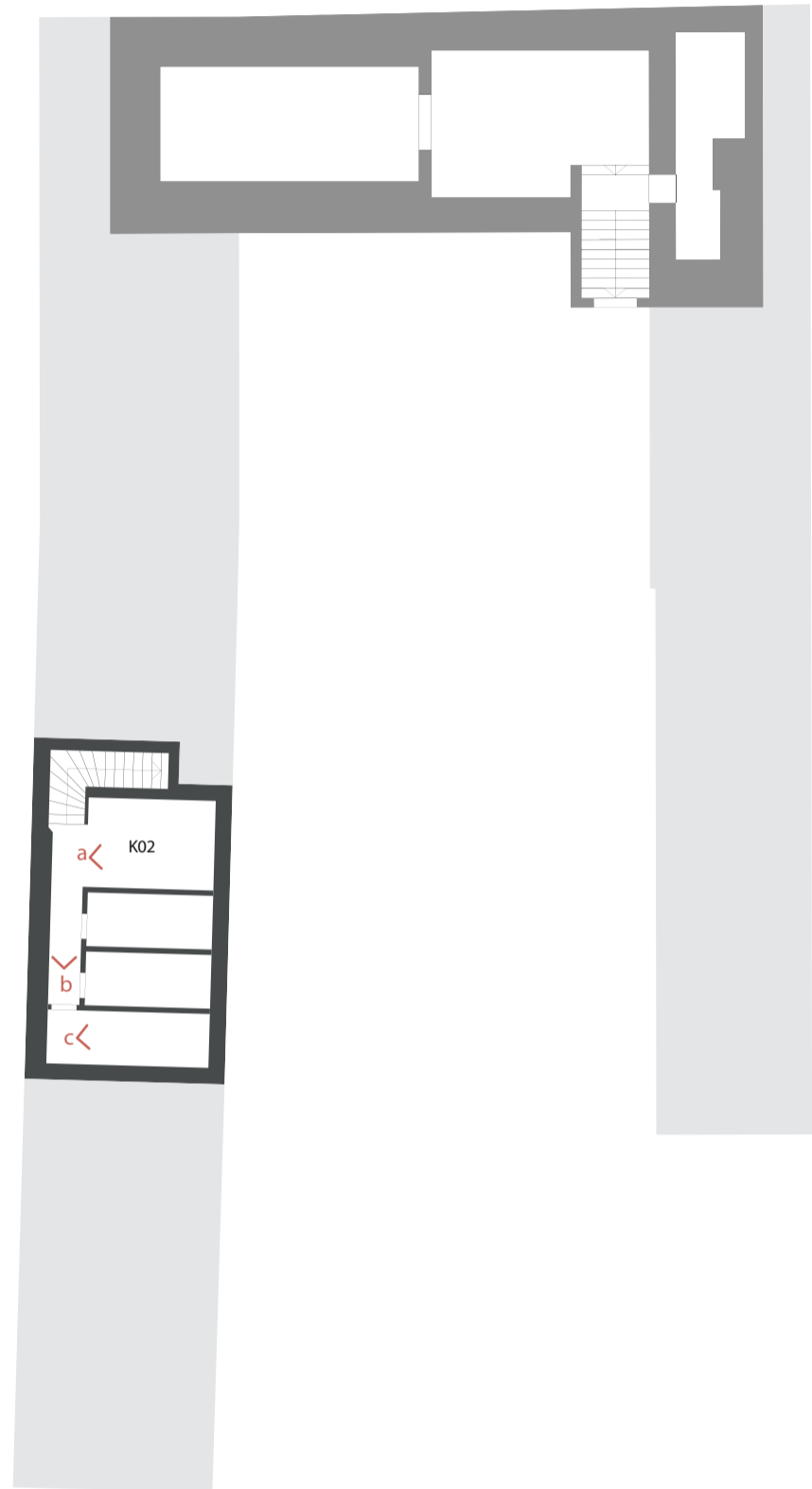


Abb.70 Grundriss Untergeschoß | M 1:200 | Keller 02



Abb.71 Blick a | Keller 02

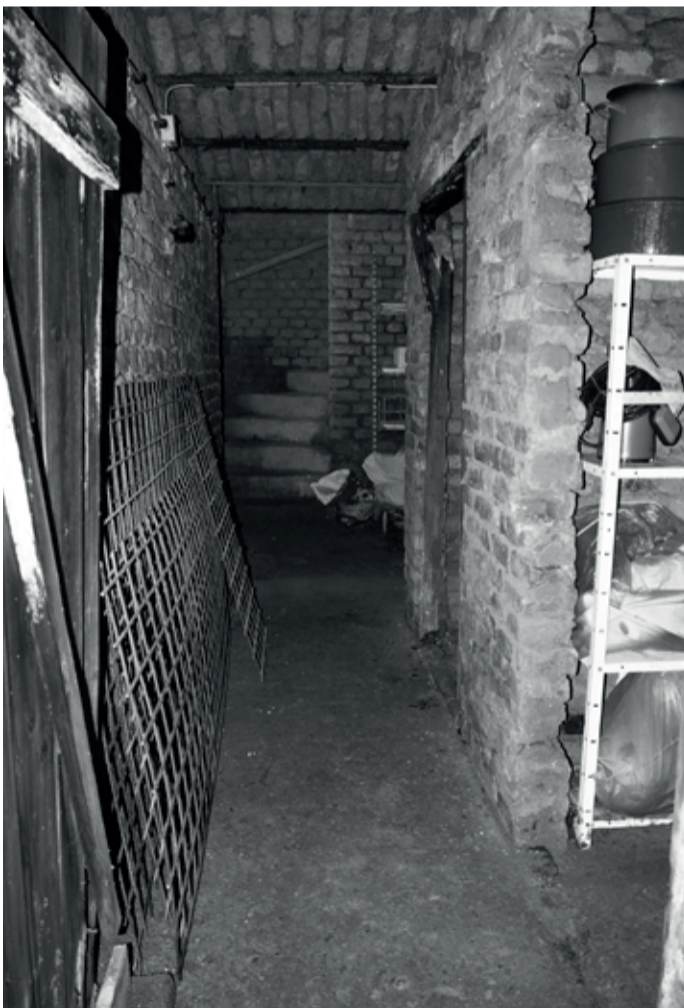


Abb.72 Blick b

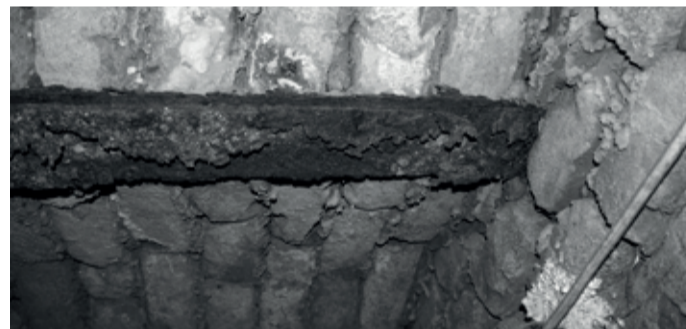


Abb.73 Korrodierender Stahlträger



Abb.74 Blick c | Kappengewölbe

## RAUM 01 WOHNZIMMER WESTERMAYER

<b>Fläche</b>	22 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	~2,95 m
<b>Boden</b>	Bretterdielen (mit Büffelbeize gewachst), nicht unterkellert
<b>Wände</b>	Massiv, Mischmauerwerk, verputzt
<b>Decke</b>	Tramdecke
<b>Türen</b>	1 einflügelige Innentür, Linksflügel (Kassetentür mit Glaseinsatz)
<b>Fenster</b>	3 zweiflügelige (Innenflügel n. innen, Außenflügel n. außen) straßenseitige Fenster sind vergittert
<b>Ausstattung</b>	Licht, Stromanschluss, Kamin, 2 Heizkörper

### Damals

Der Kachelofen und die dadurch verbundene Möglichkeit des Einheizens deutet darauf hin, dass dieser Raum seit jeher als Wohnraum genutzt wurde. Auch die Eigentümerin bestätigt, dass dieser Raum immer das Wohnzimmer ihrer Eltern war. Der Kachelofen war der einzige Ofen, mit dem die übrigen Räume dieser Wohneinheit mitgeheizt wurden. Im Jahr 1972 wurde eine Gasheizung installiert, somit konnten ab diesem Zeitpunkt alle Räume damit geheizt werden.

### Heute

Dieses Zimmer wird heute als Wohnzimmer genutzt.

### Zustand

Der Raum befindet sich in einem guten Zustand. Allerdings wirkt er eher dunkel, weil durch die Nordausrichtung nur wenig Tageslicht durch die straßenseitigen Fenster dringt. Das dritte Fenster befindet sich direkt unter der Einfahrt im Hof, wodurch hier auch kaum direktes Licht einfallen kann. Durch einen Deckensprung wirkt der Raum allerdings großzügiger, was dem dunklen Erscheinen entgegenwirkt. Der Kachelofen ist derzeit nicht in Verwendung und sollte im Falle einer Neuinbetriebnahme auf das Erfüllen der sicherheitstechnischen Anforderungen überprüft werden.

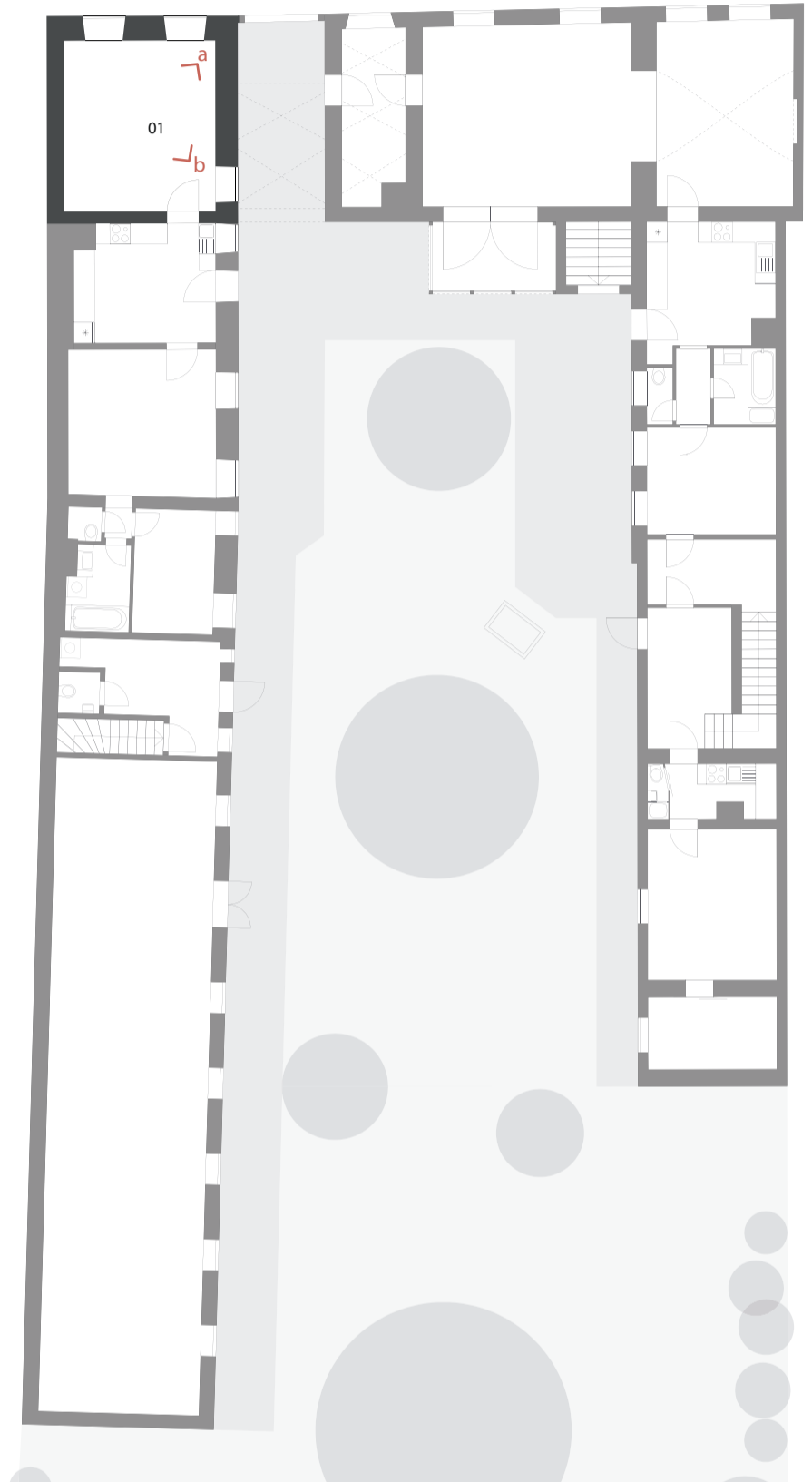


Abb.75 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 01



Abb.76 Blick a | Straßenseitiges Wohnzimmer | Raum 01



Abb.77 Blick b

## RAUM 02 KÜCHE WESTERMAYER

<b>Fläche</b>	13,9 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	~2,49 m
<b>Boden</b>	Fliesen, nicht unterkellert
<b>Wände</b>	Massiv, Mischmauerwerk, verputzt
<b>Decke</b>	Tramdecke
<b>Türen</b>	2 einflügelige Innentüren, Linksflügel (Kassettentür mit Glaseinsatz) 1 einflügelige Kastenfenster-Außentür, Linksflügel (innerer Flügel: nicht original, Volltürblatt mit Glaseinsatz, Rechtsflügel; äußerer Flügel: nicht mehr original, wurde nachgebaut). Laut Plan von 1879 wurde die Tür mit dem Fenster offensichtlich getauscht.
<b>Fenster</b>	1 zweiflügelige Holzkastenfenster, annähernd quadratisch und in der Abmessung um einiges kleiner als die anderen Kastenfenster (Innenflügel n. innen, Außenflügel n. außen)
<b>Ausstattung</b>	Licht, Stromanschluss, Warmwasseranschluss, Gastherme, 1 Heizkörper, Küchenzeile

### Damals

Dieser Raum wurde schon immer als Küche verwendet. Bis 1974 gab es einen kleinen Kohleofen. In der Zeit vor der Erfindung des Kühlschranks wurden die zu kühlenden Lebensmittel in einem sogenannten Eiskasten in der Speisekammer gelagert. Die Eigentümerin erinnert sich, dass die Küche als Hauptaufenthaltsraum genutzt wurde.

*„Die Küche war eigentlich der Mittelpunkt des Lebens. Im Wohnzimmer hat man sich eher weniger aufgehalten.“<sup>58</sup>*

### Heute

Dieser Raum wird bis heute als Küche genutzt.

### Zustand

Der Raum befindet sich in einem guten Zustand. Durch das sehr kleine Fenster und die Tür dringt nur sehr wenig Tageslicht in den Raum. Die Wohneinheit wird über die Küche erschlossen, dadurch ist kaum Platz für ein Ankommen durch eine Garderobe oder einen Vorraum.

<sup>58</sup> Gespräch Troll, 29.06.2018.

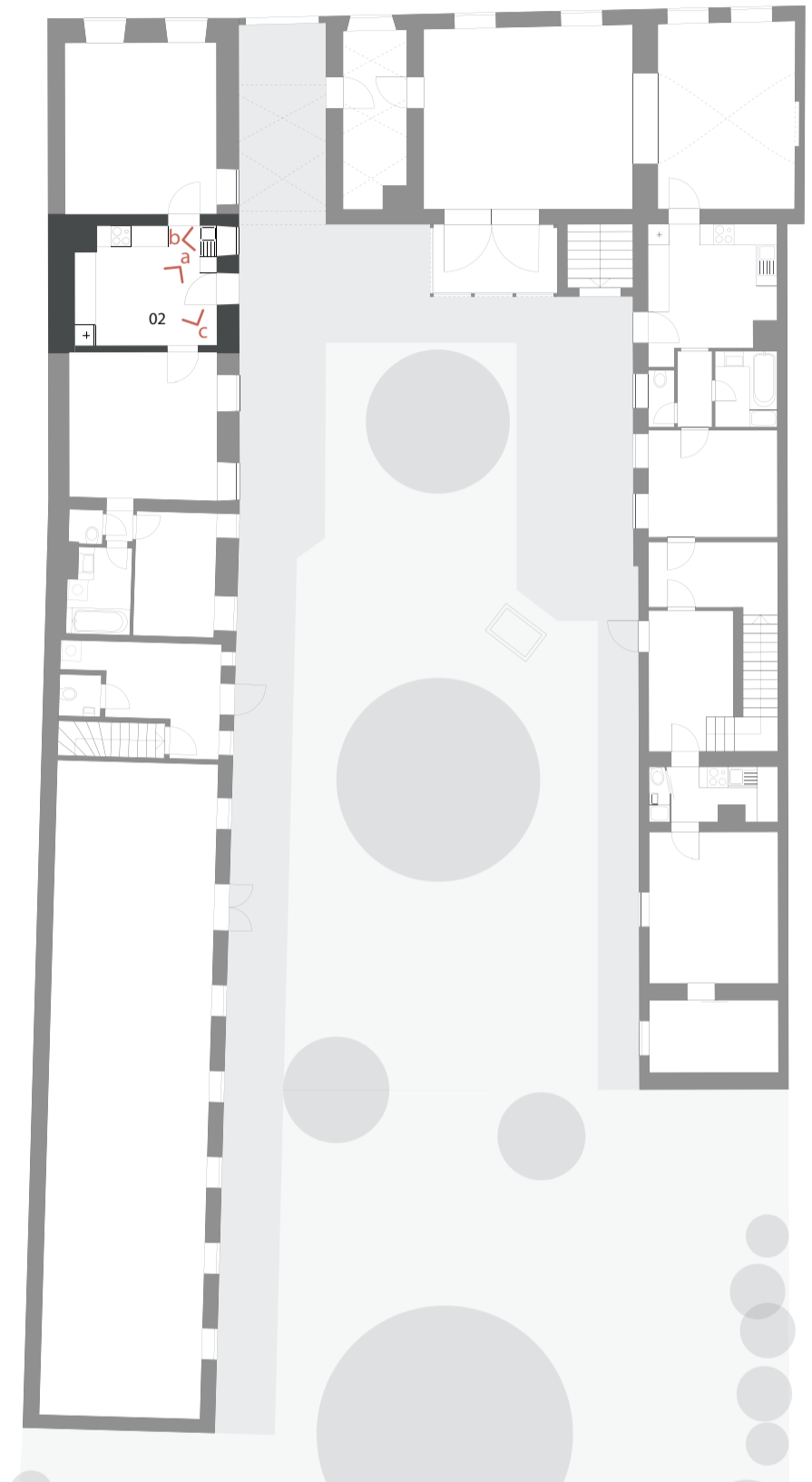


Abb.78 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 02



Abb.79 Blick a | Küche | Raum 02



Abb.80 Blick b | Kastenfenster



Abb.81 Blick c | Küche

## RAUM 03 SCHLAFZIMMER WESTERMAYER

<b>Fläche</b>	18,6 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	~2,5 m
<b>Boden</b>	Laminatboden (Zustand mangelhaft), nicht unterkellert
<b>Wände</b>	Massiv, Mischmauerwerk, verputzt Feuermauer mit vorgesetzter Vorsatzschale für die Hinterlüftung des feuchten Mauerwerks. Der Grund für die Feuchtigkeit ist unter anderem ein aufgeklebtes Fresko auf der Nachbarseite der Feuermauer.
<b>Decke</b>	Tramdecke
<b>Türen</b>	1 einflügelige Innentür, Linksflügel (Kassettentür mit Glaseinsatz)
<b>Fenster</b>	2 zweiflügelige Holzkastenfenster (Innenflügel n. innen, Außenflügel n. außen)
<b>Ausstattung</b>	Licht, Stromanschluss, 2 Heizkörper

### Damals

Hier befand sich das Schlafzimmer des Ehepaars Westermayer und später das des Ehepaars Troll.

### Heute

Heute wird dieser Raum als Ess- oder Arbeitszimmer genutzt. Charakteristisch für die Kastenfenster in den dicken Gemäuern sind die tiefen Fensterbretter im Innenraum. Diese wirken beinahe wie Sitznischen und werden teilweise auch als solche genutzt.

### Zustand

Der Raum befindet sich in einem leicht mangelhaften Zustand. Die Innenseite der Feuermauer wurde mit einer Gipskartonwand verkleidet und ca. 10 cm FOK und 10 cm DUK mit Lüftungsschlitzen versehen. Besonders im Innenbereich können sich Schimmelpilze an der feuchten Wandoberfläche hinter der Vorsatzschale festsetzen, deren Sporen in weiterer Folge in die Raumluft gelangen und die Bewohner gefährden. Pro Meter müssen die Zu- und Abluftöffnungen jeweils 50 cm<sup>2</sup> pro Meter betragen. Hier haben die Lüftungsöffnungen eine Fläche von 1600 cm<sup>2</sup> pro Meter. Es ist anzunehmen, dass sich aufgrund der Öffnungsgröße der Hinterlüftung keine Schimmelpilze hinter der Vorsatzschale befinden. Im Zuge einer Sanierung ist eine Überprüfung anzuraten.

Die nicht-tragende Innenwand zur Küche weist bei einer qualitativen Feuchtemessung sehr hohe Werte auf. Es ist anzunehmen, dass es sich hier um vagabundierende Feuchtigkeit (direkt in das Mauerwerk eindringendes Wasser, hervorgerufen durch z.B. undichte Installationsleitungen) handelt.

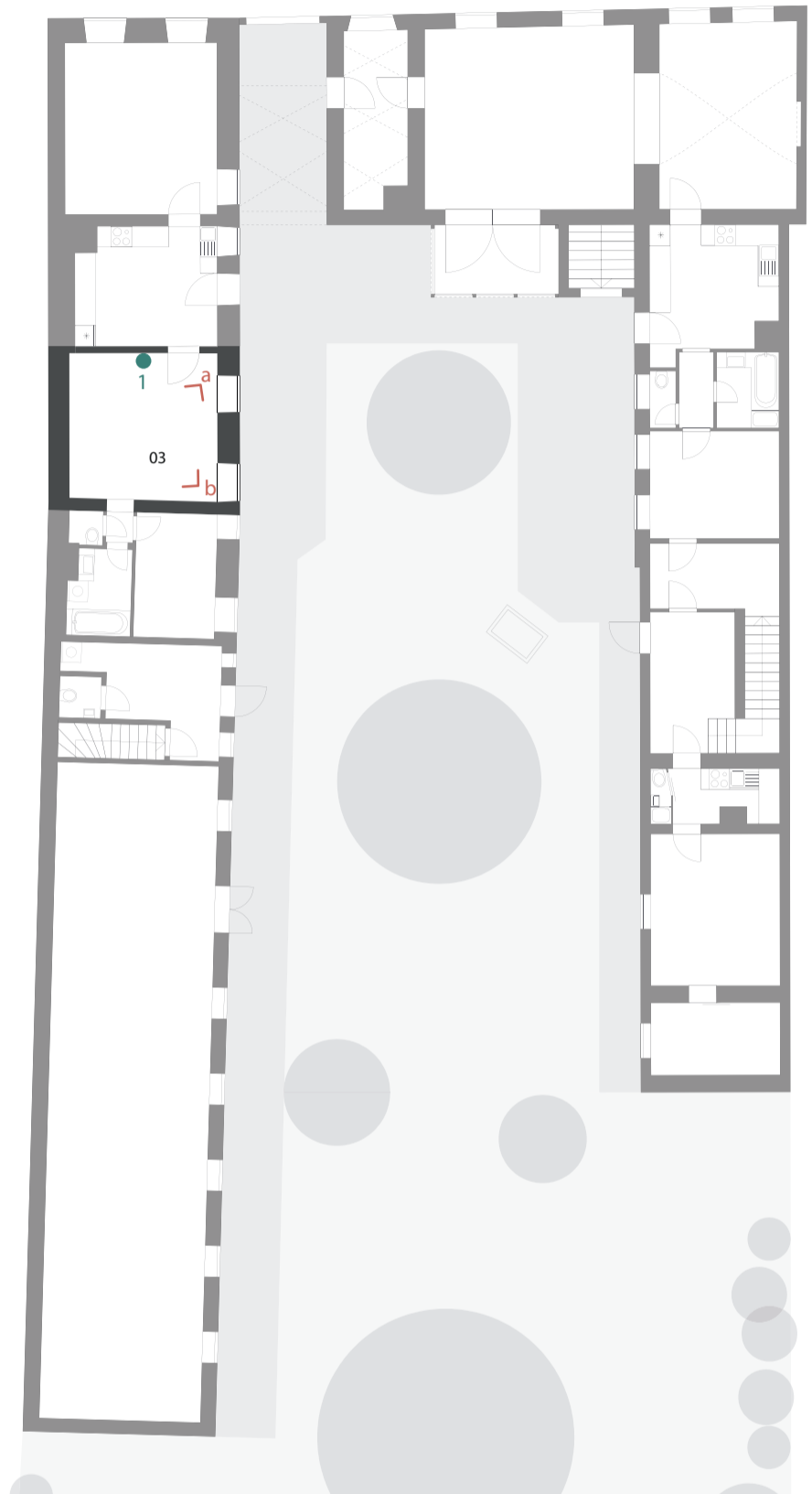


Abb.82 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 03





Abb.83 Blick a | Raum 03



Abb.84 Blick b



Abb.85 feuchte Innenwand | Stelle 1

**RAUM 04 | 05 | 06**  
**SCHLAFZIMMER WESTERMAYER**  
**TOILETTE UND BAD**

<b>Fläche</b>	Schlafzimmer: 8,5 m <sup>2</sup> Toilette: 1,6 m <sup>2</sup> Bad: 4,4 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	~2,64 – 2,55 m
<b>Boden</b>	Laminatboden (Zustand mangelhaft), nicht unterkellert
<b>Wände</b>	Massiv, Mischmauerwerk, verputzt, teilw. verflies, die Feuermauer ist teilw. mit einer Gipskartonplatte als Vorsatzschale verkleidet.
<b>Decke</b>	Tramdecke
<b>Türen</b>	2 einflügelige Innentür, Rechtsflügel (Volltürblatt) 1 einflügelige Innentür, Linksflügel (Volltürblatt)
<b>Fenster</b>	1 zweiflügelige Holzkastenfenster 1 einflügeliges Holzkastenfenster (Innenflügel n. innen, Außenflügel n. außen)
<b>Öffnungen</b>	Eine Nische an der Innenwand zum Esszimmer. Dort befand sich ursprünglich eine Tür.
<b>Ausstattung</b>	Licht, Stromanschluss, 2 Heizkörper, Warmwasseranschluss, Badewanne, Waschbecken, Toilette

**Damals**

Laut Plan von 1932 wurde dieser Bereich als Wirtschaftsraum genutzt. Der Plan von 1947 zeigt den Einbau eines Badezimmers mit Toilette. Warmwasser wurde mit einem Gaskonvektor erzeugt. In den 1980er-Jahren wurde das Bad versetzt, um zusätzlich ein Kabinett unterzubringen. Im Zuge dieses Umbaus verlor Bad und Toilette die natürliche Belichtung und Belüftung über ein Fenster.

**Heute**

Das Kabinett im Erdgeschoß wird bis heute als Schlafzimmer genutzt, was zur Folge hat, dass die Nutzer aufgrund mangelnder Privatsphäre stets die Vorhänge zugezogen lassen. Bad und Toilette sind ebenfalls in Benutzung.

**Zustand**

Das Kabinett befindet sich in einem leicht mangelhaften Zustand. Bei den qualitativen Feuchtemessungen ergab sich, dass die Innenwand zum unbeheizten Wirtschaftsraum erhöhte Feuchtwerte aufweist. Die Toilette befindet sich in einem guten Zustand. Die Innenseite der Feuermauer wurde teilweise mit einer Gipskartonwand verkleidet und ca. 10 cm FOK und 10 cm DUK mit Lüftungsschlitzen versehen. Besonders im Innenbereich können sich Schimmelpilze an der feuchten Wandoberfläche hinter der Vorsatzschale festsetzen, deren Sporen in weiterer Folge in die Raumluft gelangen und den Benutzer gefährden. Pro Meter müssen die Zu- und Abluftöffnungen jeweils 50 cm<sup>2</sup> pro Meter betragen. Hier haben die Lüftungsöffnungen eine Fläche von 1600 m<sup>2</sup> pro Meter. Es ist anzunehmen, dass sich aufgrund der Öffnungsgröße der Hinterlüftung keine Schimmelpilze hinter der Vorsatzschale befinden. Im Zuge einer Sanierung ist eine Überprüfung anzuraten. Das Badezimmer befindet sich in einem guten Zustand.

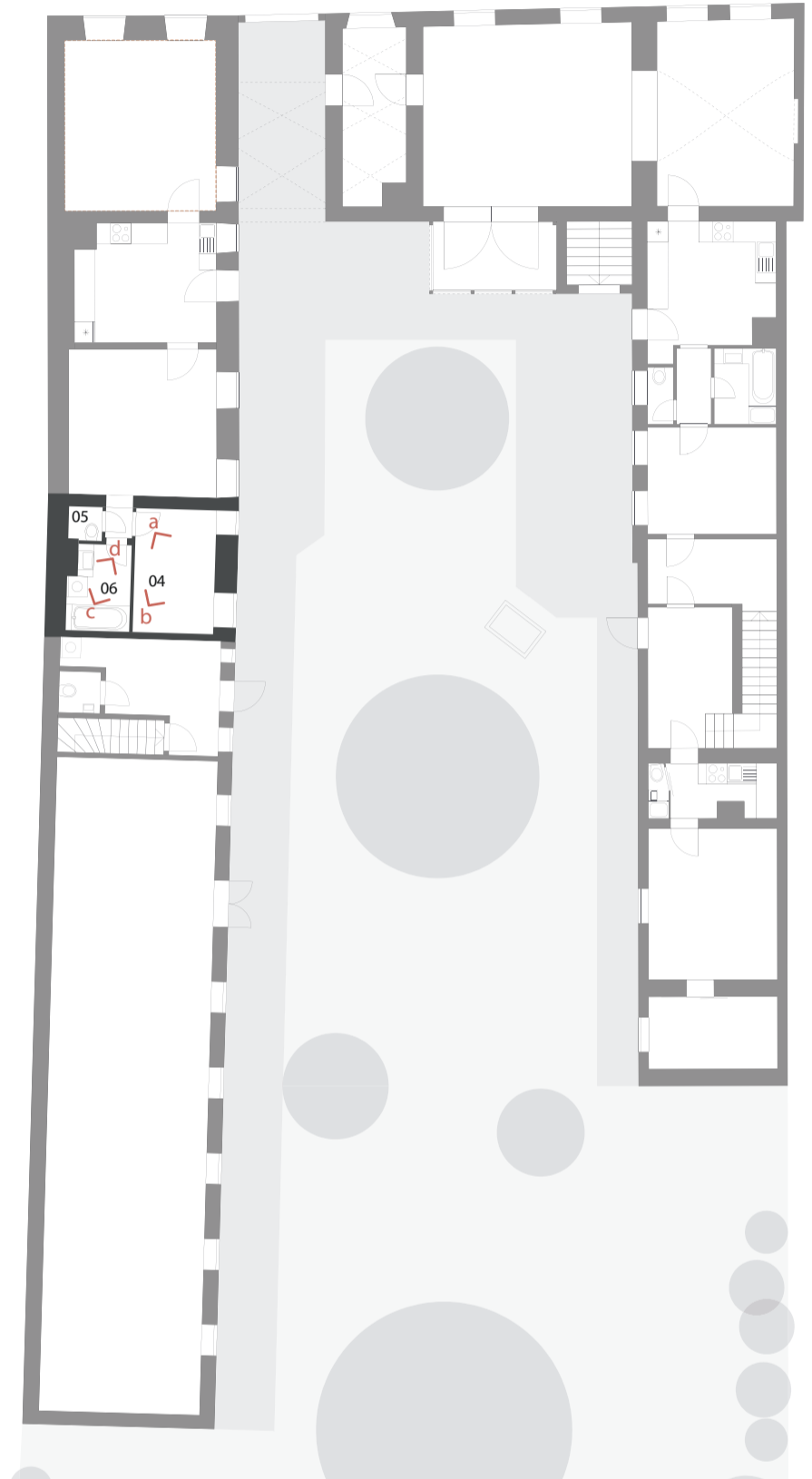


Abb.86 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 04, 05, 06



Abb.87 Blick a | Schlafzimmer | Raum 04



Abb.89 Blick b | Schlafzimmer



Abb.88 Blick c | Badezimmer | Raum 06



Abb.90 Blick d | Badezimmer

## RAUM 07 KELLERABGANG WEST

<b>Fläche</b>	11,42 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	~3,12 m
<b>Boden</b>	Teilw. PVC-Bodenbelag, Estrich, unterkellert
<b>Wände</b>	Massiv, Ziegelmauerwerk, verputzt
<b>Decke</b>	Doppelbaumdecke
<b>Türen</b>	2 einflügelige Innentüren, beide mit Linksflügel (Metalltür, Kassettentür mit Glaseinsatz) 1 einflügelige Holzrahmen-Außentür (original aus 1947, Zustand schlecht)
<b>Fenster</b>	1 einflügeliges Holzkastenfenster (Innenflügel n. innen, Außenflügel n. außen) 1 Holz-Kippfenster (original aus 1947, Zustand schlecht)
<b>Öffnungen</b>	Es gab einen Durchgang zum Badezimmer, dieser wurde im Zuge der Baderneuerung geschlossen.
<b>Treppe</b>	Viertelgewendelte, geschlossene Treppe, massiv, Handlauf provisorisch aus Holzlatten
<b>Ausstattung</b>	Licht, Strom- und Wasseranschluss, Toilette

### Damals

Laut Plan von 1932 wurde dieser Bereich als Wirtschaftsraum genutzt. Damals war der Raum noch nicht unterkellert. Der Plan von 1947 zeigt den Einbau eines Frauenaborts und eines Pissoirs für die Heurigengäste. Nachdem der Heurige nicht mehr von den Eigentümern betrieben wurde, wurde die Toilettenanlage im Zuge von Umbauten auf eine einzelne Toilette mit Waschbecken reduziert. Der Tür zum Pissoir wurde entfernt und die Öffnung mit einem alten Kastenfenster geschlossen.

### Heute

Bis heute wird dieser Raum wieder als Wirtschaftsraum bzw. Abstellraum genutzt. Hier werden Lebensmittel in Tiefkühltruhen, Werkzeuge, Putzmittel und Gartengeräte gelagert. Zudem steht hier die Waschmaschine, die von allen Bewohnern des Hauses genutzt wird. Bei privaten Gartenfesten wird die Toilette von den Gästen benutzt.

### Zustand

Der Raum befindet sich in einem mangelhaften Zustand, teilweise im Rohbau und stark abgelebt. Im Winter ist der Raum unbeheizt und die aufsteigende Feuchtigkeit vom Kellerabgang ist spürbar. Die Doppelbaumdecke über dem Kellerabgang ist teilweise beschädigt.

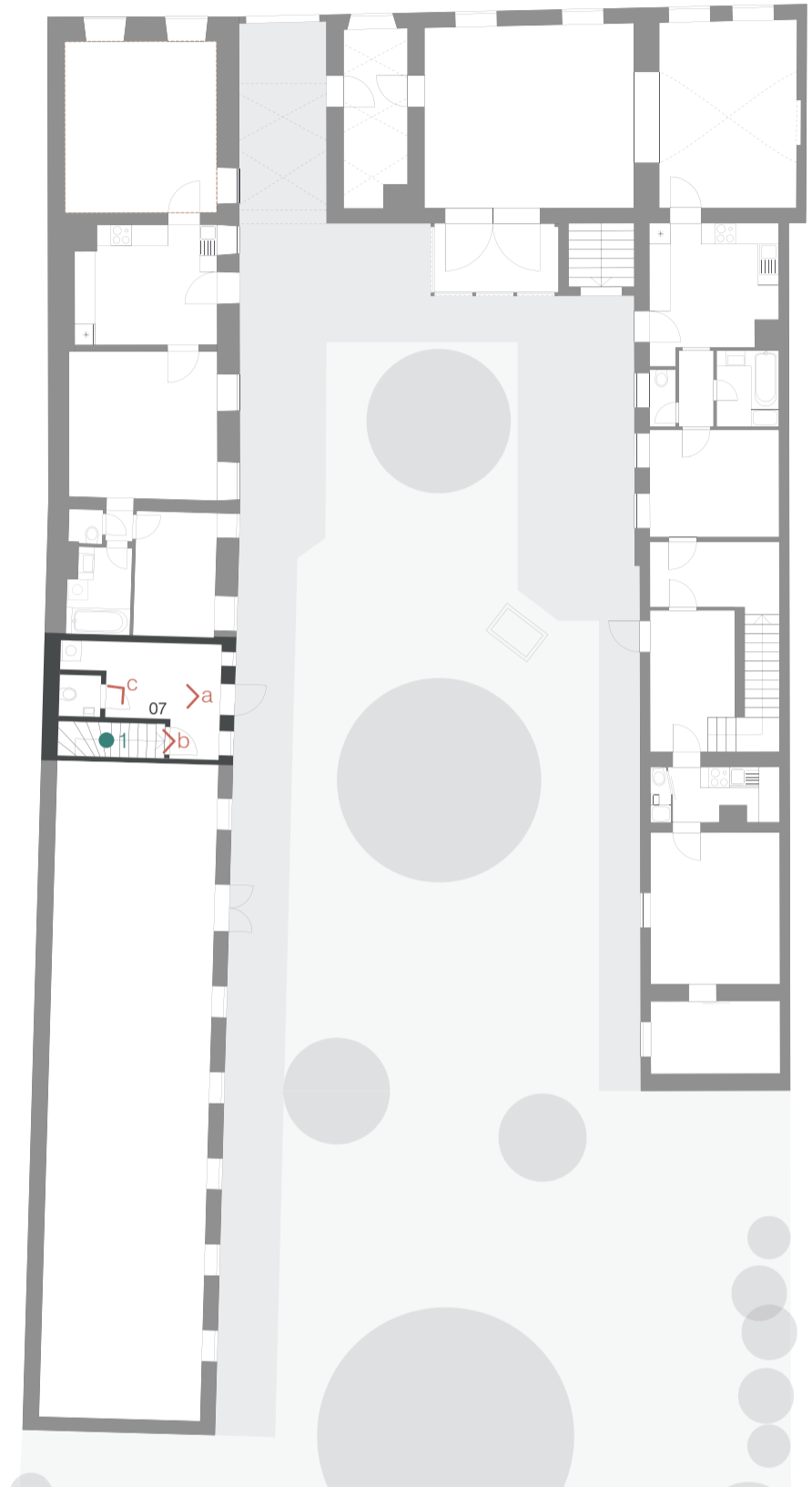


Abb.91 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 07



Abb.92 Blick a | Wirtschaftsraum | Raum 07



Abb.93 Blick b | Kellerabgang



Abb.94 Beschädigte Decke | Stelle 1



Abb.95 Blick c  
ehemalige Gästetoilette

## RAUM 08 SCHANK

<b>Fläche</b>	89,6 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	3,14 m
<b>Boden</b>	Bretterdielen, nicht unterkellert
<b>Wände</b>	Massiv, Ziegelmauerwerk, teilweise unverputzt. Auf 1,17 m sind alle Innenwände mit Holzdielen verkleidet.
<b>Decke</b>	Doppelbaumdecke
<b>Türen</b>	1 zweiflügelige Kastenfenster-Außentür mit Oberlichte (original aus 1947, Zustand schlecht) Innenflügel: Kassettentür mit Glaseinsatz Außenflügel: Holzrahmentür
<b>Fenster</b>	6 Holz-Vertikalschiebefenster (original aus 1947, Zustand schlecht)
<b>Ausstattung</b>	Licht, Stromanschluss (nicht mehr Stand der Technik), Wasseranschluss, Waschbecken, 2 Kaminanschlussmöglichkeiten, Einbauten (original aus 1947) aus der Zeit des Schankbetriebes: Holz-Wandverkleidung mit Kleiderhaken, die sogenannte Budel zum Präsentieren und Verkaufen der Lebensmittel (Verkaufspult mit Glasvitrine) 4 Deckenleuchten aus Holz mit Tiersymbolen (Fisch, Affe, Hahn, Kater)

### Damals

Laut Plan von 1932 befand sich zu dieser Zeit anstelle des Ziegelbaus ein Holzbau. Dieser Gebäudeteil wurde damals als Kuhstall verwendet. Nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg wurde das Gebäude 1947 in leicht veränderter Form (längerer Grundriss und höher sitzendes Pultdach) in Ziegelbauweise aufgebaut. Von 1947-1967 wurde der Raum als Ausschank genutzt. Hier wurden die Gäste bedient, wenn sie nicht bei Schönwetter draußen im Hof saßen. Es wurde vorwiegend in der warmen Jahreszeit ausgesteckt, aber auch zu Weihnachten oder Silvester. Zum Beheizen des Raumes stand ein Kohleofen bereit. Als Bestuhlung wurden die typischen Heurigentische und -sessel verwendet. Es gab genug Möbel, damit die Gäste sowohl drinnen, als auch draußen im Hof sitzen konnten. Im Winter wurde die Hofbestuhlung in den Dachboden über der Schank geräumt. Da es in der Schank kein Warmwasser gab, wurde in der Küche in der Westermayerwohnung gekocht und abgewaschen. Die Tiersymbole auf den Deckenleuchten erzählen die Geschichte eines Heurigenbesuchers.

*„Wenn ein Gast hereinkommt, hat er Durst wie ein Fisch. Nach einiger Zeit hat er einen Affen sitzen. In der Früh, wenn der Hahn kräht, hat er einen Kater.“<sup>59</sup>*

### Heute

In diesem Raum spürt man teilweise noch den Geist der Zeit, was daran liegt, dass noch einige Möbel und Einbauten des Schankbetriebs erhalten sind. Heute wird dieser Raum als geräumiges Lager und als Werkstatt genutzt. Manchmal veranstaltet die Eigentümerin private Feste oder organisiert einen Grätzelflohmarkt. Diese Nutzung eignet sich aufgrund der Raumgröße sehr gut, allerdings nur zur warmen Jahreszeit, da der Raum unbeheizt ist.

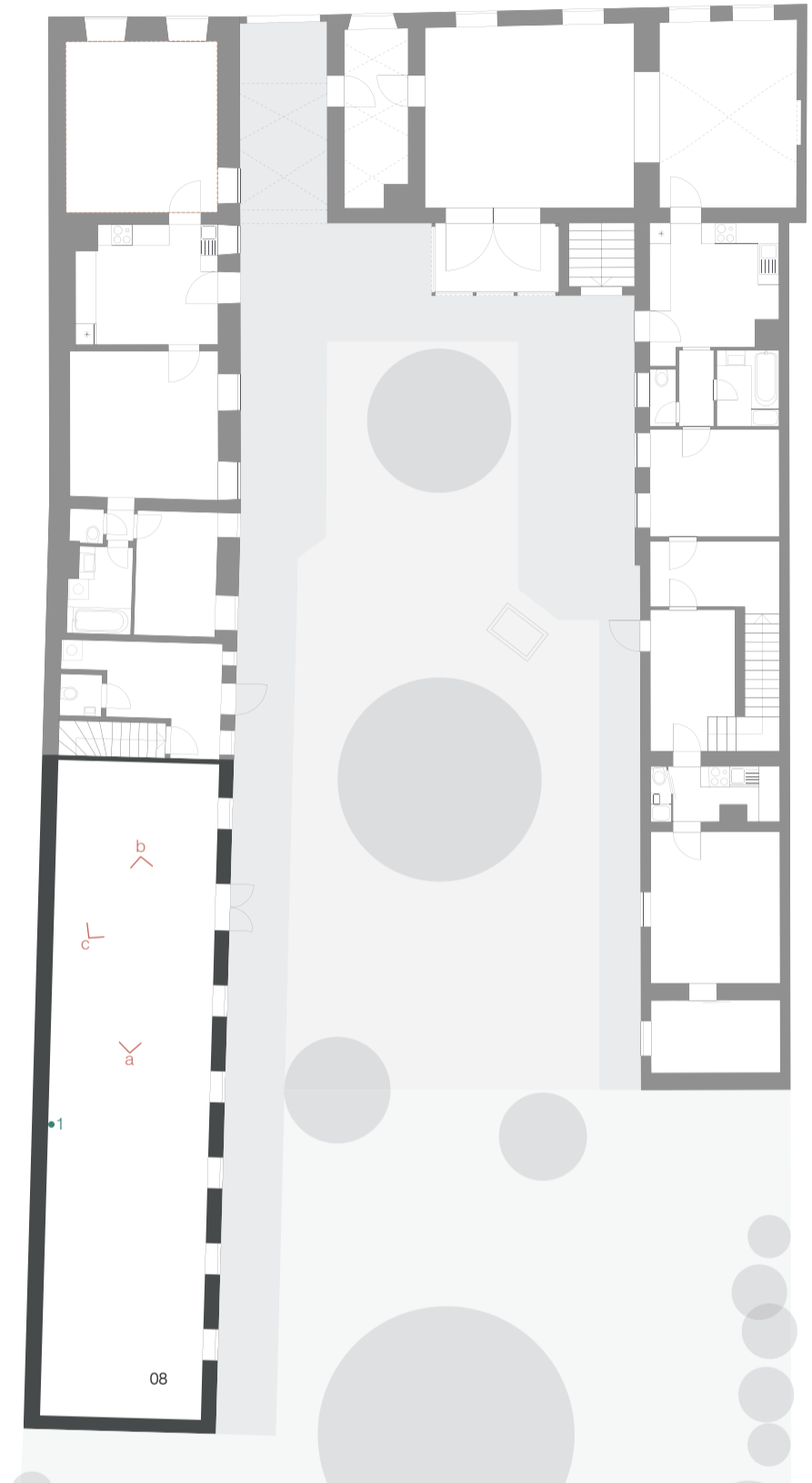


Abb.96 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 08

### Zustand

Der Raum befindet sich in einem mangelhaften Zustand. Seit Ende des Heurigenbetriebs wurde der Schankraum weder renoviert, noch saniert. Der Putz blättert an einigen Stellen ab (Decke, oberer Bereich der Wände) und teilweise liegt das Mauerwerk frei. Die hofseitige Außenfassade weist bei der quantitativen Feuchtemessung auf einer Höhe von 0,5 m eine mittlere Feuchtigkeitsbelastung von 8,9 Masse-% auf, vmtl. aufsteigende Feuchtigkeit. Hier sind auch Salzausblühungen erkennbar und eine Analyse bauschädlicher Salze ergab, dass eine mittlere Salzkonzentration von Chloriden und Sulfaten im Mauerwerk vorhanden ist. Der Stromanschluss entspricht nicht mehr dem Stand der Technik und muss erneuert werden. Obwohl der Raum unbeheizt ist, spürt man ein angenehmes und trockenes Raumklima. Er wirkt durch seine Größe und Raumhöhe von über 3 m sehr großzügig. Die Fensterflächen scheinen für die Größe des Raumes dennoch zu wenig, da der Raum tagsüber eher dunkel wirkt.

<sup>59</sup> Troll, Caroline, zit. nach Troll, Dorothea, 29.06.2018.



Abb.97 Blick a | Manchmal veranstaltet die Eigentümerin hier private Feste | Raum 08



Abb.98 Blick b | Verkaufspult mit Glasvitrine



Abb.99 freiliegendes Mauerwerk | Stelle 1



Abb.100 Blick c | Dieser Raum wird als Lager und als Werkstatt genutzt

**RAUM 09 | 10 | 11**  
**GUMPHALTERWOHNUNG**  
**(SCHLAFZIMMER, WERKSTATT,**  
**KÜCHE UND NASSZELLE)**

<b>Fläche</b>	Schlafzimmer: 7,6 m <sup>2</sup> Werkstatt: 15,8 m <sup>2</sup> Küche und Nasszelle: 5,3 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	2,17 - 2,28 m
<b>Boden</b>	Fliesen, Laminatboden (Zustand mangelhaft), nicht unterkellert
<b>Wände</b>	Massiv, Misch- und Ziegelmauerwerk, verputzt. Zwei Außenwände, die Feuermauer und die gartenseitige Außenmauer, bestehen aus einem dünnen Ziegelmauerwerk (vmtl. einfacher Binderverband, Dicke 25 cm) mit vorgesetzter Gipskartonwand.
<b>Decke</b>	Tramdecke
<b>Türen</b>	1 provisorische Schiebetür aus Holz 1 provisorische Schiebetür aus Kunststoff 2 einflügelige Holz-Innentür, Rechtsflügel (Volltürblatt)
<b>Fenster</b>	2 Holz-Drehkipfenster (aufgeklebte Sprossen) 1 Holz-Drehkipfenster (nur Oberlichte)
<b>Ausstattung</b>	Licht, Stromanschluss, 3 Heizkörper, Warmwasseranschluss, Kaminanschluss, Gastherme, Dusche, Toilette

**Damals**

Zur Zeit des Heurigenbetriebs wurden diese Räume von den Weinbauerarbeitern, die traditionellerweise aus dem Burgenland kamen, saisonweise bewohnt. Es kamen meistens immer dieselben Arbeiter, ein Ehepaar namens Gumphalter. Sie bezogen die Räume im Frühjahr und blieben bis nach der Weinlese. Damals gab es in diesen Räumen keinen Wasseranschluss, daher mussten sie das Wasser vom Hof holen. Im Raum 11 befand sich die Waschküche. Einmal pro Monat kam eine sogenannte Waschfrau auf den Hof und wusch in einem Trog mit einer Waschrumpel die Wäsche. Die Waschküche hatte damals eine eigene Tür in den Hof, diese wurde im Zuge von Umbauten durch ein Fenster ersetzt.

**Heute**

Alle drei Räume werden bis heute vom Hausmeister Bernd F. als Wohn- und Arbeitsräume genutzt. In der ehemaligen Waschküche befinden sich nun eine Küche und eine kleine Nasszelle mit Toilette.

**Zustand**

Alle Räume befinden sich in einem mangelhaften Zustand. An der fensterseitigen Außenfassade ist auf der Innenseite starke Schimmelbildung sichtbar, vmtl. aufgrund von Kondensat. Auf der Außenfassade sind Salzausblühungen erkennbar. Die hofseitige Außenfassade weist bei der quantitativen Feuchtemessung auf einer Höhe von 0,49 m eine mittlere Feuchtigkeitsbelastung von 5,9 Masse-% auf, vmtl. aufsteigende Feuchtigkeit. Eine Analyse bauschädlicher Salze ergab, dass eine mittlere Salzkonzentration von Chloriden und Sulfaten im Mauerwerk vorhanden ist. Das Schlafzimmer ist aufgrund der geringen Raumgröße von

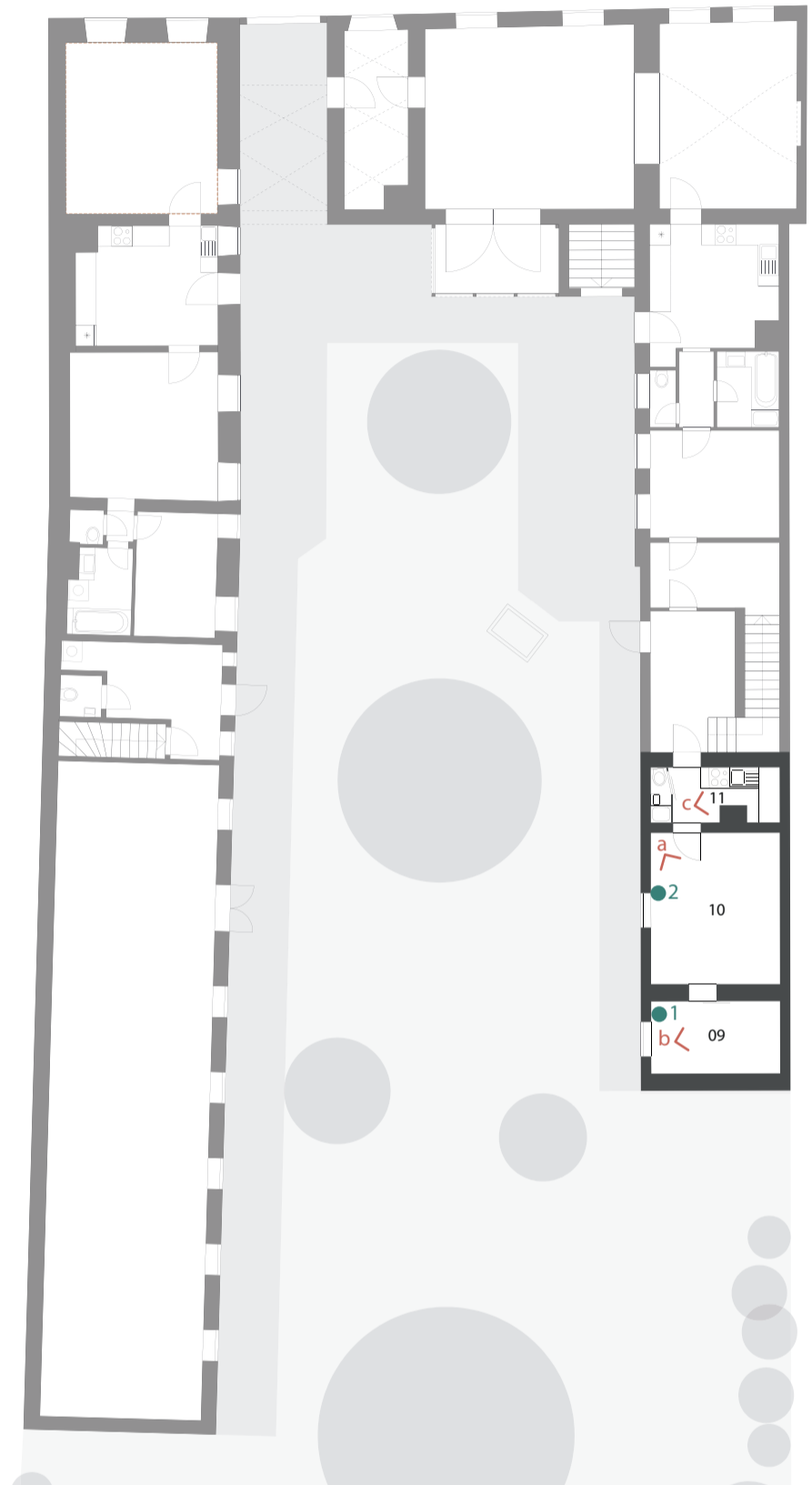


Abb.101 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 09, 10, 11

< 10 m<sup>2</sup> nicht als Aufenthaltsraum geeignet. In der Küche befindet sich kein Fenster, wodurch eine direkte Belichtung und Belüftung nicht möglich ist (nur über die geöffnete Badezimmerschiebetür), was nach den OIB-Richtlinien nicht zulässig ist. Auch aufgrund der geringen Raumgröße von < 10 m<sup>2</sup> ist dieser Raum nicht als Aufenthaltsraum geeignet.

Die Fenster entsprechen äußerlich der Nachahmung alter Kastenfenster, passen aber in ihren Proportionen und Ausführungen nicht zu den Originalen.





Abb.102 Blick a | Werkstatt | Raum 10



Abb.103 Blick b | Schlafzimmer | Raum 09

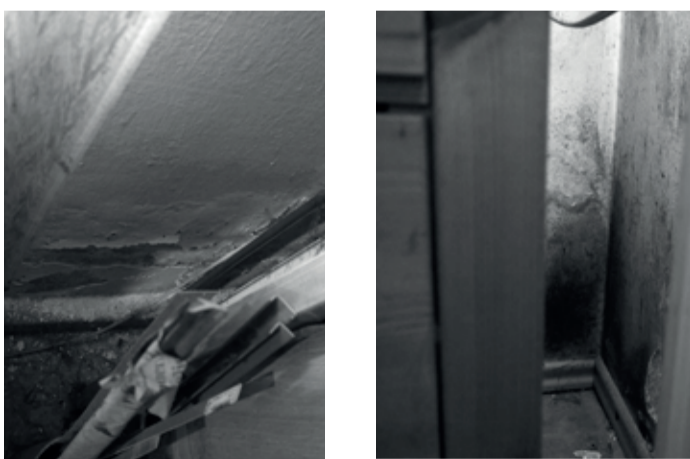


Abb.105 Feuchteschäden: Stelle 1 & Stelle 2



Abb.104 Blick c | Küche | Raum 11

**RAUM 12 | 13**  
**EHEMALIGES PRESSHAUS**  
**(HINTERES VORZIMMER, GARDEROBE)**

<b>Fläche</b>	Vorzimmer: 9 m <sup>2</sup> Garderobe: 8,8 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	2,45 m 2,44 m
<b>Boden</b>	Fliesen, Kork, nicht unterkellert
<b>Wände</b>	Massiv, Mischmauerwerk, verputzt
<b>Decke</b>	Fertigteildecke
<b>Türen</b>	2 einflügelige Holz-Innentüren, Linksflügel (Volltürblatt mit Glaseinsatz) 2 einflügelige Holz-Innentüren, Rechtsflügel (Volltürblatt mit Glaseinsatz) 1 einflügelige Metall-Innentür, Linksflügel (Zugang zum Dach) 1 einflügelige Holz-Außentür, Linksflügel (Volltürblatt mit Glaseinsatz)
<b>Treppe</b>	Viertelgewendelte, geschlossene Treppe mit Podest, massiv, mit Fliesen verkleidet, Handlauf aus Holzlatten
<b>Ausstattung</b>	Licht, Stromanschluss, 1 Heizkörper

**Damals**

Bis 1977 war in diesem Raum das Presshaus untergebracht. So wird im Weinbau das Gebäude bezeichnet, in welchem der Gärbottich und die Weinpresse stehen. Auf historischen Fotos von 1941 ist anstelle der einflügeligen Tür ein zweiflügeliges Tor erkennbar. Diese große Öffnung war notwendig, um das Lesegut zur Weinpresse zu tragen. Bis 1967 war das Presshaus in Betrieb, um 1977 wurde es zu einem Vorraum mit Treppenaufgang und einer begehbaren Garderobe umgebaut. Die Weinpresse wurde verkauft. Im Zuge dieses Umbaus wurde das große Tor mit einer einflügeligen Tür getauscht.

**Heute**

Heute stellt das ehemalige Presshaus eine Garderobe (Raum 13) und einen großzügigen Windfang (Raum 12) mit Vorraumfunktion für drei Wohneinheiten dar. Von hier aus betritt man die Gumphalterwohnung, die Wohnung im Dachgeschoß und über eine Dachbodenleiter das Dach über der Gumphalterwohnung. Auch die Troll-Wohnung kann von hier erschlossen werden, stellt aber nicht den alltäglichen Eingang dar. Hier werden Dinge des nicht-alltäglichen Gebrauchs gelagert, wie etwa Einmachgläser für die Verarbeitung des Gartenobstes und Vorräte, die nicht gekühlt werden müssen. Die Garderobe gehört zur Troll-Wohnung und wird nur von der Eigentümerin genutzt. Da dieses Zimmer kein Fenster besitzt, eignet es sich nicht als Aufenthaltsraum, sondern ausschließlich als Nebenraum.

**Zustand**

Das Vorzimmer (Raum 12) befindet sich in einem eher mangelhaften Zustand. Die hofseitige Außenfassade weist bei einer qualitativen Feuchtemessung sehr hohe Werte auf (vmtl. aufsteigende Feuchtigkeit) Im Sockelbereich blättert an einigen Stellen der Putz ab. In der nicht-tragenden Innenwand zum angrenzenden Ankleidezimmer ziehen sich mehrere horizontale Risse durch. Der Treppenaufgang ist kaum natürlich belichtet und ist daher wenig attraktiv. Die Garderobe (Raum 13) befindet sich in einem mangelhaften Zustand.

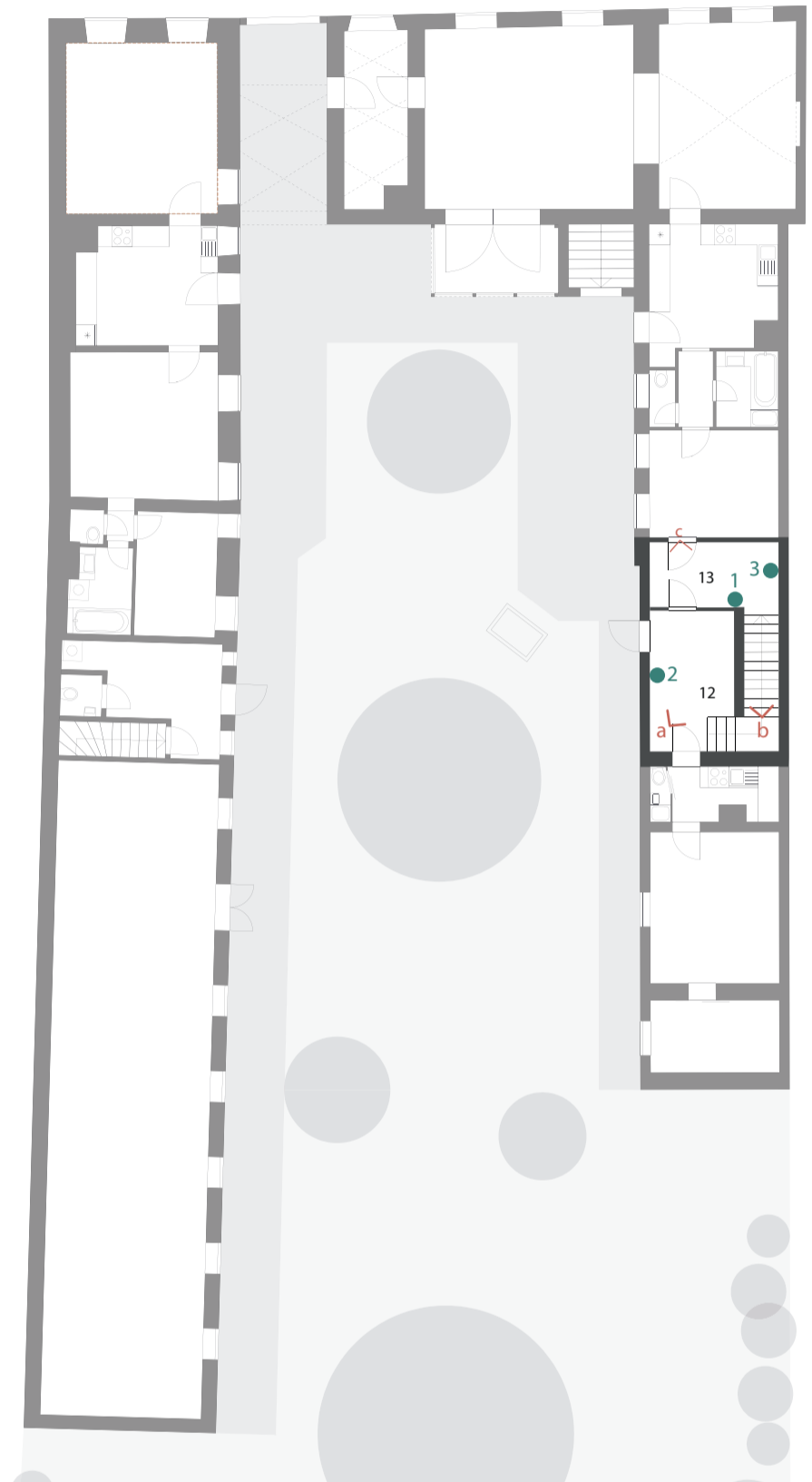


Abb.106 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 12, 13

Die hofseitige Außenfassade weist bei der quantitativen Feuchtemessung auf einer Höhe von 0,6 m eine mittlere Feuchtigkeitsbelastung von 6,6 Masse-% auf, vmtl. aufsteigende Feuchtigkeit. Die Innenseite der Feuermauer weist sichtbare Feuchteschäden auf.



Abb.107 Blick a | Hinteres Vorzimmer | Raum 12



Abb.108 Blick b | Stiegenaufgang | Raum 12



Abb.109 Riss | Stelle 1 | Raum 13



Abb.110 Feuchteschäden | Stelle 2 | Raum 12



Abb.111 Feuchteschäden | Stelle 3 | Raum 13

**RAUM 14 | 15 | 16**  
**SCHLAFZIMMER TROLL**  
**TOILETTE UND BAD**

<b>Fläche</b>	Schlafzimmer: 11,2 m <sup>2</sup> Toilette: 1 m <sup>2</sup> Bad: 4 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	2,18 m 2,48 m 2,47 m
<b>Boden</b>	Kork, Fliesen, nicht unterkellert
<b>Wände</b>	Massiv, Mischmauerwerk, verputzt (Anstrich)
<b>Decke</b>	Fertigteildecke
<b>Türen</b>	2 einflügelige Innentüren, Linksflügel 1 einflügelige Innentür, Rechtsflügel (jeweils Volltürblatt mit Glaseinsatz) 1 einflügelige Innentür, Rechtsflügel (Volltürblatt)
<b>Fenster</b>	3 Holzkastenfenster (Innenflügel n. innen, Außenflügel n. außen)
<b>Ausstattung</b>	Licht, Stromanschluss, 2 Heizkörper, Toilette, Badewanne, Waschbecken

**Damals**

Bevor das Presshaus umgebaut wurde, befand sich neben dem Schlafzimmer ebenfalls eine Garderobe. Diese war weiter vorgesetzt, besaß demnach ein Fenster und das Schlafzimmer ging bis zur Küche. Schlafzimmer und Garderobe nutzte Therese Kahl. Damals gab es in dieser Wohnung weder ein Badezimmer, noch eine Toilette. Man nutzte einen Nachttopf oder ging über den Hof auf die Toilette gegenüber. Wasser musste man ebenfalls von der Wohnung Westermayer holen, oder vom Hof. Im Jahr 1972 wurde das Schlafzimmer und die Garderobe nach hinten versetzt, um im vorderen Teil ein Bad und eine Toilette unterzubringen. Ein ein Meter breiter und fensterloser Gang verbindet die Räume miteinander.

**Heute**

Schlafzimmer, Bad und Toilette werden bis heute von der Eigentümerin genutzt. Im Schlafzimmer wurde aufgrund mangelnder Privatsphäre eine Fensterklebefolie als Sichtschutz angebracht, in der Toilette aus dem selben Grund ein provisorischer Sichtschutz aus Karton aufgebaut.

**Zustand**

Alle drei Räume befinden sich in einem guten Zustand. Da es im Bad kein Fenster gibt, fehlt hier eine natürliche Belichtung und Belüftung. Eine Belüftungsanlage ist eingebaut. Die Toilette kann durch das Fenster natürlich belichtet und belüftet werden.

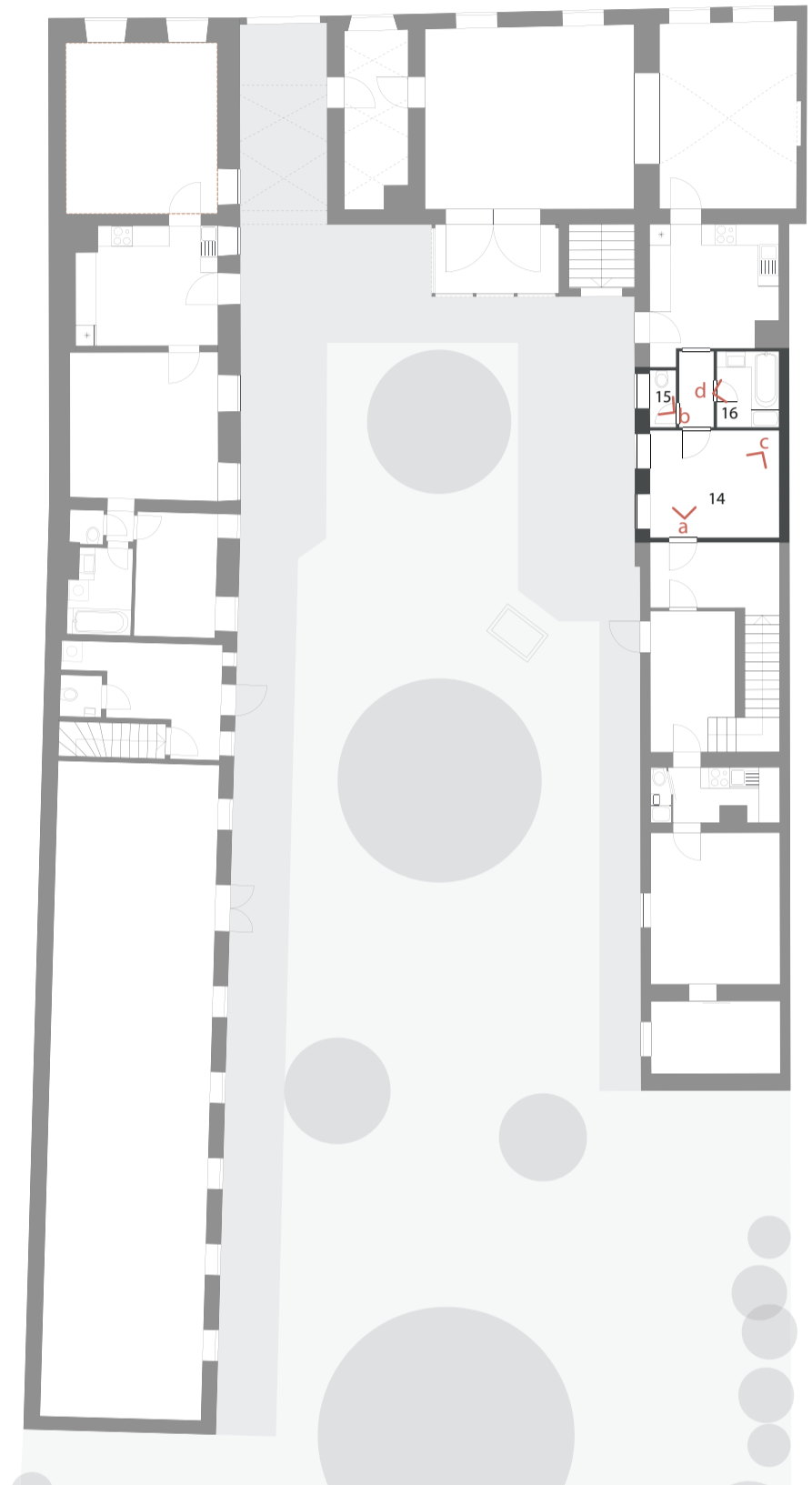


Abb.112 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 14, 15, 16



Abb.113 Blick a | Schlafzimmer | Raum 14



Abb.114 Blick c | Schlafzimmer



Abb.115 Blick b | Toilette | Raum 15



Abb.116 Blick d | Badezimmer | Raum 16

## RAUM 17 KÜCHE TROLL

<b>Fläche</b>	12,7 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	2,49 m
<b>Boden</b>	Fliesen, teilw. unterkellert
<b>Wände</b>	Massiv, Mischmauerwerk, verputzt
<b>Decke</b>	Fertigteildecke
<b>Türen</b>	1 einflügelige Innentüren, Rechtsflügelig (Volltürblatt mit Glaseinsatz) 1 einflügelige Kastenfenster-Außentür (Innentür: Kassetentür mit Glaseinsatz Außentür: nicht original, Volltürblatt mit Glaseinsatz)
<b>Ausstattung</b>	Licht, Stromanschluss, Warmwasseranschluss, Gastherme, 1 Heizkörper, Küchenzeile

### Damals

Es gab einen Kohleofen, aber keinen Wasser- oder Kanalanschluss. Zum Waschen musste man Wasser von der Westermayerwohnung oder vom Hof holen und auf dem Ofen wärmen. Die Eigentümerin erinnert sich, dass man sich auf dem Ofen manchmal Essen wärmte. „[...] aber richtig gekocht wurde hier nie.“<sup>60</sup> Erst ab 1972 mit dem Einbau der Gasheizung und der Legung des Kanals ist es möglich, auch in dieser Küche Warmwasser zu nutzen.

### Heute

Dieser Raum wird bis heute von der Eigentümerin als Küche genutzt.

### Zustand

Der Raum befindet sich in einem guten Zustand. In der Küche befindet sich kein Fenster. Belichtet und belüftet wird der Raum über die Außentür.

<sup>60</sup> Gespräch Troll, 29.06.2018.

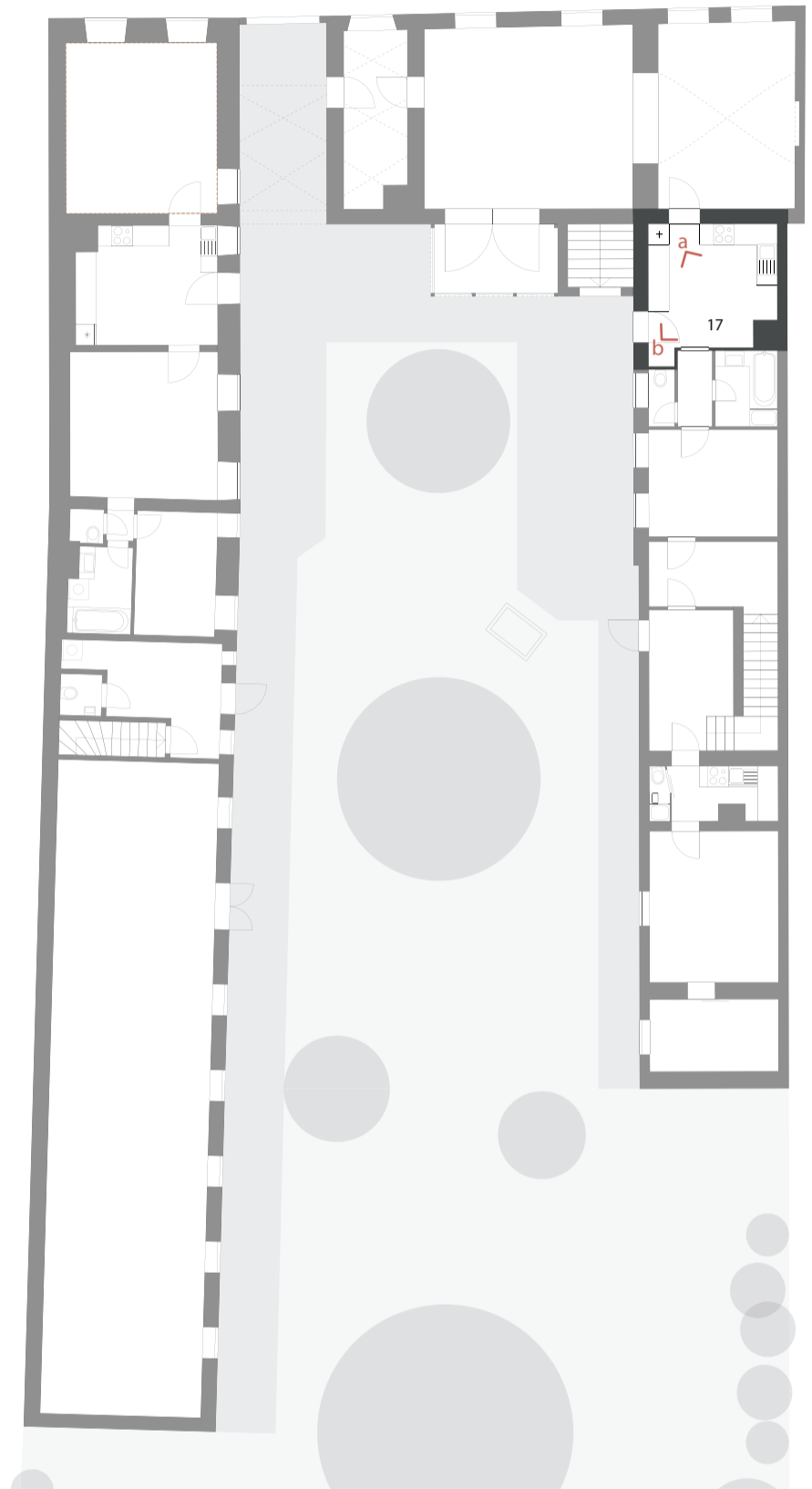


Abb.117 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 17



Abb.118 Blick a | Küche | Raum 17



Abb.119 Blick b | Küche

## RAUM 18 GEWÖLBEZIMMER TROLL

<b>Fläche</b>	22,5 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	~ 2,6 m (Gewölbefirst) - 1,6 m
<b>Boden</b>	Parkett, teilw. unterkellert
<b>Wände</b>	Massiv, Ziegelmauerwerk, verputzt
<b>Decke</b>	Kreuzgewölbe
<b>Türen</b>	1 einflügelige Innentüren, Rechtsflügel (Volltürblatt mit Glaseinsatz)
<b>Fenster</b>	2 Holzkastenfenster, vergittert (Innenflügel n. innen, Außenflügel n. außen)
<b>Öffnungen</b>	Nische in der Wand und eine große Öffnung in den angrenzenden Raum
<b>Ausstattung</b>	Licht, Stromanschluss, 2 Heizkörper

### Damals

Das Gewölbe stammt vermutlich aus dem 17. Jahrhundert.<sup>61</sup> Ursprünglich war dieser Raum geschlossen und es gab keinen Durchbruch in den angrenzenden Raum. Hier befand sich das Kinderzimmer der Eigentümerin. Im Jahr 1978 wurde der Durchbruch durchgeführt.

### Heute

Dieser Raum wird bis heute von der Eigentümerin als Arbeitsraum genutzt.

### Zustand

Der Raum befindet sich in einem leicht mangelhaften Zustand. Die straßenseitige Außenfassade weist bei der quantitativen Feuchtemessung auf einer Höhe von 0,65 m eine mittlere Feuchtigkeitsbelastung von 8 Masse-% auf, vmtl. aufsteigende Feuchtigkeit. Hier sind auch Salzausblühungen erkennbar und eine Analyse bauschädlicher Salze ergab, dass eine mittlere Salzkonzentration von Chloriden und Sulfaten im Mauerwerk vorhanden ist. Ausbesserungsarbeiten in der Decke zeigen, dass hier auch der Putz abblättert. Der Durchbruch in den angrenzenden Raum lässt das Zimmer großzügiger wirken. Durch die Verbindung der beiden Räume kann das Kreuzgewölbe sehr gut wahrgenommen werden.

<sup>61</sup> Vgl. Gespräch Troll, 29.06.2018.

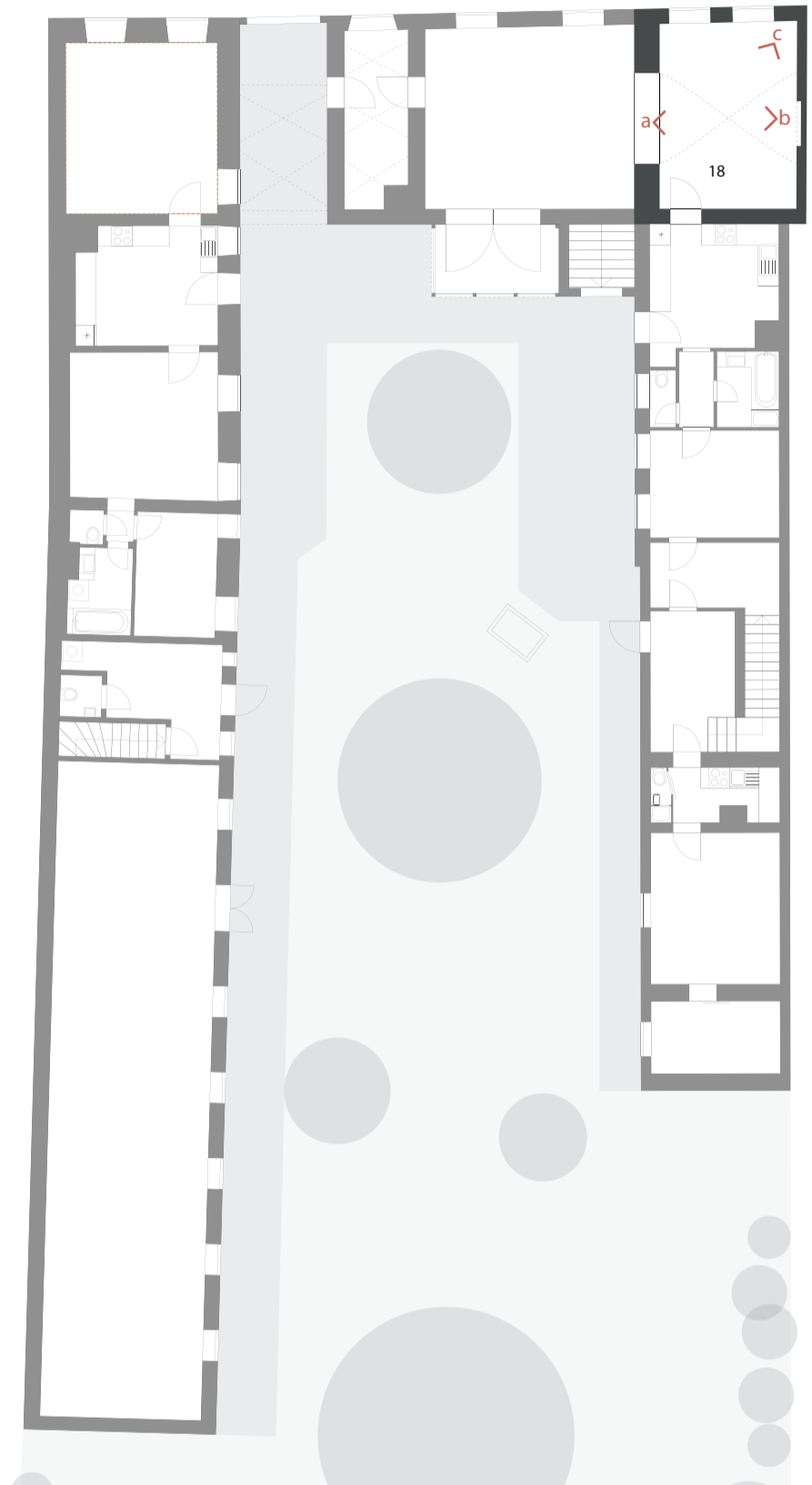


Abb.120 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 18





Abb.121 Blick a | Gewölbezimmer | Raum 18



Abb.122 Blick b | Durchbruch



Abb.123 Blick c

**RAUM 19**  
**WOHNZIMMER TROLL**  
**WINTERGARTEN**

<b>Fläche</b>	Wohnzimmer: 31,2 m <sup>2</sup> Wintergarten: 7,8 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	2,6 m - 2,5 m
<b>Boden</b>	Parkett, unterkellert Ziegel, nicht unterkellert
<b>Wände</b>	Massiv, Mischmauerwerk, verputzt Holz-Leichtbauweise, verglast
<b>Decke</b>	Tramdecke Holz-Leichtbau, verglast
<b>Türen</b>	1 einflügelige Innentüren, linksflügelig (Volltürblatt mit Glaseinsatz) 1 zweiflügelige Glas-Innentür, Dreh-Kipp-Flügel 1 einflügelige Glas-Außentür, Dreh-Kipp-Flügel
<b>Fenster</b>	2 Holzkastenfenster, außen vergittert (Innenflügel n. innen, Außenflügel n. außen) 3 Holz-Drehkipfenster
<b>Öffnungen</b>	Durchbruch zum Gewölbezimmer unverputzte Nische über dem Kellerabgang
<b>Ausstattung</b>	Licht, Stromanschluss, 2 Heizkörper, Kamin

**Damals**

Bis 1945 wurde der Raum als Ausschank genutzt. Von 1945 bis 1977 diente er als Lager für Gerätschaften für den Weinbau und den Heurigenbetrieb. 1978 wurde der Durchbruch in den angrenzenden Raum durchgeführt. Der Wintergarten wurde 1993 gebaut. Gleichzeitig wurde die Neigung der Kellerabgang-Überdachung um 90° gedreht und in eine Ebene mit der Überdachung des Wintergartens gebracht.

**Heute**

Dieser Raum wird bis heute von der Eigentümerin als Wohnzimmer genutzt. Der Wintergarten dient vor allem im Winter als Leseraum.

**Zustand**

Der Raum befindet sich in einem leicht mangelhaften Zustand. Im Sockelbereich der straßenseitigen Außenmauer wurde auf der Innenseite der Putz aufgrund von Feuchteschäden heruntergeschlagen. Es ist anzunehmen, dass das Mauerwerk von aufsteigender Feuchtigkeit oder auch seitlich eindringender Feuchtigkeit betroffen ist. Der Wintergarten ist in einem sehr guten Zustand.

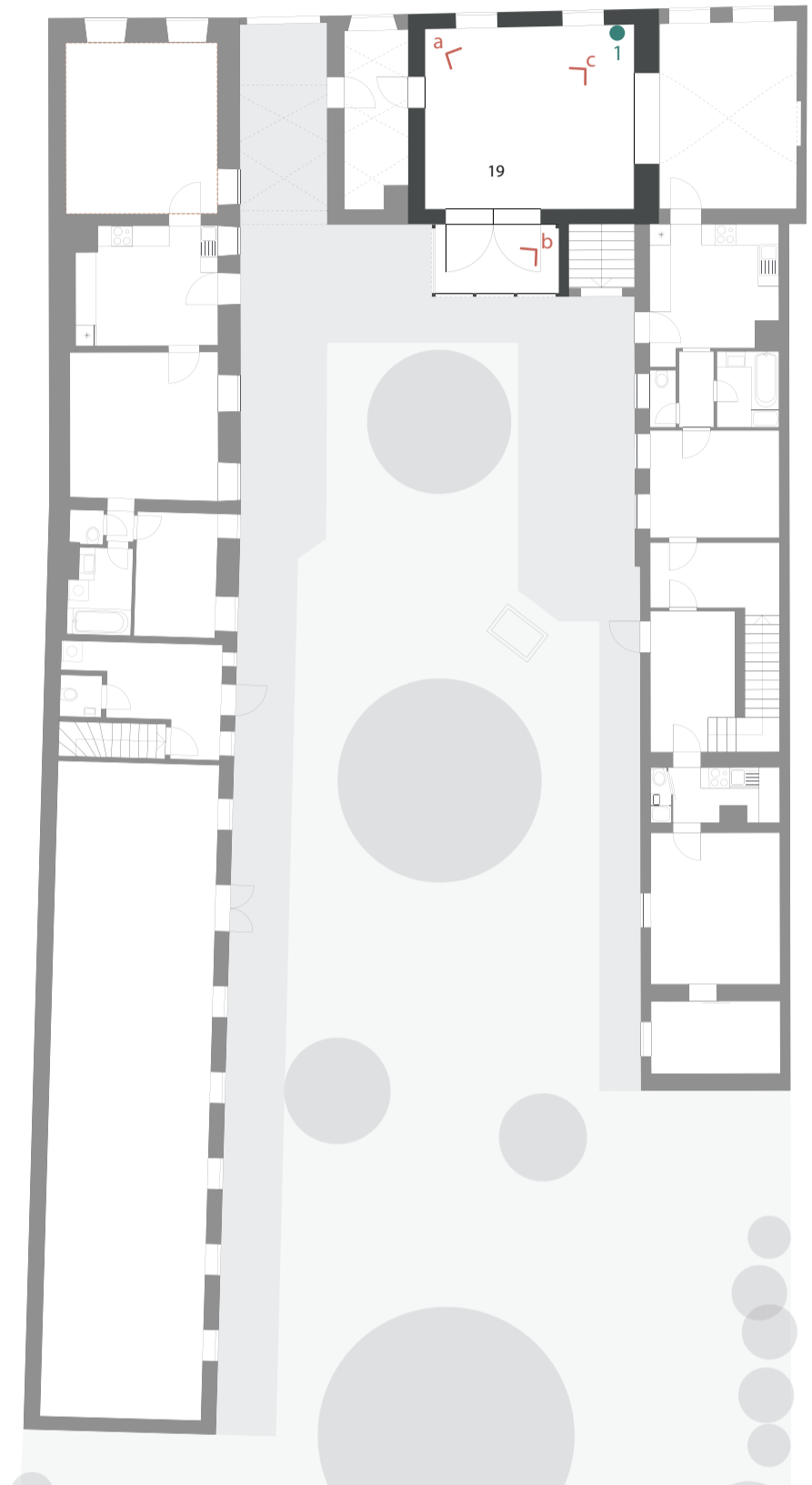


Abb.124 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 19



Abb.125 Blick a | Wohnzimmer | Raum 19



Abb.127 Blick b | Wintergarten | Raum 19



Abb.126 Blick c



Abb.128 Feuchteschäden | Stelle1

## RAUM 20 VORZIMMER TROLL

<b>Fläche</b>	9 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	2,78 (Gewölbefirst) – 2,74 m
<b>Boden</b>	Kunststoffbelag (Zustand mangelhaft), unterkellert
<b>Wände</b>	Massiv, Mischmauerwerk, verputzt
<b>Decke</b>	Kreuzgewölbe, das Gewölbe zieht sich bis über die Einfahrt
<b>Türen</b>	1 einflügelige Innentüren, Linksflügel (Volltürblatt mit Glaseinsatz) 1 einflügelige Außentür, Rechtsflügel (Volltürblatt) Außenraum: 1 zweiflügelige Holz-Außentür (Volltürblatt mit Rautenfenstern)
<b>Fenster</b>	1 Holzkastenfenster, vergittert (Innenflügel n. innen, Außenflügel n. außen)
<b>Öffnungen</b>	Nische durch Kaminvorsprung, ehemalige Türöffnung ins Wohnzimmer. Die Tür wurde aus nutzungspraktischen Gründen von der Eigentümerin versetzt.
<b>Ausstattung</b>	Licht, Stromanschluss, 1 x Heizkörper

### Damals

In diesem Raum befanden sich die Speisekammer und der sogenannte Eiskasten. In der Zeit vor Erfindung des Kühlschranks wurden die zu kühlenden Lebensmittel in einem Kasten aufbewahrt, der mit gelieferten Eisblöcken gekühlt wurde. Hier wurden Lebensmittel gelagert und zum Verarbeiten in die Küche Westermayer getragen.

### Heute

Seit 1978 wird dieser Raum als Windfang mit Vorraum genutzt. Die Eigentümerin empfindet es als sehr angenehm, bei Schlechtwetter vom Auto in der Einfahrt direkt ins Trockene in die Wohnung zu gelangen.

### Zustand

Der Raum befindet sich in einem leicht mangelhaften Zustand. Es ist anzunehmen, dass das Mauerwerk von aufsteigender Feuchtigkeit betroffen ist.

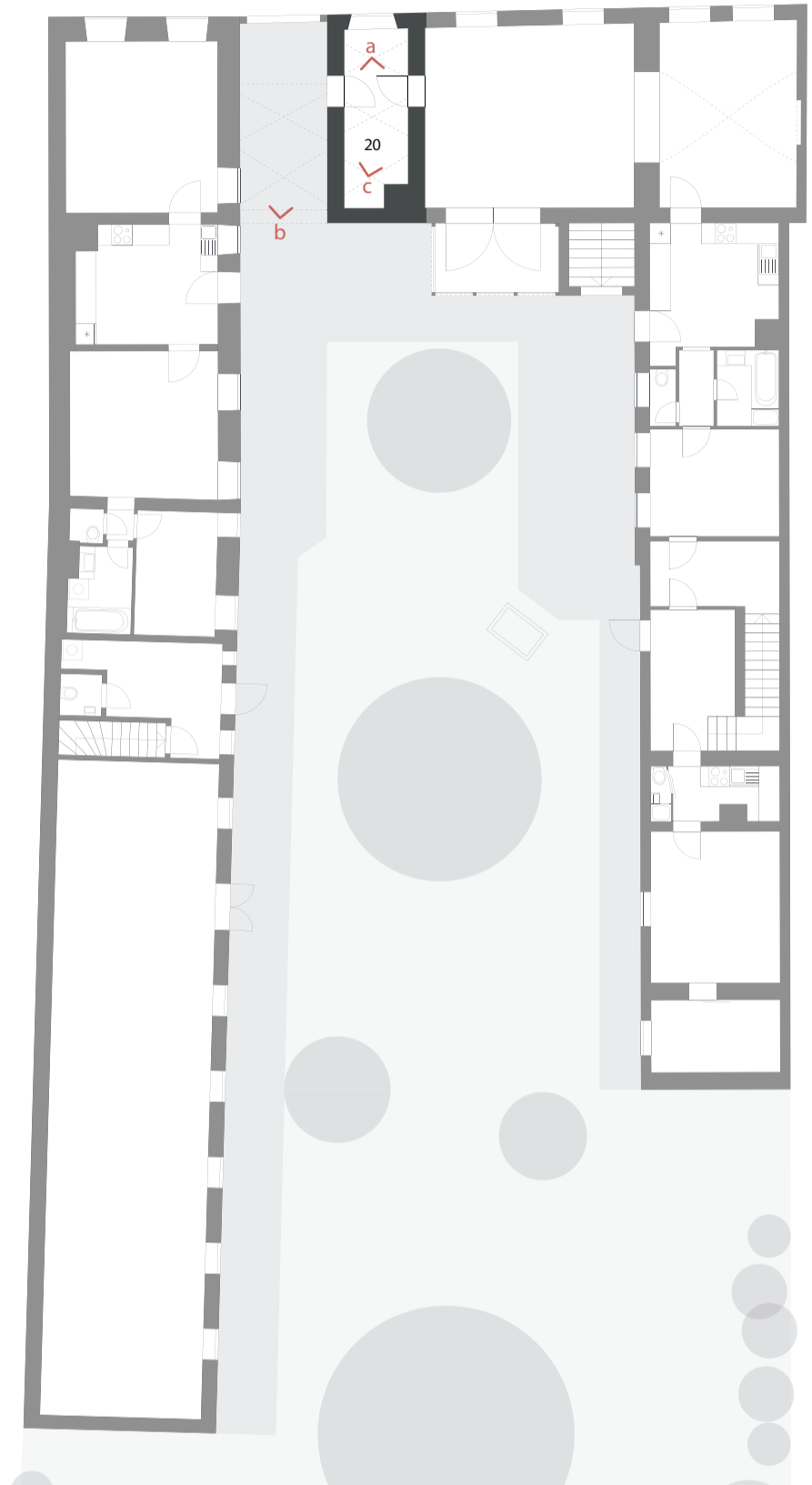


Abb.129 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 20



Abb.130 Blick a | Vorzimmer | Raum 20



Abb.131 Blick b | Kreuzgewölbe in der Durchfahrt



Abb.132 Kreuzgewölbe im Vorzimmer



Abb.133 Blick c | Vorzimmer

## RAUM 21 DACHGESCHOSS SCHANK

<b>Fläche</b>	85,5 m <sup>2</sup> (nutzbare Fläche)
<b>Raumhöhe</b>	Bis zum First 4,5 m UK Mittelpfette 2,2 m
<b>Boden</b>	Estrich
<b>Wände</b>	Massiv, Ziegelmauerwerk, verputzt Kalkanstrich
<b>Dach</b>	Pulldach, Pfettenkonstruktion, stehender Stuhl 7 Voll- und 27 Leergespärre, nicht gedämmt und mit Strangfalzziegeln eingedeckt
<b>Türen</b>	1 einflügelige Metallaußentür Linksflügel 1 einflügelige Metall-Innentür, Rechtsflügel (Brandschutztüre)
<b>Fenster</b>	3 Dachschrägenfenster, Kippflügel
<b>Treppe</b>	Eine einläufige, gerade Treppe aus Metall (Zustand mangelhaft) führt vom Garten ins Obergeschoß.
<b>Ausstattung</b>	Licht, Stromanschluss, 2 Kaminzugänge

### Damals

Vor der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg war das Pulldach niedriger und der Gebäudeteil kürzer. Auf einem Foto von 1907 ist eine Schindeldeckung erkennbar. Außerdem war zumindest eine Gaube vorhanden. Da bis 1945 das Erdgeschoß als Kuhstall diente, ist anzunehmen, dass im Dachgeschoß das Heu gelagert wurde. Im Jahr 1947 wurde das zerstörte Gebäude neu (in seinen Ausmaßen höher und länger) aufgebaut und das Dach wurde mit Strangfalzziegeln eingedeckt. Zur Zeit des Heurigenbetriebes wurde im Dachgeschoß über der Schank die Hofmöblierung im Winter verstaubt. Hier wurden außerdem auch die Butten aufbewahrt, mit denen das Lesegut von den Weinbergen in den Hof transportiert wurde.

### Heute

Da das Dachgeschoß in einem guten Zustand und trocken ist, wird es bis heute als Lager genutzt.

### Zustand

Das Dachgeschoß befindet sich im Rohbau und in einem mangelhaften Zustand. Die Dippelbaumdecke ist teilweise beschädigt und wurde provisorisch mit einem Brett zum Betreten überdeckt. Da weder Kotballen noch Ausschlupflöcher sichtbar sind, kann der Holzbefall durch tierische Schädlinge, z.B. Hausbock, ausgeschlossen werden. Auch Schadstellen durch einen Schwamm, Verwitterung oder Fäulnis sind nicht sichtbar.

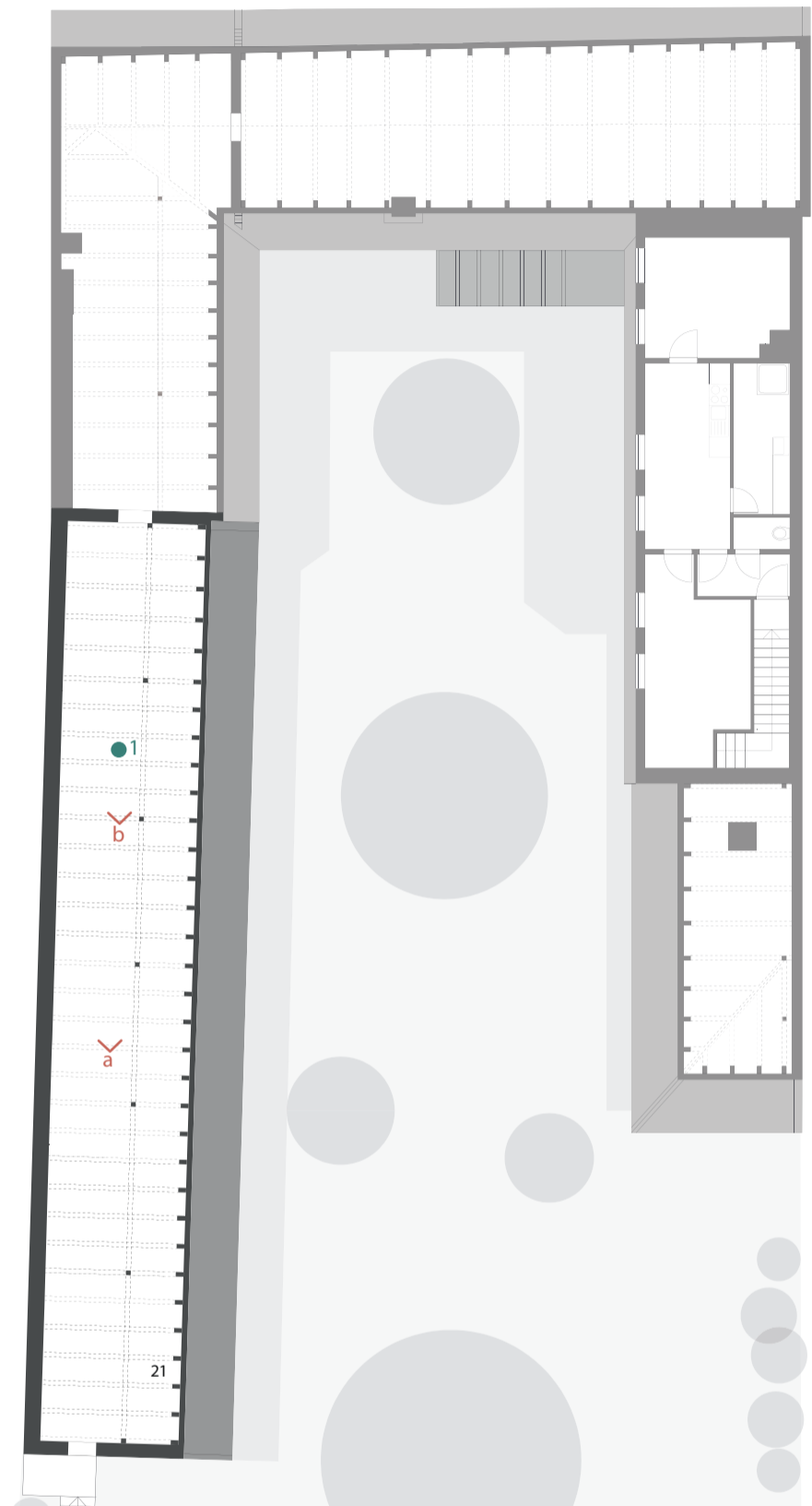


Abb.134 Grundriss Dachgeschoß | M 1:200 | Raum 21



Abb.135 Blick a | Raum 21



Abb.136 Abgestrebte Stuhlsäule



Abb.137 Blick b | beschädigte Doppelbaumdecke,  
mit Holz abgedeckt | Stelle 1

## RAUM 22

### DACHGESCHOSS WESTERMAYER

<b>Fläche</b>	44 m <sup>2</sup> (nutzbare Fläche)
<b>Raumhöhe</b>	Bis zum First 4,42 m – 3,84 m (Deckensprung) UK Mittelpfette 1,6 m
<b>Boden</b>	Naturstein, das unterschiedliche Fußbodenniveau ist notdürftig mit Brettern verbunden.
<b>Wände</b>	Massiv, Ziegelmauerwerk, unverputzt Kalkanstrich
<b>Dach</b>	Pultdach und Satteldach, Pfettenkonstruktion, abgestrebter Stuhl 5 Voll- und 14 Leergespärre, nicht gedämmt und mit falzlosen Ziegeln in Doppeldeckung eingedeckt (Wiener Tasche)
<b>Türen</b>	2 einflügelige Metall-Innentüren, Rechtsflügel (Brandschutztüren)
<b>Fenster</b>	3 Dachschrägenfenster, Kippflügel
<b>Ausstattung</b>	Licht, Stromanschluss, 1 Kaminzugang

#### Damals

Zur Zeit des Heurigenbetriebs wurde hier Stroh gelagert, das verwendet wurde, um die Weinreben aufzubinden.

#### Heute

Dieser Raum wird vorwiegend als Lager genutzt.

#### Zustand

Das Dachgeschoß befindet sich im Rohbau und in einem mangelhaften Zustand. Die Wand zum Kaminabzug weist bei einer qualitativen Feuchtemessung sehr hohe Werte auf. Es ist anzunehmen, dass es sich hier um vagabundierende Feuchtigkeit (direkt in das Mauerwerk eindringendes Wasser, hervorgerufen durch z.B. eine undichte Dachhaut) handelt. Da weder Kotballen oder Ausschlupflöcher sichtbar sind, kann der Holzbefall durch tierische Schädlinge, z.B. Hausbock, ausgeschlossen werden. Auch Schadstellen durch einen Schwamm, Verwitterung oder Fäulnis sind nicht sichtbar. Durch den Deckensprung von 0,5 m ist der nördliche Teil niedriger und die nutzbare Fläche (15 m<sup>2</sup>) daher wesentlich geringer, als im südlicheren Teil (29 m<sup>2</sup>) vor dem Deckensprung.

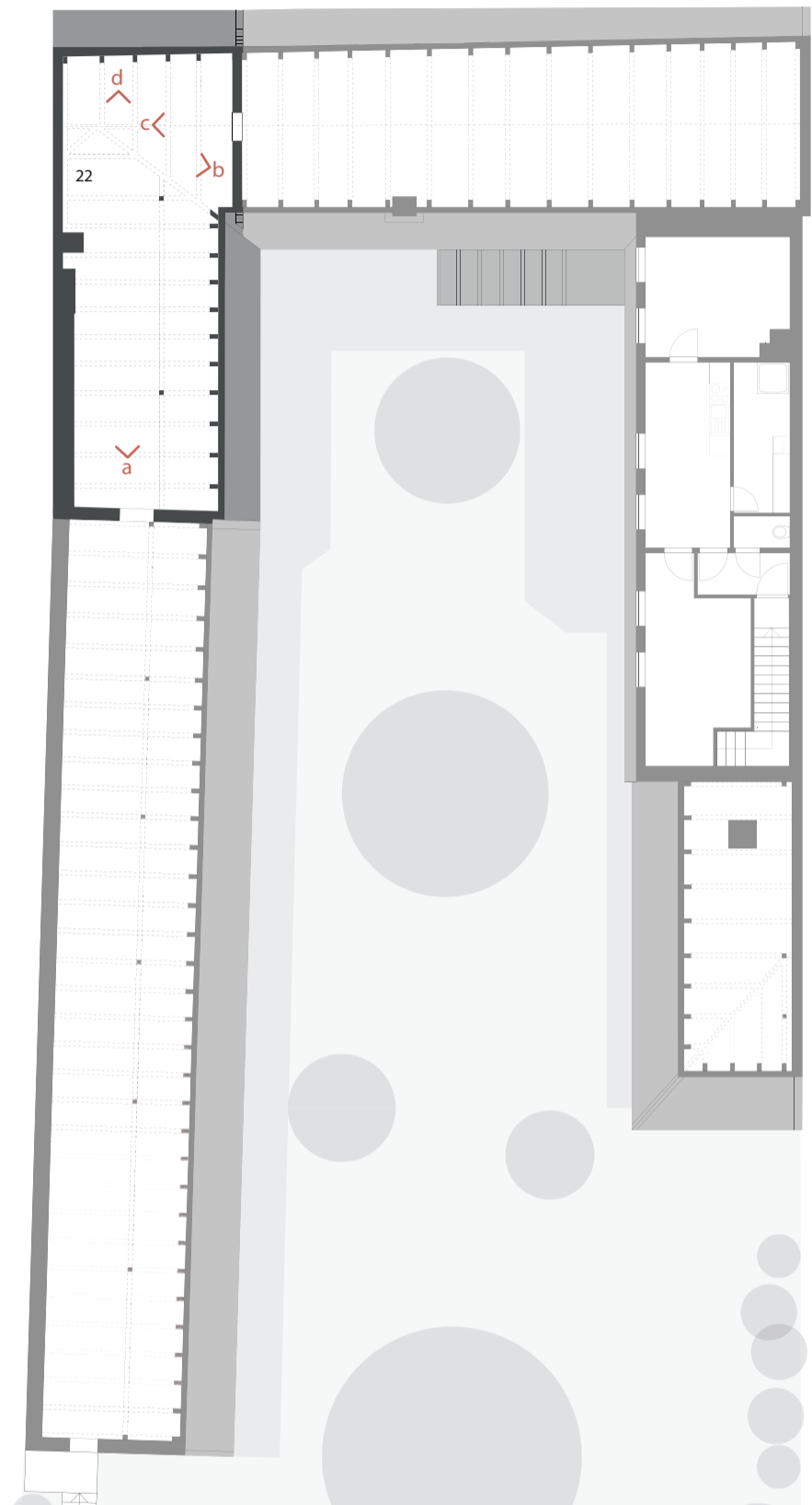


Abb.138 Grundriss Dachgeschoß | M 1:200 | Raum 22





Abb.139 Blick a | Abgestrebter Stuhl | Raum 22



Abb.140 Blick b



Abb.141 Blick c | Brandschutztür



Abb.142 Blick d | Abgestrebter Stuhl

## RAUM 23 DACHGESCHOSS TROLL

<b>Fläche</b>	54,13 m <sup>2</sup> (nutzbare Fläche)
<b>Raumhöhe</b>	Bis zum First 3,23 m UK Kehlbalken 2,7 m
<b>Boden</b>	Estrich, teilw. Ziegel (Kreuzgewölbe)
<b>Wände</b>	Massiv, Ziegelmauerwerk, nicht verputzt
<b>Dach</b>	Satteldach, Sparrendach mit Kehlbalken nicht gedämmt und mit einer Rhombusschablonendeckung (vermutlich asbesthaltig) eingedeckt.
<b>Türen</b>	1 einflügelige Metall-Innentür, Rechtsflügel (Brandschutztüren)
<b>Fenster</b>	2 kleine Gaupenfenster, 1 Holz-Strohtür (Straßenseite) 2 kleine verglaste Öffnungen (Hofseite)
<b>Ausstattung</b>	Licht, Stromanschluss, 1 Kaminabzug

### Damals

Zur Zeit des Heurigenbetriebs wurde hier Stroh gelagert, das verwendet wurde, um die Weinreben aufzubinden. Auf einem historischen Foto von 1907 ist zu erkennen, dass sich anstelle der Strohtür eine Gaupe befand. Es ist nicht bekannt, wann und aus welchem Grund diese entfernt wurde.

### Heute

Dieser Raum wird heute nicht verwendet.

### Zustand

Das Dachgeschoß befindet sich im Rohbau und in einem mangelhaften Zustand. Die Holzkonstruktion ist teilweise beschädigt. Der Boden ist provisorisch mit Tellwolle ausgelegt, um den Raum darunter zu dämmen. Im Zuge eines Umbaus oder einer Sanierung muss das Dach neu eingedeckt werden, weil die asbesthaltigen Rhombusschablonen gesundheitsschädlich sind. Die alte Deckung, sowie die Tellwolle, müssen fachgerecht entsorgt werden, da es sich bei beiden Baustoffen um Problemstoffe handelt. Da weder Kotballen noch Ausschlupflöcher sichtbar sind, kann der Holzbefall durch tierische Schädlinge, z.B. Hausbock, ausgeschlossen werden. Auch Schadstellen durch einen Schwamm, Verwitterung oder Fäulnis sind nicht sichtbar.

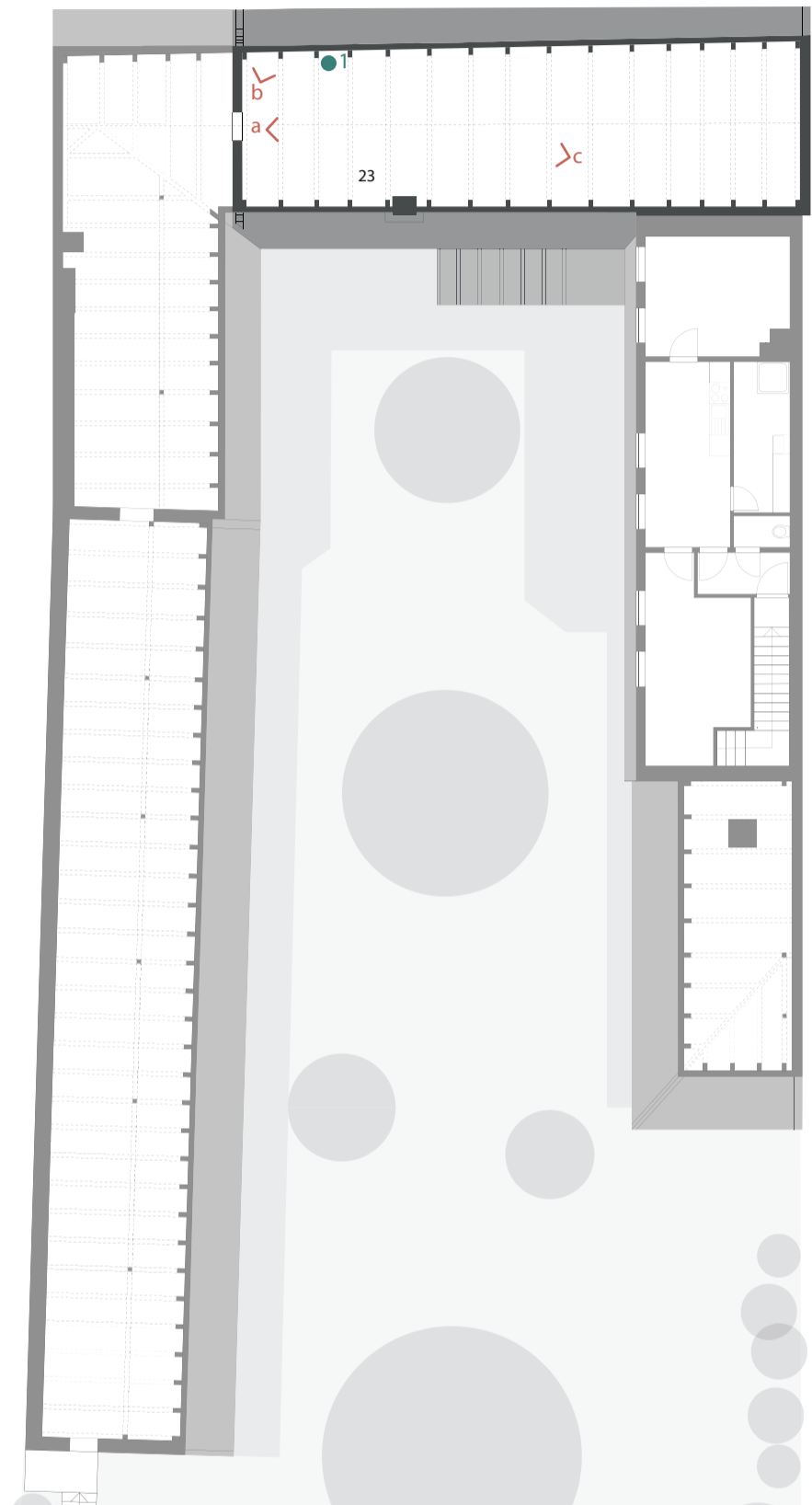


Abb.143 Grundriss Dachgeschoß | M 1:200 | Raum 23



Abb.144 Blick a | Satteldach | Raum 23



Abb.145 Beschädigte Holzkonstruktion | Stelle 1



Abb.146 Blick b | Strohtür |



Abb.147 Blick c

**RAUM 24 | 25 |  
WOHNUNG JEREMY  
(WOHNZIMMER, KÜCHE)**

<b>Fläche</b>	Wohnzimmer: 13,2, m <sup>2</sup> Küche: 12,97 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	2,59 m – 2 m
<b>Boden</b>	Laminat (Zustand mangelhaft)
<b>Wände</b>	Massiv, Ziegelmauerwerk, verputzt leicht, Gipskartonständerwände, verputzt
<b>Dach</b>	Mansarddach, Pfettenkonstruktion, gedämmt und mit Eternit-Platten (Rhombussteinen) eingedeckt.
<b>Türen</b>	3 einflügelige Innentüren, Linksflügel (Volltürblatt, teilw. mit Glaseinsatz) 1 einflügelige Innentüren, Rechtsflügel (Volltürblatt)
<b>Fenster</b>	4 Holz-Drehkipfenster mit aufgeklebten Sprossen
<b>Ausstattung</b>	Licht, Stromanschluss, 2 Heizkörper, Wasseranschluss, Küchenzeile

**Damals**

Das ehemalige Pultdach musste saniert werden. Im Zuge der Erneuerung entschied sich die Eigentümerin, dass das Dach aufgestockt wird, um eine kleine Wohnung (ca. 51 m<sup>2</sup>) unterbringen und zeitweise vermieten zu können. Der tatsächliche Grundriss weicht teilweise von den Einreichplänen von 1993 ab.

**Heute**

Heute lebt hier Jeremy J.

**Zustand**

Alle Räume befinden sich in einem guten Zustand, allerdings wirken die Räume aufgrund ihrer Größe und der zusätzlichen Dachschrägen eher beengend.

*“Das hat etwas von einem Eisenbahnwaggon.”<sup>62</sup>*

<sup>62</sup> Gespräch B. 01.08.2018.

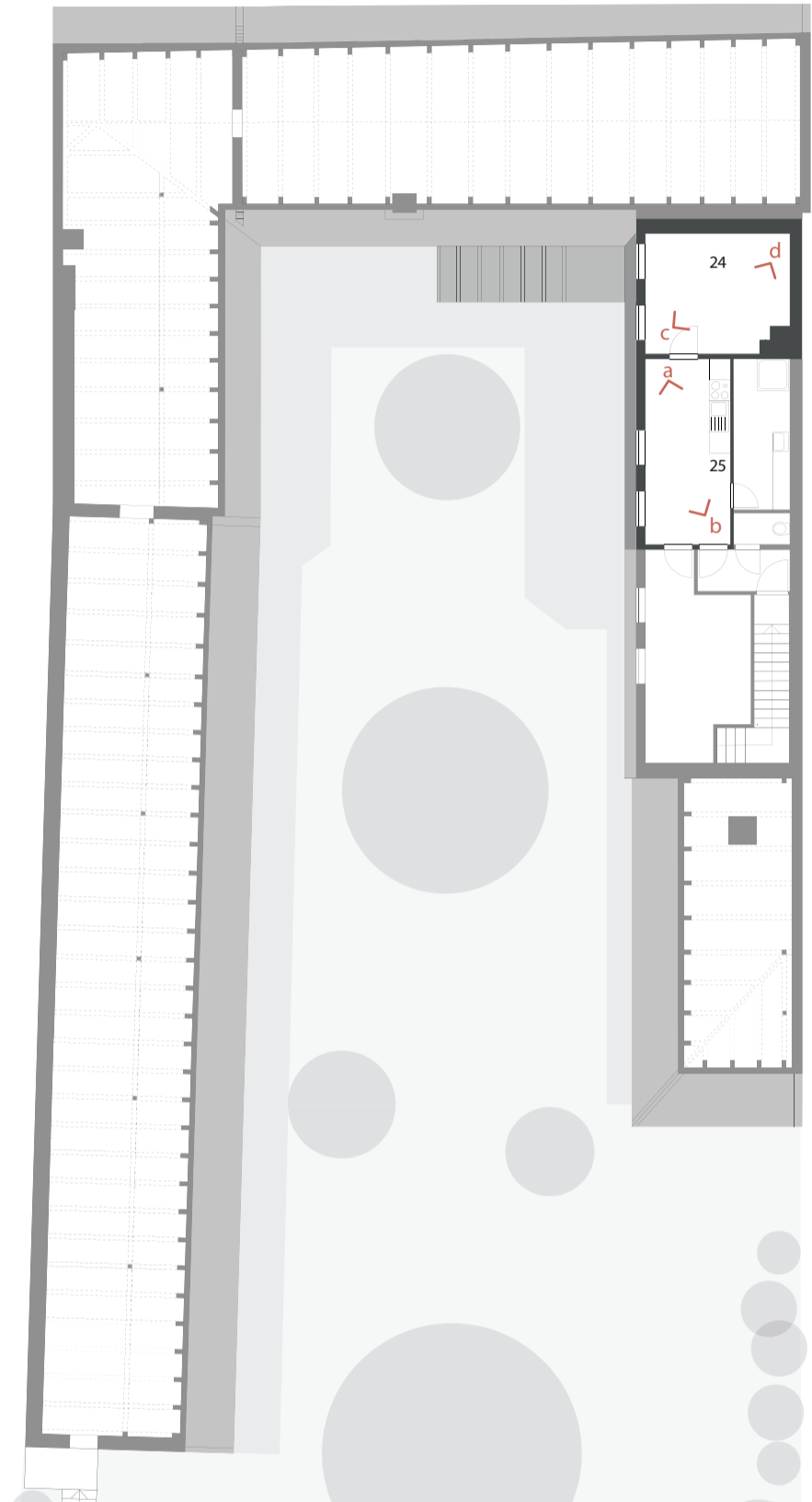


Abb.148 Grundriss Dachgeschoß | M 1:200 | Raum 24, 25



Abb.149 Blick a | Küche | Raum 25



Abb.150 Blick b | Küche



Abb.151 Blick c | Wohnzimmer | Raum 24



Abb.152 Blick d | Wohnzimmer

**RAUM 26 | 27 | 28 | 29**  
**WOHNUNG JEREMY**  
**(VORZIMMER, SCHLAFZIMMER,**  
**BAD UND TOILETTE)**

<b>Fläche</b>	Vorzimmer: 3 m <sup>2</sup> Schlafzimmer: 14,36 m <sup>2</sup> Bad: 6,31 m <sup>2</sup> Toilette: 1,31 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	2,59 m – 2 m
<b>Boden</b>	Laminat (Zustand mangelhaft), teilw. Fliesen
<b>Wände</b>	Massiv, Ziegelmauerwerk, verputzt leicht, Gipskartonständerwände, verputzt
<b>Dach</b>	Mansarddach, Pfettenkonstruktion, gedämmt und mit Eternit-Platten (Rhombussteinen) eingedeckt.
<b>Türen</b>	2 einflügelige Innentüren, Linksflügel (Volltürblatt, teilw. mit Glaseinsatz) 3 einflügelige Innentüren, Rechtsflügel (Volltürblatt, teilw. mit Glaseinsatz)
<b>Fenster</b>	2 Holz-Drehkipfenster mit aufgeklebten Sprossen
<b>Ausstattung</b>	Licht, Stromanschluss, 2 Heizkörper, Wasseranschluss, Gastherme, Dusche, Waschbecken

**Damals**

Das ehemalige Pultdach musste saniert werden. Im Zuge der Erneuerung entschied sich die Eigentümerin, dass das Dach aufgestockt wird, um eine kleine Wohnung (ca. 51 m<sup>2</sup>) unterbringen und zeitweise vermieten zu können. Der tatsächliche Grundriss weicht teilweise von den Einreichplänen von 1993 ab.

**Heute**

Heute lebt hier Jeremy J.

**Zustand**

Alle Räume befinden sich in einem guten Zustand, allerdings wirken die Räume aufgrund ihrer Größe und der zusätzlichen Dachschrägen eher beengend.

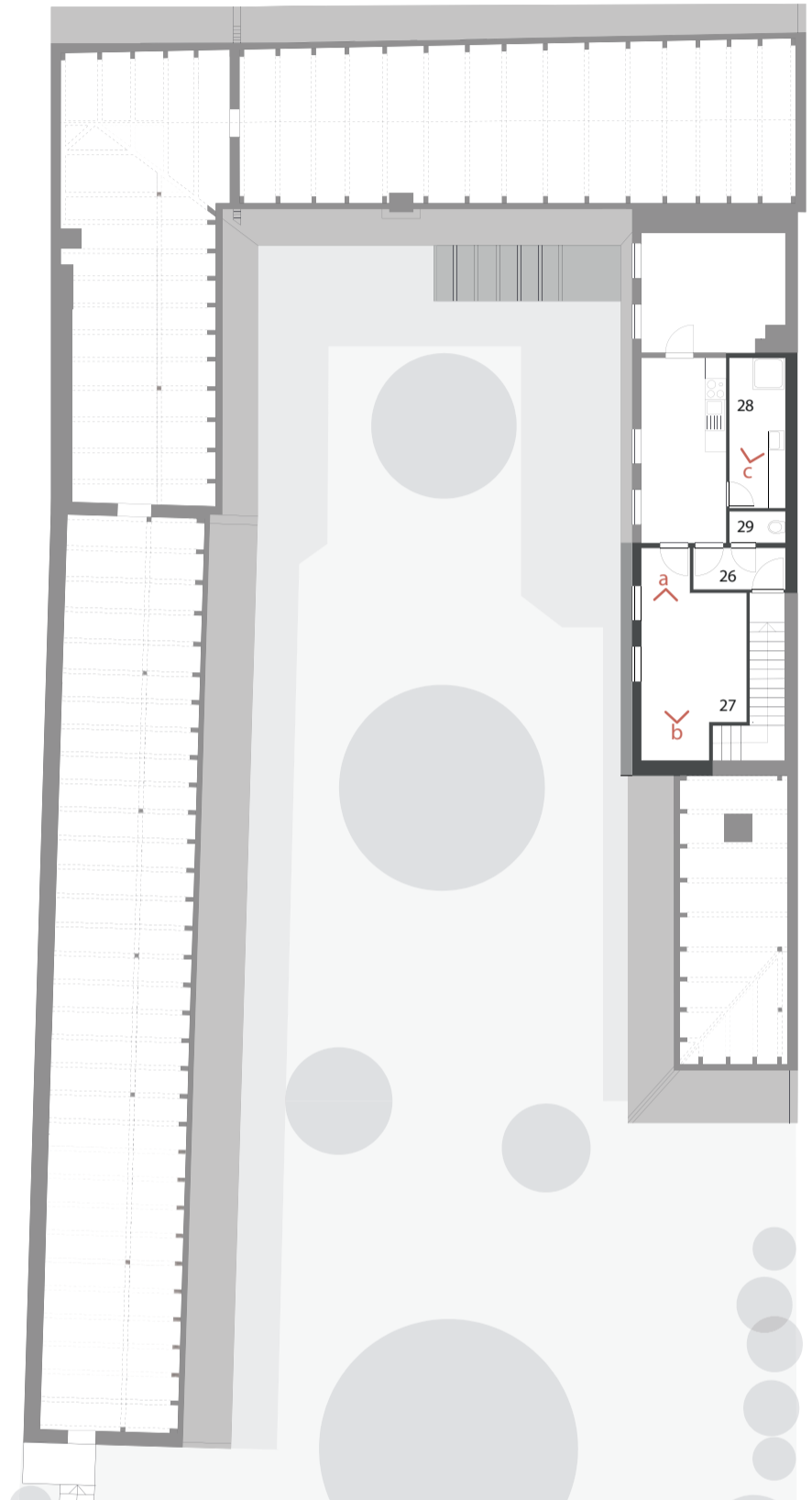


Abb.153 Grundriss Dachgeschoß | M 1:200 | Raum 26, 27, 28, 29



Abb.154 Blick a | Schlafzimmer | Raum 27



Abb.155 Blick b | Schlafzimmer | Raum 27



Abb.156 Blick b | Badezimmer | Raum 28

**RAUM 30**  
**DACHGESCHOSS**  
**GUMPHALTERWOHNUNG**

<b>Fläche</b>	9,4 m <sup>2</sup> , nutzbare Fläche
<b>Raumhöhe</b>	Bis zum First 3,4 m; bis UK Abstrebung 1,92 m
<b>Boden</b>	Estrich
<b>Wände</b>	Massiv, Ziegelmauerwerk, unverputzt
<b>Dach</b>	Kombination aus Pult- und Walmdach, Sparrenkonstruktion mit 5 Abstrebungen, nicht gedämmt und mit einer Rhombusschablonendeckung (vrmtl. asbesthaltig) eingedeckt.
<b>Türen</b>	1 einflügelige Metall-Innentür (Brandschutztüre), Linksflügel. Über eine Leiter gelangt man ins Dachgeschoß.
<b>Fenster</b>	1 kleine verglaste Öffnung
<b>Ausstattung</b>	1 Kaminzugang

**Damals**

Aufgrund der geringen Nutzfläche wurde das Dachgeschoß vermutlich nicht genutzt.

**Heute**

Aufgrund der geringen Nutzfläche wird das Dachgeschoß nicht genutzt. Zeitweise dient es als Lager für leichte Baumaterialien wie Dämmstoffe.

**Zustand**

Das Dachgeschoß befindet sich im Rohbau und in einem mangelhaften Zustand. Der Boden ist provisorisch mit Wärmedämmplatten und Tellwolle ausgelegt, um den Raum darunter zu dämmen. Im Zuge eines Umbaus oder einer Sanierung muss das Dach neu eingedeckt werden, weil die asbesthaltigen Rhombusschablonen gesundheitsschädlich sind. Die alte Deckung und die Tellwolle müssen fachgerecht entsorgt werden, da es sich hier um Problemstoffe handelt. Da weder Kotballen noch Ausschlupflöcher sichtbar sind, kann der Holzbefall durch tierische Schädlinge, z.B. Hausbock, ausgeschlossen werden. Auch Schadstellen durch einen Schwamm, Verwitterung oder Fäulnis sind nicht sichtbar.

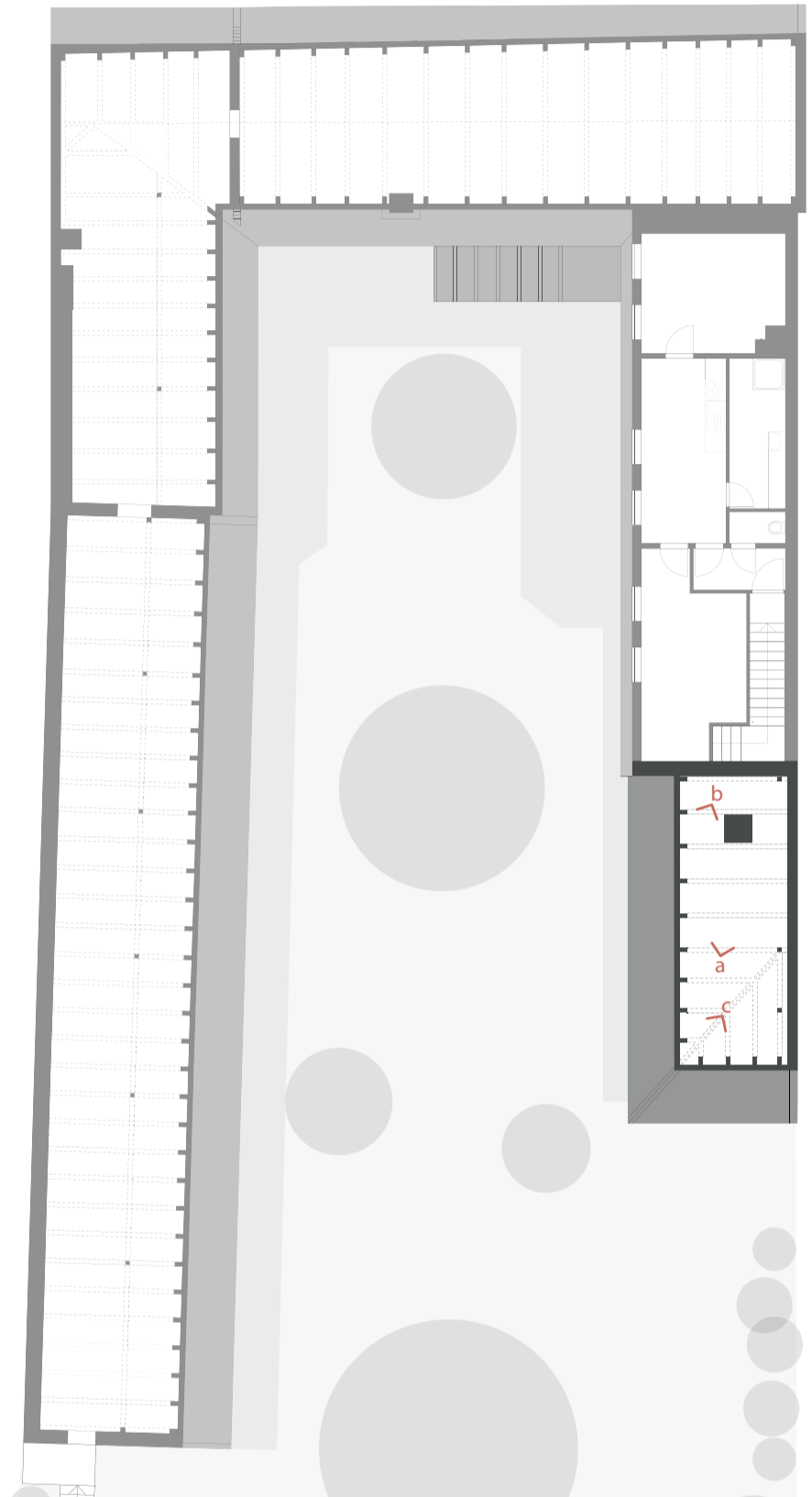


Abb.157 Grundriss Dachgeschoß | M 1:200 | Raum 30





Abb.158 Blick a | Raum 30



Abb.159 Blick b



Abb.160 Blick c

### 1.3 ERHALTENSWÜRDIGKEIT

Der ehemalige Heurige in der Probusgasse 18 befindet sich nicht unter Denkmalschutz, trotzdem darf dies im Fall der Fälle keinen unbedarften Abriss bedeuten. Es gibt viele Gebäude, die nicht als Kulturdenkmal gelten, deren Abbruch jedoch ein kulturhistorischer Verlust für unsere Dörfer und Städte bedeuten würde.<sup>63</sup> Im Zuge der Altstadterhaltungsnovelle von 1972 hat die Stadt Wien seither die Möglichkeit, unabhängig vom Denkmalschutz Schutzzonen festzulegen. Dadurch können charakteristische Ensembles, historische Strukturen und prägende Bausubstanzen vor dem Abbruch oder gravierenden Bauveränderungen geschützt werden.<sup>64</sup> Demnach wirkt die Schutzzone nicht auf ein einzelnes Bauwerk, sondern handelt aus städtebaulicher Sicht. Jegliche Bauveränderungen oder Abbrüche von Gebäuden, die sich in einer Schutzzone befinden, dürfen nur mit Zustimmung des zuständigen Gemeinderats unter bestimmten Voraussetzungen erfolgen.<sup>65</sup> Die Probusgasse befindet sich in der Schutzzone, was bedeutet, dass in der gesamten Gasse die Erhaltung des charakteristischen Stadtbildes zu gewährleisten ist. Die aneinandergereihten Streckhöfe und Gassenfrontenhäuser bilden als Ganzes ein Ensemble, das schützenswert ist, weil es eine jahrhundertlange siedlungsgeschichtliche Entwicklung skizziert.

Die Aufgabe dieser Arbeit sieht eine Revitalisierung der alten Architektur vor. Somit ist die Frage irrelevant, ob das vorliegende Gebäude, das nicht denkmalgeschützt ist, erhaltenswert ist oder nicht. Gründe für den Entscheid zum Erhalt des Gebäudes werden in diesem Kapitel erläutert. Da das Gebäude, wie vorhin beschrieben, im Laufe seiner Zeit viele Veränderungen erfahren hat, muss der aktuelle Ist-Zustand jedoch differenziert betrachtet werden.

*„[...] wichtig ist [...] eine eindeutige Stellungnahme der neuen Nutzer gegenüber dem historischen Bestand, aus dem hervorgeht, dass die Spuren der Geschichte freigelegt und auf ihre Tragfähigkeit geprüft wurden.“<sup>66</sup>*

#### 1.3.1 Bewertung der Erkenntnisse

Welche Elemente sind im Rahmen einer Revitalisierung des Bestandes erhaltenswürdig und welche nicht? Gab es bauliche Veränderungen, die nicht im Sinne der alten Architektur durchgeführt wurden? Diese Prüfung ist wichtig, um im nächsten Schritt zu entscheiden, was mit der alten Architektur geschehen soll, vor allem wenn im Rahmen der Revitalisierung eine neue Nutzung für das Gebäude gesucht wird. Auch wenn der ehemalige Heurige nicht unter Denkmalschutz steht, wird auf das Theorem der Denkmalpflege zurückgegriffen, um den Entscheid der Beurteilung zu bekräftigen. Als einer der wichtigsten denkmalpflegerischen Texte gilt die Charta von Venedig aus 1964.

*„Als lebendige Zeugnisse jahrhundertelanger Traditionen der Völker vermitteln die Denkmäler der Gegenwart eine geistige Botschaft der Vergangenheit. Die Menschheit, die sich der universellen Geltung menschlicher Werte mehr und mehr bewußt [sic] wird, sieht in den Denkmälern ein gemeinsames Erbe und fühlt sich kommenden Generationen gegen- über für ihre Bewahrung gemeinsam verantwortlich. Sie hat die Verpflichtung, ihnen die Denkmäler im ganzen Reichtum ihrer Authentizität weiterzugeben.“<sup>67</sup>*

Mit der Baubeschreibung wurden nicht nur technische und historische Kennwerte wie Ausmaße, Konstruktionsarten und Errichtungszeitpunkte dargestellt, sondern es wurde auch versucht, die Atmosphäre und den Geist des Ortes zu beschreiben. Der Genius loci ist wissenschaftlich nicht mess- oder bewertbar, er ist ein Konstrukt, aus menschlichen Erinnerungen, Empfindungen, Deutungen, Wahrnehmungen und Erkenntnissen, das mit dem Ort verknüpft wird.<sup>68</sup>

*„Der „Genius loci“ soll erfaßt [sic] und berücksichtigt werden, was nicht rein auf empirischem Wege möglich ist, sondern auch ein entwickeltes Einfühlungsvermögen in die örtliche und zeitliche Situation erfordert. Natürlich soll dies nicht nur intuitiv geschehen – es finden sich jeweils genügend konkrete „handfeste“ Bezugspunkte und -maße, an denen eine Orientierung möglich ist. Aber es ist wichtig, die vorhandene ältere Architektur und ihr Umfeld zu verstehen, um angemessen auf sie antworten zu können.“<sup>69</sup>*

Das Besondere und Erhaltenswerte an dem Ort ist, dass seine Geschichte bis heute noch am Gebäude ablesbar ist. Die verschiedenen Umbauten, die Gebäudetrakte, Objekte wie alte Hängeleuchten oder anderes Mobiliar, aber auch die vielen unterschiedlichen Fenstertypen – all diese verschiedenen und teils kleinteiligen Elemente berichten als handfeste Zeitzeugen aus der Vergangenheit. Sie erzählen von früheren Ereignissen, die sich an diesem Ort zugetragen haben, von unterschiedlichen Generationen und deren Arbeits-, Wohn- und Lebensweise, aber auch von den jeweils charakteristischen Baustilen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Bestandsgebäude als architektonisches Potpourri aus verschiedenen Zeiten von den Menschen und deren Geschichten erzählt. Neben der Tatsache, dass ein altes Gebäude als Kulturdenkmal bezeichnet werden kann, sind es die Alltagsgeschichten, die das Bauwerk erzählt, welche die heutigen Betrachter oder Bewohner berühren. Untrennbar verbunden mit diesen Geschichten stellen alte Gebäude zu einem großen Teil das dar, was wir als Heimat und Identität bezeichnen. Ist eine Art Zeitleiste an dem Gebäude erkennbar, wie beispielsweise die vielen unterschiedlichen Fensterarten, so berührt uns der Anblick einer solchen Fassade auch deshalb, weil wir mit Themen der Vergänglichkeit, Veränderung und Vergangenheit konfrontiert werden.

*„Jede Generation fügte dem Vorhandenen neue „Jahresringe“ hinzu, und gerade bei Projekten, die einer sehr langen Bauzeit bedurften – wie etwa größeren Kirchen – war es fast zwangsläufig, daß [sic] mehrere Epochen an einem Bauwerk sichtbar wurden.“<sup>70</sup>*

Vor allem die Dachlandschaft verdeutlicht das patchworkartige Zusammenwachsen der verschiedenen Gebäudetrakte. Beim Begehen der langgestreckten Dachböden spürt der Betrachter die unterschiedlichen Abschnitte, sobald er sich von einem Dachstuhl in den nächsten begibt. Die verschiedenen Deckensysteme sitzen meist auf unterschiedlichen Ebenen und diese Sprünge müssen über einfache Stufen oder Leitern überwunden werden. Im bauhistorischen Raumbuch kann der Leser selbst durch das Gebäude spazieren und diese Unterschiedlichkeit erleben, die durch eine im Laufe der Zeit gewachsene Gebäudestruktur entstanden ist.

<sup>63</sup> Vgl. Kaiser, *Ökologische Altbausanierung*, S. 35.

<sup>64</sup> Vgl. Wehdorn, *Das kulturelle Erbe*, S. 38.

<sup>65</sup> Vgl. Stadt Wien, *Stadtentwicklung*, 2018, 24. 05.

<sup>66</sup> Kaiser, *Ökologische Altbausanierung*, S. 35.

<sup>67</sup> Charta von Venedig (1964).

<sup>68</sup> Vgl. Grütter, *Ästhetik der Architektur*, S. 62.

<sup>69</sup> Dengler, *Bauen in historischer Umgebung*, S.37.

<sup>70</sup> Ebda. S.9.



Abb.161 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien | M 1:1000 | 2019

- |             |   |
|-------------|---|
| <b>W</b>    | Wohngebiete                                   |
| <b>I-IV</b> | Bauklassen                                    |
| <b>I</b>    | Bauklasse I mind. 2,5 m, höchstens 9 m        |
| <b>II</b>   | Bauklasse II mind. 2,5 m, höchstens 12 m      |
| <b>BB</b>   | Besondere Bestimmung                          |
| <b>G</b>    | gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksflächen |
| <b>g</b>    | geschlossene Bauweise                         |
| <b>o</b>    | offene Bauweise                               |
|             | Baulinie                                      |
|             | Straßenfluchtlinien                           |
|             | Baufuchtlinien                                |
|             | Grenzlinsen                                   |
|             | Schutzzonen                                   |

„Zahlreiche Bestandsbauteile erfordern den Austausch gegen neuwertige Bauteile, um die nächsten Dekaden der Nutzung überstehen zu können. Ebenso wie Städte und Dörfer als Collage aus unterschiedlichen Bau- und Nutzungszeiten erscheinen können, so haben auch Bauten durch die Jahrzehnte hindurch verschiedenen Erneuerungen und Ausbauten erfahren. Welche dieser Ausbauten und Nutzungsabschnitte im Nachhinein als „erhaltenswert“ eingeschätzt werden, ist nicht immer eindeutig.“<sup>71</sup>

Die Schwierigkeit, die sich bei der Beurteilung des Bestandes auftut, ist das Ziehen einer Grenze zwischen ›nicht erhaltenswert‹ und ›erhaltenswert‹. Die Denkmalpflege verwendet den Begriff der „Authentizität“<sup>72</sup> als Aufgabe und Ziel, aber auch als mögliches Problem der gegenwärtigen Denkmalpflege. Die Authentizität stellt ein entscheidendes Kriterium für die Anerkennung eines Baudenkmals dar.

### Nicht erhaltenswert

„[Es] weckt in vielen Bürgern den Wunsch, auch in einem alten Haus leben zu können, oder sie favorisieren wenigstens Gebäude, die so aussehen, als wenn sie alt wären.“<sup>73</sup>

Dieser Wunsch nach alten Gebäuden findet sich beispielsweise in den neuen Drehkipfenstern mit den aufgeklebten Sprossen wieder, die versuchen, dem Erscheinungsbild alter Kastenfenster gleichzukommen. Ein anderes Beispiel stellen die rötlichen Eternit-Platten dar, die offensichtlich als passende Alternative zu einer Ziegeldeckung gesehen werden. Diese Methode der Nachahmung hat jedoch wenig mit Authentizität zu tun, daher werden solche Elemente als nicht erhaltenswert eingestuft.

„Dem ist allerdings hinzuzufügen, daß [sic] diese Art der Anpassungsarchitektur auch in den 80er und 90er Jahren bzw. bis zur Gegenwart vielerorts noch als Lösung betrachtet wird.“<sup>74</sup>

Ebenso als nicht erhaltenswert werden die mit hoher Wahrscheinlichkeit asbesthaltigen Rombusschablonen auf dem Satteldach und auf dem Walmdach eingestuft. Diese Dachdeckungsart kann als authentische Deckung ihrer Zeit angesehen werden, birgt jedoch Gefahren für die Gesundheit. Zudem handelt es sich hier nicht um die Originaldeckung. Mit hoher Wahrscheinlichkeit waren diese Dächer ursprünglich mit einer Wiener Tasche eingedeckt, einer Deckungsart, die sich noch auf einem der Dächer finden lässt. Vermutlich wurden die Dächer im Zuge von Reparaturarbeiten neu eingedeckt.

Im Zuge von Reparaturarbeiten des Deckensystems im nördlichen Osttrakt wurde das alte Pultdach im Jahr 1993 durch ein Mansarddach ersetzt, um zusätzlich mehr Wohnnutzfläche zu generieren. Diese Baumaßnahme verfremdet die charakteristische Dachlandschaft des Ensembles. Auch in den Innenräumen des Dachausbaus ist das Mansarddach spürbar. Im Rahmen des Entwurfes muss die Frage beantwortet werden, ob dieser zusätzliche Wohnraum einen größeren Mehrwert generiert, als die Erhaltung der charakteristischen Dachform.

### Erhaltenswert

Die ungeordnete Öffnungsanordnung an der Fassade und der Einsatz unterschiedlicher Fenstergrößen erzählen von einem ehrlichen Pragmatismus der damaligen Zeit. Der Trakt aus der Nachkriegszeit wurde mit Materialien und Mitteln der damaligen Zeit gebaut und so finden sich auch hier völlig andere Fenstertypen, die Vertikalschiebefenster. Diese Öffnungsarten ahmen jedoch keine alten Bauelemente nach, sondern entsprechen einfach dem Stil ihrer Zeit. Ebenso verhält es sich mit den unterschiedlichen Dachstühlen, Deckensystemen und verschieden hohen Räumen.

Für den Betrachter und Benutzer ergibt sich ein architektonisches Potpourri, welches beweist, dass der Streckhof mit seinen vielen unterschiedlichen Trakten nicht aus einem Guss entstanden ist, sondern collagenartig im Laufe der Zeit gebaut und erweitert wurde. Ebenso verhält es mit der Form des Streckhofes. Laut den Erdgeschoßplänen waren die Baumeister wohl immer bemüht, die Anbauten orthogonal zum Bestand weiterzuführen. Dennoch ist klar erkennbar, dass die Mauern des in den Garten sich öffnenden Hofes nicht parallel zueinander stehen. Ein Ausgleichen dieser Imperfektion des Bestandes würde den stetig wachsenden und sich verändernden Zyklus des Gebäudes verleugnen.

Diese Vielfältigkeit, Ungenauigkeit und Ungeordnetheit, die sich aufgrund historischer Geschehnisse ergab, wird als ehrliches und erhaltenswertes Zeitzeugnis bewertet. Die Baugeschichte des Gebäudes ist sichtbar und ablesbar. Ebenso verhält es sich mit den beweglichen Elementen. Einiges an ehemaligem Heurigenmobiliar wird immer noch verwendet und von der Eigentümerin dementsprechend gepflegt und soll daher weiterhin in Verwendung bleiben.

„Über die Jahrhunderte haben sich Bedürfnisse und damit auch Erwartungen an Form und Funktion immer wieder geändert. Baudenkmale besitzen also selten einen unveränderten Werkcharakter und sind in der Regel Zeugnis einer kontinuierlichen Fortschreibung in Material und Form. Es entsteht auf diese Weise ein sogenannter ›gewachsener Zustand‹, der häufig eine spezifische historisch-ästhetische Qualität in Substanz und Erscheinungsbild mit sich bringt. Dieser historisch gewordene Zustand definiert in hohem Maße die Authentizität eines Baudenkmals, also die Wahrhaftigkeit seiner überlieferten Substanz, die am Gebrauch über die Zeiten ablesbar ist.“<sup>75</sup>

Die Grundstruktur des Streckhofes, also die Grundmauern und die meisten Dachstühle, werden aus ästhetischer und denkmalpflegerischer Sicht als erhaltenswert eingestuft. Nach dieser Beurteilung folgt die Frage, was mit dem Gebäude geschehen soll und kann.

„Die Erhaltung der Denkmäler wird immer begünstigt durch eine der Gesellschaft nützliche Funktion.“<sup>76</sup> Eine wichtige und auch nachhaltige Maßnahme bildet die Nutzungskontinuität eines Bauwerks. Das Gebäude braucht eine Aufgabe, damit es benutzt und gepflegt wird. Ein Gebäude verfällt, wenn es leer steht.

Um für den Bestand eine gesamtheitliche Nutzung zu finden und einen Entwurf dafür zu entwickeln, muss in erster Linie festgestellt werden, in welchem Zustand sich der Bestand befindet. Diese Bewertung kann nicht durch eine rein augenscheinliche Betrachtung erfolgen, sondern bedarf genauerer Untersuchungen zur Ermittlung der Feuchtigkeits- und Schadsalzbelastung im Mauerwerk. Im nächsten Kapitel ›Analyse und Sanierung‹ wird die Bestandsanalyse des Gesamtbauwerks beschrieben. (Die Zustandsbeschreibung der einzelnen Räume ist bereits im bauhistorischen Raumbuch vermerkt und resultiert teilweise auch aus der Bauwerksanalyse.)

Im Rahmen dieser Analyse kann festgestellt werden, in welchem Zustand sich das tragende Mauerwerk befindet und welche Sanierungsmaßnahmen möglich sind, um den Bestand nachhaltig erhalten zu können.

<sup>71</sup> Kaiser, *Ökologische Altbausanieierung*, S. 34.

<sup>72</sup> Achim, Hubel, *Denkmalpflege*, S. 310.

<sup>73</sup> Ebda. S. 310.

<sup>74</sup> Dengler, *Bauen in historischer Umgebung*, S.23.

<sup>75</sup> Bundesdenkmalamt, *Standards der Baudenkmalpflege*, S. 257.

<sup>76</sup> *Charta von Venedig* (1964).



Abb.162 Alte Hängeleuchten im Hof erinnern an frühere Zeiten.



Abb.163 Wurde die Leuchte eingeschaltet, konnte an diesem Abend mit musikalischer Unterhaltung gerechnet werden.



Abb.164 Mauerwerksproben

## 2 ANALYSE UND SANIERUNG

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit dem aktuellen baulichen Zustand des Bestandsgebäudes und Sanierungsmöglichkeiten. Es wird erklärt, warum diese Auseinandersetzung wichtig ist und welche Methoden sich für eine Bestandsanalyse anbieten. Diese werden in weiterer Folge am Bestand angewendet und die Ergebnisse werden beschrieben und bewertet. Sie bilden die Grundlage für das Sanierungskonzept.

<b>2.1</b>	<b>Bauwerksanalyse</b>	112
<b>2.2</b>	<b>Methodik</b>	112
<b>2.3</b>	<b>Qualitative Messungen</b>	114
2.3.1	Innenwandflächen	116
2.3.2	Außenwandflächen	122
2.3.3	Vergleich Außenflächen zu Innenwandflächen	124
2.3.4	Bewertung der Ergebnisse	125
<b>2.4</b>	<b>Quantitative Messungen</b>	126
2.4.1	Probenentnahme	126
2.4.2	Laboruntersuchungen	126
2.4.3	Feuchtegehalt F	126
2.4.4	Bewertung der Ergebnisse	129
2.4.5	Bauschädliche Salze	130
2.4.6	Bewertung der Ergebnisse	130
<b>2.5</b>	<b>Sanierungskonzept</b>	132
2.5.1	Herangehensweise	132
2.5.2	Horizontale und vertikale Abdichtung	133
2.5.3	Flankierende Maßnahmen	135
2.5.4	Sanierungsvarianten	135

## 2.1 BAUWERKSANALYSE

Informationen über das Gebäude und seine Umgebung sind für die Bauwerksanalyse eine wichtige Grundlage. Dazu gehören die Beschaffung der Baupläne, baugeschichtliche Erhebungen, Anfertigung von Bestandsplänen und die Feststellung der Umgebungsgegebenheiten des Gebäudes, die Analyse des Grundwasserstandes und Schichtaufbau des Bodens, die Erkundung von Wandaufbauten, Wandbaustoffe und Gründungsarten, die Feststellung von Gebäudeschäden und deren Ursachen und die Beschreibung der Gebäudenutzung in Vergangenheit und Zukunft.<sup>77</sup> Diese Untersuchungen sind im vorherigen Kapitel »Bestand« dokumentiert.

Um einen Sanierungsvorschlag für das Bestandsgebäude zu erstellen, sind im ersten Schritt Untersuchungen zur Ermittlung der Feuchtigkeits- und Schadsalzbelastung im Mauerwerk (Keller und Erdgeschoß) notwendig. Michael Balak und Anton Pech beschäftigten sich eingehend mit Mauerwerkstroekenlegung und empfehlen, dass firmenunabhängige, kompetente Sachverständige die erforderlichen Untersuchungen durchführen. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass bei einer Bauwerksanalyse, die von ausführenden Fachbetrieben durchgeführt wird, die geschäftlichen Interessen im Vordergrund stehen. An dieser Stelle soll betont werden, dass von einer Mauerwerkstroekenlegung, ohne einer vorher durchgeführten Bauwerksanalyse, dringend abgeraten wird.<sup>78</sup>

Es werden unterschiedliche Methoden zur Bauwerksanalyse vorgestellt und auf das Gebäude angewendet. Die Vorgehensweisen werden beschrieben und die Ergebnisse der jeweiligen Methode dargestellt und interpretiert. Aufbauend auf diese Erkenntnisse wird ein Sanierungskonzept für das Gebäude vorgestellt.

## 2.2 METHODIK

„Zur Beurteilung des Schadengrades bzw. Ist-Zustandes des fraglichen Objektes sind störungsfreie und zerstörende Untersuchungsmethoden anzuwenden.“<sup>79</sup> Störungsfreie Untersuchungen liefern qualitative Ergebnisse, zerstörende Untersuchungen liefern quantitative und daher viel genauere Ergebnisse. Für die Zustandsanalyse des ehemaligen Heurigen wurden mehrere Methoden angewendet und im Folgenden beschrieben.

### Thermografie

Im ersten Schritt erfolgte eine thermografische Untersuchung (störungsfrei) mit Hilfe einer Wärmebildkamera (testo 875-1, 9 Hz-Wärmebildkamera), um Feuchteschäden zu lokalisieren. Eine Thermografie ist eine Momentaufnahme des Gebäudes, die die Oberflächentemperaturverteilung darstellt. Wichtig zu erwähnen ist, dass diese wärmetechnischen Unregelmäßigkeiten infolge von Wärmebrücken, unterschiedlichen Feuchtegehalten der Bausubstanz, inhomogenem Baumaterial oder Lüftungsströmungen auftreten können. Außerdem müssen einige Rahmenbedingungen für eine thermografische Messung unbedingt eingehalten werden: Zwischen der Innen- und Außenseite soll ein Temperaturunterschied von mindestens 15°C vorhanden sein, die Außenlufttemperatur soll nicht mehr als +5°C betragen und das Gebäude soll vor und während der Messung nicht mit direkter Sonneneinstrahlung beansprucht werden.<sup>80</sup> Messungen sollten daher wenn möglich früh morgens und in den Herbst-, Winter- oder Frühlingsmonaten stattfinden. Die Untersuchungen fanden am 7. April 2018 (05:50-6:30) statt. Die Außenraumtemperatur betrug ca. +4°C, die Innenraumtemperatur +21°C. Die auffälligsten Aufnahmen sind dargestellt, kurz beschrieben und interpretiert.

Abb. 165, Thermografische Aufnahmen 1 und 2: Es sind unterschiedliche Temperaturen im Mauerwerk um die Fensterlaibungen erkennbar. Im nächsten Schritt soll überprüft werden, ob tatsächlich unterschiedlich feuchte Stellen vorliegen (Außenwände 4b und 10d), oder ob es sich nur um inhomogenes Material handelt.

Abb. 165, Thermografische Aufnahmen 3 und 4: Die Aufnahmen deuten auf kalte Stellen im Sockelbereich (bis ca. 1 m Höhe). Vermutlich aufsteigende oder seitlich eindringende Feuchtigkeit aufgrund des Geländegefälles (Außenwände 19a und 20a).

Abb 165, Thermografische Aufnahme 5: Auffälliger Temperaturunterschied (1,5-2,5 m Höhe) entlang einer Innenwand mit dahinterliegendem unbeheizten Raum. Im nächsten Schritt soll überprüft werden, ob es sich tatsächlich um eine kalte/feuchte Stelle handelt (Innenwandand 7a).

„Die Thermografie sollte in allen Fällen als Hilfsmittel einer fachkundigen Gebäudediagnose verstanden und angewendet werden. In keinem Fall ersetzt die alleinige Durchführung einer Thermografie weitere genauere Untersuchungen.“<sup>81</sup>

Es stellte sich heraus, dass die Farbunterschiede teilweise auf inhomogenes Material und unterschiedliche Putzdicken und -arten zurückzuführen sind. Da die Ergebnisse daher nicht sehr aussagekräftig sind, wird in dieser Arbeit nicht länger auf diese eingegangen. Sie dienen allerdings als Basis für weitere Untersuchungen.

<sup>77</sup> Vgl. Balak/Pech, *Mauerwerkstroekenlegung*, S. 90 ff.

<sup>78</sup> Vgl. Ebda. S. 90.

<sup>79</sup> Stahr, *Bausanierung*, S. 167.

<sup>80</sup> Vgl. Fouad/Richter, „Die richtige Anwendung der Infrarot-Thermografie im Bauwesen“, S. 10f.

<sup>81</sup> Ebda. S. 1.



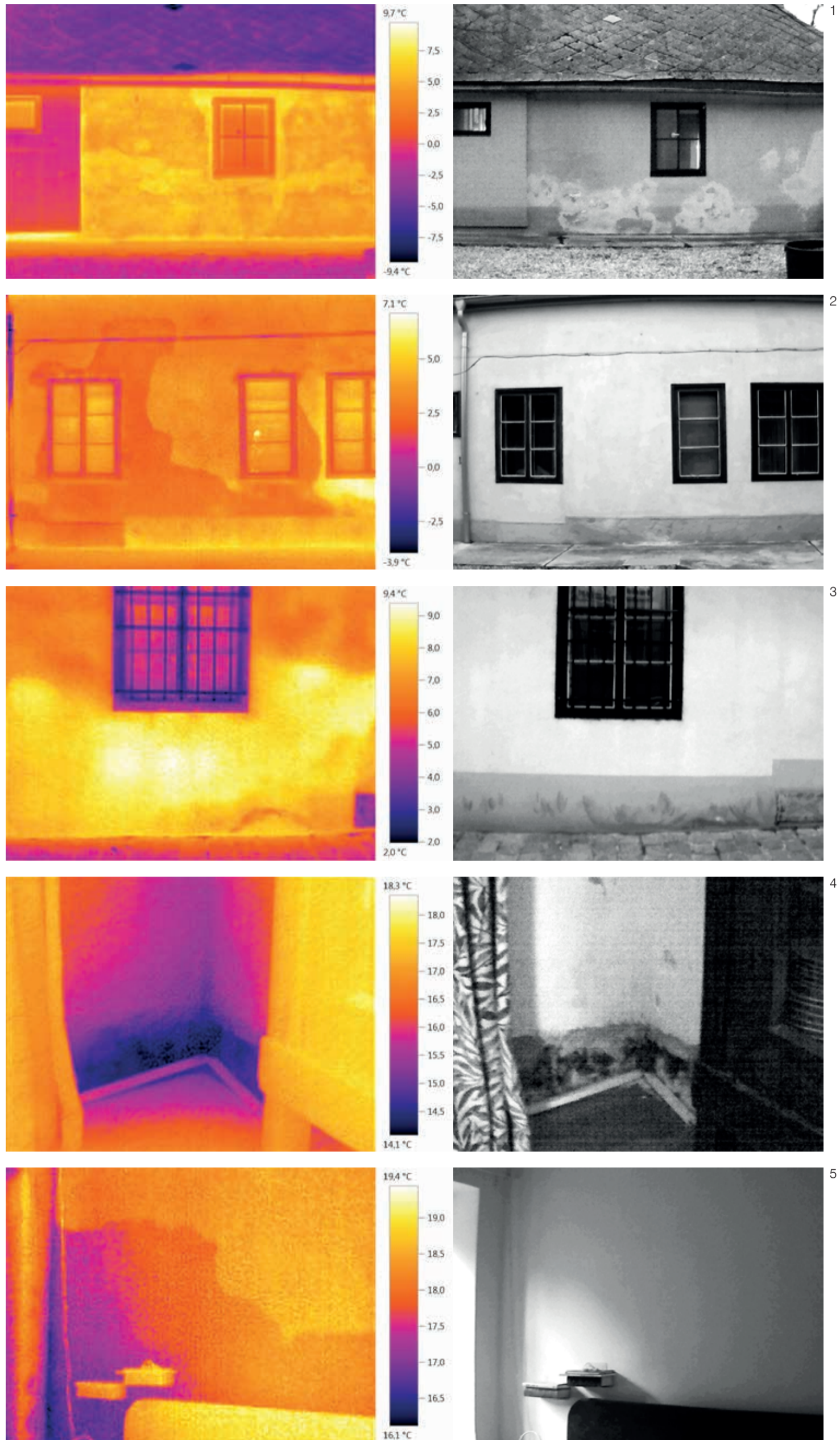


Abb.165 thermografische Aufnahmen 1-5

### Qualitative Feuchtemessung

Im nächsten Schritt erfolgte eine qualitative Feuchtemessung, um in einer Messtiefe von 20-40 mm mögliche Feuchteschäden zu lokalisieren. Der Vorteil dieser Methode besteht darin, dass aufgrund der störungsfreien Untersuchung unbegrenzt viele Messungen vorgenommen werden können. Ein Nachteil ist allerdings, dass keine quantitative Aussage über den Wassergehalt im Bauteil getätigt werden kann. Diese Methode erlaubt keine genauen Messwerte, sondern liefert nur grobe Grenzbereiche, ob eine Wand feucht oder nicht feucht ist. Außerdem können die ermittelten Werte durch viele Einflüsse, wie nicht korrekte Bedienung des Messgerätes, Salze oder metallische Einbauten im Mauerwerk verfälscht werden.<sup>82</sup>

Trotz der beschriebenen Nachteile wurde die qualitative Feuchtemessung angewendet. Im weiteren Schritt bildeten die Untersuchungen unter anderem die Auswahlkriterien der Messprofile für die quantitative Messmethode.

### Quantitative Messungen der Feuchtigkeits- und Schadsalzbelastung

Den Abschluss bildeten qualitative Untersuchungen zur Bestimmung der Feuchtigkeits- und Schadsalzbelastung im Mauerwerk. Bei dieser Methode ist es notwendig, Bohrmehl aus der Kernzone zu entnehmen. Die Durchführung der Probenentnahme, die Bestimmung der Feuchtigkeitskennwerte mit Hilfe der Darr-Methode, sowie die tabellarische Aufstellung und Dokumentation wurden nach Einführung durch Herrn Dr. Deix (Forschungsbereich für Baustofflehre, Werkstofftechnologie und Brandsicherheit, TU Wien) vom Autor dieser Arbeit durchgeführt. Die Analyse der bauschädlichen Salze liegt außerhalb der fachlichen Kompetenz des Autors, daher wurde die Analyse gemeinsam mit Frau Ing. Fussenegger (Forschungsbereich für Baustofflehre, Werkstofftechnologie und Brandsicherheit, TU Wien) durchgeführt. (Methode: Photometrische Bestimmung (Nitrate und Chloride) und Bestimmung des Gesamtgehalts an Sulfat.)

Anhand der qualitativen Feuchtemessung und der quantitativen Bestimmung der Feuchtigkeits- und Schadsalzbelastung konnten aufschlussreiche Erkenntnisse ermittelt werden. Die Vorgangsweisen und daraus resultierenden Ergebnisse werden in den folgenden Kapiteln genauer beschrieben.

## 2.3 QUALITATIVE MESSUNGEN

Am 3. Mai (ab 11:00) und 8. Mai (ab 16:00) 2018 erfolgte die qualitative Feuchtemessung mit Hilfe eines nichtinvasiven, digitalen Feuchtemessgerätes (Materialfeuchteindikator VOLTCRAFT MF-100). Mittels eines Rasters (Abstände in der Höhe: ca. 50 cm GOK (Geländeoberkante), 100 cm GOK und 150-200 cm GOK | Abstände in der Breite: 100-200 cm) wurden sowohl Außenwandflächen, als auch Innenwandflächen, sofern es durch Einbauten und Möblierungen möglich war, untersucht. Es folgt die Auswertung der Ergebnisse der Außenwandflächen, gefolgt von den Ergebnissen der Innenwandflächen. Die Ergebnisse wurden jeweils lage- und höhenmäßig erfasst und sind auf den folgenden Seiten dokumentiert. Die Werte der Innenwandflächen wurden tabellarisch festgehalten und zur Orientierung wurden diese im Grundriss nummeriert. Die Werte der Außenwandflächen sind anhand von Fotocollagen ablesbar.

Ziel dieser Untersuchung war einerseits die schwankenden Feuchtigkeitsschäden darzustellen und durch Vergleiche der Innen- und Außenflächen die Art der Feuchtigkeitsverteilung zu bestimmen. Handelt es sich um Kondensat, seitlich eindringende, kapillar aufsteigende oder vagabundierende Feuchtigkeit (Abb. 166)? Des Weiteren bildeten die Untersuchungen die Auswahlkriterien der Messprofile für die quantitative Messmethode.

<sup>82</sup> Vgl. Bodo, *Praxis-Handbuch Bautenschutz*, S. 45.

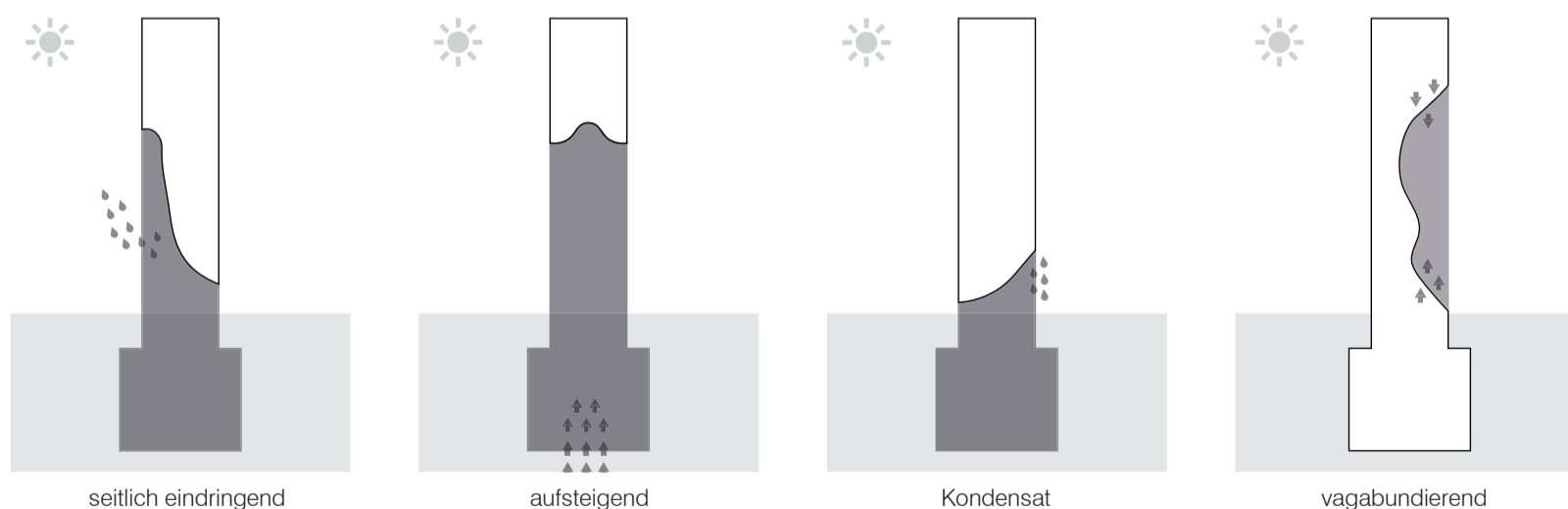


Abb.166 Typische Feuchtigkeitsverteilung in Wänden



Abb.167 Raumnummerierung EG und UG | M 1:200

### 2.3.1 Innenwandflächen

Wandnr.	Zusatzinformation	links	Mitte links	Mitte rechts	rechts	Höhe
1a	Fensterseite Nord	22,4	16,6	16,6	34,3	200
		31,1	52,6	52,6	52,9	150
		39,7	55,2	55,2	57,8	100
		63,5	46	46	70,6	50
1b	Außenwand Ost	21,6	17,5	17,7	20,8	200
		50,5	19,2	19,2	19,2	150
		44,6	64,2	64,2	53,9	100
		42,3	44	44	66,7	50
1c	Innenwand zu Wohnzimmer Süd	15,5	13,3	-	21	200
		31,8	21,1	-	54,9	150
		32,4	44,3	-	37,4	100
		63	82,5	-	60,4	50
1d	Feuermauer West	29,8	15	30,4	34,4	200
		48,5	47,2	22,4	34,7	150
		53,4	52,1	54,9	63,2	100
		78,5	80,1	69,5	60,9	50
2a	Innenwand Nord	-	-	-	-	-
2b	Fensterseite Ost	-	-	-	-	-
2c	Innenwand Süd	-	-	-	27,1	200
		29,2	36,7	-	23,9	150
		-	38	-	47,4	100
		-	-	-	54,5	50
2d	Feuermauer West	-	-	-	-	200
		-	-	-	-	150
		-	47	50	-	100
		-	-	-	-	50
3a	Innenwand Nord	-	10,8	10,8	-	200
		-	8,6	31,1	-	150
		-	26,1	29,4	-	100
		-	59,1	66,2	-	50
		-	100	100	-	20
3b	Fensterseite Ost	-	11,3	11,6	-	200
		-	17,5	49,8	-	150
		-	27,1	69,9	-	100
		-	-	70,9	-	50
3c	Innenwand Süd	13,8	17,5	-	22,6	200
		21,6	20	-	47,4	150
		35,1	36,4	-	45,6	100
		31,8	43,3	-	31,4	50
3d	Feuermauer m. vorg. Gipskartonwand	5,4	-	4,8	4,4	200
		13,3	-	5,4	11,3	150
		13,8	-	22,4	16,7	100
		12,3	-	11,8	13,5	50
4b	Fensterseite Ost	-	13,8	9,8	-	200
		-	35,7	21,6	-	150
		-	63,7	32,1	-	100
		66,5	-	-	12,6	50

- feucht
- risikoreich
- trocken
- keine Messung möglich

Wandnr.	Zusatzinformation	links	Mitte links	Mitte rechts	rechts	Höhe
4c	Innenwand Süd	8,8	9,8	26,1	14,1	200
		10,1	57,3	30,2	15	150
		38,7	67,5	68,4	65,5	100
		34,7	-	-	58,8	50
4d	Innenwand West	7,8	8,1	6,9	8,1	200
		10,8	10,6	34,1	-	150
		21	12,3	17,5	-	100
		21,3	13,8	15,3	-	50
5a	Innenwand Nord	-	-	13,8	-	200
		-	-	20,8	-	150
		-	-	32,4	-	100
		-	-	31,1	-	50
5b	Innenwand Ost	-	5,9	-	-	200
		-	26,5	-	-	150
		-	23,1	-	-	100
		-	19,5	-	-	50
5c	Innenwand Süd	-	16,5	-	-	200
		-	8,6	-	-	150
		-	27,8	-	-	100
		-	-	-	-	50
5d	Feuermauer West	-	-	-	-	-
6a	Innenwand Nord	-	-	6,1	-	200
		-	-	14,8	-	150
		-	-	39	-	100
		-	-	41,3	-	50
						20
6b	Innenwand Ost	-	-	-	-	-
6c	Innenwand Süd	-	-	10,3	-	200
		-	-	11,8	-	150
		-	-	22,4	-	100
		-	-	-	-	50
6d	Feuermauer West	-	-	11,8	-	200
		-	-	50,3	-	150
		-	-	53,4	-	100
		-	-	61,7	-	50
7a	Innenwand Nord	64,8	-	64,8	-	200
		43,3	-	-	-	150
		31,8	-	-	-	100
		89,1	-	-	-	50
7b	Fensterseite Ost	-	-	20,8	-	200
		-	-	30,2	-	150
		-	-	37	-	100
		-	-	49,3	-	50
7c	Innenwand Süd	20,5	30,2	20,5	30,2	200
		50	66,5	-	-	150
		65,5	80,9	-	-	100
		69,6	93,2	-	-	50

Wandnr.	Zusatzinformation	links	Mitte links	Mitte rechts	rechts	Höhe
7d	Feuermauer West	-	-	-	-	200
		69,4	-	-	-	150
		71,7	-	-	-	100
		88,7	-	-	-	50
4d	Innenwand West	7,8	8,1	6,9	8,1	200
		10,8	10,6	34,1	-	150
		21	12,3	17,5	-	100
		21,3	13,8	15,3	-	50
8a	Innenwand Nord	-	-	-	-	-
8b	Fensterseite Ost	-	17,7	22,8	-	200
		-	31,8	31,8	-	150
		-	75,8	59,1	-	100
		-	-	-	-	50
8c	Außenmauer Süd	-	-	20	-	200
		-	-	32,7	-	150
		-	-	38,4	-	100
		-	-	-	-	50
8d	Feuermauer West	-	64	47,4	-	200
		-	63,7	47	-	150
		-	48,5	100	-	100
		-	-	61,7	-	50
9a	Innenwand Nord	-	-	-	-	-
9b	Feuermauer Ost	-	-	-	-	-
9c	Außenwand Süd	-	-	-	-	-
9d	Fensterseite West	-	-	-	-	200
		-	-	-	-	150
		-	-	-	-	100
		70	-	-	-	50
10a	Innenwand Nord	-	-	-	-	-
10b	Feuermauer Ost	-	-	-	-	-
10c	Innenwand Süd	-	-	-	-	-
10d	Fensterseite West	-	-	-	-	200
		-	-	-	-	150
		-	-	-	-	100
		-	-	75	-	50
11a	Innenwand Nord	-	-	-	-	-
11b	Feuermauer Ost	-	-	-	-	-
11c	Innenwand Süd	-	-	-	-	-
11d	Außenwand West	-	-	-	-	-
12a	Innenwand Nord	-	-	-	-	-

- feucht
- risikoreich
- trocken
- keine Messung möglich

Wandnr.	Zusatzinformation	links	Mitte links	Mitte rechts	rechts	Höhe
12b	Feuermauer Ost	-	-	-	-	-
12c	Innenwand Süd	-	-	-	-	-
12d	Außenwand West	-	-	31,4	-	200
		-	-	22,4	-	150
		-	-	71	-	100
		-	-	100	-	50
13a	Innenwand Nord	-	-	-	-	-
13b	Feuermauer Ost	-	-	-	-	-
13c	Innenwand Süd	-	-	-	-	-
13d	Außenwand West	-	-	-	-	-
14a	Innenwand Nord	-	-	11,3	-	200
		-	-	10,6	-	150
		-	-	26,8	-	100
		-	-	26,1	-	50
14b	Feuermauer Ost	-	21	-	-	200
		-	17,5	-	-	150
		-	22,8	-	-	100
		-	69	-	-	50
14c	Innenwand Süd	-	-	13,8	-	200
		-	-	17,5	-	150
		-	-	22,8	-	100
		-	-	-	-	50
14d	Fensterseite West	-	-	-	-	-
15a	Innenwand Nord	-	-	-	-	-
15b	Feuermauer Ost	34	-	-	-	200
		41	-	-	-	150
		53	-	-	-	100
		-	-	-	-	50
15c	Innenwand Süd	-	-	-	17,7	200
		-	-	-	33,7	150
		-	-	-	32,1	100
		-	-	-	22,8	50
15d	Innenwand West	-	-	-	-	-
16a	Innenwand Nord	-	-	-	-	200
		-	-	-	-	150
		-	-	-	33,1	100
		-	-	-	-	50
16b	Innenwand Ost	-	-	26,5	-	200
		-	-	20,5	-	150
		-	-	23,3	-	100
		-	-	19,8	-	50

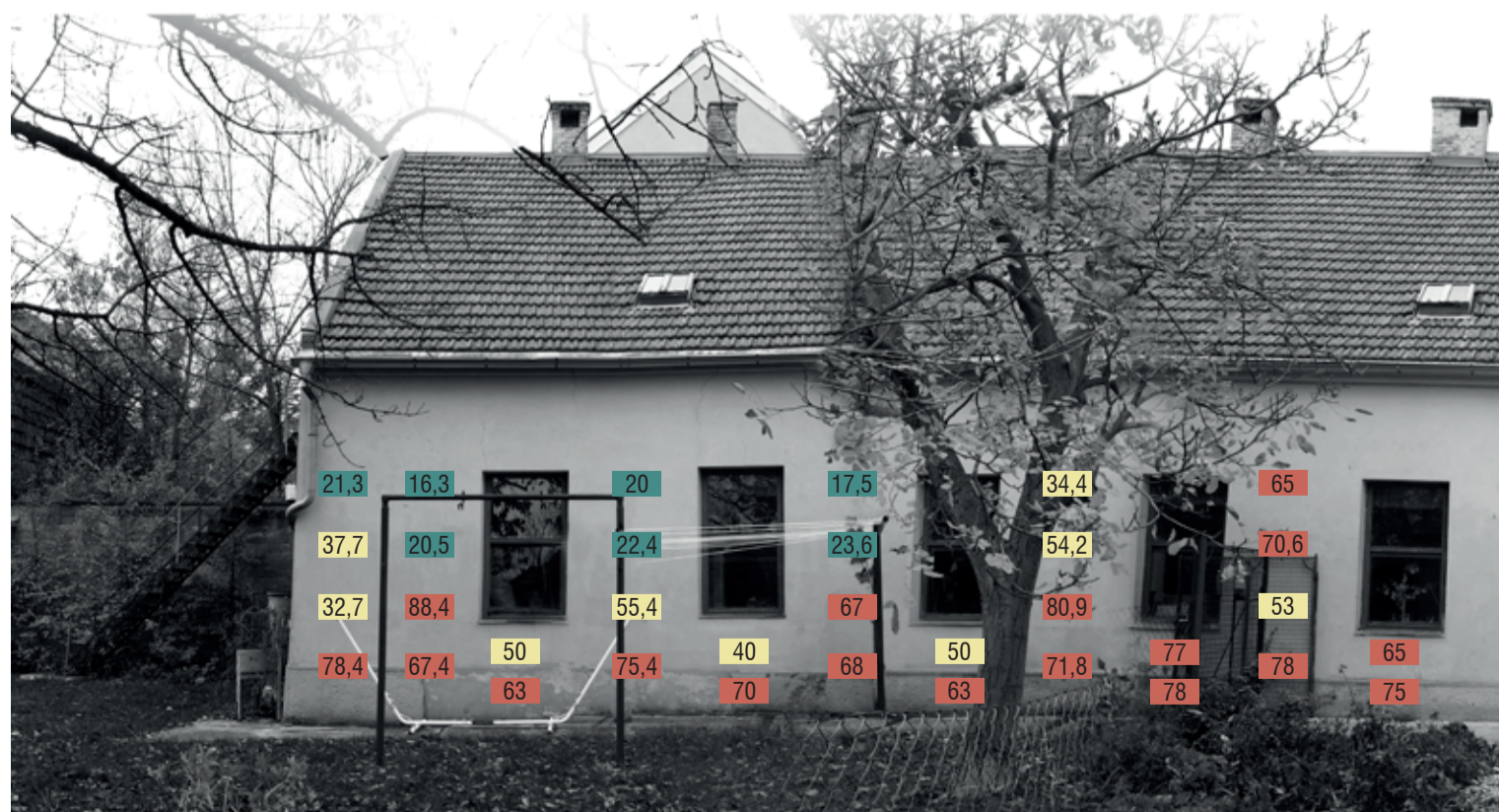
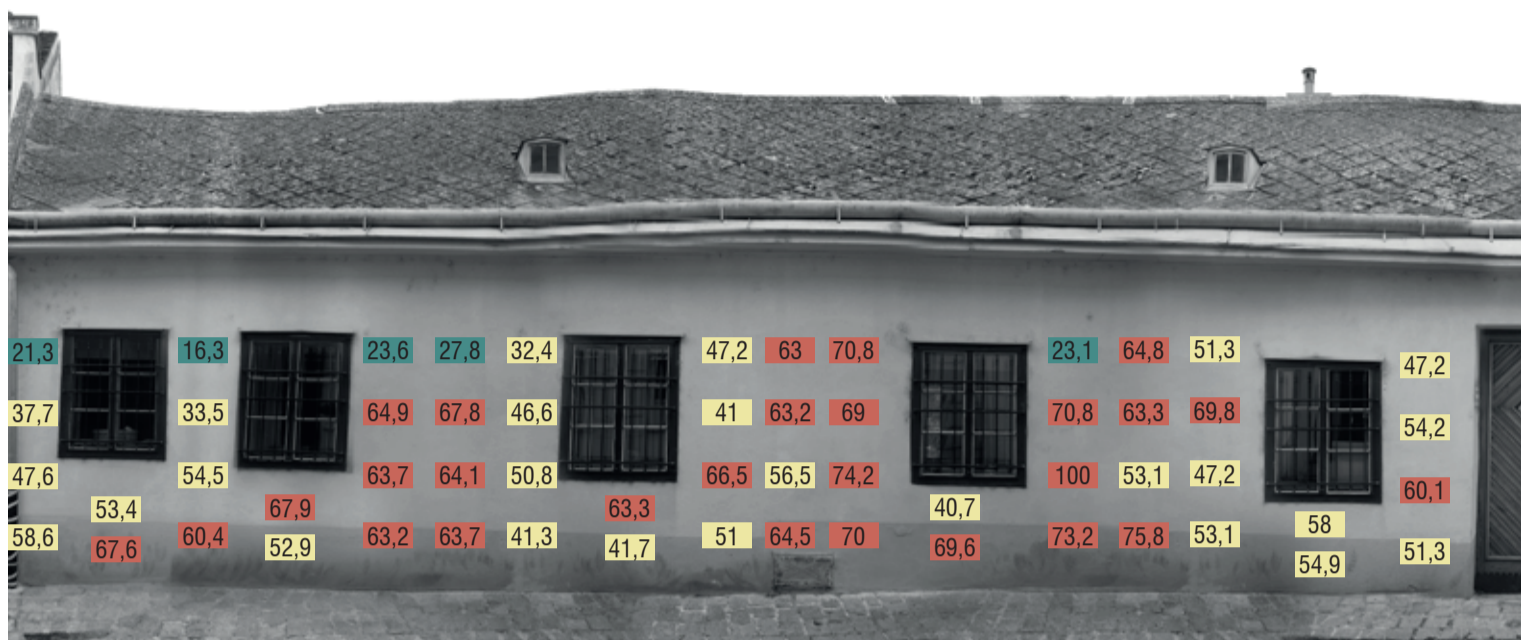
Wandnr.	Zusatzinformation	links	Mitte links	Mitte rechts	rechts	Höhe
16c	Innenwand Süd	-	34,4	-	-	200
		-	34,4	-	-	150
		-	29,2	-	-	100
		-	-	-	-	50
16d	Fensterseite Ost	-	-	-	-	-
17a	Innenwand Nord	-	-	-	-	-
17b	Feuermauer Ost	-	-	-	-	-
17c	Innenwand Süd	-	-	17	-	200
		-	23,6	41,7	-	150
		-	37,7	31,8	-	100
		-	-	-	-	50
17d	Fensterseite West	-	-	-	-	-
18a	Fensterseite Nord	-	-	11,8	-	200
		-	-	19,2	-	150
		-	-	54,2	-	100
		-	-	42,3	-	50
18b	Feuermauer Ost	16,5	16	17,5	-	200
		31,4	34,7	17,7	42,3	150
		32,1	40,3	50	57,8	100
		-	-	23,3	31,4	50
18c	Innenwand Süd	-	-	39	-	200
		-	-	47	-	150
		-	-	38	-	100
		-	-	-	-	50
18d	Innenwand West	-	-	-	-	200
		-	-	-	-	150
		30,4	-	-	54,7	100
		-	-	-	-	50
19a	Fensterseite Nord	-	-	-	19,2	200
		-	-	-	59,6	150
		-	-	-	42,7	100
		-	-	-	70	50
19b	Innenwand Ost	-	-	-	-	-
19c	Außenwand Süd	-	-	30,4	14,5	200
		-	35,1	17,7	12,3	150
		-	28,2	20	18,5	100
		-	23,6	-	46,4	50
19d	Innenwand West	-	-	-	-	-
20a	Innenwand Nord	-	-	-	-	-
20b	Innenwand Ost	-	12	17,7	-	200
		-	26,8	28,5	-	150
		-	41,7	32,4	-	100
		-	34,1	58,3	-	50

- feucht
- risikoreich
- trocken
- keine Messung möglich



Wandnr.	Zusatzinformation	links	Mitte links	Mitte rechts	rechts	Höhe
20c	Außenwand Süd	-	-	-	-	-
20d	Außenwand West	-	-	29,8	30,8	200
		-	-	17	48,5	150
		-	-	30,2	72,1	100
		-	-	52,1	43,3	50
21a	Durchfahrt: Außenwand Nord	-	-	-	-	-
21b	Durchfahrt: Außenwand Ost	31,3	23,9	-	-	200
		38,4	57	-	-	150
		59,4	71,6	-	-	100
		36,7	70	-	-	50
21c	Durchfahrt: Außenwand Süd	-	-	-	-	-
21d	Durchfahrt: Außenwand West	-	-	-	-	-
K1a	Keller: Nord	-	-	-	-	-
K1b	Keller Ost	-	52,9	-	-	200
		-	70,2	-	-	150
		-	75,4	-	-	100
		-	87,4	-	-	50
K1c	Keller: Süd	-	-	-	-	-
K1d	Keller Feuermauer West	-	-	69,8	74,7	200
		-	-	75,3	71,1	150
		-	-	72,6	66,6	100
		-	-	96,1	72	50
K2a	Keller Nord	-	-	-	100	200
		-	-	-	100	150
		-	-	-	100	100
		-	-	-	100	50
K2b	Keller Ost	-	-	-	100	200
		-	-	-	100	150
		-	-	-	87,9	100
		-	-	-	75,1	50
K2c	Keller: Süd	-	-	-	-	-
K2d	Keller: West	-	-	-	-	-

### 2.3.2 Außenwandflächen



- feucht
- risikoreich
- trocken

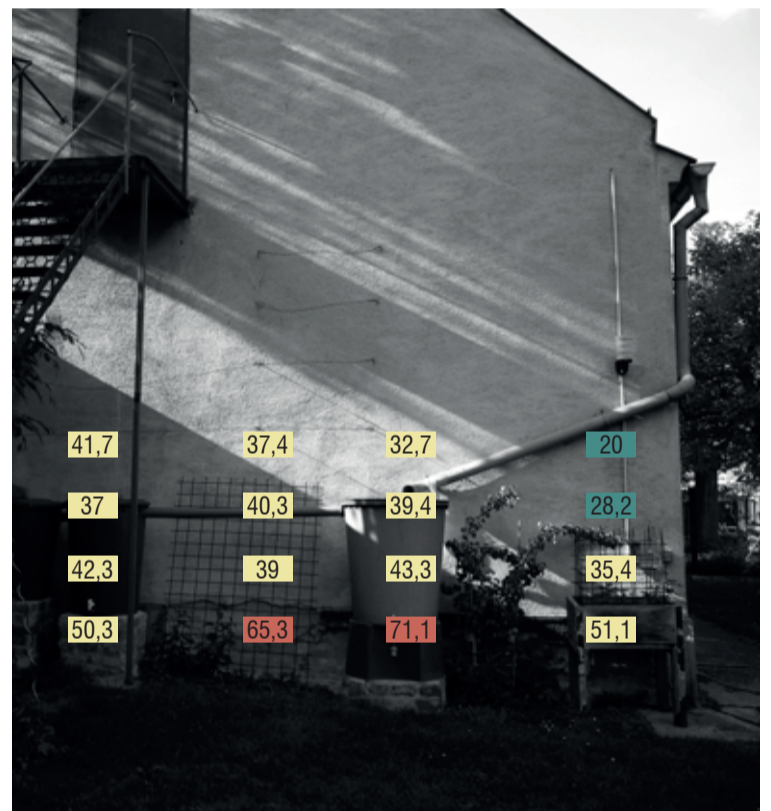
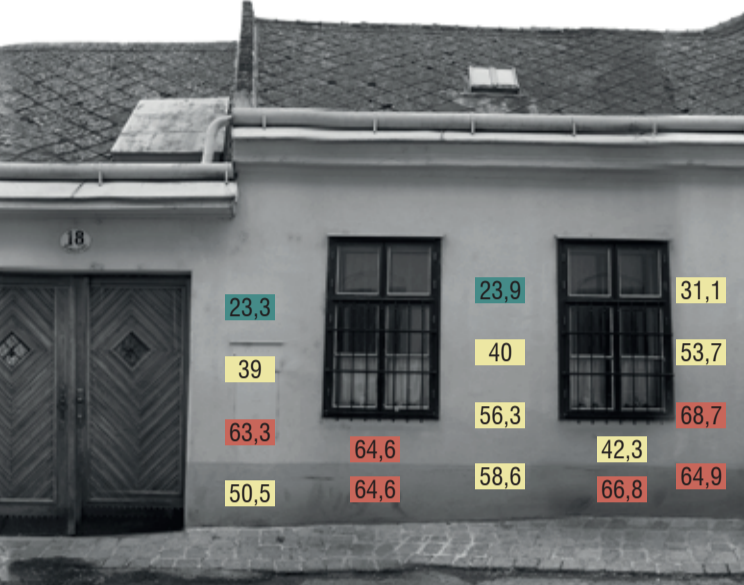


Abb.168 Qualitative Feuchtemessung der Außenflächen

### 2.3.3 Vergleich Außenflächen zu Innenwandflächen

Wandnr.	mögliche Ursache	links   rechts		Mitte		Mitte		rechts   links		Höhe
1a	seitlich eindringende Feuchtigkeit	34,7	43,7	16,3	31,3	16,3	23,9	22,4	23,3	200
		52,9	59,1	52,6	53,7	52,6	40,1	31,1	39,1	150
		57,8	54,7	55,2	68,7	55,2	56,3	39,7	63,3	100
		70,6	72,4	46,1	64,9	46,1	58,6	63,5	50,5	50
3b	seitlich eindringende Feuchtigkeit	-	32,4	11,3	30,4	11,6	26,6	-	30,1	200
		-	31,4	17,5	29,8	49,8	32,4	-	62,2	150
		-	65,5	21,1	65,1	69,9	69,1	-	75,1	100
		-	51,3	-	72,1	70,9	80,1	-	74,1	50
4b	Kondensat oder massive Durchfeuchtung	-	-	13,8	23,9	9,8	23,6	-	-	200
		-	-	35,7	26,8	21,6	15,7	-	-	150
		-	-	63,7	31,4	32,1	20,1	-	85,1	100
		66,5	72,4	-	66,1	-	70,2	12,6	77,1	50
8b	seitlich eindringende Feuchtigkeit	-	22,6	17,7	19,8	22,8	34,4	-	21,3	200
		-	33,1	31,8	15,3	31,8	54,2	-	37,7	150
		-	65,1	75,8	70,1	59,1	80,9	-	32,7	100
		-	70,2	-	70,2	-	71,8	-	78,4	50
10d	seitlich eindringende Feuchtigkeit	-	21,8	-	-	-	29,4	-	32,4	200
		-	27,5	-	-	-	29,8	-	28,5	150
		-	64,1	-	71,1	-	55,1	-	70,1	100
		-	65,1	-	76,1	75,1	49,1	-	74,1	50
18a	seitlich eindringende Feuchtigkeit	-	27,8	-	23,6	11,8	16,3	-	21,3	200
		-	67,8	-	64,9	19,2	33,5	-	37,7	150
		-	64,1	-	63,7	54,2	54,5	-	47,6	100
		-	63,7	-	63,2	42,3	60,4	-	58,6	50
19a	Kondensat oder massive Durchfeuchtung	-	23,1	-	70,8	-	47,2	19,2	32,4	200
		-	70,8	-	69,1	-	41,1	59,6	46,6	150
		-	100	-	74,2	-	66,5	42,7	50,8	100
		-	73,2	-	70,1	-	51,1	75,1	41,3	50
1d, 1c, 3a 7a, 7b, 7c, 9d, 23b, K1b, K2a, K2b	aufsteigender Feuchtigkeit									

- feucht
- risikoreich
- trocken
- keine Messung möglich

### 2.3.4 Bewertung der Ergebnisse

Die Analyse der qualitativen Messmethode ergab, dass es sich bei den vergleichbaren Messstellen (Außenwandflächen zu Innenwandflächen) meist um kapillar aufsteigende Feuchtigkeit handelt, da die Feuchtigkeit an jeder Messstelle mit der Höhe abnimmt.

- Besonders hohe Werte aufsteigender Feuchtigkeit konnten bei folgenden Wänden festgestellt werden:  
1d | 1c | 7a | 7b | 7c | 9d | 23b | alle Kellerwände.

In acht weiteren Fällen werden andere Feuchtigkeitsverteilungen, meist auch mit hohen Werten, vermutet.

Die möglichen Ursachen werden kurz beschrieben:

- Bei den Wänden 1a | 3b | 8b | 18a wird seitlich eindringende Feuchtigkeit vermutet, hervorgerufen durch seitliches Eindringen von Bodenwasser aufgrund des Geländegefälles.
- Bei den Wänden 4b | 10d | 19a kann von Kondensat oder massiver Durchfeuchtung ausgegangen werden. Da die nachfolgenden quantitativen Messungen keine sehr hohen Werte aufweisen, wird hier Kondensat vermutet, besonders bei der Wand 10d, aufgrund der geringeren Mauerwerksstärke. Zudem ist bei den Wänden 9d und 10d massive Schimmelbildung auf der Wandinnenseite erkennbar.
- Bei der Innenwand 3a kann zudem von vagabundierender Feuchtigkeit ausgegangen werden. Darunter versteht man direkt in das Mauerwerk eindringendes Wasser, hervorgerufen durch z.B. undichte Installationsleitungen, eine undichte Dachhaut o.Ä.



Abb.169 Feuchteverteilung EG und UG | M 1:500

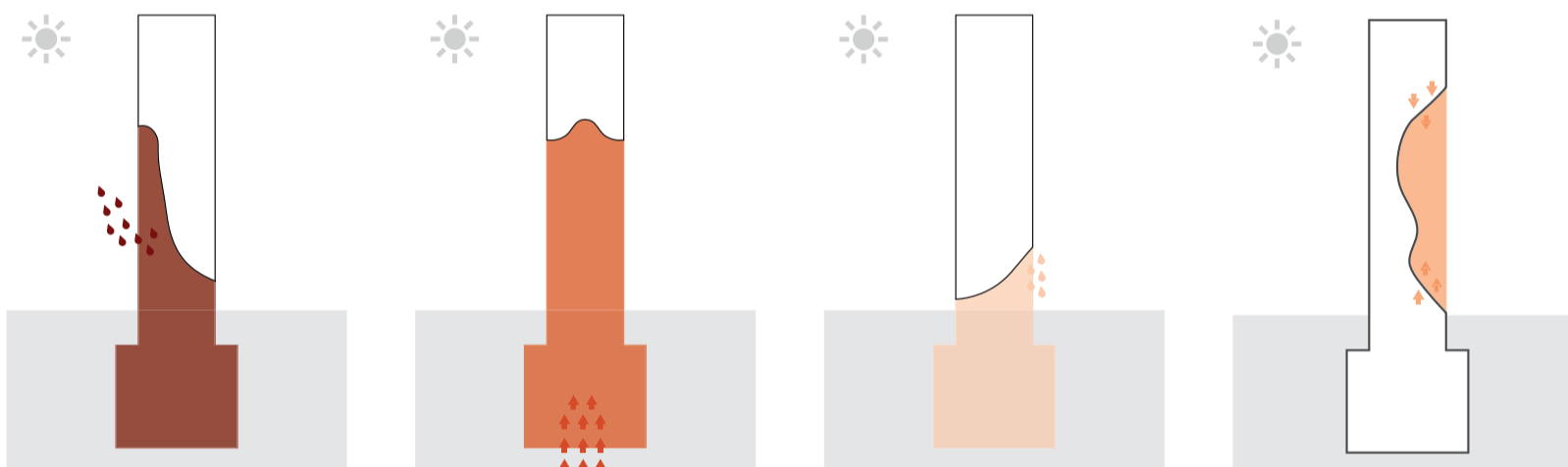


Abb.170 Typische Feuchtigkeitsverteilung in Wänden

- seitlich eindringende Feuchtigkeit
- aufsteigende Feuchtigkeit
- Kondensat
- vagabundierende Feuchtigkeit

## 2.4 QUANTITATIVE MESSUNGEN

Da zerstörungsfreie Untersuchungen nur qualitative und somit nur bedingt quantitative Aussagen liefern, wurden abschließend quantitative Untersuchungen vorgenommen.<sup>83</sup> Um die Anzahl der Bohrungen so gering wie möglich zu halten, wurde aus je einer Bohrung so viel Bohrmehl entnommen, damit sowohl die Feuchtigkeits- als auch die Schadsalzbelastung bestimmt werden kann.

### 2.4.1 Probenentnahme

Vor der Probenentnahme wurden die Positionen der Messprofile festgelegt. In erster Linie bestimmen schon sichtbare Feuchteschäden (Schimmelbefall oder feuchtes Mauerwerk), die Ergebnisse der qualitativen Feuchtemessung und sichtbare Salzausblühungen (weißer Überzug, der ein wolliges, mehliges oder glasurartiges Aussehen aufweist) die Auswahl der Positionen. Des Weiteren sollen alle Gebäudetrakte untersucht werden. Unterscheidungsmerkmale sind dabei: bewohnte und unbewohnte Gebäudetrakte, unterschiedliches Mauerwerk und die Orientierung der jeweiligen Gebäudetrakte. Um beurteilen zu können, ob es sich um aufsteigende Feuchtigkeit handelt, wurde immer jeweils bei einer Höhe von ca. 50 cm GOK und darüber liegend bei ca. 100 cm GOK die Probe entnommen (ausgenommen im Keller). Es ergab sich eine Anzahl von 14 Messprofilen, die alphabetisch gekennzeichnet sind.

Nach Festlegung der Positionen, konnte mit der Bohrung begonnen werden. Die Probenentnahme erfolgte nach ÖNORM B 3355:2017-03. Am 6. Mai 2018 (15:30-17:00) wurden Mauerwerksproben als Bohrmehlproben mittels eines Bohrhammers (Marke: Makita HR 2470 SDS-Plus-Bohrhammer) entnommen. Die Außenraumtemperatur betrug ca. 22° bei einer relativen Luftfeuchtigkeit von ca. 35%-40%. Bei dem Bohraufsatz handelte es sich um einen Mauerwerksbohrer mit einem Bohrdurchmesser von 20 mm. Die ÖNORM schreibt vor, dass das Entnahmewerkzeug an der Kontaktstelle Handwärme nicht überschreiten darf und die Proben mittels einer langsam laufenden Bohrmaschine mit maximal 400 Umdrehungen pro Minute zu gewinnen sind.<sup>84</sup> Bei dem vorhandenen sehr festen Gestein war dies leider nicht möglich. Dies ist in der Tabelle zur Probenentnahme angemerkt. Da bei jenen Proben das jeweilige Ergebnis wahrscheinlich verfälscht ist, sind bei genaueren Untersuchungen an diesen Stellen die Ergebnisse gegebenenfalls zu überprüfen.

Die Entnahme der Proben wurde jeweils an der Außenseite einer tragenden Außenwand durchgeführt. Bei den Kellerwänden erfolgte die Entnahme von der Innenseite. Im ersten Schritt wurde jeweils eine Vorbohrung durchgeführt (ca. 10 cm), um in einem weiteren Schritt aus der Kernzone des Mauerwerks das Bohrmehl zu entnehmen (bis max. 30 cm). Diese Vorgangsweise ist sehr wichtig, da in der Randzone Feuchtigkeitsgehaltsschwankungen in Abhängigkeit des Raumklimas gegeben sind und somit keine konkrete Aussage über den Mauerwerkskernbereich getroffen werden kann.<sup>85</sup>

Die Probenentnahme wurde jeweils lage-, höhen- und tiefenmäßig erfasst und planerisch, tabellarisch und fotografisch dokumentiert. Konnte nicht genügend Bohrmehl entnommen werden, wurde an ein bis zwei Stellen unmittelbar daneben noch einmal gebohrt. Dies war bei den Bohrungen an den Messprofilen A, B und L notwendig.

Die Bohrmehlproben wurden unmittelbar nach der Entnahme in luftdichte Probesäckchen gefüllt, vor übermäßiger Wärme geschützt und am 7. Mai 2018 ins Labor (TU Wien, Forschungsbereich für Baustofflehre, Werkstofftechnologie und Brandsicherheit, E206 Institut für Hochbau und Technologie) gebracht. Dort wurden die quantitativen Bestimmungen zur Feuchtigkeits- und Schadsalzbelastung durchgeführt.

### 2.4.2 Laboruntersuchungen

Folgende Werte wurden an den Mauerwerksproben gemäß ÖNORM B 3355:2017-03 ermittelt:

- Feuchtigkeitsgehalt F (Masse-%)
- Schadsalzbelastung: Anionenkonzentrationen der Chloride, Sulfate und Nitrate (Masse-%)

Folgende Werte konnten aufgrund unzureichenden Probenmaterials (es werden Granulat und Handstücke benötigt, Bohrmehl ist nicht zulässig) nicht ausgewertet werden und müssen vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen nachträglich ermittelt werden:

- Hygroskopische Ausgleichsfeuchtigkeit A (Masse-%)
- Maximale Wasseraufnahme W<sub>max</sub> (Masse-%)
- Restsaugfähigkeit R (Masse-%)
- Durchfeuchtungsgrad D (%)
- Hygroskopischer Durchfeuchtungsgrad Dh (%)

### 2.4.3 Feuchtegehalt F

Die Laboruntersuchung fand am 7. und 9. Mai 2018 statt. Für die Ermittlung des Feuchtegehaltes ist ausschließlich die Darr-Methode anzuwenden und nach folgender Gleichung, wie auch in der ÖNORM B 3355:2017-03 angegeben, zu berechnen. Die Proben werden gewogen (mf), bei ca. 105°C bis zur Massenkonstanz getrocknet und anschließend noch einmal gewogen (mtr)<sup>86</sup>. Um das Messergebnis nicht zu verfälschen, wurden die Proben vor dem zweiten Mal Wiegen zum Auskühlen in einem Exsikkator ausbewahrt, damit sie keine Luftfeuchtigkeit aufnehmen können. Der Feuchtigkeitsgehalt F ergibt sich aus folgender Gleichung:

$$F = \frac{m_f - m_{tr}}{m_{tr}} \times 100$$

F	Feuchtigkeitsgehalt, in Prozent bezogen auf die Masse
mf	Masse der Probe vor der Trocknung, in g
mtr	Masse der Probe nach der Trocknung, in g

Die gemessenen Werte liegen zwischen 3,41 und 24,73 Masse-%. Für die halbquantitative Beurteilung des Feuchtigkeitsgehaltes wurden zur überblicksmäßigen Darstellung und Klassifizierung die ermittelten Werte nach folgenden Grenzwerten eingeteilt<sup>87</sup>:

< 5 Masse-%	geringer Feuchtigkeitsgehalt
5-10 Masse-%	mittlerer Feuchtigkeitsgehalt
> 10 Masse-%	hoher Feuchtigkeitsgehalt

<sup>83</sup> Vgl. Stahr, *Bausanierung*, S. 168.

<sup>84</sup> Vgl. ÖNORM B 3355:2017-03.

<sup>85</sup> Vgl. Balak/Pech, *Mauerwerkstrochlegung*, S. 94.

<sup>86</sup> Vgl. ÖNORM B 3355:2017-03.

<sup>87</sup> Vgl. Balak/Pech, *Mauerwerkstrochlegung*, S. 121.



Abb.171 Profile A1, A2, A3

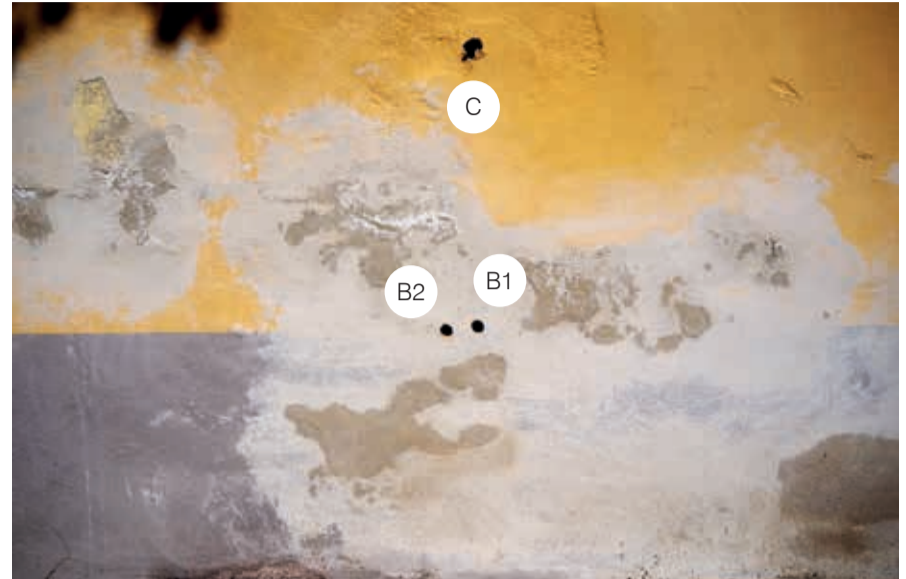


Abb.172 Profile B1, B2, C

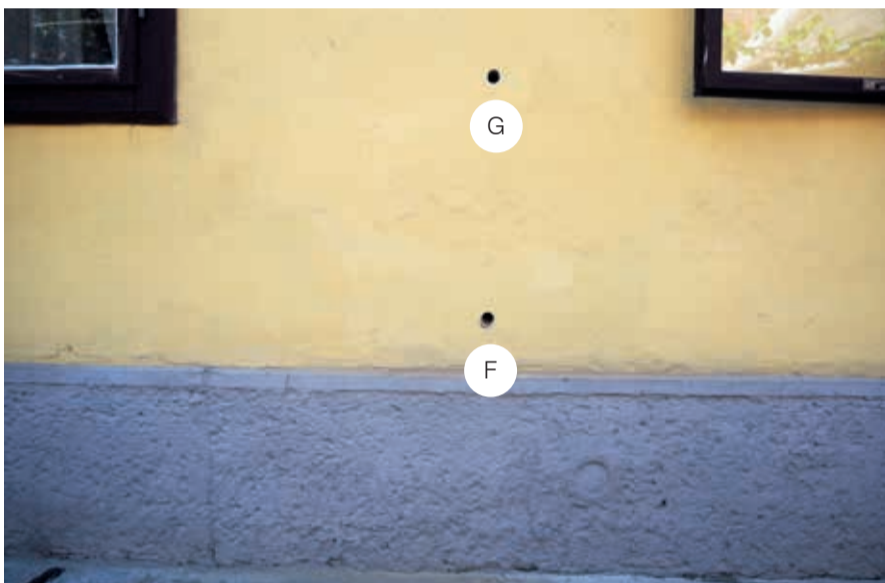


Abb.173 Profile G, F

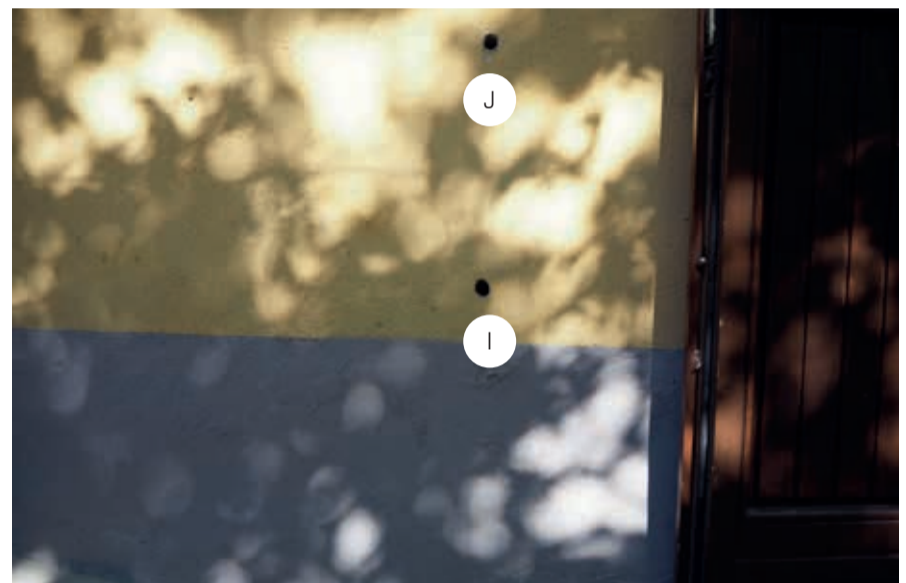


Abb.174 Profile J, I



Abb.175 Profile L1, L2

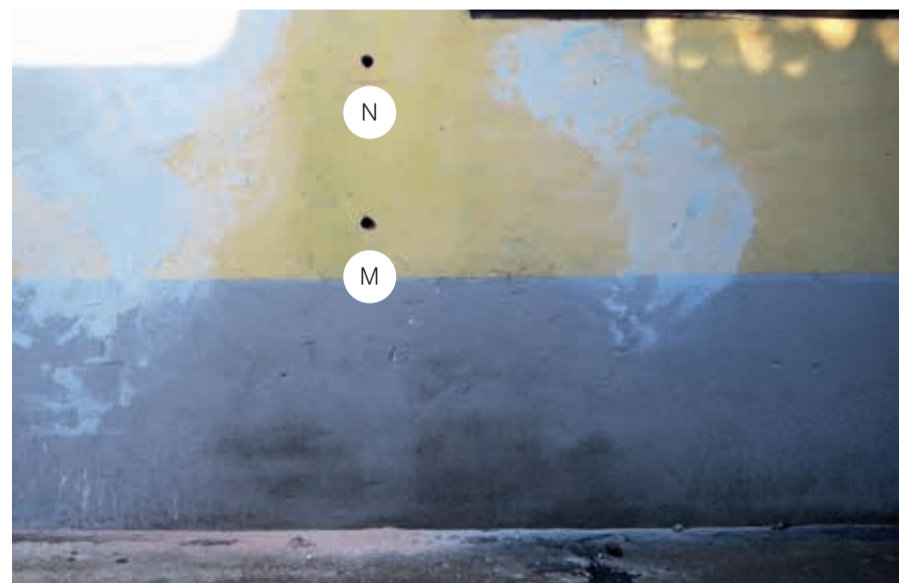


Abb.176 Profile M,N

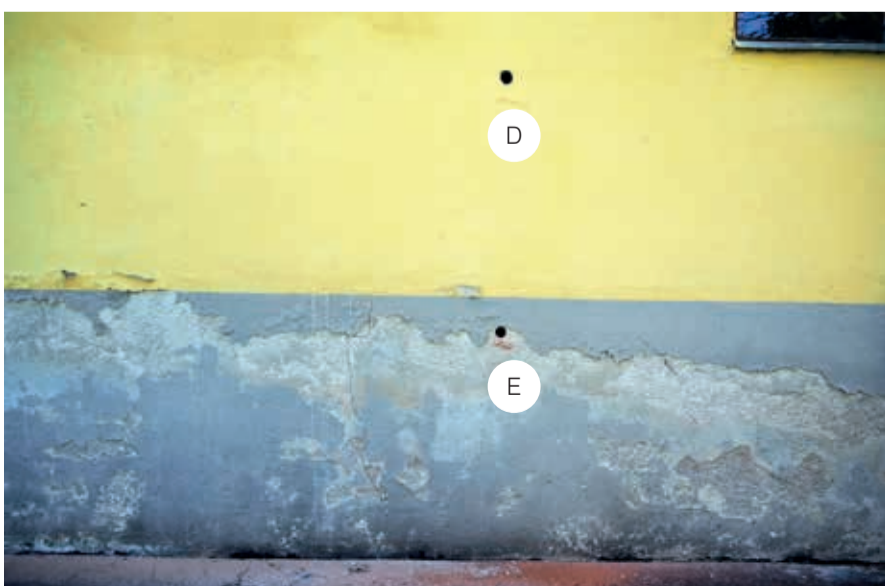


Abb.177 Profile D, E

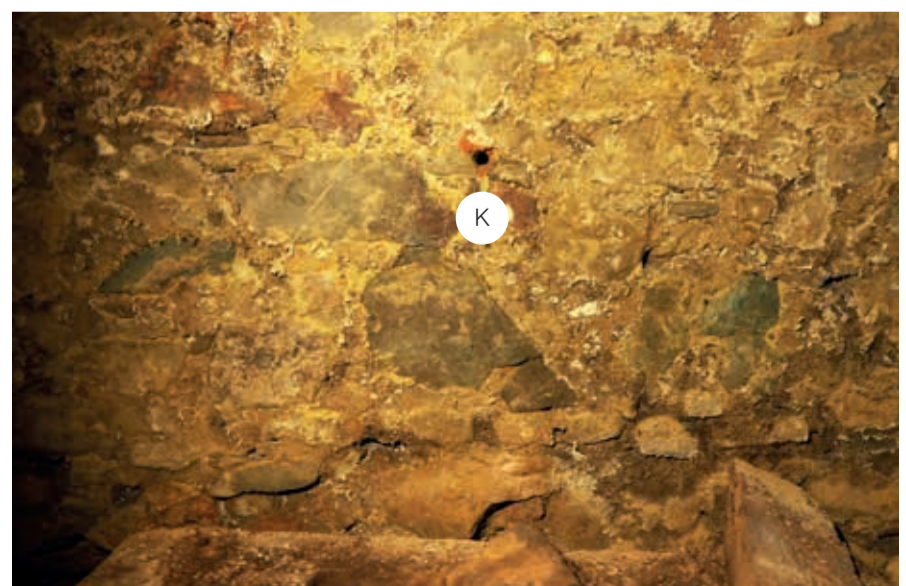


Abb.178 Profil K

**Probenentnahme und Ermittlung des Feuchtegehaltes F nach der Darr-Methode**

Probe	Material	Höhe	Tiefe 1	Tiefe 2	$m_f$	$m_{tr}$	F
A1	Z.	45,5	10,5	18,5	-	-	-
A2	Z.	46	9,8	18,3	-	-	-
A3	Z.	45	8,5	18,3	-	-	-
A <sub>gesamt</sub>	Z.	-	-	-	47,5061	41,3801	14,8042
B1	Z.	49	8,5	19	-	-	-
B2	Z.	49	10,5	25	-	-	-
B <sub>gesamt</sub>	Z.	-	-	-	37,8176	35,6995	5,9331
C	Z.	100	12	21,5	44,422	43,2328	2,7506
D	Z.	52	9,5	25	37,5927	34,5163	8,9128
E	Z.	100	11,5	25,5	54,818	51,7173	5,9954
F	vmtl. Z. o. S.	52	13	27,5	38,7583	36,9607	4,8635
G	vmtl. Z. o. S.	100	11	26	55,7001	53,9807	3,1852
I	Z.	59	10,5	25	71,9281	67,4832	6,5866
J	vmtl. S.	100	9,2	21	69,3581	67,4962	2,7585
K	Z.	85	7,9	20	40,7297	32,6554	24,725
L1	vmtl. Z.	65	10	27,5	-	-	-
L2	vmtl. Z.	65	9	24,5	-	-	-
L <sub>gesamt</sub>	vmtl. Z.	-	-	-	69,2068*	64,0875	7,9879
O	vmtl. S.	120	8,5	20	71,0642*	70,8776	0,2632
M	Z.	65	8,5	19	52,9275*	51,1842	3,4059
N	vmtl. Z.o. S.	100 cm	9,5 cm	26 cm*	90,2405	89,5412	0,7809

- < 5 Masse-%
- 5-10 Masse-%
- < 10 Masse-%

geringer Feuchtigkeitsgehalt  
 mittlerer Feuchtigkeitsgehalt  
 hoher Feuchtigkeitsgehalt  
 $m_f$  Masse der Probe vor der Trocknung, in g  
 $m_{tr}$  Masse der Probe nach der Trocknung, in g  
 \* evtl. verfälscht

Z. Ziegelmauerwerk  
 S. Stein- und Mischmauerwerk  
 Höhe Höhe der Messtelle gemessen ab GOK, in cm  
 Tiefe 1 Tiefenbeginn der Messtelle, in cm  
 Tiefe 2 Tiefenende der Messtelle, in cm  
 F Feuchtigkeitsgehalt, Prozent bezogen auf die Masse

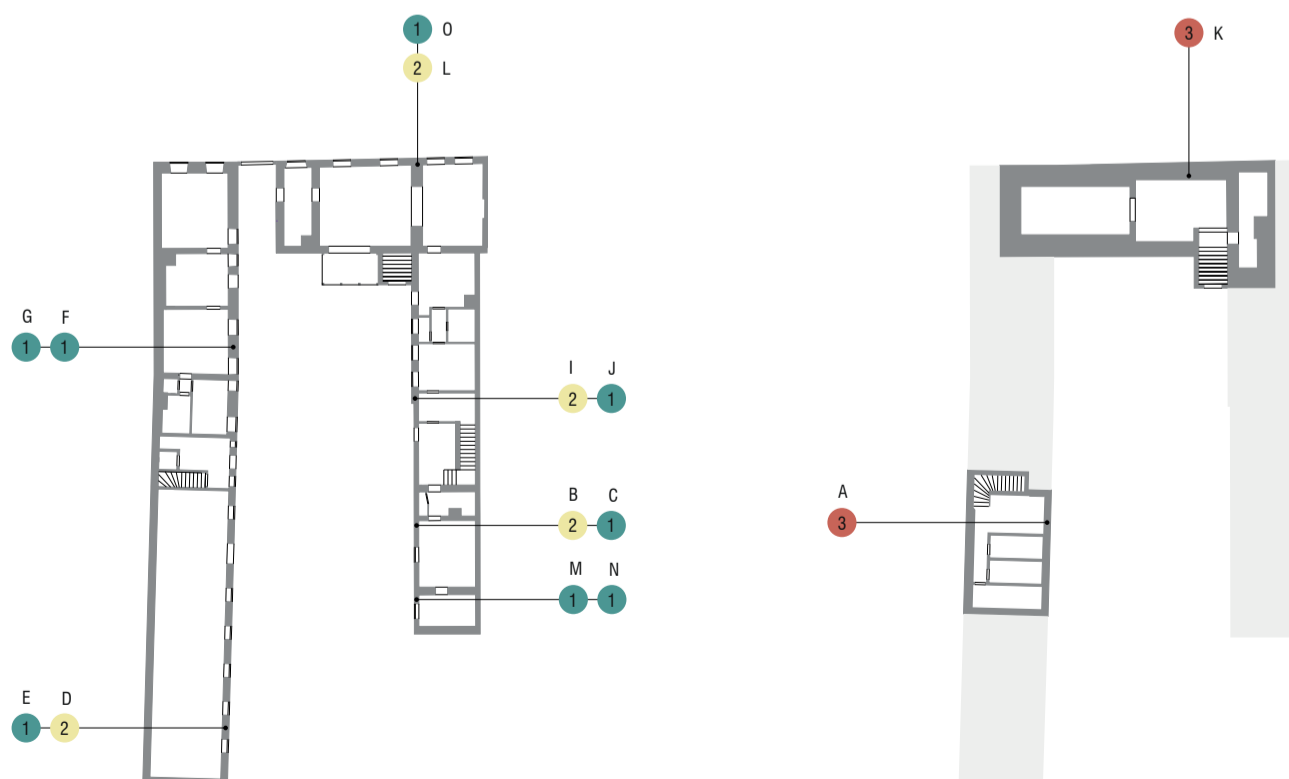


Abb.179 Feuchtigkeitsbelastung EG und UG | M: 1:500





Abb.180 luftdicht verpackte Proben



Abb.181 Proben vor der Trocknung



Abb.182 Proben im Trocknungssofen

#### 2.4.4 Bewertung der Ergebnisse

Die Analyse nach der Darr-Methode ergab, dass es sich bei den Proben immer um aufsteigende Feuchtigkeit handelt, da die Feuchtigkeit an jeder Probestelle mit der Höhe abnimmt

Es überrascht nicht, dass die Kellerwände (Probe A und K) am feuchtesten sind, wobei der wesentlich ältere Keller (Probe K), Baujahr vmtl. 17. Jahrhundert, mit 24,73 Masse-% F um einiges feuchter ist als der später erbaute Keller (Probe A), Baujahr 1945, mit 14,80 Masse-% F (hoher Feuchtigkeitsgehalt).

Bis auf zwei Proben (F und M) liegen die Werte aller Proben im Sockelbereich (ca. 50 cm GOK) zwischen 5,93 Masse-% F und 8,91 Masse-% F (mittlerer Feuchtigkeitsgehalt). Die Proben F und M (ca. 50 cm über GOK) liegen zwischen 3,41 Masse-% F und 4,83 Masse-% F (geringer Feuchtigkeitsgehalt). Bis auf eine Probe (E) liegen im Bereich 100 cm GOK die Werte aller Proben zwischen 0,26 Masse-% F und 3,19 Masse-% F (geringer Feuchtigkeitsgehalt). Bei der Probe E im Bereich 100 cm GOK liegt der Wert bei 6,0 Masse-% F (mittlere Feuchtigkeitsbelastung).

Zusammenfassend weist das Bauwerk eine mittlere Feuchtigkeitsbelastung auf. Die Werte sind nicht alarmierend, sodass sofort etwas gegen die Feuchtigkeit unternommen werden muss, jedoch rät die Autorin dieser Arbeit zu einer Trockenlegung des Mauerwerks, um die Substanzwertigkeit des Gebäudes dauerhaft zu sichern. Bei einer mittleren Feuchtigkeitsbelastung besteht die Gefahr, dass sobald in der kalten Jahreszeit geheizt wird, der Taupunkt nach innen wandert. Diese bauphysikalische Veränderung bewirkt, dass im Innenraum Kondensat und in Folge gesundheitsschädliche Schimmelbildung an den Wänden und in den Bodenaufbauten entsteht. Zudem kann sich ein Feuchtegehalt F ab 5 Masse-% bereits als feuchte Raumluft für den Bewohner spürbar machen. Eine Trockenlegung des Mauerwerks fördert somit nicht nur ein angenehmeres, sondern auch gesünderes Raumklima. Weitere Schäden aufgrund der mittleren Feuchtigkeitsbelastung entstehen durch die bauschädlichen Salze, die durch den Feuchtigkeitsaufstieg und den dadurch permanenten Salzlösungskreislauf ins Mauerwerk transportiert werden und einen Zerstörungsprozess im Mauerwerk vorantreiben können.<sup>88</sup>

Weitere Schäden aufgrund der mittleren Feuchtigkeitsbelastung entstehen durch die bauschädlichen Salze, die durch den Feuchtigkeitsaufstieg ins Mauerwerk transportiert werden.

*„Fehlt dem Mauerwerk eine ausreichende Feuchtigkeitsabdichtung, besteht stets die Möglichkeit, dass lösliche Salze, die im Boden vorhanden sind, durch aufsteigende Feuchtigkeit in das Mauerwerk eindringen. In der Erde sind stets lösliche Salze enthalten, die vom Bodenwasser, etwa einsickerndem Regenwasser, gelöst, transportiert und auf diese Weise in das Mauerwerk eingelagert werden.“<sup>89</sup>*

<sup>88</sup> Vgl. Balak, „Planung und Ausführung mechanischer Horizontalsperren“, S. 104.

<sup>89</sup> Balak/Pech, Mauerwerkstrockenlegung, S. 28.

## 2.4.5 Bauschädliche Salze

In städtischen Gegenden ist oft Streusalz, in ländlichen Gebieten sind Düngemittel und Fäkalien die Ursache für bauschädliche Salze im Mauerwerk. Da das Gebäude früher landwirtschaftlich genutzt und somit Tiere gehalten wurden, werden auch hier Rückstände von tierischem Urin im Mauerwerk vermutet. Ebenso können sich im Boden organische Beimengungen, aufgrund von Verwesung tierischer und pflanzlicher Organismen, befinden. Sobald diese stickstoffhaltigen Stoffe in Berührung mit Kalkmörtel kommen, bilden sich leicht lösliche Salze, die zu unschönen Ausblühungen an der Fassade führen.<sup>90</sup> Die Salzausblühungen beeinträchtigen durch das Abplatzen des Putzes nicht nur das Aussehen der Fassade, sondern können auch einen allmählichen Zerfall der Ziegel sowie eine Zerstörung des Mörtels aufgrund des Kristallisations- und Hydratationsdruckes verursachen.<sup>91</sup> Die Bindemittel werden zerstört, weil sie mit den Salzen aus dem Mauerwerk wandern. Vermutlich ist bei diesem Gebäude der Festigkeitsverlust eher untergeordnet, weil keine großen Lasten auf das Mauerwerk einwirken. Dennoch ziehen die Salze durch Hygroskopizität vermehrt Feuchtigkeit ins Mauerwerk, was zu einer höheren Durchfeuchtung führt. Zudem können metallische Einbauten korrodieren.

„Grundsätzlich gibt es qualitative und quantitative Salzbestimmungsverfahren. Für eine Bauwerksuntersuchung als Basis für eine Mauerwerkstrockenlegung ist aber immer eine quantitative Analyse zu fordern, um aus den Analysewerten auch die entsprechenden Schlüsse ziehen zu können.“<sup>92</sup>

Die Laboruntersuchung fand am 15. und am 23. Mai 2018 unter Anleitung von Frau Ing. Karin Fussenegger statt. Die Analyse der Schadsalze erfolgte an Bohrmehlproben drei repräsentativer Entnahmestellen. Ausgewählt wurden jene Messprofile im Sockelbereich (bei ca. 50 cm GOK), in deren Nähe bereits Salzausblühungen entdeckt wurden (Probe B, Probe D, Probe L). Die Chloride werden mit der Methode der Photometrie mit Quecksilber (II)-thiocyanat/Eisen (III) nach Extraktion mit Salpetersäure bestimmt. Die Sulfate werden mit der Analyse des Gesamtgehalts an Sulfat bestimmt. Die Nitrate werden mit der Methode der Photometrie nach Extraktion mit Wasser bestimmt.

### Chloride

Etwa 1000 mg auf eine Korngröße < 100 µm zerkleinerte Probe wird 10 Minuten mit 20 ml Salpetersäure 18% gerührt und anschließend etwa fünf Minuten zum schwachen Sieden erhitzt. Das Kochen der Mischung ist bei sulfidhaltigem Material zur Austreibung von sich bildendem Schwefelwasserstoff sehr wichtig. Die abgekühlte Lösung wird über einen Whatman Membranfilter filtriert. Als Analysewert erhält man mg/Liter.<sup>93</sup>

$$\text{Chloride-Gehalt in \%} = \frac{\text{Analysewert} \times 2}{\text{Einwaage in mg}}$$

$$\text{- Probe B} = \frac{20,9 \times 2}{1000} = 0,0418\% \text{ Chloride-Gehalt}$$

$$\text{- Probe D} = \frac{21,2 \times 2}{1000} = 0,0424\% \text{ Chloride-Gehalt}$$

$$\text{- Probe L} = \frac{22,2 \times 2}{1000} = 0,0444\% \text{ Chloride-Gehalt}$$

### Sulfate

100 mg des fein gepulverten, trockenen Materials werden mit 10 Plätzchen Natriumhydroxid gemischt und im Nickeltiegel bei 550°C im Muffelofen 30 Minuten erhitzt. Nach dem Erkalten werden dem Tiegelinhalt vorsichtig 10 ml Wasser zur Analyse zugefügt und der Schmelzkuchen eventuell durch leichtes Erwärmen suspendiert. Durch Zugabe von Salpetersäure wird ein pH-Wert von etwa 5 eingestellt. Anschließend überführt man die Suspension mittels Wasser zur Analyse in einen 100 ml Messkolben, füllt mit Wasser zur Analyse auf und mischt. Als Analysewert erhält man mg/Liter.<sup>94</sup>

$$\text{Gesamtsulfat-Gehalt in \%} = \text{Analysewert} \times 0,1$$

- Probe B: 1 mg/Liter = 0,1%
- Probe D: 2 mg/Liter = 0,2%
- Probe L: 2 mg/Liter = 0,2%

### Nitrate

5 g des fein gepulverten und bei 106°C getrockneten Probenmaterials werden mit 100 ml Wasser zur Analyse gemischt und 20 Minuten auf der Heiplatte gekocht. Nach dem Abkühlen wird die Suspension in einen 200 ml Messkolben überführt und mit Wasser zur Analyse bis zur Marke aufgefüllt. Nach guter Durchmischung kann diese Lösung zur Bestimmung des Gehaltes an wasserlöslichem Nitrat verwendet werden. Vor der Bestimmung muss durch einen Papierfilter filtriert werden. Als Analysewert erhält man ml/Liter.<sup>95</sup>

$$\text{Nitrat-Gehalt wasserlöslich in \%} = \text{Analysewert} \times 0,004$$

- Probe B: 12,0 ml Nitrat/Liter  
 $12,0 \times 0,004 = 0,048\%$
- Probe D: 8,1 ml Nitrat/Liter  
 $8,1 \times 0,004 = 0,0324\%$
- Probe L: 5,6 ml Nitrat/Liter  
 $5,3 \times 0,004 = 0,0212\%$

## 2.4.6 Bewertung der Ergebnisse

Für die Klassifizierung der Salzbelastung werden nachfolgende Grenzwerte in Masse-% angesetzt (gemäß ÖNORM B 3355-1). Die Schadsalzbestimmung erfolgte quantitativ, wobei die Salzkonzentrationen (Anionenkonzentrationen) bezogen auf die Trockenmasse des Baustoffs in Masse-% angegeben werden. Die Werte für die Chloridbelastung liegen zwischen 0,0418 und 0,0444 Masse-% (mittlere Belastung), jene für die Sulfatbelastung zwischen 0,1 und 0,2 Masse-% (mittlere Belastung) und jene für die Nitratbelastung zwischen 0,0212 und 0,048 Masse-% (geringe Belastung). Somit sind Maßnahmen in Bezug auf die Schadsalzbelastung im Einzelfall zu entscheiden.

Anionen	Formel	gering 1	mittel 2	hoch 3
Chloride	Cl	< 0,03	0,03 – 0,10	> 0,10
Sulfate	SO <sub>4</sub>	< 0,10	0,10 – 0,25	> 0,25
Nitrate	NO <sub>3</sub>	< 0,05	0,05 – 0,15	> 0,15

<sup>90</sup> Vgl. Ebda. S. 28.

<sup>91</sup> Vgl. Ebda S. 20.

<sup>92</sup> Ebda. 111.

<sup>93</sup> Vgl. Gespräch Fussenegger, 15. 05. 2018.

<sup>94</sup> Ebda.

<sup>95</sup> Ebda.

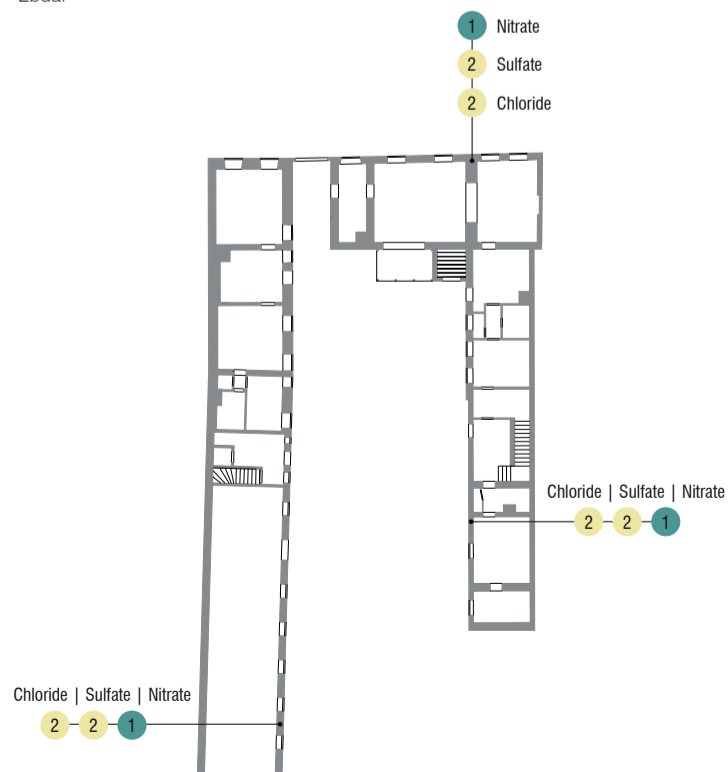


Abb.183 Schadsalzbelastung EG | M: 1:500

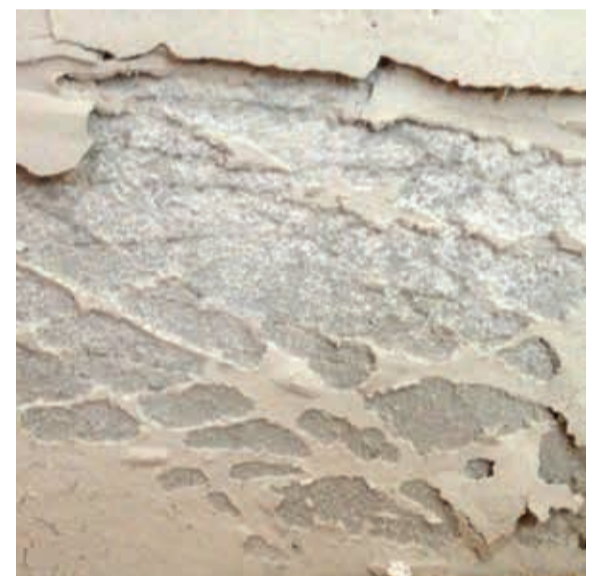


Abb.184 Salzausblühungen

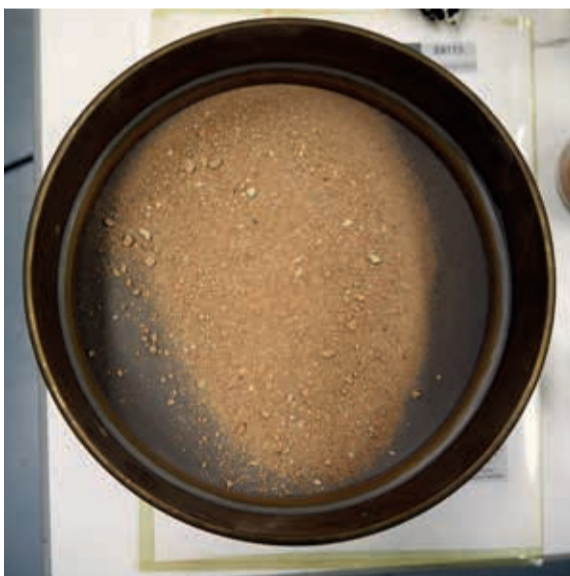


Abb.185 Sieben der Proben

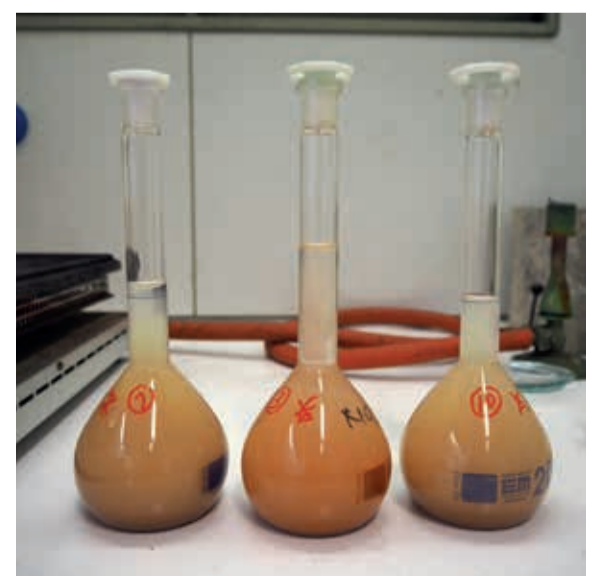
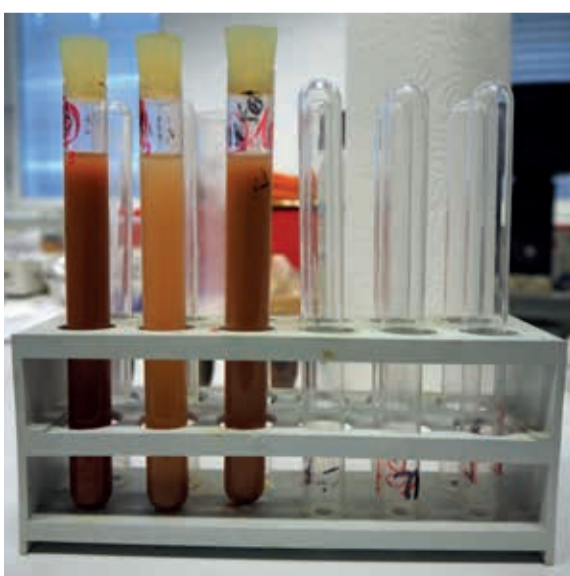


Abb.186 Untersuchungen zu Chloriden, Sulfaten, Nitraten

## 2.5 SANIERUNGSKONZEPT

Aufbauend auf den Untersuchungen konnte ein Sanierungskonzept für das Gebäude erstellt werden. Als Sanierungsmaßnahmen werden Schadsalzreduktion, Maßnahmen gegen aufsteigende und seitlich eindringende Feuchtigkeit, sowie gegen Kondensat vorgeschlagen.

### 2.5.1 Herangehensweise

Prinzipiell muss bei der Entscheidung zwischen aufwendigeren und einfacheren Maßnahmen abgewogen werden, welche zukünftige Nutzung in den jeweiligen Gebäudeteilen vorgesehen ist und ob sich der Aufwand lohnt. Da nicht das gesamte Gebäude zukünftig zur Wohnnutzung dienen soll, können die Sanierungsmaßnahmen in Teilbereiche aufgeteilt werden. Die Kellerräume sind zu stark belastet, als dass sich der Aufwand für eine zukünftige Aufenthaltsraumqualität lohnt. Daher werden diese Räume nicht hinsichtlich Feuchte- oder Schadsalzbelastung saniert und somit fallen auch aufwendige Aushubarbeiten weg.

### Seitlich eindringende Feuchtigkeit und Kondensat

Als günstige Maßnahmen gegen seitlich eindringende Feuchtigkeit von Bodenwasser aufgrund des Geländegefälles der straßenseitigen Mauern wird das Ausführen eines Keils aus Kaltasphalt empfohlen. Anstelle von Asphalt bieten sich auch leicht geneigt verlegte Pflastersteine an. Somit bleibt das abfließende (Regen-)Wasser nicht in der Gebäudekante stehen, sondern kann rasch abrinne. Aufwendiger, dafür langlebiger, ist das Einbringen einer Drainage durch die MA28. Diese Maßnahme wäre nicht nur für das betroffene Gebäude sinnvoll, sondern dient auch zum Erhalt aller anderen Gebäude in der Straße. Bei den hofseitigen Mauern empfiehlt sich aufgrund der leichten Hanglage ein 30 cm tiefer, umlaufender Sickerkörper aus Kies, eventuell mit einer Drainage versehen. Um den Kieskörper vor dem Verschlammen zu schützen, wird dieser zusätzlich mit einem Filtervlies umgeben. Diese Maßnahme ist wichtig, damit sich die dort ansammelnde Feuchtigkeit aus Stauwasser, Sickerwasser oder Oberflächenwasser nicht lange am Gebäude stauen kann und Mauerwerk und Putz durchfeuchtet, sondern rasch abrinne kann.<sup>96</sup> Derzeit befindet sich an den hofseitigen Mauern ein asphaltierter Gehweg. Das Gebäude weist einen geringen Dachüberstand auf, wodurch auf der versiegelten Fläche abspritzende Regentropfen das Mauerwerk auf einer Spritzwasserhöhe von 30 cm ebenso durchfeuchten.<sup>97</sup> Als Gegenmaßnahmen bei Kondensat werden häufiges Lüften und das Aufbringen eines wasserbeständigen Sanierputzes (hydraulischer Kalkmörtel) oder Calciumsilikat-Platten (Innendämmung) empfohlen. Auch Wandheizungen wirken gegen Kondensat.<sup>98</sup> Diese beschriebenen Maßnahmen stellen keine Mauerwerkstrockenlegung dar. Sobald allerdings eine umfassende Bauwerksabdichtung als Maßnahme gegen aufsteigende Feuchtigkeit vorgenommen wird, wirkt dies ebenso entgegen der Bildung von Kondensat und gegen seitlich eindringende Feuchtigkeit.

### Aufsteigende Feuchtigkeit und Schadsalzreduktion

Wie bereits erwähnt kann bei der Entscheidung zu Sanierungsmaßnahmen zwischen aufwendigen und wirksameren, und einfachen und weniger wirksameren Maßnahmen gewählt werden. Als wirksame Maßnahme gilt die Durchführung einer horizontalen und vertikalen Bauwerksabdichtung, als weniger wirksam können flankierende Maßnahmen zur Kaschierung herangezogen werden.

Eine horizontale und vertikale Abdichtung wird jedenfalls für jene Bereiche empfohlen, die zukünftig der Wohnnutzung dienen sollen. Diese Sanierungsmaßnahme ist kosten- und zeitaufwendig, dafür langlebig und sehr wirksam. Die Werkstatt soll ebenfalls Aufenthaltsraumqualität aufweisen, da sie aber nur temporär benutzt wird, kann vermutlich auf eine Bauwerksabdichtung verzichtet werden und somit reichen flankierende Maßnahmen aus. Diese Sanierungsmaßnahme ist weniger kostenaufwendig, erreicht aber bei weitem nicht die selben qualitativen Ergebnisse wie eine Bauwerksabdichtung. Welche Sanierungsmethode gewählt wird, hängt schlussendlich von der Bauherrin, von der zukünftigen Nutzung und der Wertigkeit des Gebäudes ab. Die Autorin dieser Arbeit empfiehlt als nachhaltige Lösung eine Bauwerksabdichtung, der Vollständigkeit halber werden jedoch beide Methoden vorgestellt.

Sowohl bei einer Bauwerksabdichtung, als auch bei flankierenden Maßnahmen sind bestimmte Vorarbeiten notwendig, die im Folgenden beschrieben werden. Bei den zukünftigen Wohnbereichen, ebenso wie bei der temporär genutzten Werkstatt, muss im ersten Schritt der Altputz entfernt (in der Regel 1,0 m über der sichtbaren Schadensgrenze) und die Mauerwerksfugen ca. 2 cm ausgekratzt werden. Der Altputz muss sofort vom Wandbereich entfernt werden, um eine zusätzliche Kontaminierung des Mauerwerks durch Salze zu verhindern.<sup>99</sup> Die ÖNORM B 3355:2017-03 schreibt vor, dass bei Salzkonzentrationen der Stufen 2 und 3 im Mauerwerk Maßnahmen erforderlich sind, wie z.B. Auskratzen, Abbürsten oder Sandstrahlen der Mauerwerksfugen. Um das Entsalzen des Mauerwerks zu beschleunigen, können auch feuchte Zellstoffkompressen, die auch im Denkmalschutz zum Einsatz kommen, verwendet werden.<sup>100</sup> Erst nach der vollständigen Salzentfernung können die horizontalen und vertikalen Abdichtungen eingebracht werden bzw. können flankierende Maßnahmen angewendet werden.

<sup>96</sup> Vgl. Gespräch Kolbitsch, 20. 06. 2018.

<sup>97</sup> Vgl. Gespräch Priebornig, 25. 07. 2018.

<sup>98</sup> Vgl. Gespräch Kolbitsch, 20. 06. 2018.

<sup>99</sup> Vgl. ÖNORM B 3355:2017-03.

<sup>100</sup> Vgl. ÖNORM B 3355:2017-03.

### 2.5.2 Horizontale und vertikale Abdichtung

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass eine funktionsgerechte Bauwerksabdichtung gegen Feuchtigkeit aus dem Baugrund immer aus einer Horizontalabdichtung des Mauerwerks, einer Abdichtung des Fußbodens und einer Vertikalabdichtung der Wände besteht, die funktionsgerecht miteinander verbunden sein müssen.<sup>101</sup>

Abdichtungen gegen aufsteigende Feuchtigkeit werden vor allem in den Bereichen des Gebäudes empfohlen, in denen eine zukünftige Wohnnutzung vorgesehen ist. Die Horizontalabdichtung erfolgt in einer Höhe von ca. 20 cm GOK, die Vertikalabdichtung muss mindestens bis 30 cm GOK hochgezogen werden und die horizontale Abdichtung bzw. den definierten Abdichtungshorizont mindestens jedoch 10 cm überlappen.<sup>102</sup> Für die Horizontalabdichtung bieten sich zwei bewährte Möglichkeiten an, die in Folge erläutert werden.

#### Mechanisches Verfahren

In einem sogenannten Durchschneideverfahren (Abb. 187) wird das Mauerwerk abschnittsweise getrennt und je nach Mauerwerksart und -dicke erfolgt diese Trennung mittels Trennscheiben, Stichsägen, Mauerfräsen oder Seilsägen, um anschließend eine horizontale Sperrschicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit einzubringen. Beim Ziegelmauerwerk kann eine Stichsäge verwendet werden, beim Mischmauerwerk muss eine Seilsäge verwendet werden. Die konstruktiven Auswirkungen auf das Mauerwerk und die Einsatzgrenzen der einzelnen Abdichtungsmaterialien bestimmen die Arbeitsabschnitte und Einsatzbereiche.<sup>103</sup> Üblicherweise werden als Abdichtungsmaterialien Dichtungsbahnen aus Bitumen oder Kunststoff, Dichtungsschlämmen und Dichtmörtel, Edelstahlbleche oder Dichtbeton verwendet. Das mechanische Verfahren ist sehr aufwendig, jedoch wird durch diese Methode ein Zustand wie bei einem Neubau erreicht, weil die Abdichtungen nach aktueller Norm (ÖNORM B 3692:2017-03) eingebaut werden und somit der kapillare Feuchtigkeitstransport 100%ig unterbunden wird. Zudem liegt die Wirksamkeitsdauer dieser Form der Horizontalabdichtung über 150 Jahre.<sup>104</sup> Für eine grobe Kostenschätzung können beim Ziegelmauerwerk netto ca. 280 Euro/m<sup>2</sup> Wandquerschnittsfläche + 20% Nebenkosten und beim Misch- oder Steinmauerwerk netto 450 Euro/m<sup>2</sup> Wandquerschnittsfläche + 20% Nebenkosten angenommen werden.<sup>105</sup>

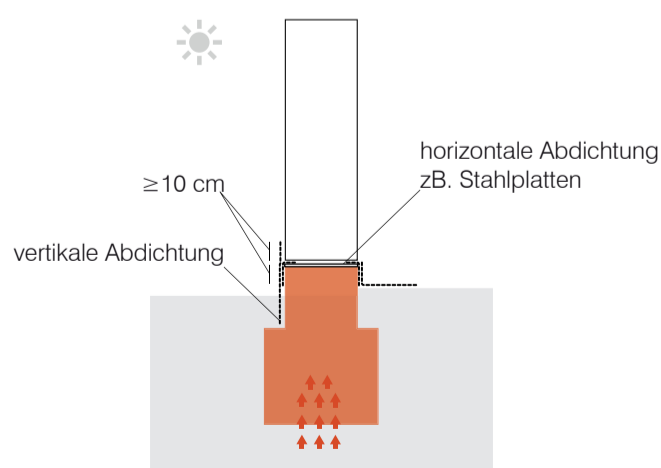


Abb.187 Mechanisches Verfahren

#### Injektionen

In einem Raster  $\leq 20$  cm wird ein porenverengendes und hydrophobierendes Injektionsmittel eingebracht, wobei sich die Injektionskörper unbedingt überlappen müssen (Abb. 188). Zu beachten ist, dass der Durchfeuchtungsgrad in der Injektionsebene auf unter 50% reduziert werden muss.<sup>106</sup> Da bei den Laboruntersuchungen die Auswertung des Durchfeuchtungsgrades nicht möglich war, müssen vor Einbringung der Injektionen nochmal Untersuchungen bzgl. des Durchfeuchtungsgrades durchgeführt werden. Bei diesem Verfahren wird der kapillare Wassertransport im Mauerwerk zu 80 – 95 % unterbunden und die Wirksamkeitsdauer liegt bei ca. 20 bis 30 Jahren.<sup>107</sup> Da keine 100%ige Abdichtung erzielt werden kann, wird ein Nachinjizieren empfohlen. Idealerweise nimmt man sich für dieses Verfahren zwei Winter lang Zeit. Zwischenzeitlich ist es möglich, die Rohbauarbeiten durchzuführen. Bevor die Ausbauarbeiten beginnen, sollte an kritischen Stellen (sichtbare feuchte Stellen, an denen die Feuchtigkeit durchsickern konnte) nach einem Jahr nachinjiziert werden. Für eine grobe Kostenschätzung können beim Ziegelmauerwerk netto ca. 230 Euro/m<sup>2</sup> Wandquerschnittsfläche (inklusive Bohrlochverschluss) + 20% Nebenkosten und beim Misch- oder Steinmauerwerk netto 280 Euro/m<sup>2</sup> Wandquerschnittsfläche (inklusive Bohrlochverschluss) + 20% Nebenkosten angenommen werden.<sup>108</sup>

Bei Bereichen, die an Anbauten von Nachbargebäuden grenzen, können sowohl das mechanische Verfahren, als auch Injektionen nur von innen durchgeführt werden. Es ist zu empfehlen, sich vorab mit dem Nachbar abzusprechen. Falls dieser ebenfalls eine Trockenlegung des Mauerwerks in Betracht zieht, ist es sinnvoll, die Sanierung gemeinsam durchzuführen.

<sup>101</sup> Vgl. Ebda.

<sup>102</sup> Vgl. Ebda.

<sup>103</sup> Vgl. Balak/Pech, *Mauerwerkstrockenlegung*, S. 151.

<sup>104</sup> Vgl. Ebda. S. 147f.

<sup>105</sup> Vgl. Gespräch Balak, 05. 03. 2019.

<sup>106</sup> Vgl. ÖNORM B 3355:2017-03.

<sup>107</sup> Vgl. Balak/Pech, *Mauerwerkstrockenlegung*, S. 159.

<sup>108</sup> Vgl. Gespräch Balak, 05. 03. 2019.

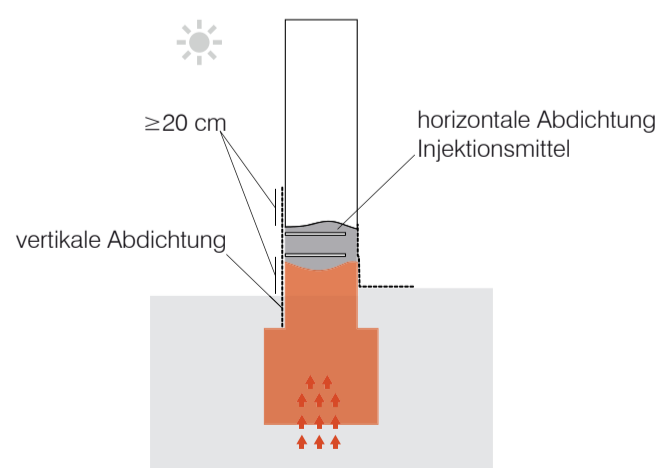


Abb.188 Injektionen

Wie Anfangs erwähnt, besteht eine funktionsgerechte Bauwerksabdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit immer aus einer Horizontalabdichtung des Mauerwerks, einer Abdichtung des Fußbodens und einer Vertikalabdichtung der Wände, die fachgerecht miteinander verbunden sind. Daher ist sowohl beim mechanischen Verfahren, als auch bei den Injektionen eine horizontale Abdichtung im Fußboden und eine vertikale Abdichtung (mind. 30 cm über GOK) entlang aller Wände, die mit erdberührten Außenflächen in Verbindung stehen, unbedingt notwendig. Ebenso im Bereich von Abdichtungsvorsprüngen ist dies erforderlich.<sup>109</sup> Als Vertikalabdichtung eignen sich bituminöse Abdichtungen, Kunststoffabdichtungen, Dichtschlämmen, Sperrmörtel und Flächeninjektionen.<sup>110</sup> Da das Untergeschoß nicht saniert wird, droht aufsteigende Feuchtigkeit über die Kellerräume und die Bodenplatten. Außerdem ist der Bereich unter dem Fußboden mit hoher Wahrscheinlichkeit bakteriell belastet bzw. von Kleintieren bewohnt. Im Zuge der Fußbodensanierung besteht auch die Möglichkeit der Einbringung einer Fußbodenheizung, um somit die platznehmenden Radiatoren im schmalen Grundriss zu entfernen und für ein angenehmeres Raumklima zu sorgen.

Sowohl beim mechanischen Verfahren als auch bei Injektionen wird mit dem Einbringen der Horizontalabdichtung in ein Mauerwerk nur der kapillare Feuchtigkeitstransport verhindert, daher muss das Mauerwerk zusätzlich auch entfeuchtet werden. Keinesfalls darf das Mauerwerk von außen durch Heißluftanblasung erwärmt werden, da dies zu Schäden im Mauerwerk durch die oberflächliche Erwärmung und die daraus resultierenden Temperaturspannungen führen kann. Balak und Pech empfehlen eine Erwärmung des Mauerwerks von innen beispielsweise mit dem Heizstabtechnikverfahren. Der neue Putz darf keinesfalls zu früh aufgetragen werden, denn ein Aufbringen auf feuchtes Mauerwerk kann Bauschäden zur Folge haben.<sup>111</sup> Zusätzlich zur Erwärmung des Mauerwerks empfiehlt Balak das Öffnen der Mauerwerksporen an der Wandoberfläche durch Sandstrahlen und Beschleunigung des Wasserdampfüberganges

an der Wandoberfläche durch Luftanblasung mit Ventilatoren. Eine Entfeuchtung der Raumluft in Abhängigkeit des vorhandenen Raumklimas ist ebenfalls zu empfehlen, da die angeführten Maßnahmen ihre Wirkung verfehlen, wenn die umgebende Luft bereits wassergesättigt ist und dadurch keine Feuchtigkeit mehr aus dem Mauerwerk aufnehmen kann.<sup>112</sup>

Nachdem der Altputz innen und außen entfernt wurde, die Wandoberflächen mechanisch gereinigt wurden, das Mauerwerk zeitgleich entfeuchtet wurde, die vertikalen und horizontalen Abdichtungen eingebracht und im Übergangsbereich mit bituminösen Spachtelmassen verbunden wurden, kann nun der neue Innen- und Außenputz auf das trockengelegte Mauerwerk aufgetragen werden. Hierbei werden ein hydraulischer Kalküberzug und anschließend eine wasserdampfdurchlässige Mineralfarbe (Kalkfarbe) empfohlen. Im Sockelbereich bietet sich das Aufbringen von hydraulischem Kalkmörtel an. Grund dafür bildet die Gefahr, dass sich in alten Mauern immer noch Schimmelsporen befinden können. Der Vorteil von Kalk besteht einerseits darin, dass er Geruchsbelästigungen entgegenwirkt und andererseits völlig schimmelresistent ist. Der Schimmel kann unter der Kalkbeschichtung nicht weiterwachsen. Bei der Verwendung von Kalk ist es wichtig zu erwähnen, dass keine gipshaltigen Wandverschlüßungen (z.B. Installationsschlitz) verwendet werden dürfen. Keinesfalls dürfen Beschichtungen mit einem hohen Diffusionswiderstand verwendet werden, wie porenverschießende oder sperrende Anstriche, Kunstharze, Dispersionsanstriche oder Zement. Es dürfen nur diffusionsoffene Anstriche wie Kalkanstriche zum Einsatz kommen.<sup>113</sup>

Bei beiden Verfahren ist die Erstkontrolle der Wirksamkeit ein Jahr nach Fertigstellung der Trockenlegungsmaßnahmen von unabhängigen Fachpersonal durchzuführen. Hierfür sind eine zweite Probenentnahme und Laboruntersuchungen notwendig.<sup>114</sup>

<sup>109</sup> Vgl. Balak/Pech, *Mauerwerkstrockenlegung*, S. 127.

<sup>110</sup> Vgl. Ebda. S. 210f.

<sup>111</sup> Vgl. Ebda. S. 199ff.

<sup>112</sup> Vgl. Ebda. S. 203.

<sup>113</sup> Vgl. Ebda. S. 128.

<sup>114</sup> Vgl. ÖNORM B 3355:2017-03.

### 2.5.3 Flankierende Maßnahmen

Bei dem Gebäudeteil, das zukünftig für eine gemeinschaftliche Werkstatt zur Verfügung stehen soll, reichen vermutlich flankierende Maßnahmen zur Kaschierung aus. Diese Sanierungsmaßnahme darf jedoch keinesfalls mit einer Mauerwerkstrockenlegung gleichgesetzt werden.

*„Flankierende Maßnahmen dürfen grundsätzlich nicht mit einer Trockenlegung eines Objektes gegen kapillaren Feuchtigkeitsaufstieg verwechselt werden. Sie können die Feuchtigkeitszufuhr zum Objekt verringern oder verhindern und die Verdunstung beschleunigen sowie für eine Trocknung günstige Bedingungen schaffen. Nicht zu unterschätzen ist der richtige Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen, da bei zu frühem, aber auch bei zu spätem Setzen von flankierenden Maßnahmen negative Auswirkungen auf das Objekt entstehen können.“*<sup>115</sup>

Nach dem Abschlagen des Altputzes und den Maßnahmen zur Salzreduktion empfiehlt sich ein Sanierputz (z.B. mit einem hydraulischen Bindemittel mit Trasszusatz) an der Außenfassade und an der Fensterinnenwand. Beim Sanierputz kann die Feuchtigkeit durch den Putz diffundieren und die auskristallisierten Schadsalze bleiben im Putz zurück.<sup>116</sup> Somit kommt es nicht mehr zu Salzausblühungen und Putzschäden. Allerdings gilt es zu beachten, dass eine Sanierputzaufbringung erst bei einem Durchfeuchtungsgrad >20% in der Kernzone empfohlen wird.<sup>117</sup> Da bei den Laboruntersuchungen die Auswertung des Durchfeuchtungsgrades nicht möglich war, sollten vor Aufbringen des Sanierputzes nochmal Untersuchungen bzgl. des Durchfeuchtungsgrades durchgeführt werden. Zudem ist anzumerken, dass ein Sanierputz voraussichtlich nach 5-10 Jahren seine Wirkung verliert und danach erneuert werden muss.<sup>118</sup>

An den restlichen Innenwänden empfehlen sich als flankierende Maßnahme eine hinterlüftete Vorsatzschale oder Calciumsilicat-Platten (Abb. 189). Hinterlüftete Vorsatzschalen dienen zur mittel- bis langfristigen Kaschierung von feuchtigkeitsbelastetem Mauerwerk, erfüllen aber nur dann ihre Wirkung, wenn ein Mindestabstand von 5-10 cm zur Wand eingehalten wird und ein ausreichender Luftzutritt möglich ist (Zu- und Abluftöffnungen jeweils 50 cm<sup>2</sup> pro Meter). Wird an einem feuchten Mauerwerk keine Abdichtungsmaßnahme durchgeführt und darauf eine nicht ausreichend hinterlüftete Vorsatzschale angebracht, so muss damit gerechnet werden, dass der Feuchtigkeitshorizont im Mauerwerk über die Vorsatzschale hinaus angehoben wird. Besonders im Innenbereich können sich Schimmelpilze zwischen dem feuchtem Mauerwerk und der Vorsatzschale bilden, deren gesundheitsschädliche Sporen in weiterer Folge in die Raumluft gelangen. Es ist somit abzuwägen, wo und wann eine Vorsatzschale erfolg

reich angewendet werden kann.<sup>119</sup> Die Gefahr der Belästigung durch Modergeruch ist bei dieser Maßnahme dennoch gegeben. Sollte eine hinterlüftete Vorsatzschale nicht in Frage kommen, stellen diffusionsoffenen Calciumsilicat-Platten eine gute Alternative dar. Die Platten nehmen mit Hilfe ihrer kapillaraktiven Eigenschaft überschüssige Feuchtigkeit aus dem Mauerwerk und der Luft auf, speichern diese in Pufferzonen und geben sie beim Absinken der Raumluftfeuchtigkeit wieder ab. Damit sie ihre Wirkung nicht verlieren, dürfen die Calciumsilicat-Platten ausschließlich mit diffusionsoffenen Anstrichen beschichtet werden und der Raum muss genügend gelüftet werden (im besten Fall mit einer feuchteabhängigen Lüftungssteuerung). Die Platten müssen punktuell geklebt werden, damit zwischen den Hohlräumen die Salze auskristallisieren können.<sup>120</sup>

Da dieser Gebäudetrakt ca. 9% des gesamten Bauwerks ausmacht, stellt sich die Frage, ob man die Werkstatt nicht auch mit denselben Maßnahmen sanieren soll wie die Wohnbereiche, um diesen Gebäudeteil in denselben qualitativen Zustand zu versetzen. Sollte sich die Bauherrin oder der Bauherr dazu entscheiden, die Werkstatt ebenfalls mit einer horizontalen Abdichtung zu sanieren, wird bei diesem Gebäudeteil die Methode der Injektionen aufgrund des Mischmauerwerks empfohlen.

### 2.5.4 Sanierungsvarianten

Bezogen auf das Gebäude, die unterschiedliche Mauerwerksstruktur und Gebäudenutzung, werden drei teils kombinierte Varianten der Sanierung vorgeschlagen, die sich sowohl vom technischen, als auch vom finanziellen Aufwand her unterscheiden und dementsprechend unterschiedliche Ergebnisse in der Qualität und Haltbarkeit erzielen (Abb. 190). Bei Wohnbereichen wird eine Bauwerksabdichtung durchgeführt, bei der Werkstatt kommen flankierende Maßnahmen in Form von hinterlüfteten Vorsatzschalen oder Calciumsilicat-Platten zum Einsatz. Zusätzlich soll angemerkt werden, dass bei einem Gebäude in dieser Größe die Anwendung mehrerer unterschiedlicher Abdichtungssysteme in Summe teurer ist als die Durchführung eines Abdichtungssystems. Dies wird daher auch in der Praxis nicht empfohlen.<sup>121</sup> Die Beschreibung kombinierter Verfahren soll lediglich die generellen Möglichkeiten von Bausanierungen erläutern. Die verschiedenen Varianten und Anwendungsbereiche sind beschrieben und planerisch dargestellt.

<sup>115</sup> Balak/Pech, *Mauerwerkstrockenlegung*, S. 199.

<sup>116</sup> Vgl. Ebda. S. 214.

<sup>117</sup> ÖNORM B 3355:2017-03.

<sup>118</sup> Gespräch Kolbitsch, 20. 06. 2018.

<sup>119</sup> Vgl. Balak/Pech, *Mauerwerkstrockenlegung*, S. 225f.

<sup>120</sup> Vgl. Gespräch Kolbitsch, 20. 06. 2018.

<sup>121</sup> Vgl. Gespräch Priebornig, 25. 07. 2018.

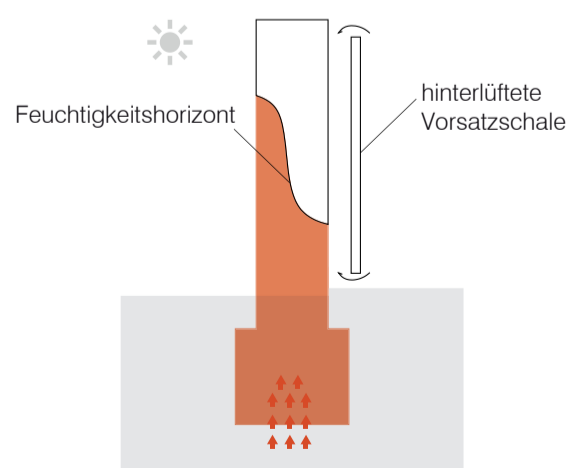


Abb. 189 Flankierende Maßnahme



#### Variante 1: Mechanisches Verfahren

Das mechanische Verfahren wird bei allen Gebäudeteilen, die einer Wohnnutzung zugeordnet werden, angewendet. Es wird eine 100%ige Feuchtigkeitsabdichtung erreicht, wodurch diese Variante aber auch die aufwendigste darstellt.

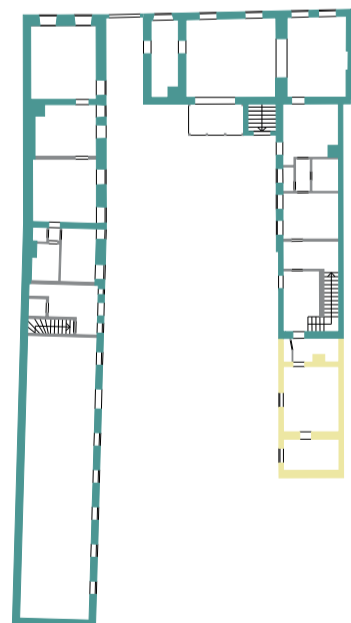
- Mechanisches Verfahren | Ziegelmauerwerk, daher Stichsäge
- Mechanisches Verfahren | Mischmauerwerk, daher Seilsäge
- Calciumsilicat-Platten oder hinterlüftete Vorsatzschalen



#### Variante 2: Kombination von mechanischem Verfahren und Injektionen

Da ein Teil des Gebäudes als reiner Ziegelbau errichtet wurde, ist hier das mechanische Verfahren durch die durchgehende Lagerfuge leichter möglich, als beim Mischmauerwerk. Für das Mischmauerwerk werden Injektionen empfohlen. Es wird eine sehr gute bis gute Feuchtigkeitsabdichtung erreicht.

- Mechanisches Verfahren | Ziegelmauerwerk, daher Stichsäge
- Injektionen
- Calciumsilicat-Platten oder hinterlüftete Vorsatzschalen



#### Variante 3: Injektionen

Sowohl für das Mischmauerwerk, als auch für das Ziegelmauerwerk wird die Methode der Injektionen vorgeschlagen. Es wird eine gute Feuchtigkeitsabdichtung erreicht.

- Injektionen
- Calciumsilicat-Platten oder hinterlüftete Vorsatzschalen

Da es sehr aufwendig ist, in jedem Bauteil eine andere Methode anzuwenden, wird von der Autorin dieser Arbeit Variante 1 oder Variante 3 empfohlen und zwar auch für den Bereich der Werkstatt. Die Arbeitsschritte dieser empfohlenen Varianten sind ebenfalls beschrieben und planerisch dargestellt.





Abb.191 Empfohlene Sanierungsmaßnahmen | M 1:200



Abb.192 Sammlung von Arbeits- und Entwurfsmaterialien

## 3 ENTWURF

In diesem Kapitel wird der architektonische Entwurf erläutert. Für die Revitalisierung des ehemaligen Heurigen werden eine Neugestaltung des Bestandgebäudes und des Innenhofes durch Um- und Zubauten vorgeschlagen. Im ersten Abschnitt wird die neue Nutzung dargestellt, gefolgt vom architektonischen Konzept und vom Raumprogramm. Den Abschluss bilden Plandarstellungen und Schaubilder.

<b>3.1</b>	<b>Nutzung</b>	140
<b>3.2</b>	<b>Ziel</b>	140
3.2.1	Verdichtung	140
3.2.2	Gemeinschaft	141
3.2.3	Privatheit	142
3.2.4	Licht	144
3.2.5	Adaption	145
<b>3.3</b>	<b>Konzept</b>	146
3.3.1	Verdichtung	146
3.3.2	Raumprogramm	148
3.3.3	Gemeinschaft und Privatheit	154
3.3.4	Licht	157
3.3.5	Adaption	158

### 3.1 NUTZUNG

Die Weingärten der Eigentümerin sind zu klein, um wirtschaftlich mit der Konkurrenz mithalten zu können. Daher ist es sehr unwahrscheinlich, dass der Betrieb nach über 50 Jahren Stilllegung sein Tor wieder für Heurigengäste öffnen wird. Folglich kommt eine erneute Nutzung als gastwirtschaftliches Gebäude nicht in Frage. Bis heute dienen die derzeit genutzten Räume zum Wohnen und Handwerken und die Eigentümerin wünscht sich eine Belebung der restlichen leerstehenden Gebäudeteile durch eine Wohnnutzung. Daher wird als neues Nutzungskonzept für die Revitalisierung des Bestandes ein »gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten« vorgeschlagen. Als Nutzergruppe wird eine Baugruppe empfohlen, die sich ein Leben in einer Wohngemeinschaft am Rande von Wien und im Grünen vorstellen kann.

### 3.2 ZIEL

Bevor das Konzept und das Raumprogramm zur Revitalisierung des ehemaligen Heurigen vorgestellt werden kann, wird im Folgenden das zu erreichende Ziel beschrieben. Das Ziel beruht auf einer Analyse, die die wichtigsten Aspekte, sowohl räumlich, als auch die der Nutzung, beschreibt. Diese Analyse und die daraus resultierenden fünf Ziele bilden die Basis für das Konzept des Entwurfes und werden in weiterer Folge dargestellt.



Abb.193 Verdichtung: Der Dachausbau im Ostrakt wurde 1993 durchgeführt.

#### 3.2.1 Verdichtung

Um mehr Wohnnutzfläche zu generieren, wurde von der Hauseigentümerin ein Dachausbau im Ostrakt vorgenommen. Ursprünglich hatte dieser Gebäudeteil ein Pultdach. Dieses wurde im Jahr 1993 im Zuge eines Dachausbaus durch ein neues Mansarddach ersetzt, ein Eingriff, der eine massive Veränderung darstellt. Die neue Dachform sitzt wie ein Fremdkörper im Bauensemble und passt typologisch nicht zu den restlichen Pult- und Satteldächern (Abb. 193). „Nicht nur ein Abriss historischer Bauten, sondern auch Umbauten können zum Identitätsverlust führen.“<sup>122</sup>

Der neue Entwurf soll die Frage beantworten, wie ein historisches Bauensemble mit der Nutzung im Sinne eines »gemeinschaftlichen Wohnens und Arbeitens« mit dem entsprechenden Raumprogramm nachverdichtet werden kann, ohne die kennzeichnenden Eigenschaften der ursprünglichen Bauform durch Dachausbauten zu zerstören. Dabei wird auch eine Alternative zum Umbau im Dachgeschoß vorgestellt.

<sup>122</sup> Dengler, Frank, *Bauen im historischer Umgebung*, S.17.



Abb.194 Gemeinschaft: Im Hof treffen sich die BewohnerInnen auch für private Feste.

### 3.2.2 Gemeinschaft

Das u-förmige Gebäude um den großzügigen Hof (290 m<sup>2</sup>) und um den angrenzenden Garten (630 m<sup>2</sup>) unterstützen ein gemeinschaftliches Miteinanderleben der Bewohner und Bewohnerinnen. Diese Annahme wird auch von den historischen Recherchen der Nutzungsgeschichte und den Gesprächen mit der Hauseigentümerin Dorothea Troll bestätigt. *„Wir haben uns meistens draußen aufgehalten.“*<sup>123</sup> Auch nach Schließung des Heurigenbetriebes wurde der Hof für private Feste (Abb. 194), gemeinsame Grillabende mit der Hausgemeinschaft, gemeinsames Handwerk oder Reparaturarbeiten und temporäre Flohmärkte genutzt.

Auch die Autorin dieser Arbeit, die 2006 für ein halbes Jahr und 2017 und 2018 temporär zu Recherchezwecken in dem Haus lebte, erinnert sich an ein WG-ähnliches Zusammenleben. So wird bis heute das Hofmobiliar, die Waschmaschine, Werkzeuge und Abstellräume gemeinschaftlich genutzt. Der Hof ist ein zentraler Treffpunkt, den alle Bewohner betreten müssen, sobald sie in ihre Wohneinheit oder in den Garten gehen. *„Oft sitzen wir schon in der Früh beim Kaffeetrinken zusammen.“*<sup>124</sup> Die meisten Wohneinheiten sind im Erdgeschoß und zwei Einheiten führen von der Küche direkt in den Hof, was den Zugang zum Gemeinschaftshof begünstigt. *„Ich mag den Blick aus der Küchentür in den Hof. Man sieht die Weinreben und das Edelkastanienpärchen.“*<sup>125</sup> Durch die Ebenerdigkeit der Wohnungen sind auch fast von jedem Raum aus Sichtbeziehungen in den Hof möglich. Die anderen zwei Wohnungen sind weniger günstig an den Hof angeschlossen. Die eine Einheit liegt im Obergeschoß, die andere Wohnung im Erdgeschoß ist durch das Stiegenhaus und den gemeinsamen Vorraum vom Außenraum getrennt. Auffällig ist, dass die beiden Bewohner dieser Einheiten sich viel weniger im Hof und Garten aufhalten. Inwieweit das mit der Architektur zu tun hat, lässt sich im Rahmen dieser Arbeit nicht beantworten, wobei ein direkter Zugang zum Außenraum die Nutzung sicherlich mitbeeinflusst.

Das Gemeinschaftliche ist bis heute vertreten und stellt ein starkes Charakteristikum des Gebäudes dar. Daher wird dieser Aspekt für das räumliche Konzept des Entwurfes aufgenommen und weitergedacht und soll sich dabei nicht nur auf die Hausgemeinschaft als Ganzes, sondern auch auf die jeweiligen Parteien auswirken.

<sup>123</sup> Gespräch Dorothea Troll, 14. 08. 2018.

<sup>124</sup> Gespräch Waltraud P., 10. 09. 2017.

<sup>124</sup> Ebda.

<sup>125</sup> Ebda.

### 3.2.3 Privatheit

Michel de Montaigne, Schriftsteller und Denker des 16. Jahrhunderts, beschreibt in einem seiner Essays die Notwendigkeit des Zurückziehens. „*Arm dran ist meines Erachtens, wer bei sich zuhause nichts hat, wo er sich verbergen, wo er mit sich selbst Hof halten kann.*“<sup>126</sup>

Der Aspekt der Privatheit ist sowohl innerhalb der Wohngemeinschaft, als auch innerhalb der einzelnen Wohneinheiten von Bedeutung. Die Ebenerdigkeit der Wohneinheiten weist Vor- und Nachteile auf. Der direkte Zugang und Blicke in den privaten Freiraum werden von den Bewohnern als großer Mehrwert wahrgenommen. Allerdings lassen Öffnungen in den Hof umgekehrt auch Blicke in die privaten Räume zu, was nicht immer als angenehm empfunden wird. In allen ebenerdigen Schlafräumen wenden die Bewohner Sichtschutzmaßnahmen an, wie beispielsweise Vorhänge oder abgeklebte Fensterscheiben. Ein fotografischer Vergleich zeigt, wie sich der Ein- und Ausblick in den Hof vom Erdgeschoß und vom Obergeschoß anfühlt (Abb. 195 und 196). „*Es ist immer eine Gratwanderung, zwischen ·ich will nicht, dass jemand in mein Schlafzimmer schaut und ich will es aber trotzdem hell haben.*“<sup>127</sup> Kunstpädagoge und Gestaltungstheoretiker Gert Selle beschreibt den klaren Unterschied zwischen Einsamkeit und Intimität.

„*Einsam für sich zu leben ist eine oft bedrückende Erfahrung, vor der man sich fürchtet. Gleichwohl wird der Wunsch, sich auf sich selbst zurückzuziehen, als Ausdruck eines Grundbedürfnisses identifizierbar, kaum dass wir in der Kulturgeschichte von einem modernen Individuum und einer beginnenden Privatsphäre reden können. Im Grunde verstehen wir Wohnen immer als gelingenden Rückzug in das Bei-sich-selbst-zuhause-Sein einer Einsamkeit mit dem Namen Intimität.*“<sup>128</sup>

<sup>126</sup> Michel de Montaigne, zit. n. Gert Selle, *Innen und außen*. S. 17.

<sup>127</sup> Gespräch Waltraud P., 17. 05. 2018.

<sup>128</sup> Gert Selle, *Innen und außen*. S. 17.

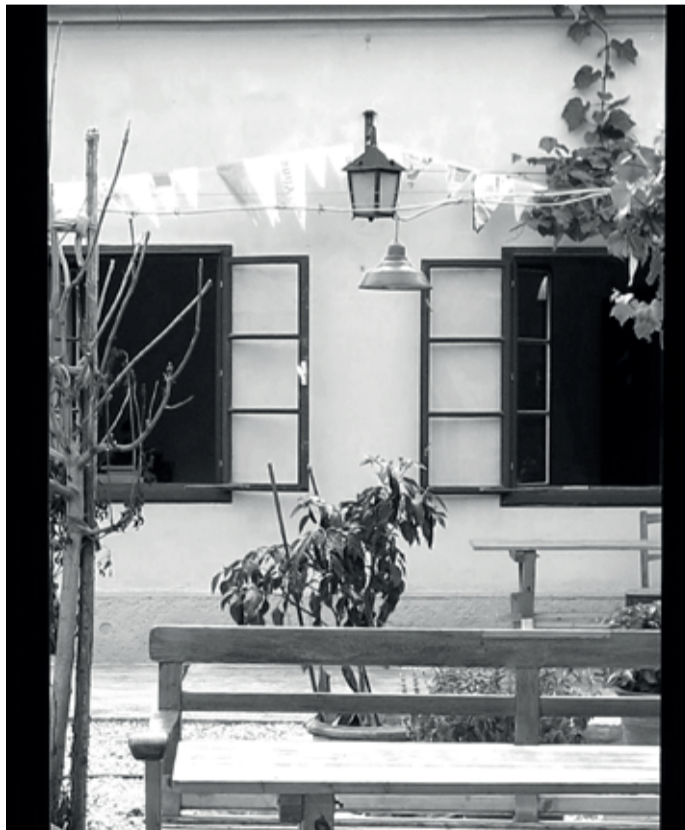


Abb.195 Blick aus dem EG.



Abb.196 Blick aus dem OG.



Abb.197 Privatheit: Die tiefen Fenster werden als geschützte Lesenische genutzt.

Diese fehlende Intimität der Schafräume spiegelt sich auch im Außenraum wider. Der Hof ist großzügig und bietet viel Platz, jedoch gibt es innerhalb des Hofes kaum klare Grenzen, Nischen oder Plätze für den Einzelnen. Durch die Größe des Hofes wirkt ein Aufenthalt im Hof eher exponiert, statt zurückgezogen und privat. Es fehlt an Rückzugsräumen im Hof und die Möglichkeit, seinen persönlichen Platz im Hof zu gestalten. Ebenso sind keine wettergeschützten Plätze vorhanden.

Diesen Zustand konnte die Autorin dieser Arbeit selbst beobachten, als sie im Zuge von Recherchearbeiten für kurze Zeit in dem Gebäude wohnte. Dabei konnte vor allem eine spannende Beobachtung gemacht werden. Andreas B., ebenfalls ein ehemaliger Bewohner, bevorzugte gerne und vor allem an sommerlichen Regentagen die tiefen Fensternischen als Sitzmöglichkeit (Abb. 197). *„Ich kann gleichzeitig drinnen und draußen sein. Es ist eine kleine Nische und das ist gemütlich.“*<sup>129</sup>

Aber nicht nur innerhalb der Wohngemeinschaft und im Gemeinschaftshof wird das Bedürfnis nach Privatheit kaum erfüllt. Auch innerhalb einer einzelnen Wohneinheit kann es schwierig werden, die notwendigen privaten Räume und Rückzugplätze zu schaffen. Grund dafür sind die äußerst schmalen (4,5-5,5 m) und langen Gebäudetrakte. Durch die vorgegebenen Bestandsmauern ergeben sich Grundrisse mit mehreren Durchgangszimmern. Da derzeit die Einheiten von ein bis zwei Personenhaushalten bewohnt werden, stellt diese Situation momentan kein Problem dar. Sollten jedoch die noch leerstehenden Trakte ausgebaut und von Mehrpersonenhaushalten genutzt werden, so muss auf diese mögliche Problematik ein Augenmerk gelegt werden.

Um für zukünftige Bewohner des Hofes ein angenehmes Miteinander zu ermöglichen, ist es notwendig, dass sowohl innerhalb der Gemeinschaft, als auch innerhalb einer Wohnungspartei Rückzugsräume geschaffen werden.

<sup>129</sup> Gespräch Andreas B., 13. 07. 2017.



Abb.198 Licht: Fenstertypen

### 3.2.4 Licht

Das Gebäude aus dem 17. Jahrhundert weist sehr unterschiedliche, wenige und teilweise sehr kleine Fensteröffnungen auf. Im ersten Abschnitt wird auf den geringen Lichteintritt eingegangen und im zweiten Abschnitt werden die unterschiedlichen Fenstertypen beschrieben.

Auffällig ist, dass alle Küchen (und die frühere Waschküche) im Erdgeschoß die wenigsten Öffnungen besitzen. Es ist anzunehmen, dass der Grund darin liegt, dass in der kalten Jahreszeit die Küchen die wärmsten Räume im Haus waren, weil hier der Holzofen stand. Die Bewohner befürchteten durch zu viele Fensteröffnungen einen zu großen Wärmeverlust, weswegen in diesen Räumen sparsam mit Öffnungen umgegangen wurde. Es ist nicht verwunderlich, dass bei so gut wie allen Aufenthaltsräumen die gesamte Lichteintrittsfläche nicht mindestens 12% der Bodenfläche des jeweiligen Raumes betragen<sup>130</sup> und daher eher dunkel wirken. In einigen Räumen helfen die Bewohner auch tagsüber mit zusätzlichen Lichtquellen nach. .

*„Die Küche ist dunkel, da muss man schon am Vormittag das Licht aufdrehen, weil sie nur das Guckerl in den Hof hat. Außer im Hochsommer. Und im Schlafzimmer, da weiß ich nicht wie hell es ist, weil da hab ich sowieso immer die Vorhänge zu. Im Esszimmer ist es heller und ich mag dort den Blick in den Hof.“<sup>131</sup>*

Natürlich ist ein Nachweis der OIB-330.3-009 bei einem Bestandsgebäude nicht notwendig, jedoch würde ein erhöhter Lichteinfall die Raumqualität im Gebäude erheblich erhöhen.

Erwähnenswert sind außerdem die unterschiedlichen Tür- und Fenstertypen, die bei dem Gebäude zu Einsatz kommen und die bereits in der Bestandsbeschreibung genau dargestellt sind (Abb. 198). Auch die Anordnung der Fenster entlang der Fassade folgt keiner Regel. Ein Fenster oder eine Tür wurde an jener Stelle eingebaut oder getauscht, an der es gerade aus praktischen Gründen als notwendig empfunden wurde. Die Fassade wurde von innen nach außen entwickelt und somit entstand dieses scheinbar willkürliche Spiel der Fassade im Laufe der Zeit. Wenn neue Fenster benötigt wurden, wurden die Fenster, die zur damaligen Zeit üblich waren, eingebaut, ohne darauf zu achten, ob dieser neue Fenstertyp mit dem alten Typ einhergeht. Die Ausnahme bilden die neuesten Fenster aus den 1990er Jahren. Diese umgehen das Prinzip „*form follows function*“<sup>132</sup> und versuchen mittels aufgeklebter Sprossen die alten Kastenfenster nachzuahmen, jedoch nicht sehr erfolgreich. Die Proportion der Fenster und die Aufteilung der Sprossen sind nicht identisch. Außerdem erfüllen die aufgeklebten Sprossen nicht denselben Zweck, wie jene bei den Kastenfenstern. Bei alten Fenstern waren nur kleinformatische Glasscheiben möglich, die durch die Sprossen im Fensterflügel verbunden wurden. Bei den neuen Fenstern stellen die aufgeklebten Sprossen lediglich ein nachahmendes Dekorelement der „*Anpassungsarchitektur*“<sup>133</sup> dar.

Der Entwurf stellt sich der Herausforderung, die Raumqualität des Bestandes durch mehr Licht zu erhöhen. Gleichzeitig soll die charakteristische Fassade mit ihrem vermeintlich willkürlichen Spiel der Fensteranordnung und -größen erhalten bleiben.

<sup>130</sup> Vgl. OIB-330.3-009.

<sup>131</sup> Gespräch Waltraud P., 17. 05. 2018.

<sup>132</sup> Sullivan, Louis, „The tall office building artistically considered“.

<sup>133</sup> Dengler, *Bauen in historischer Umgebung*, S.22.



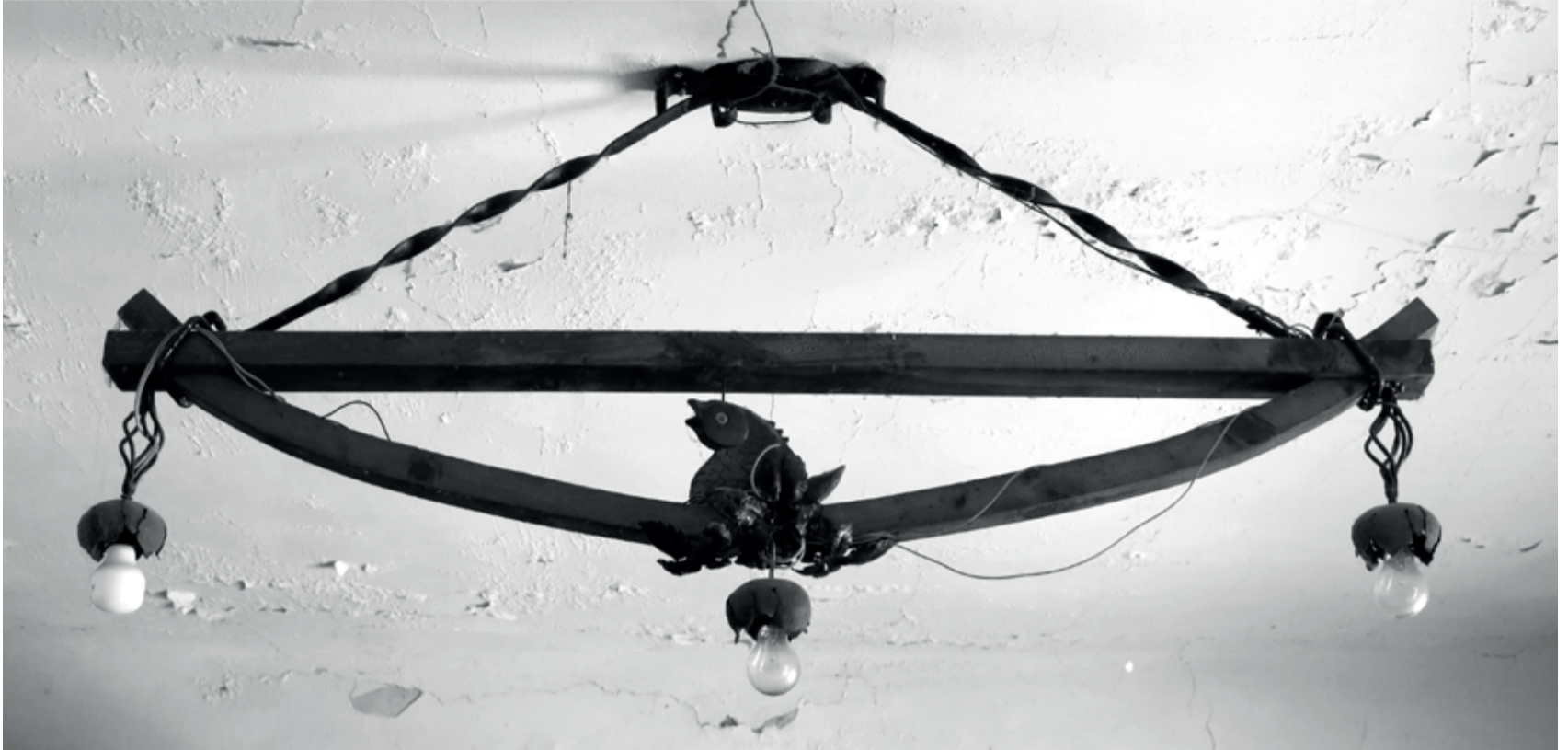


Abb.199 Adaption: Eine alte Hängeleuchte, die immer noch in der ehemaligen Ausschank hängt. Der Fisch ist eine Anspielung auf durstige Heurigengäste.

### 3.2.5 Adaption

Die Beschreibung der Nutzungsgeschichte zeigt, wie sich Bedürfnisse und Lebensformen der Bewohner im Laufe der Zeit veränderten und die Bewohner ihre Umgebung darauf adaptierten. Nutzungen wanderten aufgrund unterschiedlicher Ereignisse durch das Gebäude, veränderten sich oder wurden gänzlich aufgrund neuer Bedürfnisse der Bewohner ersetzt.

*„Wenn ein Gast hereinkommt, hat er Durst wie ein Fisch. Nach einiger Zeit hat er einen Affen sitzen. In der Früh wenn der Hahn kräht, hat er einen Kater.“<sup>134</sup>*

So wie sich ein Besuch beim Heurigen über den Abend hinweg bis in die Morgenstunden verändert, so verändern sich auch Lebenssituationen im Laufe der Zeit. Wurde der Raum für die Ausschank vor 50 Jahren noch mit vielen Heurigengästen gefüllt, so dient er heute als Lager und Werkstatt. Nur das Mobiliar und die alten Hängeleuchten mit den Tiersymbolen erinnern an den einst regen Betrieb (Abb. 199).

Auch übers Jahr hinweg entstehen Situationen, die Einfluss auf die Bedürfnisse der Bewohner haben. Halten sich im Sommer die meisten gerne draußen auf, verziehen sie sich im Winter klarerweise in die beheizten Wohnungen. In dieser Zeit kommt es nur selten zu zufälligen Begegnungen im Hof, denn alle Bewohner verschwinden hinter den dicken Bestandsmauern. Ob sich gleichzeitig das Bedürfnis nach Gemeinschaft ebenfalls zurückzieht, bleibt eine andere Frage, eine Wahl haben die Bewohner jedenfalls kaum. Auch Dorothea Troll beschreibt diese veränderte Situation der Gemeinschaft in den kalten Monaten. *„Das Zusammenleben im Winter ist hier ein ganz anderes als im Sommer.“<sup>135</sup>*

Das Ziel des Entwurfes ist es, dass sich das Gebäude auch zukünftig auf veränderte Bedürfnisse und Situationen anpassen kann oder Nutzungen adaptiert werden können.

<sup>134</sup> Caroline Troll, Erklärung für die Tiersymbole auf den Hängeleuchten.

<sup>135</sup> Gespräch Dorothea Troll, 04.08.2018.

### 3.3 KONZEPT

Aufbauend auf der Analyse des Hofhauses und der fünf festgelegten Ziele konnte ein Entwurfskonzept erarbeitet werden. Dieses richtete sich nach denselben fünf Aspekten: ›Verdichtung‹, ›Gemeinschaft‹, ›Privatheit‹, ›Licht‹ und ›Adaption‹. Die einzelnen Aspekte werden textlich beschrieben und grafisch dargestellt, um in weiterer Folge die genaue Plandarstellung zu erläutern. Zudem wird das neue Raumprogramm beschrieben.

#### 3.3.1 Verdichtung

Wie können alte Raumressourcen auf sensible Art nachverdichtet werden, ohne dabei kennzeichnende Eigenschaften der ursprünglichen Bauform zu verlieren? Im ersten Abschnitt wird auf den bereits nachverdichteten Osttrakt durch ein Mansarddach eingegangen. In weiterer Folge wird eine alternative Nachverdichtung dargestellt.

Auch wenn das Gebäude in der Probusgasse nicht unter Denkmalschutz steht, werden die allgemeinen Anforderungen an Erweiterungen für denkmalgeschützte Gebäude angeführt, um die Bewertung des Umbaus als unangemessen zu bekräftigen.



Abb.200 Ist-Zustand



Abb.201 Rekonstruktion



Abb.202 Entwurf



Abb.203 Straßenansicht

„Erweiterungen (Anbau, Aufstockung, Unterkellerung) stellen externe Ergänzungen des vorhandenen Bestandes dar und wirken sich sowohl auf die Substanz als auch auf das Erscheinungsbild des Baudenkmals aus. Sie bedeuten immer eine teilweise architektonische Neuinterpretation des Baudenkmals und müssen daher in einem angemessenen Verhältnis zu den bestehenden Denkmalwerten konzipiert werden. Erweiterungen sollen daher dem überlieferten Bestand (Lage, Größe, Maßstab, Gestaltung etc.) nachgeordnet werden.“<sup>136</sup>

Der Dachausbau steht aufgrund seiner Gestaltung und Form in keinem angemessenen Verhältnis zur restlichen Dachlandschaft (Abb. 200). Zudem stellt das neue Mansarddach bis auf die Vergrößerung der Wohnungsnutzfläche keine Verbesserung des Bestandgebäudes dar, wie es auch der österreichische Architekt und Architekturkritiker Adolf Loos für Umbauten von alter Architektur fordert.

„Veränderungen der alten Bauweise sind nur dann erlaubt, wenn sie eine Verbesserung bedeuten, sonst aber bleibe beim Alten. Denn die Wahrheit, und sei sie hunderte von Jahren alt, hat mit uns mehr Zusammenhang als die Lüge, die neben uns schreitet.“<sup>137</sup>

Auch wenn es sich bei dieser Zerstörung um eine bewusste Entscheidung und nicht um einen Unglücksfall handelt, wäre die naheliegendste Reaktion eine Rekonstruktion der ursprünglichen Dachform (Abb. 201). Durch einen Rückbau würde anstelle des Mansarddaches wieder ein Pultdach sein.

„Rückführungen bzw. Rekonstruktionen erfordern einen speziellen Abwägungsprozess und hängen entscheidend von ausreichendem Quellenmaterial ab. Als Entscheidungs- und Planungsgrundlage dienen archivalische, historische, archäologisch-bauhistorische wie restauratorische Untersuchungen. Einen wesentlichen Abwägungsfaktor bildet der zeitliche Abstand. Bei zeitnahen Verlusten bzw. Zerstörungen durch Unglücksfälle, Kriegereignisse etc. sind ›Wiederaufbau‹ bzw. sozusagen großmaßstäbliche ›Reparaturen‹ oft nahe liegend, zumal dann meist auch eine Nutzungskontinuität gegeben ist. Rekonstruktionen nach weit zurück liegenden Verlusten führen hingegen auf Grund von Nutzungsbruch, Quellenmangel und Bedeutungswandel in der Regel zu wenig glaubwürdigen Neuschöpfungen im historischen Kleid.“<sup>138</sup>

Für einen Rückbau stünde ausreichendes Planmaterial zur Verfügung und auch zeitlich gesehen stellt der Umbau von 1993 einen zeitnahen Verlust dar. Jedoch würde die Nutzungskontinuität nicht mehr gegeben sein, da unter diesem Pultdach nicht mehr ausreichend Wohnnutzfläche vorhanden wäre. Die verlorengehenden Raumressourcen sind jedoch gerade für eine Revitalisierung und Belebung des alten Gebäudes notwendig.

Anstelle einer Rekonstruktion erfolgt eine Orientierung an der umgebenen Dachlandschaft. Das Mansarddach wird durch ein angehobenes Pultdach ersetzt. Das neue Dach erreicht dadurch dieselbe Höhe, wie das Pultdach im Hof gegenüber (Abb. 202). Straßenseitig ist ein Grat erkennbar, der das neue Pultdach mit dem querliegenden Satteldach verbindet. Diese Veränderung wird als angemessen bewertet, da sich straßenseitig bei demselben Gebäude bereits eine sehr ähnliche Situation darstellt (Abb. 203). Außerdem gehen durch diese Maßnahme keine bereits vorhandenen Raumressourcen verloren.

<sup>136</sup> Bundesdenkmalamt, *Standards der Baudenkmalpflege*, S. 261.

<sup>137</sup> Loos, „Regeln für den, der in den Bergen baut“, S. 330.

<sup>138</sup> Bundesdenkmalamt, *Standards der Baudenkmalpflege*, S. 259.

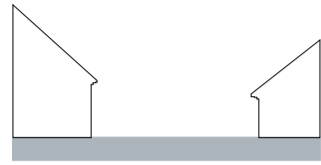


Abb.204 Ist-Zustand

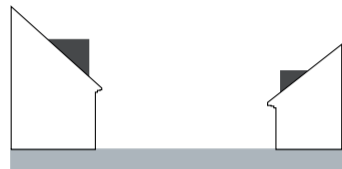


Abb.205 Verdichtung nach Wiener Bauordnung

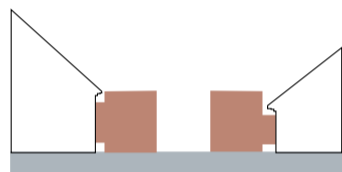


Abb.206 Verdichtung Entwurf

Wie können weitere Nachverdichtungsmaßnahmen aussehen? Nach der Wiener Bauordnung sind Dachaufbauten erlaubt, wenn sie höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.<sup>139</sup> Da sich das Gebäude in der Probusgasse in der Schutzzone befindet, ist anzunehmen, dass die Dachaufbauten nur hofseitig zulässig sind. Wenn die restlichen hofseitigen Dachflächen mit Gaupen neben dem bereits ausgebauten Mansarddach laut Wiener Bauordnung (Abb. 205) ausgebaut würden, ergäben sich zusätzliche Flächen im Obergeschoß von ca. 35m<sup>2</sup>. Diese Maßnahme zur Flächengenerierung zerstört allerdings die charakteristische Dachlandschaft des historischen Gebäudes. Diese erlaubten Dachaufbauten hätte auch wenig mit den historischen Dachgaupen zu tun, da diese viel kleiner waren, weil sie nicht zur Raumvergrößerung dienten, sondern als Lichtquelle fungierten.

*„Hinzufügungen können nur geduldet werden, soweit sie alle interessanten Teile des Denkmals, seinen überlieferten Rahmen, die Ausgewogenheit seiner Komposition und sein Verhältnis zur Umgebung respektieren.“<sup>140</sup>*

Der Entwurf zielt auf eine verdichtende Maßnahme, die den Altbestand respektiert und konsequent belässt. Anstelle von Gaupen werden fünf gleich große Kuben in den Hof gestellt, pro Wohn- bzw. Arbeitseinheit einen (Abb. 206). Dieser zusätzliche Raum in Form eines Wintergartens erweitert die jeweilige Einheit und kann beispielsweise als Essplatz, Wohnraum, Spielzimmer, Arbeitszimmer oder Atelier genutzt werden. Durch die Zubauten im Hof entstehen insgesamt 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche und somit mehr, als durch Dachaufbauten erzielt werden kann. Der Bestand wird durch diese zusätzlich entstandenen Räume aufgewertet, da die alte Architektur für zukünftige Bewohner besser verwendbar wird und somit die Nutzungskontinuität nachhaltig gegeben ist.

<sup>139</sup> Vgl. Wiener Bauordnung, 2018.

<sup>140</sup> Charta von Venedig (1964).

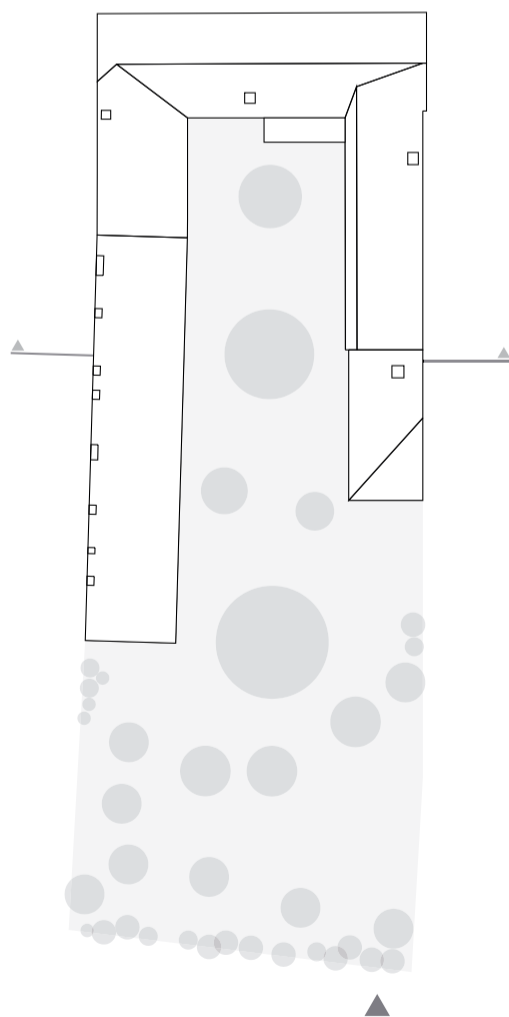


Abb.207 Ist-Zustand

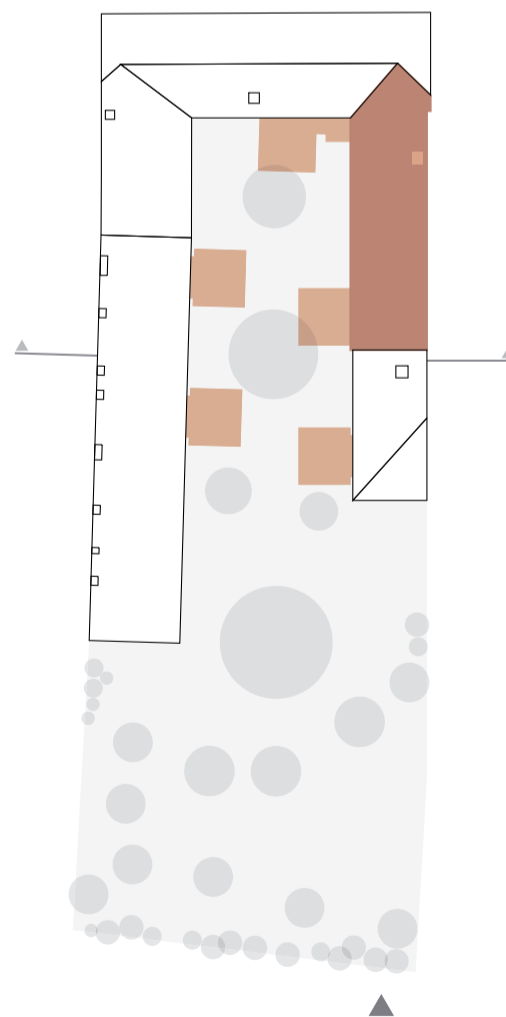


Abb.208 Entwurf

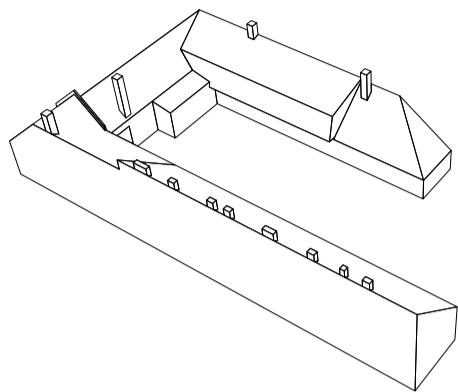


Abb.209 Ist-Zustand

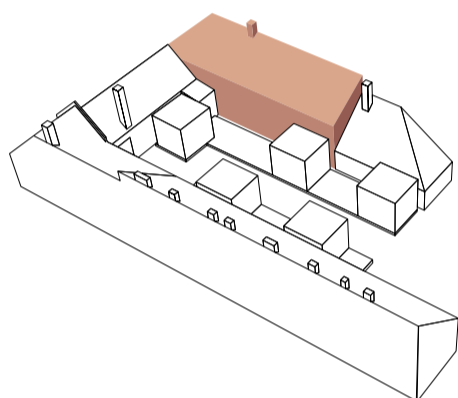


Abb.210 Alternativentwurf anstelle des Mansarddaches

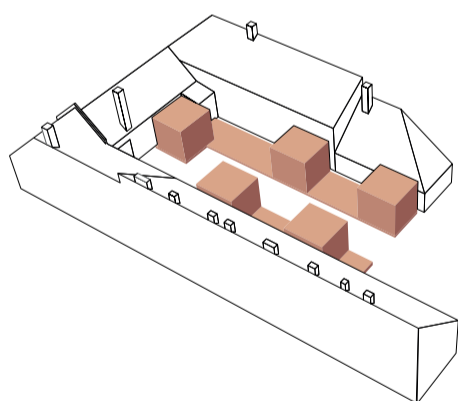


Abb.211 Zubauten und Terrassen

„Bei allem Interesse an einem gelungenem Neben- und Miteinander von alter und neuer Architektur machen die Denkmalpfleger unter den Autoren zum Thema Bauen in historischer Umgebung aber auch deutlich, daß [sic] für sie das Baudenkmal Priorität vor dem Neubau hat. Ihre erste Frage lautet, was das Neue für das Alte bewirkt, was direkt oder indirekt für die Erhaltung des Denkmalbestandes getan wird und nicht, wie qualitativ, funktionstüchtig und übereinstimmend das Neue ist.“<sup>141</sup>

Die Zubauten werden in ihren Ausmaßen und Positionen im Hof so gewählt, dass einerseits eine Aufwertung des Bestandes und des Hofes entsteht und andererseits der Charakter der alten Architektur respektiert wird und der Baubestand erhalten bleibt. Es sind Zugänge vom Bestand in die Wintergärten notwendig. Die Zubauten sind daher so gesetzt, dass so wenige Öffnungen wie möglich in die alten Bestandsmauern geschnitten werden müssen. Als Durchgänge werden bestehende Öffnungen wie Fenster oder Türen verwendet.

„In der Praxis der Altbausanierung sind Planerin und Planer stets vor die Grundsatzentscheidung zwischen ›Bewahren‹ und ›Verändern‹ gestellt.“<sup>142</sup>

Die Zubauten im Hof werden mit einer baulichen Zäsur vom Bestandsgebäude abgesetzt und sind durch terrassenartige Inseln miteinander verbunden. Es wird klar zwischen Altbestand und neuer Architektur unterschieden.

„Die neue Architektur soll immer als heutige Schöpfung erkennbar und darf nicht mit der alten Bausubstanz verwechselbar sein.“<sup>143</sup>

Durch diese Maßnahme wird nicht nur verhindert, dass das historische Bauensemble durch Dachausbauten zerstört wird, auch der große Hof erfährt durch die Zubauten eine neue Struktur, die sich positiv auf die weiteren Konzeptaspekte ›Gemeinschaft‹, ›Privatheit‹ und ›Adaption‹ auswirkt.

### 3.3.2 Raumprogramm

Durch die Revitalisierung des Bestandes, den Umbau des Mansarddaches und die Verdichtung durch Zubauten im Hof entstehen fünf Einheiten, wobei drei davon einer Wohnnutzung vorbehalten sind und die zwei weiteren sich als Wohnraum, aber auch als Arbeitsstätte eignen. Es entstehen drei mittelgroße Wohneinheiten (A-C), eine barrierefreie Wohnung bzw. Büro (D) und eine Single-Wohnung bzw. eine gemeinschaftliche Werkstatt (E). Im Folgenden werden diese Einheiten genauer vorgestellt. Die jeweilige Einheit ist in einem Piktogramm verortet, die wichtigsten Kennwerte und Nutzungsmöglichkeiten werden beschrieben und planerisch (M 1:200) dargestellt. Genauere Pläne (M 1:100) finden sich im Folgenden.

- Bauliche Maßnahmen
- Nutzung

Einheit A	167 m <sup>2</sup>
Einheit B	148,21 m <sup>2</sup>
Einheit C	122,09 m <sup>2</sup>
Einheit D	73,96 m <sup>2</sup>
Einheit E	45,78 m <sup>2</sup>

Geschoßfläche gesamt	557,04 m <sup>2</sup>
Bruttobauland	1370 m <sup>2</sup>

Geschoßflächenzahl	$\frac{557,04 \text{ m}^2}{1370 \text{ m}^2} = 0,4$
--------------------	---

<sup>141</sup> Dengler, *Bauen in historischer Umgebung*, S.38f.

<sup>142</sup> Kaiser, *Ökologische Altbausanierung*, S. 34.

<sup>143</sup> Dengler, *Bauen in historischer Umgebung*, S.35.

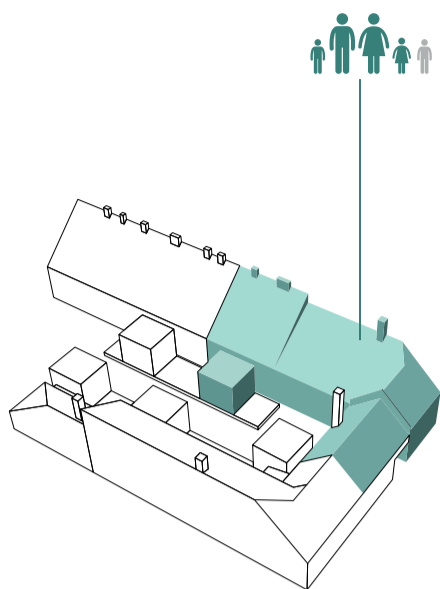


Abb.212 Einheit A

**Einheit A**

**Verortung** Im nördlichen Westtrakt, hof- und straßenseitig ausgerichtet.

**Nutzfläche** 167 m<sup>2</sup>  
**Räume EG** Garderobe 4,75 m<sup>2</sup>  
 Toilette 1,6 m<sup>2</sup>  
 Bad 5,26 m<sup>2</sup>  
 Schlafzimmer 21,96 m<sup>2</sup>  
 Abstellraum 2,5 m<sup>2</sup>  
 Wohnküche 42,25 m<sup>2</sup>  
 Wintergarten 14,45 m<sup>2</sup>

**Räume OG** Schlafzimmer 28,31 m<sup>2</sup>  
 Schlafzimmer 20,84 m<sup>2</sup>  
 Durchgaszimmer 17,96 m<sup>2</sup>  
 Bad 5,27 m<sup>2</sup>  
 Toilette 1,88 m<sup>2</sup>

**Beschreibung**

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und über drei Gebäudetrakte, wodurch unterschiedliche Deckensprünge aufeinandertreffen. Um im Obergeschoß nicht zu viel Raumhöhe zu verlieren, werden die Deckensprünge nicht durch eine durchgehende Fußbodenoberkante ausgeglichen, sondern mit Treppenaufgängen verbunden. Dadurch entsteht ein eigenwilliger Grundriss, der allerdings das Aufeinanderstoßen der unterschiedlichen Gebäudetrakte hervorhebt.

**Nutzung**

Wohnnutzung für eine Familie mit 2-3 Kindern. Sollte sich die Familie vergrößern oder verkleinern, kann ein Zimmer mit 20,95 m<sup>2</sup> im Obergeschoß zur Nachbarwohnung zu- oder weggeschaltet werden.

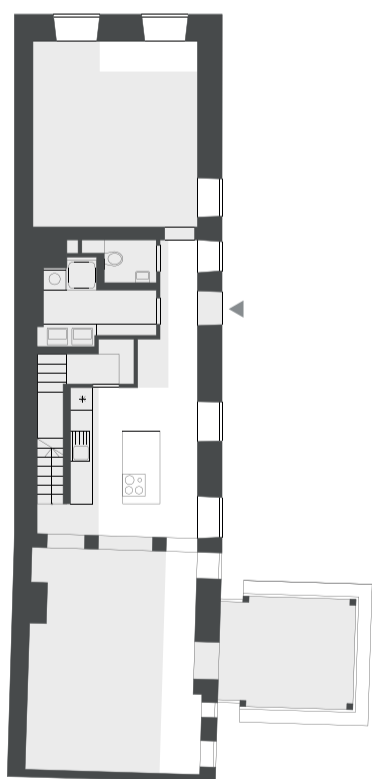


Abb.213 Erdgeschoß Typ A | M 1:200

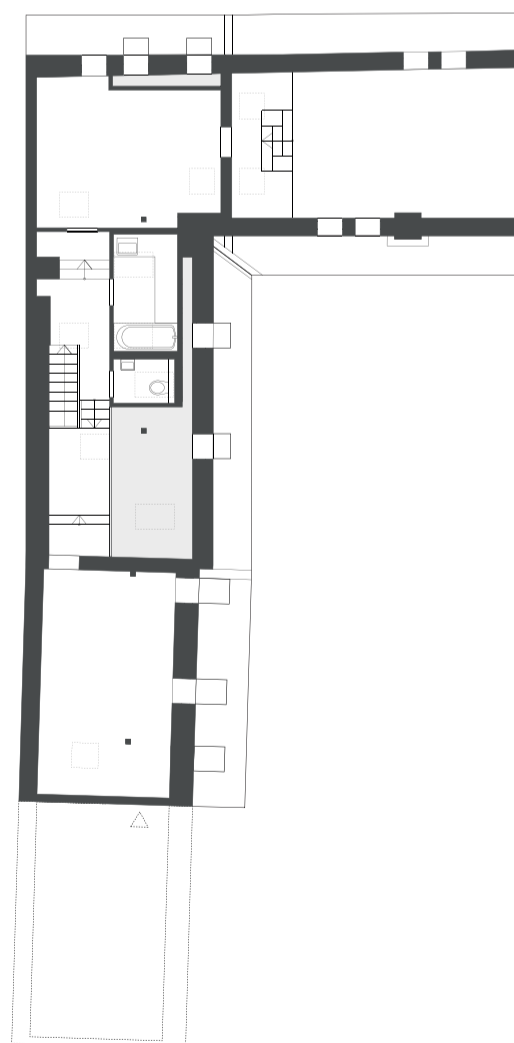


Abb.214 Oberschoß Typ A | M 1:200

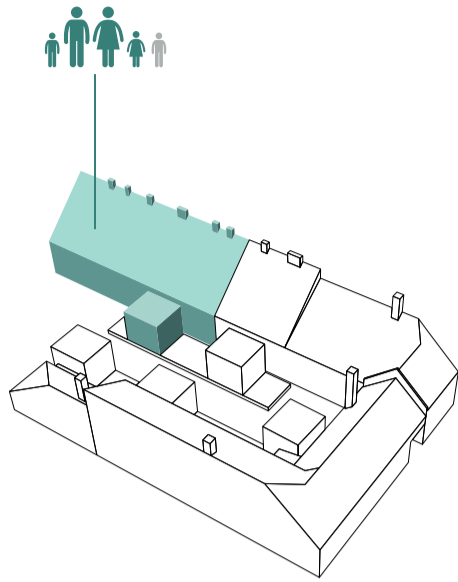


Abb.215 Einheit B

**Einheit B**

**Verortung** Im südlichen Westtrakt, hof- und gartenseitig ausgerichtet.

**Orientierung** West-Süd

**Nutzfläche** 148,21 m<sup>2</sup>

**Räume EG** Garderobe 5,78 m<sup>2</sup>  
 Toilette 1,83 m<sup>2</sup>  
 Bad 6,9 m<sup>2</sup>  
 Schlafzimmer 18,32 m<sup>2</sup>  
 Abstellraum 3,5 m<sup>2</sup>  
 Wohnküche 47,32 m<sup>2</sup>  
 Wintergarten 14,4 m<sup>2</sup>

**Räume OG** Schlafzimmer 12,95 m<sup>2</sup>  
 Schlafzimmer 20,95 m<sup>2</sup>  
 Durchgaszimmer 8,98 m<sup>2</sup>  
 Bad 5,33 m<sup>2</sup>  
 Toilette 1,95 m<sup>2</sup>

**Beschreibung**

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und befindet sich im längsten und höchsten Gebäudetrakt.

**Nutzung**

Wohnnutzung für eine Familie mit 2-3 Kindern. Sollte sich die Familie vergrößern oder verkleinern, kann ein Zimmer mit 20,84 m<sup>2</sup> im Obergeschoß zur Nachbarwohnung zu- oder weggeschaltet werden.

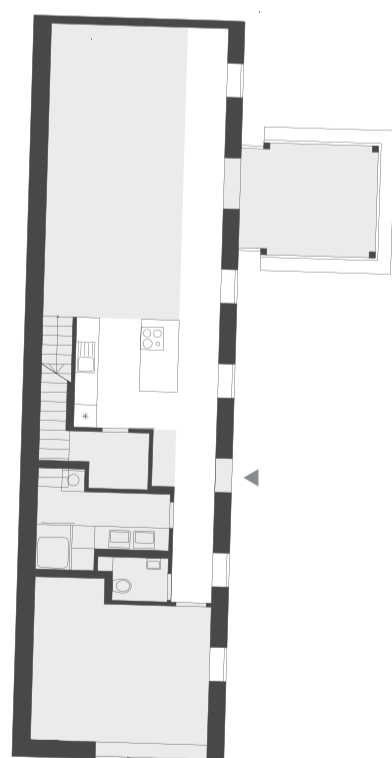


Abb.216 Erdgeschoß Typ B | M 1:200

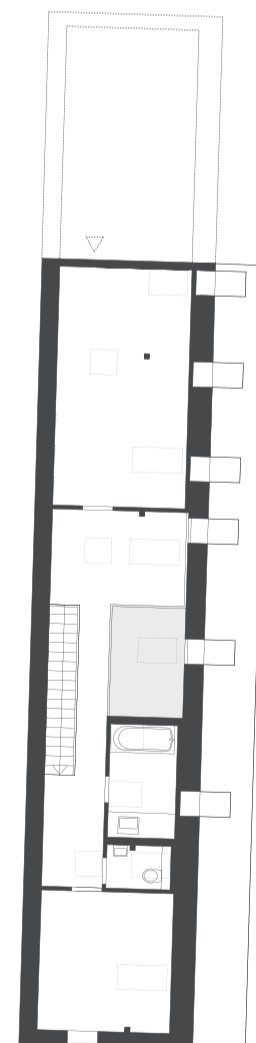


Abb.217 Oberschoß Typ B | M 1:200

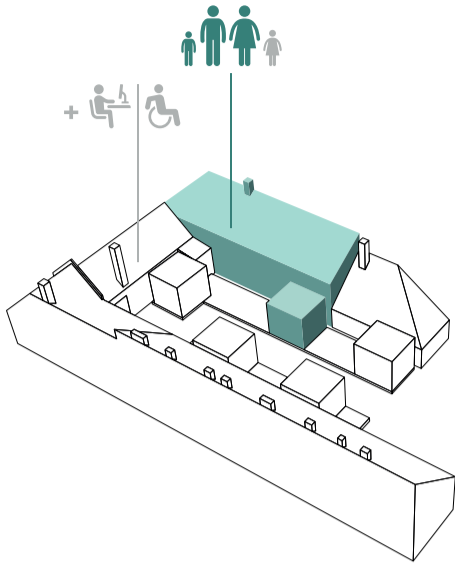


Abb.218 Einheit C

**Einheit C**

**Verortung** Im südlichen Osttrakt, hof- und straßenseitig ausgerichtet.

**Orientierung** West-Nord

**Nutzfläche** 122,09 m<sup>2</sup>

**Räume EG** Garderobe 6,83 m<sup>2</sup>  
Toilette 1,41 m<sup>2</sup>  
Bad 4,17 m<sup>2</sup>  
Abstellraum 2,64 m<sup>2</sup>  
Wohnküche 37,3 m<sup>2</sup>  
Wintergarten 14,4 m<sup>2</sup>

**Räume OG** Schlafzimmer 15,6 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer 17,72 m<sup>2</sup>  
Durchgaszimmer 12,44 m<sup>2</sup>  
Bad 7,02 m<sup>2</sup>  
Toilette 2,56 m<sup>2</sup>

**Beschreibung**

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen.

**Nutzung**

Wohnnutzung für eine Familie mit 1-2 Kindern. Zudem lässt sich die Wohnung im Erdgeschoß mit dem Quertrakt (73,96 m<sup>2</sup>) verbinden. Dadurch besteht die Möglichkeit, den straßenseitigen Teil als Büro zu nutzen oder zu vermieten.

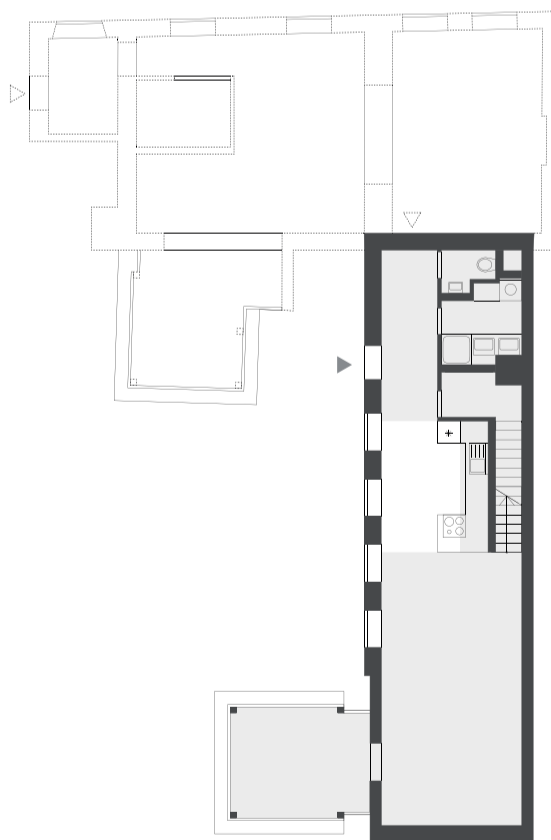


Abb.219 Erdgeschoß Typ C | M 1:200

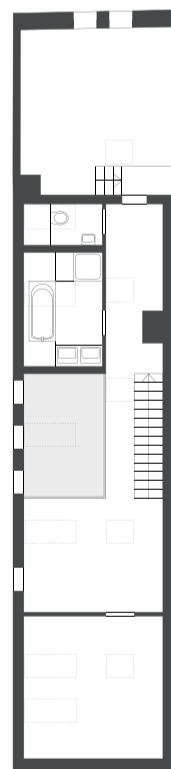


Abb.220 Oberschoß Typ C | M 1:200

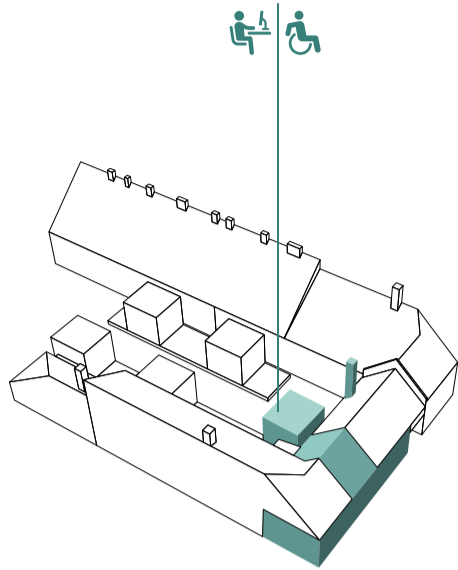


Abb.221 Einheit D

#### Einheit D

**Verortung** Quertrakt, hof- und straßenseitig ausgerichtet

**Orientierung** Süd-Nord

**Nutzfläche** 73,96 m<sup>2</sup>

**Räume EG** Garderobe 4,73 m<sup>2</sup>  
 Bad und Toilette 4,5 m<sup>2</sup>  
 Schlafzimmer 21,6 m<sup>2</sup>  
 Wohnküche 28,73 m<sup>2</sup>  
 Wintergarten 14,4 m<sup>2</sup>

#### Beschreibung

Die Wohnung befindet sich ausschließlich ebenerdig und kann daher auch als barrierefreie Wohnung genutzt werden.

#### Nutzung

Wohnnutzung für einen 1-2 Personenhaushalt oder ein Büro. Durch das barrierefreie Bad, die Durchgangsbreiten von 90 cm und die Einschreibung eines Wendekreises von 150 cm ist die Einheit rollstuhlgeeignet.

Wird die Einheit als Wohnung verwendet, kann hier beispielsweise die ältere Verwandtschaft der Familie aus Wohneinheit C leben, da sich diese beiden Wohneinheiten verbinden lassen.

Wird die Einheit nicht als Wohnung verwendet, kann sie als zuschaltbares Büro für die Wohneinheit C dienen, wenn hier beispielsweise jemand lebt, der von zu Hause aus arbeitet und ein kleines Büro mit max. vier MitarbeiterInnen benötigt. Das barrierefreie Bad kann zu einem getrennten Mitarbeiter- und Kunden-WC umgebaut werden und der Parteienverkehr und die Mitarbeiter erschließen das Büro über einen direkten Zugang von der Einfahrt und müssen dadurch nicht durch den privaten Gemeinschaftshof der Bewohner gehen. Wird die Verbindungstür zwischen Einheit C und D entfernt, können die Wohnung bzw. das Büro auch unabhängig von der Nachbarwohnung genutzt werden.

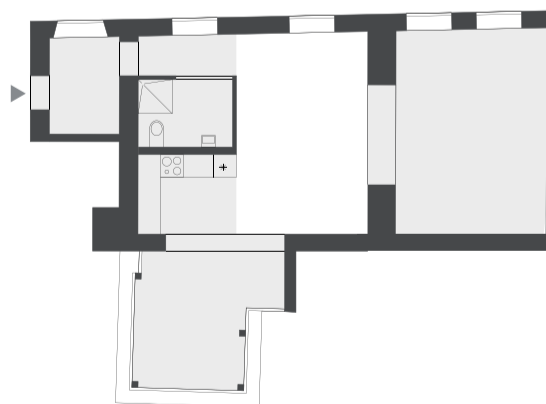


Abb.222 Erdgeschoß Typ D | M 1:200



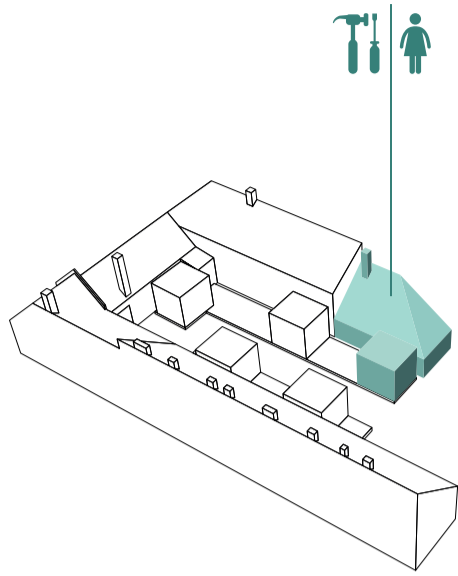


Abb.223 Einheit E

**Einheit E**

**Verortung** Südlicher Osttrakt,  
hof- und gartenseitig ausgerichtet

**Orientierung** Süd-West

**Nutzfläche** 45,78 m<sup>2</sup>

**Räume EG** Wohnzimmer bzw. Arbeitsraum 14,03 m<sup>2</sup>  
Toilette 1,51 m<sup>2</sup>  
Bad bzw. Abstellraum 3,96 m<sup>2</sup>  
Küche 8,64 m<sup>2</sup>  
Wintergarten 14,4 m<sup>2</sup>

**Raum OG** Schlafkoje bzw. Abstellraum 3,24 m<sup>2</sup>

**Beschreibung**

Die Wohnung befindet sich ebenerdig, die Schlafkoje befindet sich im Obergeschoß unter dem Dach.

**Nutzung**

Wohnnutzung für einen Singlehaushalt oder Nutzung als gemeinschaftliche Werkstatt für die gesamte Wohngemeinschaft. Wird die Einheit als Wohnung verwendet, eignet sie sich für eine Person, die beispielsweise selbständig zu Hause arbeitet und einen großen Arbeitsraum benötigt. Die Schlafkoje unter dem Dach kann wie ein Hochbett verwendet werden und bietet Platz für ein 1 m breites Bett. Wird die Einheit nicht als Wohnung verwendet, dient sie als gemeinschaftliche Werkstatt für alle Parteien. Der Raum unter dem Dach dient als Stauraum für sperrige Materialien. Das Bad wird abgetrennt, um neben der Toilette einen zusätzlichen Abstellraum für die Werkstatt zu erhalten.

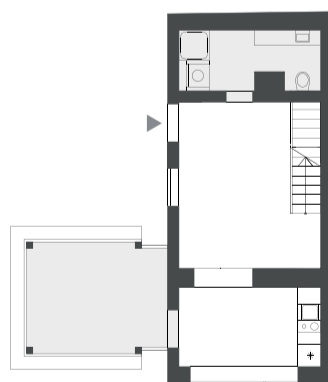


Abb.224 Erdgeschoß Typ E | M 1:200

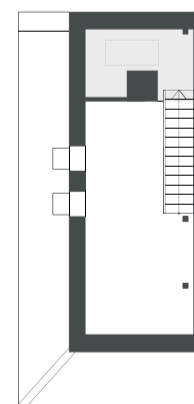


Abb.225 Oberschoß Typ E | M 1:200

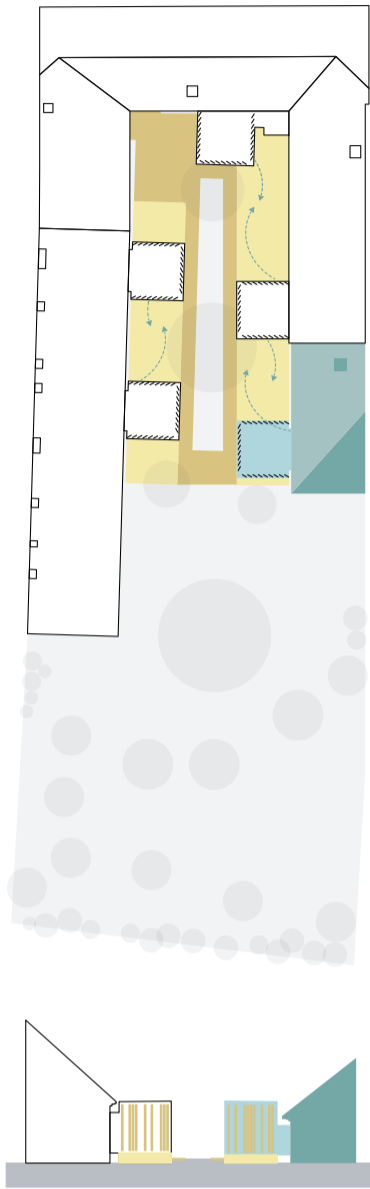


Abb.226 Grundriss und Schnitt | M 1:500

### 3.3.3 Gemeinschaft und Privatheit

Der Aspekt der Gemeinschaft und der Privatheit betrifft sowohl die gesamte Hofgemeinschaft, als auch die einzelnen Wohnungsparteien. Beides wird im Entwurf berücksichtigt.

#### Hofgemeinschaft

Der Innenhof ist 290 m<sup>2</sup> groß. In der Vergangenheit war die Größe des Hofes passend für die damaligen Tätigkeiten: Landwirtschaft, Viehzucht oder Gastwirtschaft. Gemessen an den Bedürfnissen der heutigen Bewohner ist die Fläche des Hofes sehr groß und es gibt keine klare Zuordnung, welche Bereiche im Hof wie genutzt werden.

Durch die Zubauten entsteht eine neue Struktur, die den Hof zoniert (Abb. 226). Zwischen den Kuben werden geschützte Nischen geschaffen, die von den Bewohnern individuell gestaltet und genutzt werden können. Um verschiedene Atmosphären zu schaffen, sind die Wintergärten teilweise mit Pergolen verbunden, die als Kletterhilfe für den bereits vorhandenen Wein dienen. Die Zubauten sind durch terrassenartige Inseln miteinander verbunden. Es besteht die Möglichkeit, dass Nischen gemeinschaftlich genutzt werden, da sie immer von jeweils zwei Einheiten erschlossen werden. Ebenso ist es möglich, dass sich jede Partei ihre eigene, private Nische aneignet. Die gemeinschaftliche Werkstatt orientiert sich in den Hof, somit entsteht ein für alle Parteien zugänglicher Arbeitsplatz im Freien.

*„Das Konzept des Teilens scheint in vielen Bereichen des alltäglichen Lebens einen Verzicht auf den Besitz von materiellen Gütern und ein Bereitstellen von immateriellen Werten wie gegenseitige Hilfe zu befördern.“<sup>144</sup>*

Im Gegensatz zu den semiprivaten Freiräumen stehen die Wintergärten, die der jeweiligen Einheit vorbehalten sind. Um hier den notwendigen Sonnen- und Sichtschutz zu gewährleisten, sind diese mit dreh- und verschiebbaren Holzlamellen umgeben. Der japanische Architekt Yoshiharu Tsukamoto beschreibt, dass ein Zuhause oder ein Wohnhaus unterschiedliche Atmosphären und Gradwanderungen zwischen Öffentlichkeit und Privatheit aufweisen soll. *„Privacy does not have to mean enclosed or introvert. A house can have different faces in one.“<sup>145</sup>* Durch die beweglichen Lamellen können die Bewohner selbst entscheiden, wie exponiert oder zurückgezogen sie ihren Wintergarten präsentieren, nutzen und gestalten wollen (Abb. 228).

<sup>144</sup> Kienbaum, „Teiles als Konzept – zur Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens“, S. 80.

<sup>145</sup> Tsukamoto, „Activating the gaps“, S. 102.

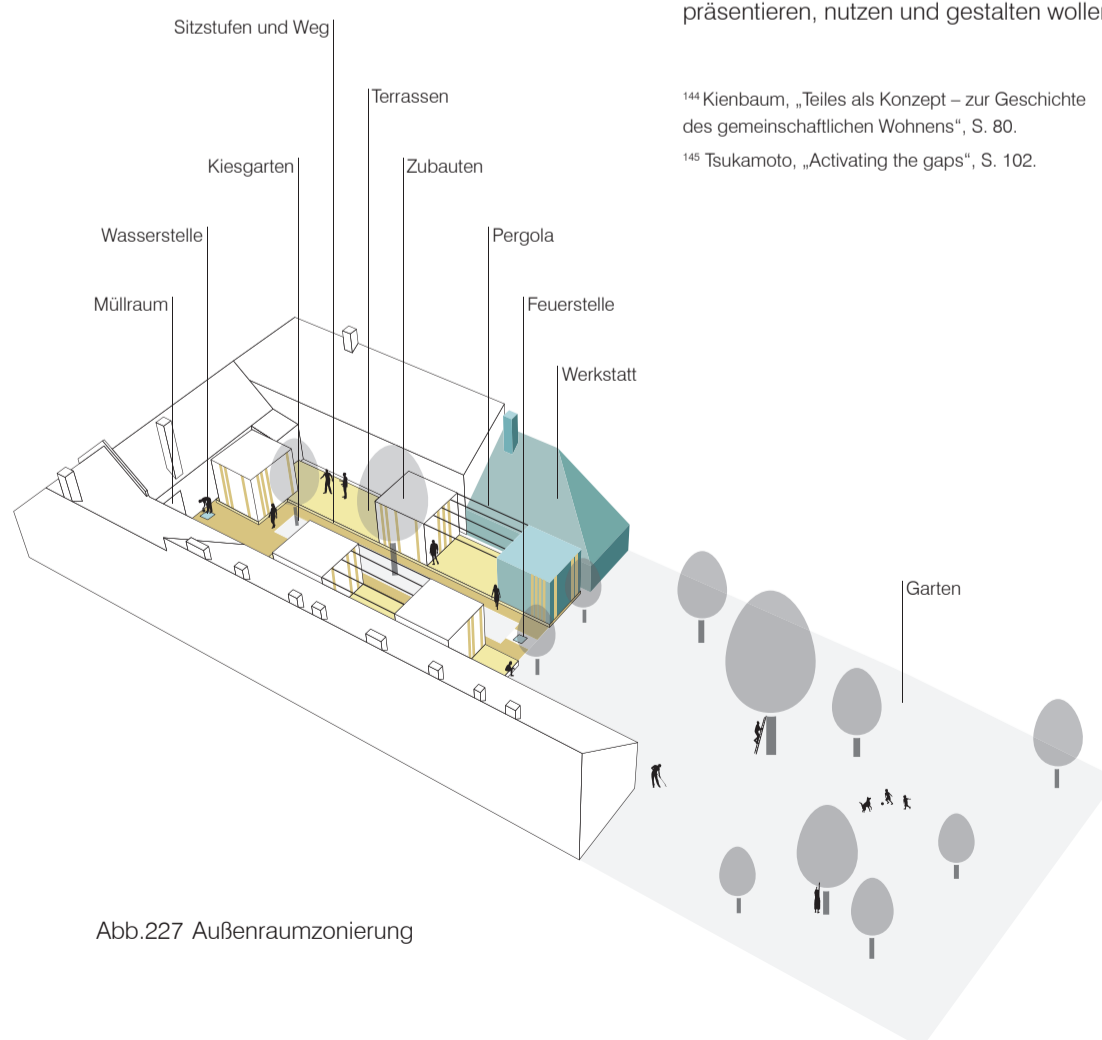
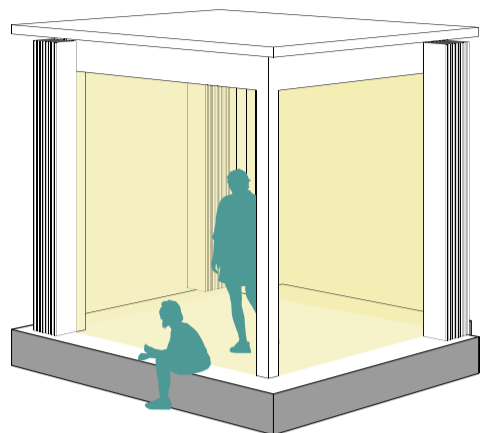
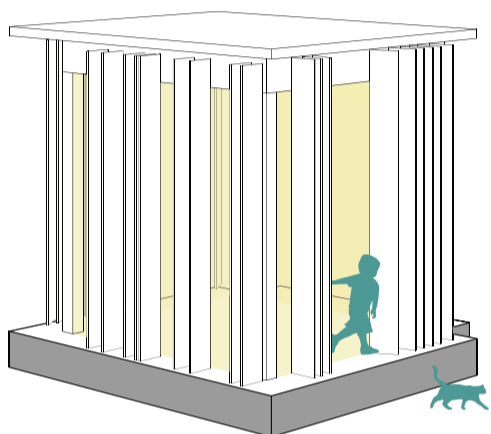


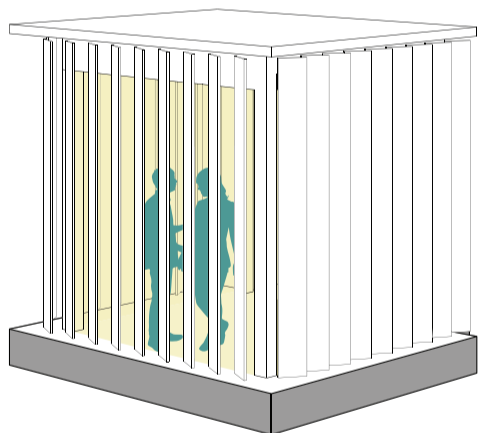
Abb.227 Außenraumzonierung



Maximal offen



Halb offen | privat



Maximal privat

Auch die Architekturtheoretikerin Dörte Kuhlmann beschreibt zwei Funktionen, die ein Haus oder Heim erfüllt. „[...] es ist eine öffentliche Präsentation und gleichzeitig ein privater, geheimer, versteckter Ort, wo wir etwas verbergen.“<sup>146</sup>

Die Erschließung zu den jeweiligen Einheiten erfolgt über zwei tiefer gesetzte Wege entlang der Terrassen und Zubauten. Es entstehen Sitzstufen für beide Seiten bis in den Garten. Ein 1,5 m – 2 m breiter Kiesgarten in der Mitte fungiert als Wasserspeicherkörper für den Baumbestand im Hof. Ein ca. 0,6 m breiter Kiesstreifen wird entlang der Bestandsmauern geführt, damit anfallendes Wasser sofort versickert und sich nicht an den alten Mauern staut.<sup>147</sup>

Die bereits vorhandene und derzeit auch oft genutzte gemauerte Feuerstelle bleibt erhalten, wird aber an das Ende des Hofes versetzt. Dort dient sie als Verbindungselement zwischen Garten und Hof. Durch den neuen Müllraum im Eingangsbereich wird die Wasserstelle von den unschönen Mülltonnen freigeräumt und ist so besser als Gemeinschaftsplatz zugänglich.

Der Hof wird in Erschließung, semiprivater Freiräume und gemeinschaftliche Freiräume zониert (Abb. 227). Es gibt Wetter- und blickgeschützte Rückzugsorte (Nischen und Wintergärten), Orte zum neugierigen Hervortreten und Beobachten (Sitzstufen), Plätze für die Gemeinschaft (die Werkstatt mit Arbeitsraum im Wintergarten, die Feuerstelle, die Wasserstelle, die Terrassen zwischen jeweils zwei Wohneinheiten) und Möglichkeiten zum Aufenthalt im schattigen Freien (im Kiesgarten unter den Bäumen oder unter den Pergolen).

Der 630 m<sup>2</sup> große Garten wird von den derzeitigen Bewohnern und Bewohnerinnen als Ruheort wahrgenommen. „Der Hof ist die Begegnungszone, der Garten ist der ruhige Rückzugsort zum Pflanzen und Ernten.“<sup>148</sup> Daher bleibt er als Gemeinschafts- und Nutzgarten mit seinen vielen Obstbäumen erhalten.

„Der Garten ist ein Stück städtische Wildnis. Hier darf alles wachsen. Kürbiskerne, die wir am Komposthaufen im Garten entsorgt haben, wurden über den Sommer zu großen Kürbissen, die sich ihren eigenen Weg vom Komposthaufen über die Wiese bahnten – immer der Sonne nach.“<sup>149</sup>

Die Zubauten und Terrassen schmiegen sich in ihrer Ausrichtung an das Bestandsgebäude. Die beiden Hofseiten des Bestandes stehen nicht parallel zueinander, sondern öffnen sich in Richtung Garten. Durch die Ausrichtung der Zubauten und Terrassen an den Bestand bleibt dieser sich öffnende Charakter des Hofes erhalten. Der Maschendrahtzaun, der derzeit den Garten vom Hof trennt, wird entfernt.

<sup>146</sup> Kuhlmann, „Konsum und Hygiene im Haushalt“, S. 45.

<sup>147</sup> Es gilt zu erwähnen, dass Wasser immer direkt am Grundstück versickern muss.

<sup>148</sup> Gespräch Waltraud P., 10. 09. 2017.

<sup>149</sup> Gespräch Andreas B. 01.08.2018.

Abb.228 Zubauten mit beweglichen Lamellen | Gradwanderungen zwischen Öffentlichkeit und Privatheit

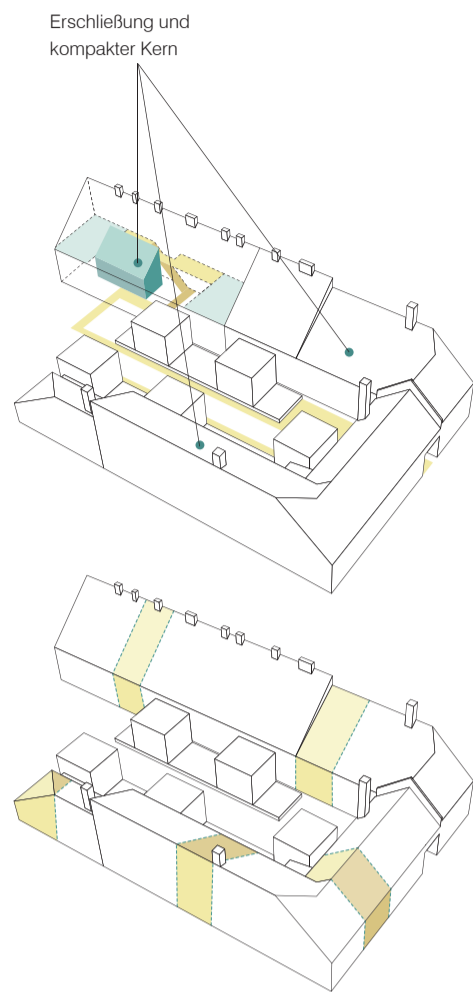


Abb.229 Erschließung und kompakter Kern  
Abb.230 Vertikal durchgesteckte Küchen

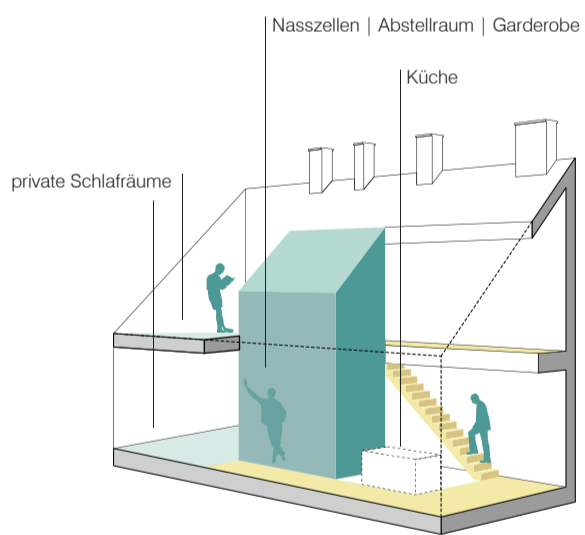


Abb.231 Anordnung der Funktionen

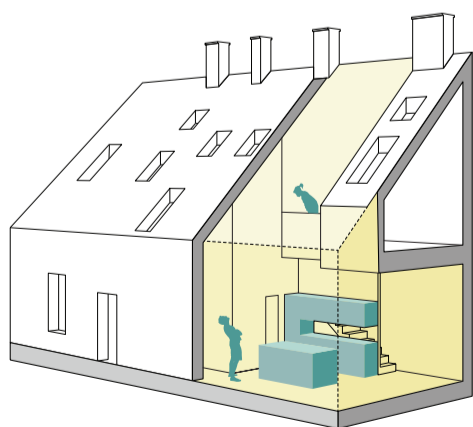


Abb.232 Küche als Verbindungselement

## Wohneinheiten

Das Gebäude hat sehr geringe Traktiefen, wodurch die Gefahr besteht, dass die Grundrisse aus aneinandergereihten Durchgangszimmern bestehen. Dies ist in den derzeitigen Wohneinheiten teilweise auch der Fall. Der Entwurf sucht nach einer Antwort, wie sich Gemeinschaft und Privatsphäre innerhalb einer Wohneinheit vereinen lassen.

*„In unserem Wohnverhalten überdecken sich vielmehr zwei korrespondierende Doppelbilder, ein archaisches und ein modernes: Die bergende Höhle aufsuchen, um sie untermals zur Jagd unter freiem Himmel wieder zu verlassen, ist das eine. Das andere zeigt uns den Rückzug in die Innerlichkeit des Bei-sich-Seins, dem der Aufbruch in die Öffentlichkeit von Erwerb oder Politik oder in die freie Zeit draußen komplementär folgt.“<sup>150</sup>*

Mittels der Erschließungsposition, einer kompakten Zusammenlegung bestimmter Funktionen und mithilfe von Deckendurchbrüchen konnten die gegensätzlichen Bedürfnisse von Privatheit und Gemeinschaft innerhalb einer Wohneinheit vereint werden. Die Maßnahmen dafür werden im Folgenden genauer beschrieben.

Im Entwurf erstrecken sich alle Mehrpersonewohneinheiten über zwei Geschoße. Dadurch haben alle Parteien einen direkten Zugang in den Hof und können sich gleichzeitig in private Schlafräume im Obergeschoß zurückziehen. Die Erschließung innerhalb einer Einheit ist immer mittig gesetzt. Dadurch können im Obergeschoß an beiden Enden einer Wohneinheit private Räume, die keine Durchgangszimmer sind, gelegt werden. So konnte das Maximum an privaten Räumen erzielt werden (Abb. 229). Die Erschließung ins Obergeschoß wird zusammen mit der Küche, einem Abstellraum oder einer Speisekammer, den Sanitärräumen und der Garderobe zu einem kompakten Kern zusammengelegt (Abb. 231). Durch diese Kompaktheit bleibt viel Raum für Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoß frei. Die Decken im Erdgeschoß sind teilweise sehr niedrig und aufgrund der derzeitiger eher kleinen und abgeschlossener Räume wirken diese eher beengt. Anstelle von aneinandergereihten Gemeinschaftszimmern lassen großzügige Wohnküchen die Besonderheit des Streckhofes spüren.

Die Küchen als Zentrum jeder Einheit ziehen sich vertikal ins Obergeschoß und fungieren zusammen mit der Erschließung als verbindendes Element verschiedener Zonen (Abb. 230). Dadurch ist die Küche neben ihrer reinen Funktion als Ort der Zubereitung von Speisen ein kommunikatives Verbindungselement zwischen den gemeinschaftlichen Räumen im Erdgeschoß und den privaten Rückzugsräumen im Obergeschoß. Durch die punktuell gesetzten Raumdurchdringungen hört, riecht oder sieht man im oberen Stock wer gerade unten redet, kocht oder etwas anderes macht (Abb. 232). Otl Aicher beschreibt die Küche als Zentrum des Wohnens und dass eine gute Küche die Trennung von Wohnraum und Küche überwinden muss. Er lehnt die sogenannte „Minimalkammer“<sup>151</sup> ab, in die der Koch weggesperrt wird, und beschreibt den Kochvorgang als Teil des Essens, der beobachtet werden können soll. *„Die Küche wird zum neuen Zentrum des Wohnens. Der häusliche Herd ist ein synonym für Mittelpunkt.“<sup>152</sup>* Aicher sieht hier die Bauernstube als Vorbild. Hier wird in ein und demselben Raum gekocht, gegessen, gespielt und miteinander geredet und gelebt.

*„Es heilt manche Wunde unserer Zivilisation, wenn eine Wohnung so angeordnet ist, daß [sic] das Gespräch nicht abreißt und Geselligkeit nicht nur bei bestellten Einladungen in der guten Stube zustande kommt. Es ist nicht nur ein Akt der Emanzipation der Frau, ihr die Stellung wiederzugeben, die die [...] Bäuerin innen hatte, und sie aus ihrem Kabuff zu erlösen. Es geht auch gegen das Auseinanderleben von Generationen, Geschlechtern und Individuen an, wenn es in der Wohnung einen Ort selbstverständlicher Kommunikation gibt.“<sup>153</sup>*

<sup>150</sup> Selle, *Innen und außen*, S. 24.

<sup>151</sup> Vgl. Aicher, *Die Küche zum Kochen*, S. 28.

<sup>152</sup> Ebda S. 28.

<sup>153</sup> Ebda S. 28.

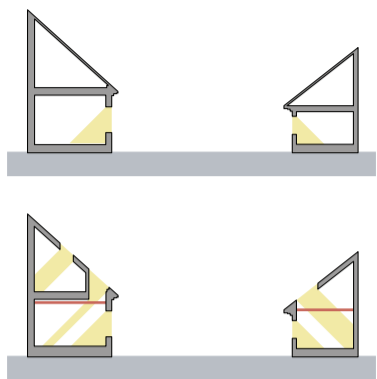


Abb.233 Lichteinfall | M 1:500  
Ist-Zustand und Entwurf

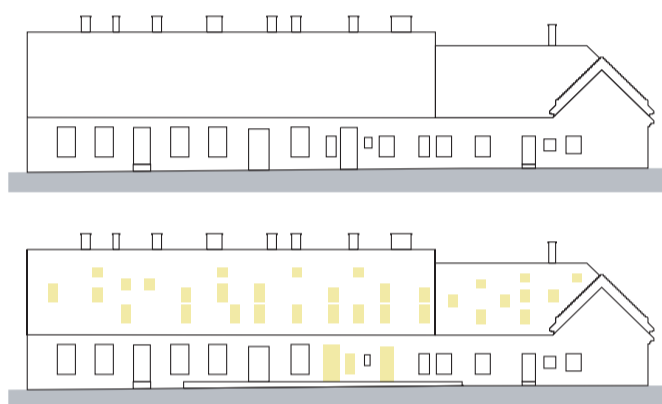


Abb.234 Ansicht West | Ist-Zustand und Entwurf | M 1:500

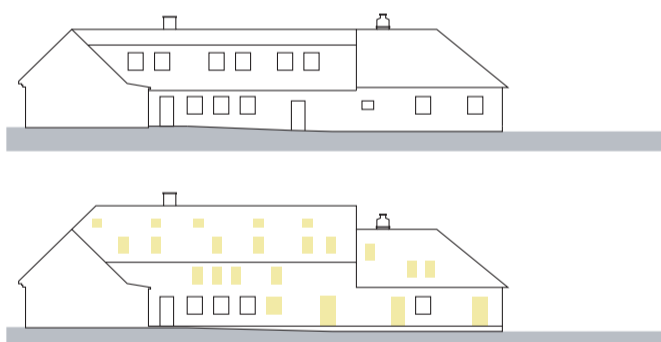


Abb.235 Ansicht Ost | Ist-Zustand und Entwurf | M 1:500

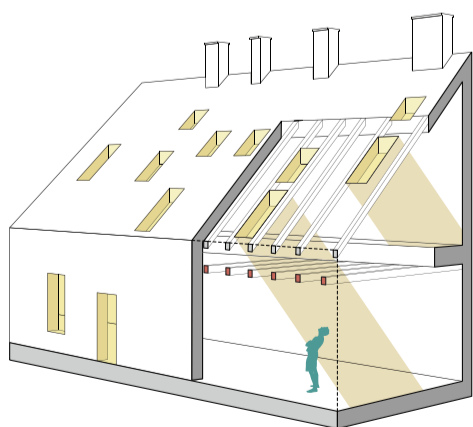


Abb.236 ›Spiegeln‹ der alten Dachkonstruktion

### 3.3.4 Licht

Da die Räume im Obergeschoß aufgrund der Pultdächer nur bis zu zwei Drittel in der Tiefe genutzt werden können, wird dieser nichtnutzbare Raum mittels Deckendurchbrüchen entfernt, um mehr Licht durch Dachschrägenfenster in die ebenerdigen Räume zu bekommen (abb. 233). Das Erdgeschoß wird mittels besser belichteter Räume aufgewertet und die Räume im Obergeschoß müssen aufgrund der unpraktischen Dachschräge nicht mit mühevollen Einbaumöbeln nutzbar gemacht werden. Raum, der im Dachgeschoß ohnehin nicht verwendbar ist und somit nicht existiert, wird entfernt, um den darunterliegenden Räumen mehr Licht zu schenken. Bei den Innenausbauten der alten Dachstühle wird eine Detaillösung empfohlen, die einerseits ein Maximum an Raumhöhe gewährt und andererseits die bestehenden Sparren sichtbar lassen.

Um die Decken aufgrund der Durchbrüche statisch abzufangen, sind Unterzugträger notwendig. Diese sitzen nicht wie Fremdkörper zwischen die Bestandsmauern, sondern orientieren sich in Dimensionierung, Anzahl und Positionierung an der bereits bestehenden Sparrenstruktur des Daches. Durch dieses ›Spiegeln‹ wird die alte Dachkonstruktion verstärkt betont und die Gesamtstruktur des Gebäudes wird für den Betrachter wahrnehmbar (Abb. 236). „Die Architektur hat fast die Möglichkeiten eines Orchesters, um den Menschen Raumeindrücke zu geben.“<sup>154</sup> Der österreichische Architekt und Designer Gregor Eichinger beschreibt die Beziehung zwischen Mensch und Architektur mit dem Sender-Empfänger-Kommunikationsmodell. „Boden, Decken, Wände, Fassaden – alle senden, senden, senden. Und der Mensch erspürt die Räume samt ihrer Geschichten, wie ein Messinstrument in der gebauten Welt.“<sup>155</sup>

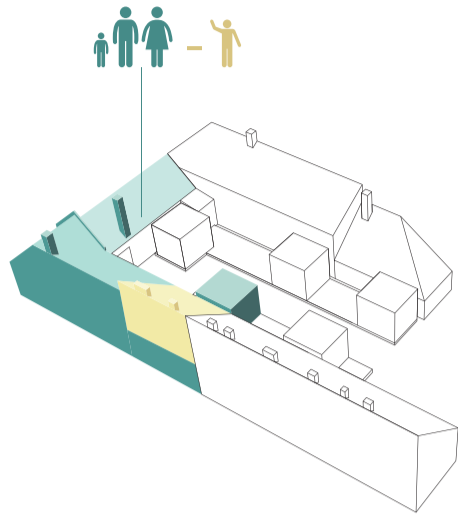
Die Zubauten im Hof wurden so an die Fassade gesetzt, dass so wenig wie möglich zusätzliche Wanddurchbrüche als Öffnungen in die Wintergärten durchgeführt werden müssen (Abb. 234 und 235). Ehemalige Fenster werden zu Durchgängen vom Bestandsgebäude in die Wintergärten und in den Hof. Als neue Öffnungen werden schlichte Dreh-Kipp-Fenster vorgeschlagen und keinesfalls Fenster mit aufgeklebten Sprossen, die das alte Kastenfenster nachahmen. Es wird, wie schon bei den Zubauten im Hof, klar zwischen Alt und Neu unterschieden. Gleichzeitig wird ein extremer Kontrast durch neue Öffnungen, wie beispielsweise durch ein durchgehendes Lichtband abgelehnt.

„Der neue Entwurf kann auf die jeweilige Situation sowohl mit Kontrast als auch mit Analogie antworten. Die beiden Extreme des Totalkontrastes bzw. der völligen Analogie scheiden meist aus, da das eine der Negierung des Umfeldes und das andere der Kopie nahe käme.“<sup>156</sup>

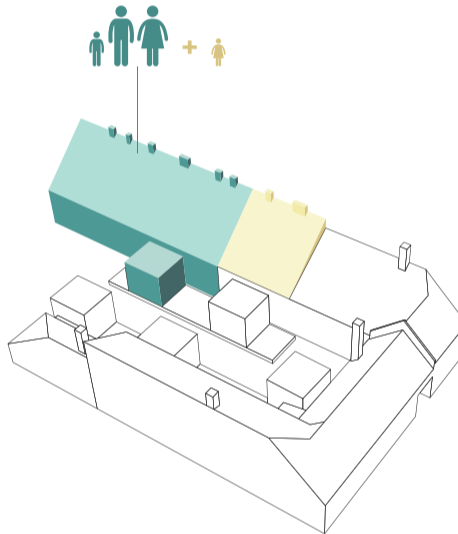
<sup>154</sup> Eichinger, zit. n. Philipp, „Oberflächen: Der Kuss und der Faustschlag“.

<sup>155</sup> Ebda.

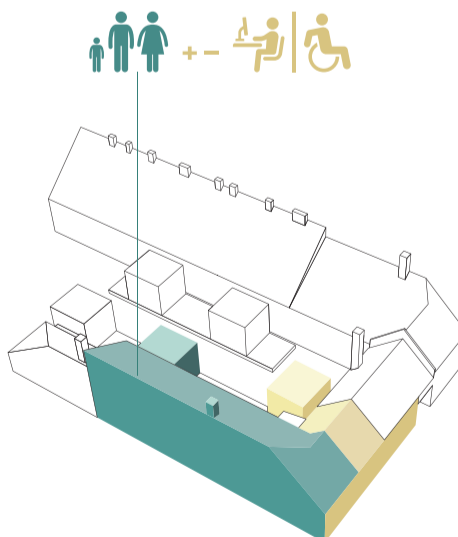
<sup>156</sup> Dengler, Frank, *Bauen im historischer Umgebung*, S.37 f.



Einheit A  
Ein erwachsenes Kind zieht aus



Einheit B  
Eine Familie vergrößert sich



Einheit C und D  
Eine barrierefreie Wohnung oder ein Büro wird zu- oder weggeschaltet

Die Öffnungen orientieren sich in Ausmaß und Positionierung zum einen an der bestehenden Anordnung der Sparren, um so wenig wie notwendige Auswechslungen durchführen zu müssen. Zum anderen werden Öffnungen an jene Stellen gesetzt, bei denen ein zusätzlicher Lichteintritt als notwendig erachtet wird. Die Fassade wird daher von innen nach außen entworfen. Dieses dadurch scheinbar zufällige Spiel der Fensteranordnung erinnert an die Logik der Anordnung der alten Kastenfenster im Bestand und stellt ganz bewusst eine Analogie dazu dar.

Eine wichtige Fragestellung beim Bauen im historischen Bestand ist: Handelt es sich bei diesen Gebäuden um ausgewiesene Baudenkmale oder unwichtigere Zeugnisse der Vergangenheit?<sup>157</sup>

Die alten Schiebe- und Kastenfenster werden restauriert. Die neuen Fenster mit den aufgeklebten Sprossen werden als unwichtiges Zeugnis von Nachahmungsarchitektur in den 1990er Jahren gewertet und daher durch jene Kastenfenster ersetzt, die aufgrund von Türdurchbrüchen in die Wintergärten übrig bleiben.

### 3.3.5 Adaption

Familienstrukturen, Arbeitssituationen, Lebensstile, Bedürfnisse und Ansprüche können sich im Laufe der Zeit verändern. Der Entwurf stellt ein Nutzungskonzept dar, das sich bei Bedarf an veränderte Verhältnisse anpassen kann. Die Konzeptskizzen zeigen, wie bestimmte Bereiche im Gebäude auf veränderte Familien- oder Lebensverhältnisse adaptiert werden können (Abb. 237).

*„Die Entwicklung von erweiterten Raumprogrammen und integrative Planungsprozesse stellen zentrale Elemente dar, die immer wieder auftauchen. Gestalterische Qualitäten und architektonische Ausdrucksweisen werden seltener in den Adaptionen thematisiert. Dabei gilt es vor allem auch auf gestalterischer Ebene, das Verhältnis von Individuum und Gemeinschaft, von persönlichem und umgebendem Raum immer wieder neu auszuloten. In diesem Sinne muss die Idee des Teilens nicht nur als sozialer, sondern auch als baukulturelle Herausforderung verstanden werden.“<sup>158</sup>*

Genießt ein junges Paar in der Wohneinheit A noch die privaten Schlafräume im Obergeschoß, verzichtet es vielleicht im höheren Alter gerne auf mühevolleres Stiegensteigen. Da sowohl im Erdgeschoß, als auch im Obergeschoß der zweigeschoßigen Wohneinheiten Nasszellen vorhanden sind, ist es möglich, dass sich ältere Bewohner vorwiegend in den ebenerdigen Räumen aufhalten. Was passiert dann mit den Schlafzimmern im Obergeschoß, vorallem wenn auch schon die erwachsenen Kinder flügge geworden sind und ausziehen? Eines der Zimmer kann als Gästeschlafzimmer oder für eine 24-Stunden-Betreuung zur Verfügung stehen, das andere wird kaum noch verwendet. Vielleicht wohnt nebenan eine Familie, die sich vergrößern möchte und einen zusätzlichen Raum gut gebrauchen kann. Die langgestreckten Trakte des Streckhofes werden hier zum Vorteil, da ohne viel Aufwand eine Wand durchbrochen oder geschlossen werden kann.

<sup>157</sup> Vgl. Ebda. S.1.

<sup>158</sup> Kienbaum, „Teiles als Konzept – zur Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens“, S. 85 f.

Abb.237 Mögliche Nutzungsszenarien innerhalb des Gesamtgebäudes



Terrassen und Nischen im Freien

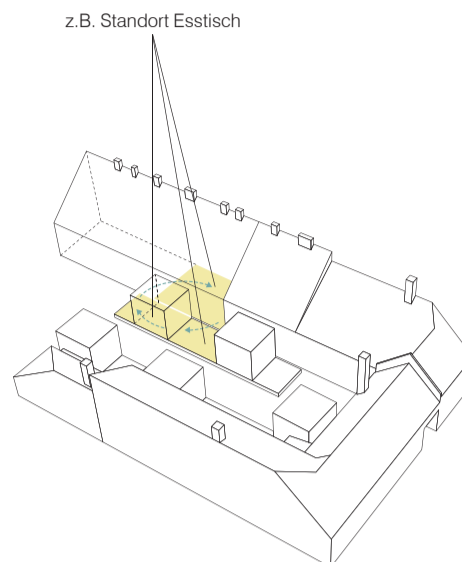
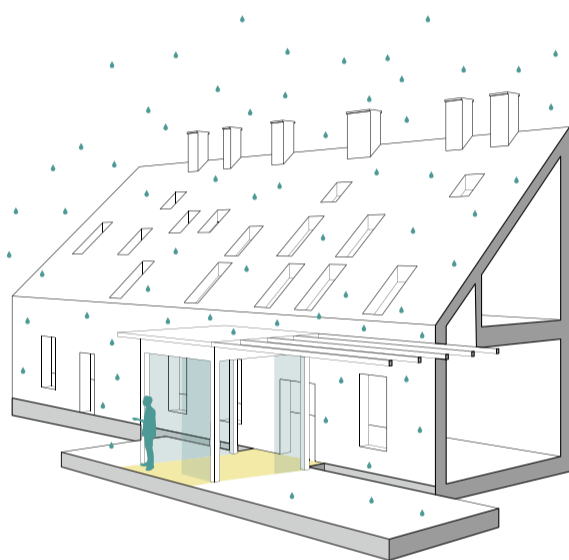


Abb.238 Alltagsnutzungen wandern übers Jahr



Wintergärten im Halbfreien



heimeliges Bestandsgebäude

Auch wenn jemand Freude am täglichen Weg in die Arbeit hat, wünscht er sich vielleicht ein paar Jahre später das Büro direkt nebenan, um Kindererziehung, Haushalt und Arbeit leichter unter einen Hut zu bekommen. Die Wohneinheit D kann als zuschaltbares Büro zur Wohneinheit C dazu genommen werden. In der Pension benötigt das Ehepaar vielleicht viel weniger Platz und das ehemalige Büro kann dann zu einer barrierefreien Wohnung adaptiert werden. Die erwachsenen Kinder leben dann in der ehemaligen Elternwohnung, die immer noch mit der Einheit der Großeltern verbunden bleibt, wenn das gewünscht ist.

Aber auch im Alltag können kleine Veränderungen in der Nutzung beobachtet werden, auch wenn es nur darum geht, dass der Esstisch seinen Platz wechselt, oder wenn ein Bewohner statt auf dem Sofa, lieber in der tiefen Fensternische als Verbindungselement zwischen Innenraum und Hof ein Buch lesen möchte (abb. 238). Der japanische Architekt Fujimoto Sou beschreibt das Verhältnis zwischen innen und außen und betont die vielen Abstufungen dazwischen. „If you rigidly divide inside and outside, you completely miss out on the richness of all gradations in between“<sup>159</sup>

Mit den Wintergärten im Hof und den Terrassen und Nischen dazwischen können die Bewohner selber entscheiden, welche Tätigkeiten sie im Freien auf der Terrasse, im Halbfreien in den geöffneten Wintergärten oder im heimeligen Bestandsgebäude verrichten wollen. So kann beispielsweise der Esstisch im Laufe des Jahres wandern. Genießt ein Bewohner an warmen Tagen Hof und Garten, kann er sich an einem Regentag im Sommer im Wintergarten aufhalten und sich dennoch draußen fühlen. Im Winter müssen sich nicht alle Bewohner zwangsläufig hinter den Bestandsmauern voreinander verstecken, sondern können durch Aufenthalte in den Wintergärten zumindest noch Blickkontakt zueinander halten und mitbekommen, was bei den Nachbarn gerade los ist (Abb. 239).

<sup>159</sup> Fujimoto, „Nesed boxes“, S. 155.

Abb.239 Mögliche Nutzungsszenarien innerhalb einer Wohneinheit

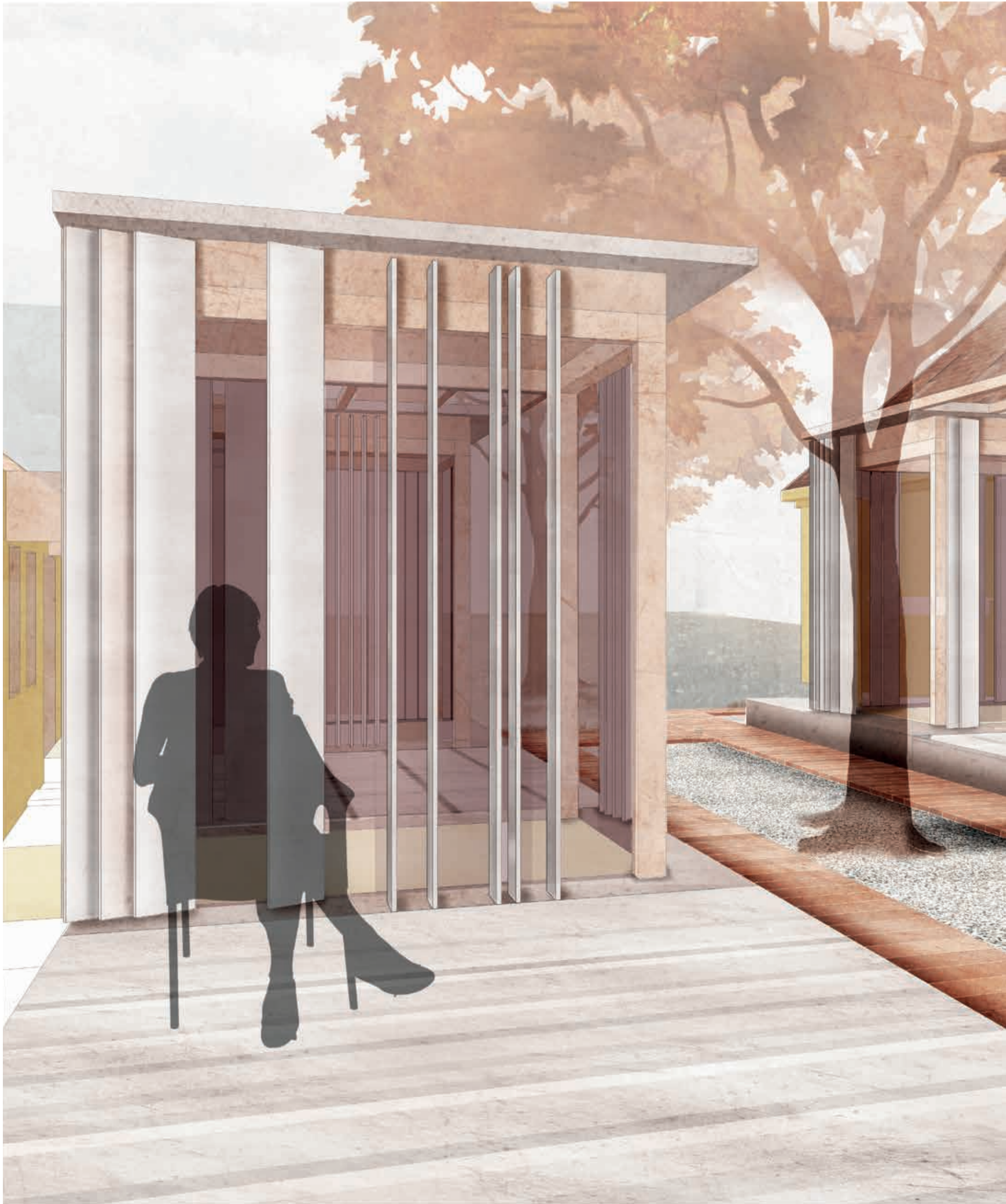


Abb.240 Schaubild | Außenraum







Abb.241 Schaubild | Innenraum | Wohneinheit A





Abb.242 Schaubild | Innenraum und Außenraum | Wohneinheit B



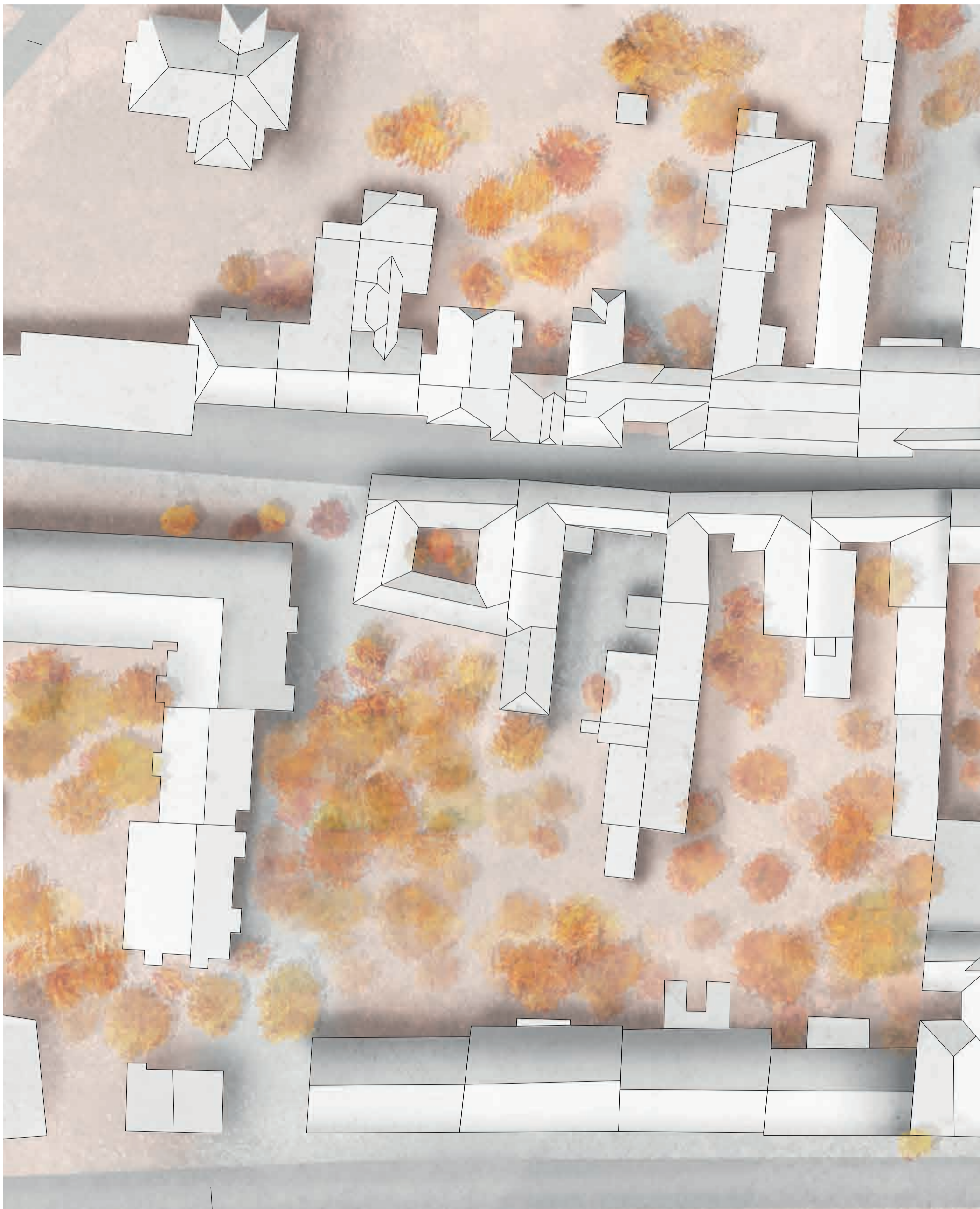


Abb.243 Lageplan | M 1:500

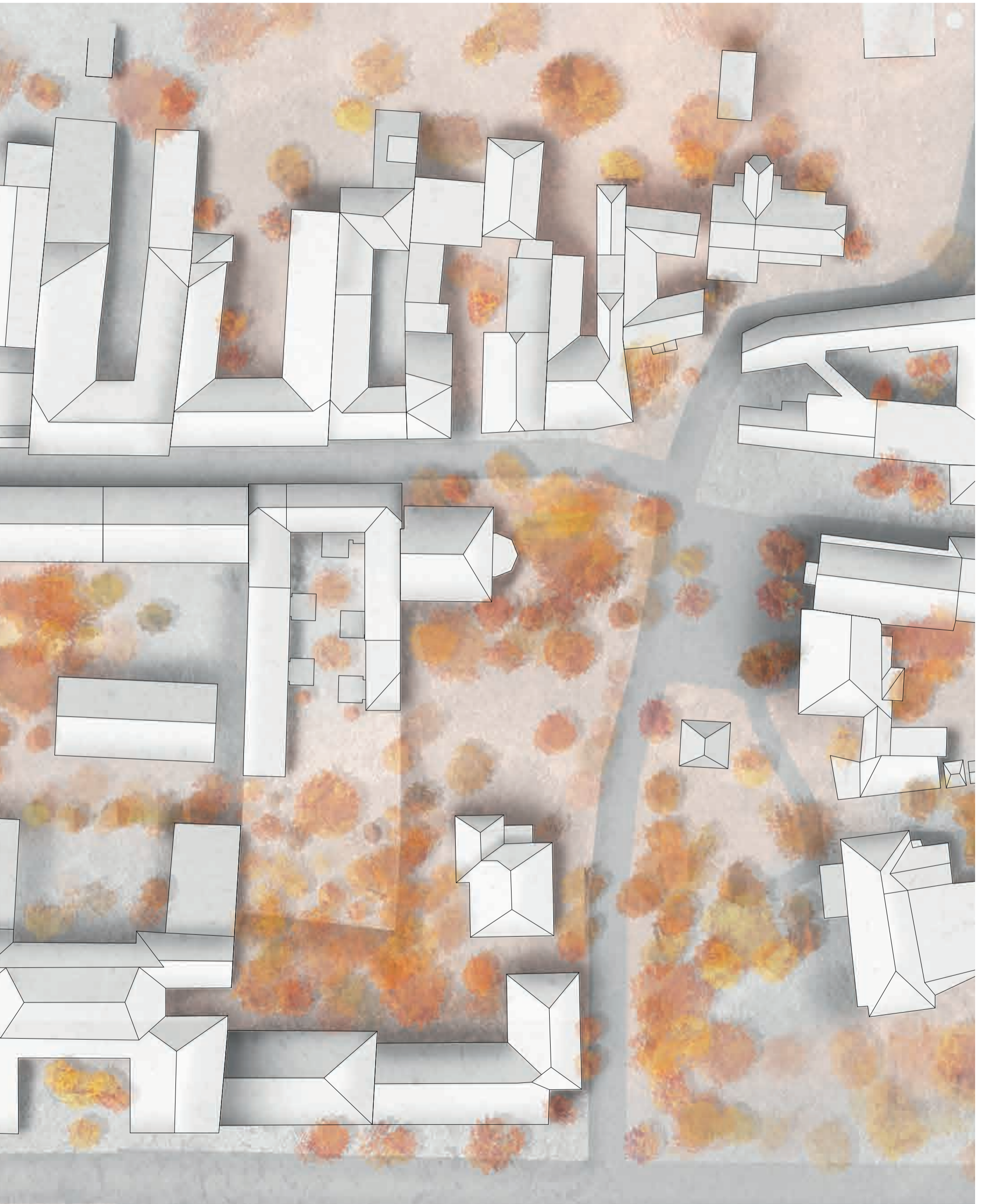




Abb.244 Erdgeschoß Wohnen | M 1:100







Abb.245 Erdgeschoß Wohnen und Arbeiten | M 1:100





Abb.246 Dachgeschoß | M 1:100





Abb.247 Dachdraufsicht | M 1:100



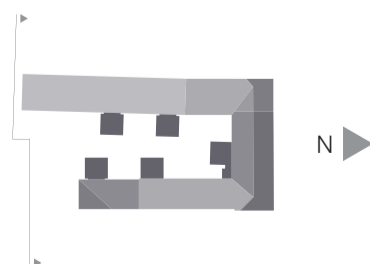


Abb.248 Ansicht A-A | M 1:100



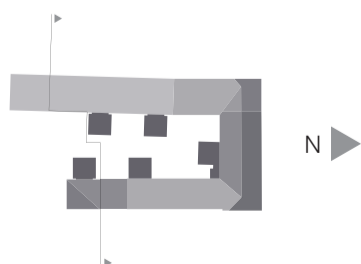


Abb.249 Schnitt B-B | M 1:100

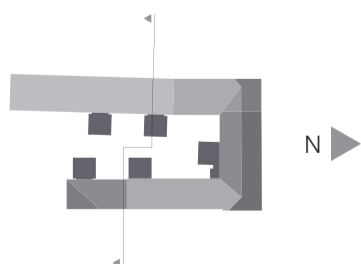
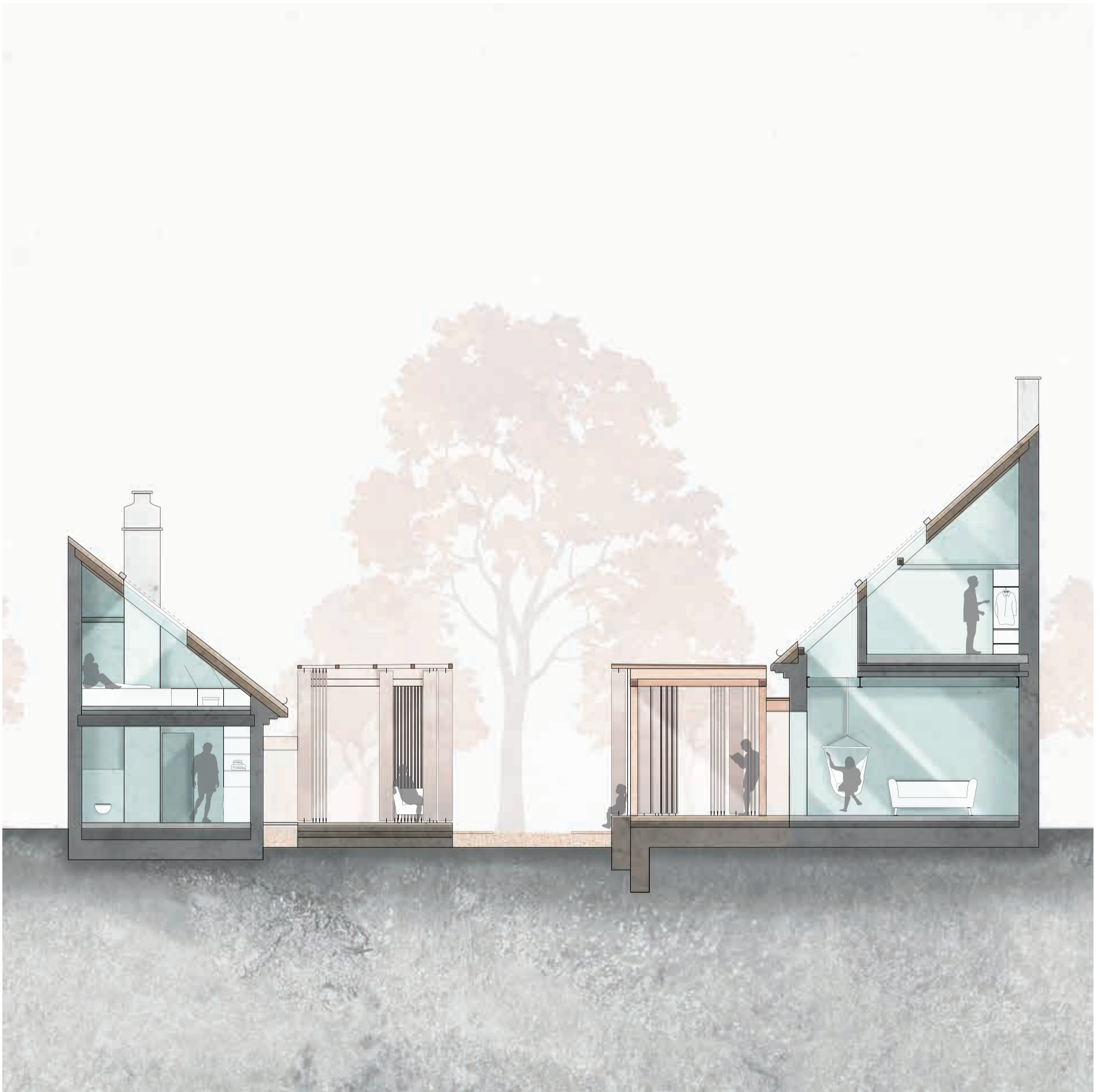


Abb.250 Schnitt C-C | M 1:100

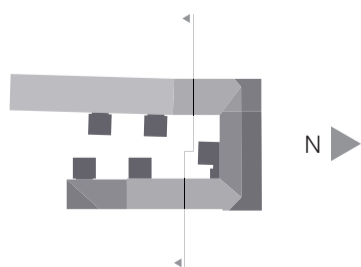
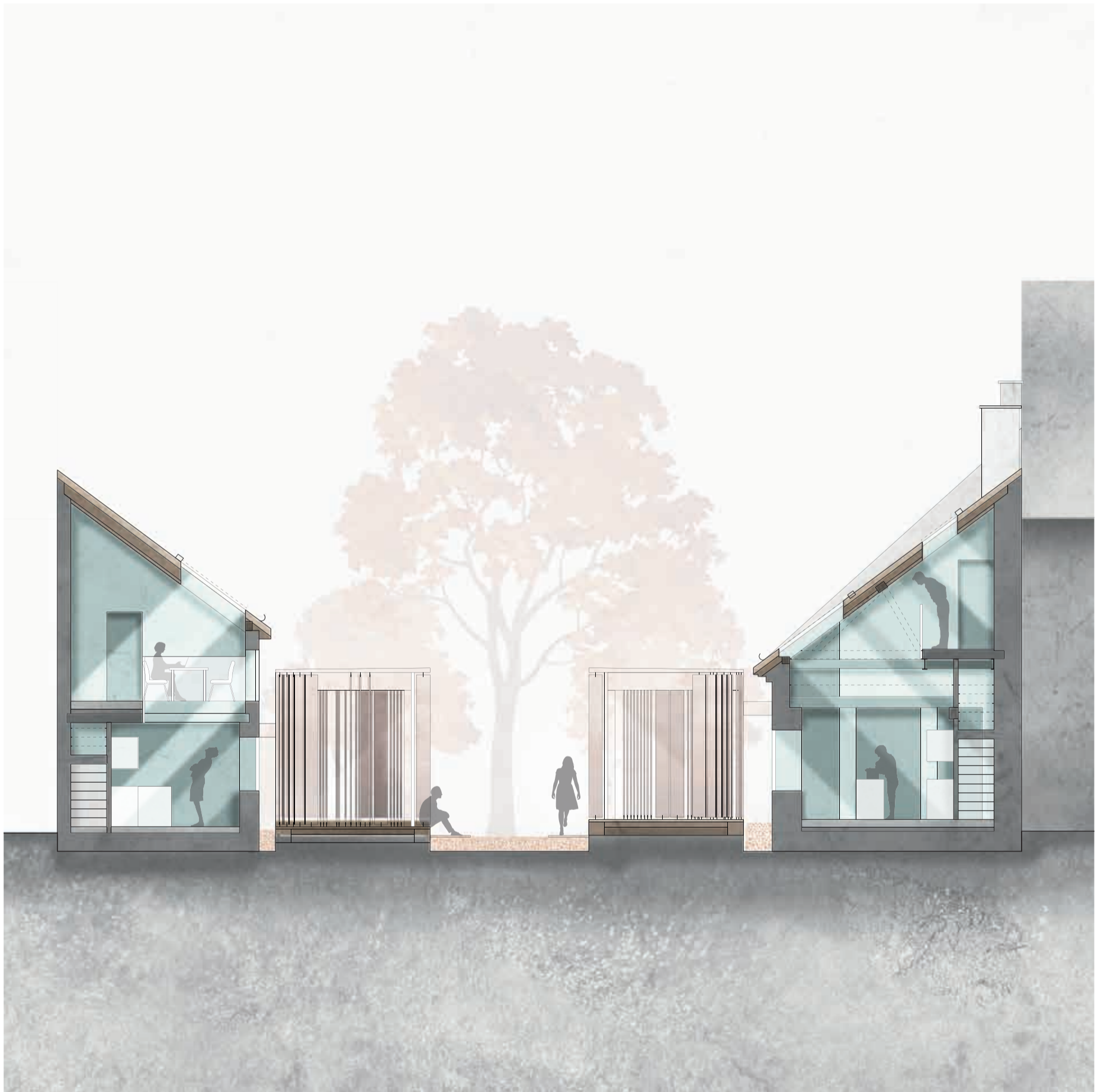


Abb.251 Schnitt D-D | M 1:100

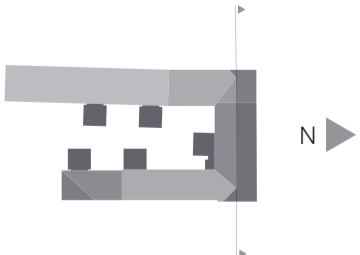


Abb.252 Schnitt E-E | M 1:100

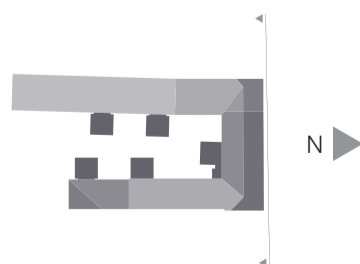


Abb.253 Ansicht F-F | M 1:100

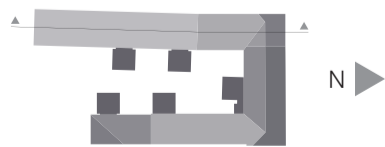


Abb.254 Schnitt G-G | M 1:100



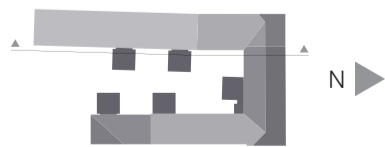


Abb.255 Schnitt H-H | M 1:100





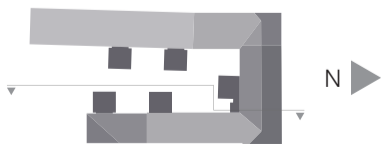


Abb.256 Schnitt I-I | M 1:100



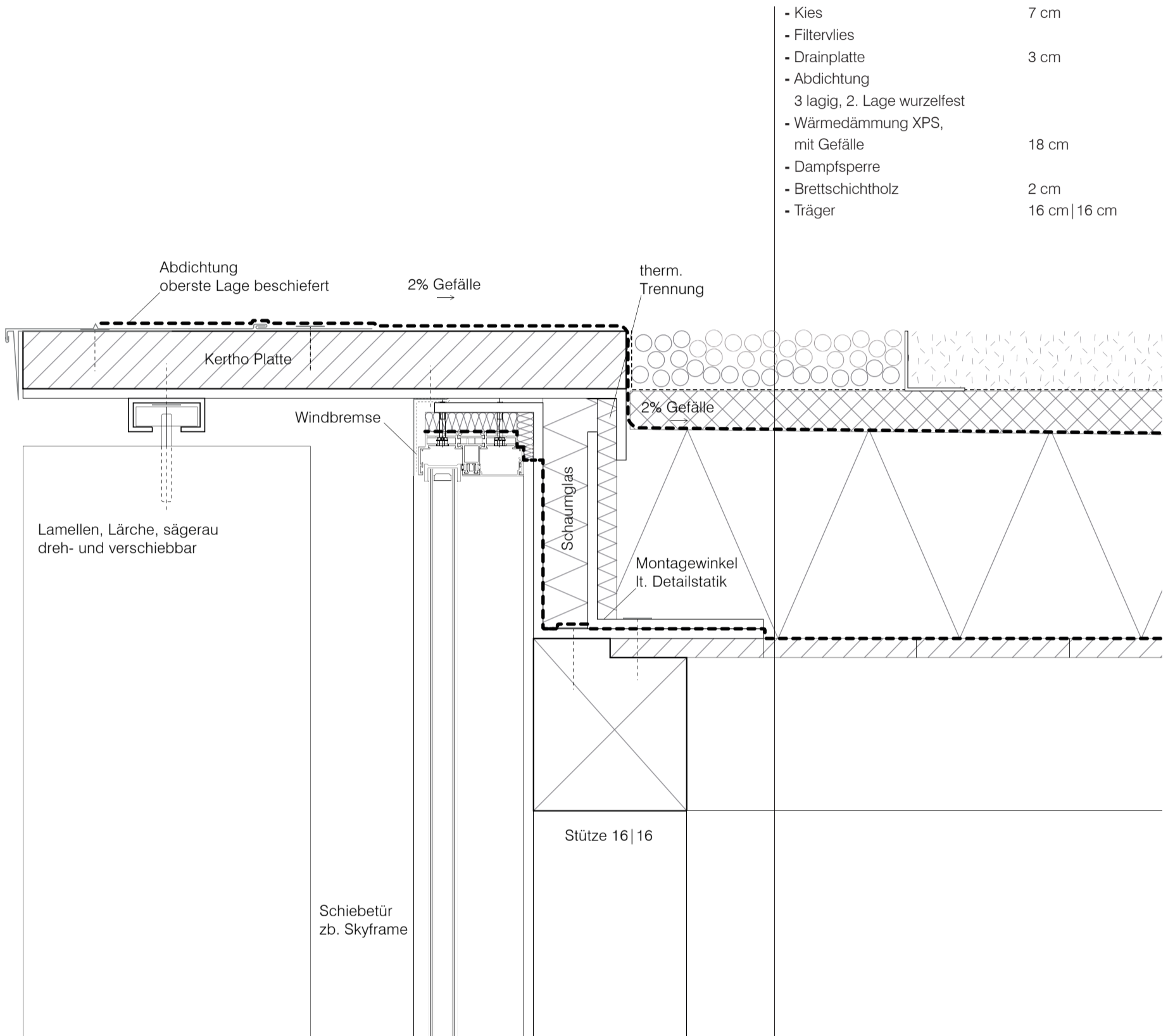
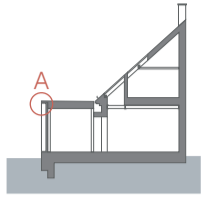


Abb.257 Detail A | M 1:5

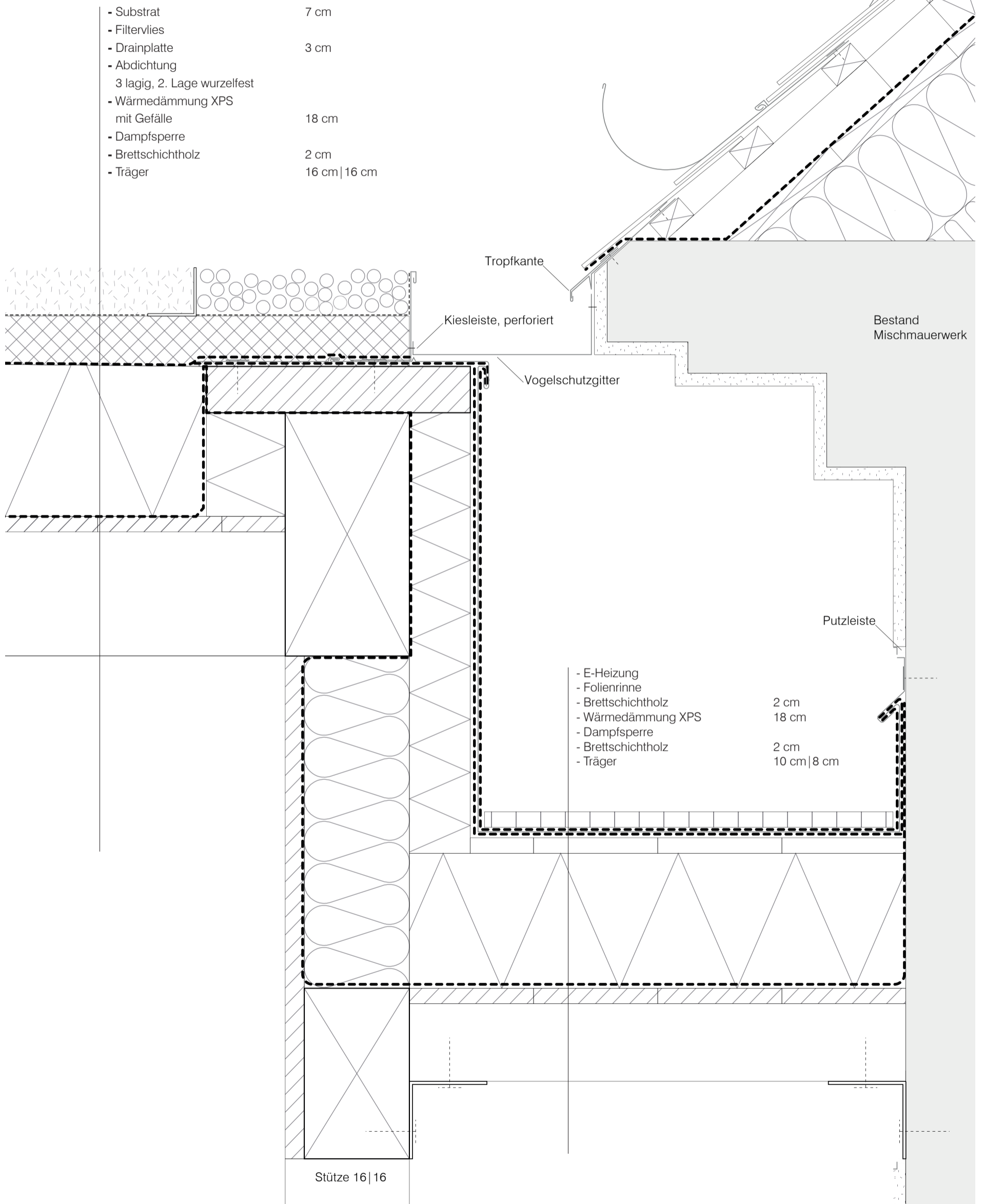
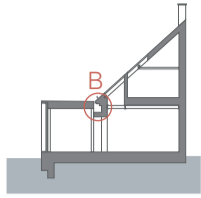
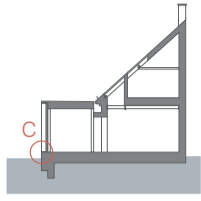
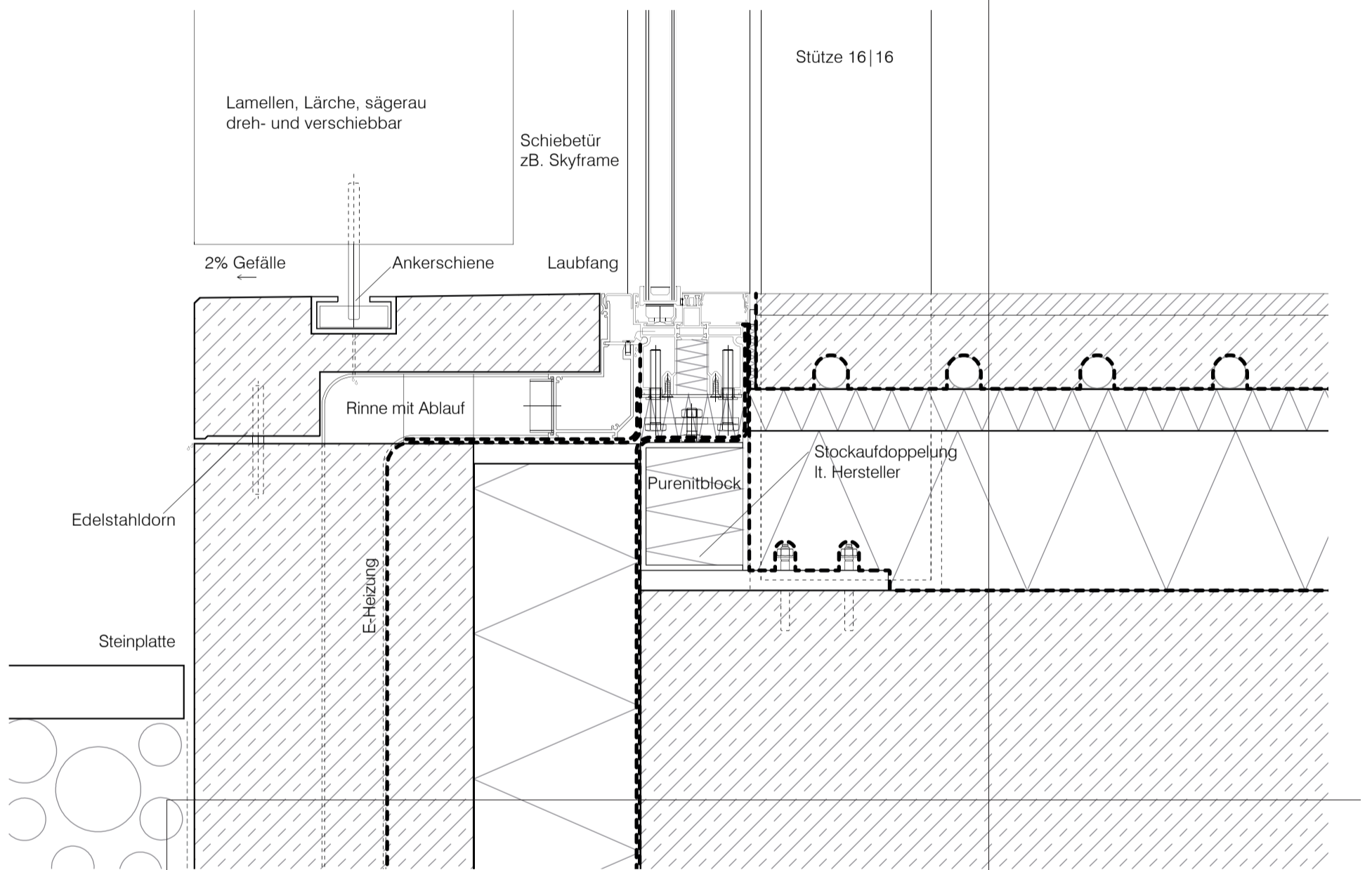


Abb.258 Detail B | M 1:5



- Bodenbelag 2 cm
- Estrich mit Fußbodenheizung 7 cm
- PE-Folie
- Trittschalldämmung 4 cm
- Wärmedämmung XPS 15 cm
- Dampfsperre
- Bodenplatte Stahlbeton 30 cm
- Abdichtung 2 lagig, Pkv 5
- Bitumenvoranstrich
- Sauberkeitsschicht 15 cm
- Rollierung



- Rollierung
- Filtervlies
- Stahlbeton 26 cm
- Rinne mit Ablauf, mit Flüssigbitumen ausgekleidet
- PE-Folie
- Wärmedämmung XPS 15 cm
- Dampfsperre
- Abdichtung 2L. Pkv 5
- Bitumenvoranstrich
- Fundament Stahlbeton 50 cm

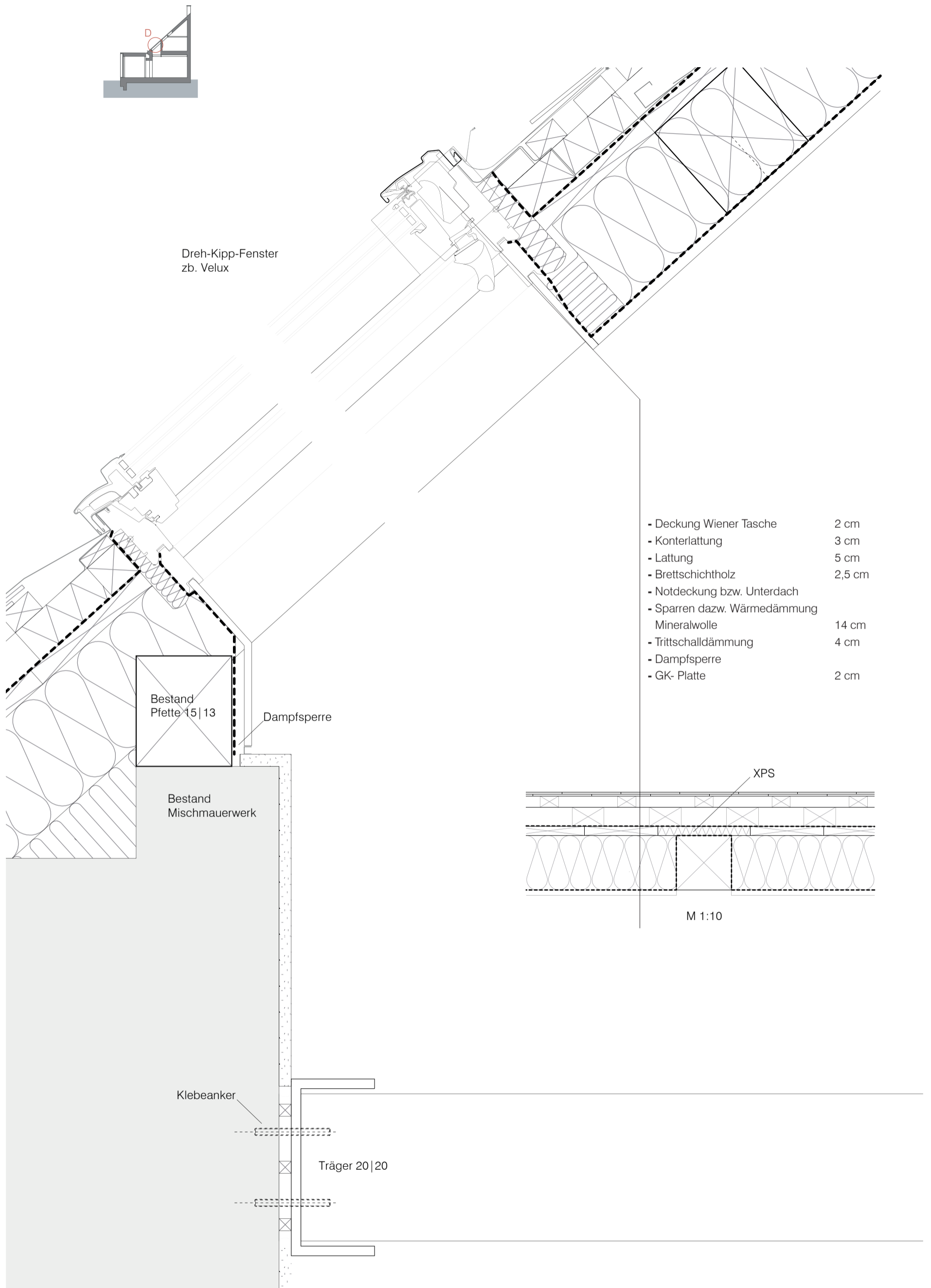


Abb.260 Detail D | M 1:5 und M 1:10

## 4 CONCLUSIO

Die Revitalisierung alter Bausubstanzen, wie die eines ehemaligen Wiener Heurigen, stellt einen wichtigen Bestandteil der Architektur dar, weil diese als gebautes und befragbares Zeugnis unsere Geschichte und Kultur beschreiben. Bestandsgebäude speichern durch ihre ablesbaren, historischen Spuren Geschichten und bewahren diese für uns auf. Leerstehende oder zum Teil ungenutzte Bestandsgebäude sind zudem eine wertvolle Raumressource, die aufgrund des starken städtischen Bevölkerungszuwachses immer wichtiger werden. Es gilt, dieses bauliche Gut zu wahren, in seinen charakteristischen Besonderheiten zu erkennen, zu respektieren, zu pflegen und für eine angemessene Nutzung zugänglich zu machen – denn ein Gebäude verfällt, wenn es leer steht.

Abtragungen, Umbauten oder Zubauten sind dem Bestand unterzuordnen, Veränderungen sollen sich am Bestand orientieren und ihm dienlich sein, ihn dabei aber nicht zerstören. Aufbauend auf dieser Haltung wurde die Analyse des Streckhofes, das Sanierungs- und Entwurfskonzept stets in Hinblick auf die bestehende alte Architektur durchgeführt und entwickelt. Es ist wichtig, die Qualitäten und Potentiale eines Bestandes zu erkennen. Der ehemalige Heurige zeichnet sich vor allem durch seinen großzügigen Innenhof und die charakteristische Bauform des Streckhofes aus, was ein gemeinschaftliches Zusammenleben aller Bewohner fördert. Aber auch die Ebenerdigkeit der einzelnen Wohneinheiten, die einen direkten und barrierefreien Zugang zum Hof und zum Garten mit seinem erhaltenswerten Baumbestand ermöglicht, ist eine Besonderheit. Erwähnenswert ist auch die ablesbare Zeitleiste, die vor allem durch das Aufeinandertreffen unterschiedlicher Dachformen und die vielen unterschiedlichen Fenstertypen unterschiedlicher Zeiten skizziert wird. Ebenso finden sich bauliche Besonderheiten, die in Neubauten in dieser Form kaum wiederzufinden sind, wie beispielsweise die Gewölbedecken, die dicken Bestandsmauern und tiefen Fensternischen.

Wichtig bei einer Bestandsanalyse ist allerdings auch ein kritisches Hinterfragen der Gegebenheiten, um nicht in eine romantisierende Beschreibung abzudriften. Besonders schwierig kann sich diese Aufgabe darstellen, wenn, wie bei der Autorin dieser Arbeit, ein starker persönlicher Bezug zum Gebäude und dessen Bewohner besteht. Es ist notwendig, auch den Mut aufzubringen, sich von bestehenden baulichen Strukturen und Nutzungsgewohnheiten zu distanzieren, um einen objektiven Blick auf das Gebäude zu wahren. Neben den erhaltenswerten Aspekten gibt es auch weniger erhaltenswerte oder verbesserungswürdige Aspekte, die auf den Prüfstand gestellt werden müssen. Gemeint sind beispielsweise das fremdkörperartige Mansarddach, der nicht zonierte Gemeinschaftshof, die teilweise unzureichend belichteten Innenräume und die Nachahmungselemente, wie die modernen Fenster mit den aufgeklebten Sprossen. Aber auch bestehende Nutzungsstrukturen müssen kritisch betrachtet werden, wie beispielsweise das übergroße Möbellager und die Werkstatt in der ehemaligen Schank (Raum 08), Abstellräume und Gemeinschaftsflächen (Raum 07 und Raum 12), die den Streckhof in kleine Segmente zerteilen, die Platzierung der Mülltonnen vor der gemeinschaftlichen Wasserstelle beim Eingang oder die Trennung des Gartens vom Innenhof durch einen Maschendrahtzaun.

Bei Veränderungen einer alten Architektur stellt sich auch immer die Frage der Rekonstruktion: Inwieweit soll ein Gebäude zu seinem Ursprungszustand zurückgebaut werden? Der französische Architekt, Denkmalpfleger und Kunsthistoriker Eugène Viollet-le-Duc plädierte für einen Zustand der ursprünglichen Vollkommenheit.<sup>160</sup> Diesen sogenannten Ursprungszustand eines Gebäudes gab es allerdings ohnehin nie und kann daher auch nicht erreicht werden. Einzelne Wiederherstellungsmaßnahmen sind möglich, müssen aber auch hinsichtlich ihrer Sinnhaftigkeit überprüft werden. Beispielsweise wäre eine Rekonstruktion der ehemaligen Gaupen oder ein Rückbau des Mansarddaches zu einem Pultdach nicht zielführend, da diese baulichen Veränderungen durch das geringe Raumvolumen keine Verbesserung des Bestandes und daher keine Nutzungskontinuität mit sich bringen würden.

Das Ziel des architektonischen Entwurfes stellt keine Wiederherstellung eines vermeintlichen Urzustandes dar, sondern eine Hervorhebung und Nachjustierung bestehender Potentiale. Durch die Raumdurchdringungen und die neuen Lichtführungen im Bestandsgebäude wurde die Qualität der kleinen, niedrigen und teilweise finsternen Räume verbessert. Die dafür notwendigen Unterzüge werden nicht wie Fremdkörper zwischen die Bestandsmauern gesetzt, sondern reagieren als Analogie auf die frei sichtbare Sparrenkonstruktion und betonen dadurch die tragende Gesamtstruktur des Gebäudes. Inspiriert von den bestehenden tiefen Fensterbrettern (Abb. 261) wurde dem Bedürfnis nach Rückzugsräumen nachgekommen und in Form von Zubauten und Nischen neuinterpretiert. »Nutzen was da ist« - immer im Hinblick auf die Charakteristika des Bestandes wurden diese fünf Kuben so in den Innenhof zueinander platziert, dass der Baumbestand im Innenhof erhalten bleibt, so wenig wie möglich zusätzliche Wanddurchbrüche als Öffnungen durchgeführt werden müssen und gleichzeitig sinnvolle Zwischenräume im Hof entstehen. Die Zubauten stehen unter dem Dienst des Bestandes und schaffen gleichzeitig eine neue Gratwanderung zwischen Innen und Außen.

### Ausblick

Der Entwurf widersetzt sich bewusst den bestehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen und schafft dadurch einen Denkanstoß für die zukünftige Revitalisierung von Bestandsgebäuden. Es werden verdichtende Maßnahmen vorgeschlagen, die einerseits mehr Raumvolumen- und qualität hervorbringen als es die Wiener Bauordnung für Dachaufbauten vorsieht, und andererseits den Altbestand respektieren und konsequent belassen. Dadurch wird das Gebäude auch kommerziell verwertbarer, damit auch finanzierbar und somit vor dem Zerfall geschützt.

*„Nicht die gestalterische Eigenqualität ist aus unserer Sicht die erste Bedingung für ‚Vertäglichkeit‘ der neuen Baumaßnahmen, sondern die Qualität der Auseinandersetzung mit dem vorhandenen Baubestand – die Intensität, mit der (jeder Gestaltung vorrausgehend) das Prägende, die Grundgegebenheiten, das Ortstypische und ganz einfach die Identität der historischen Baunachbarschaft abgefragt werden.“<sup>161</sup>*

<sup>160</sup> Vgl. Dengler, *Bauen im historischen Umgebung*, S. 12.

<sup>161</sup> Gebeßler, „Neue Architektur im historischen Zusammenhang“, S. 3.





Abb.261 Die tiefen Fensterbänke dienen als Inspiration für das architektonische Konzept.

## 5 LITERATURVERZEICHNIS

Achim, Hubel, *Denkmalpflege. Geschichte, Themen, Aufgaben; Eine Einführung*. Stuttgart: Reclam 2006.

Aicher, Otl, *Die Küche zum Kochen. Das Ende einer Architekturdoktrin*, Berlin: Ernst & Sohn 1994.

Appel, Bodo, *Praxis-Handbuch Bautenschutz. Beurteilen, Vorbereiten, Ausführen*, Köln: Rudolf Müller 2012.

Balak, Michael/Anton Pech, *Mauerwerkstrookenlegung. Von den Grundlagen zur praktischen Anwendung*, Wien: Springer Vienna 2008.

Balak, Michael „Planung und Ausführung mechanischer Horizontalsperren“, *Messen - Planen – Ausführen. 24. Hanseatische Sanierungstage vom 7. bis 9. November 2013 im Ostseebad Heringsdorf/Usedom*, Hg. BuFAS e.V., Berlin, Wien, Zürich: Frauenhofer IRB Verlag 2013, S. 103-114.

Bernhard, Erich, /Kruml, Milos/Kupf, Martin/Zimmermann Liz, „Wiener Fenster. Gestaltung und Erhaltung – Werkstattbericht Nr. 140“, *Stadtentwicklung und Stadtplanung*, Hg. Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18, Wien: MA 21 - Referat Reprografie 2014.

Biedermann, Herbert, *Döblinger Burschenschanke und Heurige in alten Fotografien*. Erfurt: Sutton Verlag 2016.

Bundesdenkmalamt, *Standards der Baudenkmalpflege*. Wolkersdorf: Paul Gerin GmbH & CoKG 2015.

Charta von Venedig (1964). *Internationale Charta über die Konservierung und Restaurierung von Denkmälern und Ensembles*, Wien: Internat. Ges. für Denkmal- u. Ortsbildpflege 1989.

Cramer, Johannes/Breitling, Stefan, *Architektur im Bestand. Planung, Entwurf, Ausführung*, Basel: Birkhäuser 2007.

Dengler, Frank, *Bauen in historischer Umgebung*, Hildesheim: Georg Olms Verlag AG 2003.

Emmerich, Zillner, „Es steht ein alter Nußbaum draußen in Heiligenstadt“, ein Wienerlied.

Eßmann, Frank, „Energetische Sanierung von Bestandsfenstern.“, *Sanierung best of Detail. Refurbishment best of Detail*, Hg. Institut für internationale Architektur-Dokumentation GmbH & Co. Kg, München: Detail 2015.

Fujimoto, Sou, „Nesed boxes“, *How to make a japanese House*. Nuijsink, Cathelijne, Rotterdam: NAI010 Publishers 2012, S. 154-156.

Grütter, Jörg Kurt, *Ästhetik der Architektur. Grundlagen der Architektur-Wahrnehmung*, Stuttgart: Kohlhammer 1987.

Kaiser, Christian, *Ökologische Altbausanierung. Gesundes und nachhaltiges Bauen und Sanieren*, Berlin: Vde Verlag GmbH 2017.

Kienbaum, Laura, „Teiles als Konzept – zur Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens“, *Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Ideen, Prozesse, Lösungen*, Hg. Becker, Annette/Behrens, Tobias, Basel: Birkhäuser 2015, S. 80-87.

Klaus, Peter, *Weinbuch Österreich. Alles über Wein und seine Geschichte*, Wien: Krenn 2010.

Kolbitsch, Andreas, *Altbaukonstruktionen. Charakteristika, Rechenwerte, Sanierungsansätze*. Wien, New York: Springer-Verlag 1989.

Kuhlmann, Dörte, „Konsum und Hygiene im Haushalt“, *House Rules*. Hg. Institut für Architekturwissenschaften, Wien: 2015, S. 45-62.

Kurrent, Friedrich, „Neues Bauen in alter Umgebung“, *Deutsches Architektenblatt 12/3*, 1980.

Lighthart, Elisabeth, *Vom „Leutgeb“ zum Heurigen. Zur Entwicklung des Weinausschanks in Wien bis 1900*, Wien 2008.

Linhardt, Achim, *Das Umbau-Buch. Neues Wohnen in alten Häusern*, München: Deutsche Verlags-Anstalt 2016.

Loos, Adolf, „Regeln für den, der in den Bergen baut“, *Sämtliche Schriften 1.Hg.* Franz Glück, Wien, München: Verlag Herold 1962.

von Meinhard, Gerkan, *Die Verantwortung des Architekten. Bedingungen für die gebaute Umwelt*, Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt 1982.

N. H. Fouad/T. Richter, „Die richtige Anwendung der Infrarot-Thermografie im Bauwesen“, *Messen - Planen – Ausführen. 24. Hanseatische Sanierungstage vom 7. bis 9. November 2013 im Ostseebad Heringsdorf/Usedom*, Hg. BuFAS e.V., Berlin, Wien, Zürich: Frauenhofer IRB Verlag 2013, S. 1-21.

ÖNORM B 3355:2017-03.

ÖNORM B 3692:2017-03

Schramm, Helmut, *Low Rose – High Density. Horizontale Verdichtungsformen im Wohnbau*, Wien: Springer-Verlag 2005.

Selle, Gert, *Innen und außen. Wohnen als Daseinsentwurf zwischen Einschließung und erzwungener Öffnung*, Wien: Picus Verlag 2002.

Stahr, Michael, *Bausanierung. Erkennen und Beheben von Bauschäden*, Wiesbaden: Vieweg+Teubner Verlag 2015

Tsukamoto, Yoshiharu, „Activating the gaps“, *How to make a japanese House*. Nuijsink, Cathelijne, Rotterdam: NAI010 Publishers 2012, 100-102.

Veit, Berroth, „Vertikalschiebefenster des 19. und 20. Jahrhunderts.“ *Fenster im Baudenkmal. 2008 Tagungsbeiträge*, Hg. PaX Classic GmbH, Berlin: Lukas Verlag 2008

Wehdorn, Manfred, *Das kulturelle Erbe. Vom Einzeldenkmal zur Kulturlandschaft*, Innsbruck: Studien Verlag 2005.

Wehle, Peter, *Sprechen Sie Wienerisch? Von Adaxl bis Zwutschkerl*. Wien: Wirtschaftsverlag Ueberreuter 1980.

*Wiener Bauordnung*, 2018.

### Literatur Online

Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, *eHyd*. <http://ehyd.gv.at> 2018, 24. 05.

„Liste der Straßennamen von Wien/Döbling“, *Austria-Forum*. Hg. H. Maurer, P. Diem, H. M. Wolf, T. Brandstaller, [https://austria-forum.org/af/AustriaWiki/Liste\\_der\\_Stra%C3%9Fennamen\\_von\\_Wien/D%C3%B6bling](https://austria-forum.org/af/AustriaWiki/Liste_der_Stra%C3%9Fennamen_von_Wien/D%C3%B6bling) 2019, 05.02.

Philipp, Norbert, „Oberflächen: Der Kuss und der Faustschlag“, *Die Presse*, 06.03.2014, [https://diepresse.com/home/schaufenster/design/1571650/Oberflaechen\\_Der-Kuss-und-der-Faustschlag?from=suche.intern.portal](https://diepresse.com/home/schaufenster/design/1571650/Oberflaechen_Der-Kuss-und-der-Faustschlag?from=suche.intern.portal), 2018, 05.10..

Stadt Wien, *Baugrundkataster Wien*. <https://www.wien.gv.at/baugk/public/> 2018, 24. 05.

Stadt Wien, *Die Geologie von Wien*. <https://www.wien.gv.at/verkehr/grundbau/geologie.html>, 2017, 05. 11.

Stadt Wien, *Wien Kulturgut. Wiener Gebäudedaten*, [https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/identifyGebaeude.aspx?id=ARCH.SZI\\_P25558002&mid=11c37822-9411-4520-9379-2730efbdae3e&ftype=vienna:ARCH.SZI\\_P&g=2bb1c8f6-b441-48a7-a865-31914229f7f0&cid=3e733ab6-a6ca-40ea-8be0-9486ece542da](https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/identifyGebaeude.aspx?id=ARCH.SZI_P25558002&mid=11c37822-9411-4520-9379-2730efbdae3e&ftype=vienna:ARCH.SZI_P&g=2bb1c8f6-b441-48a7-a865-31914229f7f0&cid=3e733ab6-a6ca-40ea-8be0-9486ece542da) 2018, 24. 05.

Stadt Wien, *Stadtentwicklung*. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/schutzzonen/> 2018, 24. 05.

Sullivan, Louis, „The tall office building artistically considered“, *Lippincott's Magazine*. März 1896, <http://academics.triton.edu/faculty/fheizman/tallofficebuilding.html>, 2018, 09. 10.

### Gesprächspartner

B. Andreas, ehemaliger Bewohner.

Fussenegger, Karin, Forschungsbereich für Baustofflehre, Werkstofftechnologie und Brandsicherheit, TU Wien.

Kolbitsch, Andreas, Fakultät für Bauingenieurwesen, TU Wien.

Priebernig, Heinz, Abteilung für Hochbau und Entwerfen, TU Wien.

P. Waltraud, Bewohnerin.

Troll, Caroline, ehemalige Eigentümerin, zit. nach Troll, Dorothea.

Troll, Dorothea, Eigentümerin.

**Anmerkung:** Die Namen der Bewohner sind aus Datenschutzgründen abgekürzt angeführt.

## 7 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abb.1 Kinder einer Bekannten der Hauseigentümerin spielen im Hof. Die Frau in der Mitte war eine damlige Bewohnerin, 1994  
Quelle: Waltraud P.
- Abb.2 Sammlung von Bestandsmaterialien
- Abb.3 Schwarzplan | M 1: 5000
- Abb.4 Nordansicht
- Abb.5 Südansicht
- Abb.6 Westansicht
- Abb.7 Ostansicht
- Abb.8 Hof | Blick a
- Abb.10 Hof | Blick b
- Abb.12 Garten | Blick c
- Abb.9 Wasserstelle | Stelle 4
- Abb.11 Feuerstelle | Stelle 3
- Abb.13 Kirschbaum | Stelle 5
- Abb.14 Außenraumgestaltung | M 1:200
- Abb.15 Lageplan | M 1:500
- Abb.16 Untergeschoß | M 1:100
- Abb.17 Erdgeschoß | M 1:100
- Abb.18 Dachgeschoß | M 1:100
- Abb.19 Dachdraufsicht | M 1:100
- Abb.20 Schnitt A-A | M 1:100
- Abb.21 Schnitt B-B | M 1:100
- Abb.22 Schnitt C-C | M 1:100
- Abb.23 Ansicht D-D | M 1:100
- Abb.24 Schnitt E-E | M 1:100
- Abb.25 Schnitt F-F | M 1:100
- Abb.26 Antonia und Josef Westermayer, 1909  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.28 Caroline (v. links) & Franz Troll (rechts),  
Theresa Kahl (zweite von rechts), 1955  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.30 Dorothea Troll, 2018
- Abb.27 Antonia Westermayer und Heurigengäste im Hof, 1905  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.29 Heurigenbetrieb, 1950  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.31 Seit 1967 findet kein Heurigenbetrieb mehr statt, 2018
- Abb.32 1900  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.34 1900  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.36 1907  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.33 2018
- Abb.35 2018
- Abb.37 2018
- Abb.38 1907  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.40 1941  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.42 1941  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.39 2018
- Abb.41 2018
- Abb.43 2018
- Abb.44 1960  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.46 1960  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.48 1960  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.45 2018
- Abb.47 2018
- Abb.49 2018
- Abb.50 Zeitleiste
- Abb.51 Adaptierung der Wohnung Westermayer | Grundriss,  
Ansicht, Schnitt | M 1:100 | 1879  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.52 Baulinienplan | M 1:1000 | 1893  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.53 Einbau einer Abortanlage | Grundriss | M 1:100 | 1932  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.54 Zubau Schank | Grundrisse, Ansicht | M 1:100 | 1947  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.55 Zubau Schank | Schnitte | M 1:100 | 1947  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.56 Einreichplan | Ansichten | M 1:100 | 1993  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.57 Einreichplan | Lageplan | M 1:500 | 1993  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.58 Einreichplan | Erdgeschoß | M 1:100 | 1993  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.59 Einreichplan | Dachgeschoß | M 1:100 | 1993  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.60 Einreichplan | Schnitt | M 1:50 | 1993  
Quelle: Privatbesitz von Dorothea Troll
- Abb.61 Untergeschoß | M 1:500  
Räume K01 – K02
- Abb.62 Erdgeschoß | M 1:500  
Räume 01 – 20
- Abb.63 Dachgeschoß | M 1:500  
Räume 21 – 30
- Abb.64 Grundriss Untergeschoß | M 1:200 | Keller 01
- Abb.65 Blick a | Tonnengewölbe | Keller 01
- Abb.66 Blick b
- Abb.68 Blick c | Kellerabgang
- Abb.67 Mischmauerwerk
- Abb.69 Blick d
- Abb.70 Grundriss Untergeschoß | M 1:200 | Keller 02
- Abb.71 Blick a | Keller 02
- Abb.72 Blick b
- Abb.73 Korrodierender Stahlträger
- Abb.74 Blick c | Kappengewölbe

- Abb.75 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 01
- Abb.76 Blick a | Straßenseitiges Wohnzimmer | Raum 01
- Abb.77 Blick b
- Abb.78 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 02
- Abb.79 Blick a | Küche | Raum 02
- Abb.80 Blick b | Kastenfenster
- Abb.81 Blick c | Küche
- Abb.82 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 03
- Abb.83 Blick a | Raum 03
- Abb.84 Blick b
- Abb.85 feuchte Innenwand | Stelle 1
- Abb.86 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 04, 05, 06
- Abb.87 Blick a | Schalfzimmer | Raum 04
- Abb.89 Blick b | Schlafzimmer
- Abb.88 Blick c | Badezimmer | Raum 06
- Abb.90 Blick d | Badezimmer
- Abb.91 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 07
- Abb.92 Blick a | Wirtschaftsraum | Raum 07
- Abb.93 Blick b | Kellerabgang
- Abb.94 Beschädigte Decke | Stelle 1
- Abb.95 Blick c  
ehemalige Gästetoilette
- Abb.96 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 08
- Abb.97 Blick a | Manchmal veranstaltet die Eigentümerin hier private Feste | Raum 08  
Quelle: Mario Hengster
- Abb.98 Blick b | Verkaufspult mit Glasvitrine
- Abb.99 freiliegendes Mauerwerk | Stelle 1
- Abb.100 Blick c | Dieser Raum wird als Lager und als Werkstatt genutzt
- Abb.101 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 09, 10, 11
- Abb.102 Blick a | Werkstatt | Raum 10
- Abb.103 Blick b | Schlafzimmer | Raum 09
- Abb.105 Feuchteschäden: Stelle 1 & Stelle 2
- Abb.104 Blick c | Küche | Raum 11
- Abb.106 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 12, 13
- Abb.107 Blick a | Hinteres Vorzimmer | Raum 12
- Abb.108 Blick b | Stiegenaufgang | Raum 12
- Abb.109 Riss | Stelle 1 | Raum 13
- Abb.110 Feuchteschäden | Stelle 2 | Raum 12
- Abb.111 Feuchteschäden | Stelle 3 | Raum 13
- Abb.112 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 14, 15, 16
- Abb.113 Blick a | Schlafzimmer | Raum 14
- Abb.114 Blick c | Schlafzimmer
- Abb.115 Blick b | Toilette | Raum 15
- Abb.116 Blick d | Badezimmer | Raum 16
- Abb.117 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 17
- Abb.118 Blick a | Küche | Raum 17
- Abb.119 Blick b | Küche
- Abb.120 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 18
- Abb.121 Blick a | Gewölbezimmer | Raum 18
- Abb.122 Blick b | Durchbruch
- Abb.123 Blick c
- Abb.124 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 19
- Abb.125 Blick a | Wohnzimmer | Raum 19
- Abb.127 Blick b | Wintergarten | Raum 19
- Abb.126 Blick c
- Abb.128 Feuchteschäden | Stelle 1
- Abb.129 Grundriss Erdgeschoß | M 1:200 | Raum 20
- Abb.130 Blick a | Vorzimmer | Raum 20
- Abb.131 Blick b | Kreuzgewölbe in der Durchfahrt
- Abb.132 Kreuzgewölbe im Vorzimmer
- Abb.133 Blick c | Vorzimmer
- Abb.134 Grundriss Dachgeschoß | M 1:200 | Raum 21
- Abb.135 Blick a | Raum 21
- Abb.136 Abgestrebte Stuhlsäule
- Abb.137 Blick b | beschädigte Dippelbaumdecke, mit Holz abgedeckt | Stelle 1
- Abb.138 Grundriss Dachgeschoß | M 1:200 | Raum 22
- Abb.139 Blick a | Abgestrebter Stuhl | Raum 22
- Abb.140 Blick b
- Abb.141 Blick c | Brandschutztür
- Abb.142 Blick d | Abgestrebter Stuhl
- Abb.143 Grundriss Dachgeschoß | M 1:200 | Raum 23
- Abb.144 Blick a | Satteldach | Raum 23
- Abb.145 Beschädigte Holzkonstruktion | Stelle 1
- Abb.146 Blick b | Strohtür |
- Abb.147 Blick c
- Abb.148 Grundriss Dachgeschoß | M 1:200 | Raum 24, 25
- Abb.149 Blick a | Küche | Raum 25
- Abb.150 Blick b | Küche
- Abb.151 Blick c | Wohnzimmer | Raum 24
- Abb.152 Blick d | Wohnzimmer
- Abb.153 Grundriss Dachgeschoß | M 1:200 | Raum 26, 27, 28, 29
- Abb.154 Blick a | Schlafzimmer | Raum 27
- Abb.155 Blick b | Schlafzimmer | Raum 27
- Abb.156 Blick b | Badezimmer | Raum 28
- Abb.157 Grundriss Dachgeschoß | M 1:200 | Raum 30
- Abb.158 Blick a | Raum 30
- Abb.159 Blick b
- Abb.160 Blick c
- Abb.161 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien | M 1:1000 | 2019  
Quelle: Stadt Wien
- Abb.162 Alte Hängeleuchten im Hof erinnern an frühere Zeiten.

Abb.163 Wurde die Leuchte eingeschaltet, konnte an diesem Abend mit musikalischer Unterhaltung gerechnet werden.

Abb.164 Mauerwerksproben

Abb.165 thermografische Aufnahmen 1-5

Abb.166 Typische Feuchtigkeitsverteilung in Wänden

Abb.167 Raumnummerierung EG und UG | M 1:200

Abb.168 Qualitative Feuchtemessung der Außenflächen

Abb.170 Typische Feuchtigkeitsverteilung in Wänden

Abb.169 Feuchteverteilung EG und UG | M 1:500

Abb.171 Profile A1, A2, A3

Abb.173 Profile G, F

Abb.175 Profile L1, L2

Abb.177 Profile D, E

Abb.172 Profile B1, B2, C

Abb.174 Profile J, I

Abb.176 Profile M,N

Abb.178 Profil K

Abb.179 Feuchtigkeitsbelastung EG und UG | M: 1:500

Abb.180 luftdicht verpackte Proben

Abb.181 Proben vor der Trocknung

Abb.182 Proben im Trocknungssofen

Abb.183 Schadsalzbelastung EG | M: 1:500

Abb.184 Salzausblühungen

Abb.185 Sieben der Proben

Abb.186 Untersuchungen zu Chloriden, Sulfaten, Nitraten

Abb.187 Mechanisches Verfahren

Abb.188 Injektionen

Abb.189 Flankierende Maßnahme

Abb.190 Sanierungsvarianten 1-3 | M 1:500

Abb.191 Empfohlene Sanierungsmaßnahmen | M 1:200

Abb.192 Sammlung von Arbeits- und Entwurfsmaterialien

Abb.193 Verdichtung: Der Dachausbau im Osttrakt wurde 1993 durchgeführt.

Abb.194 Gemeinschaft: Im Hof treffen sich die BewohnerInnen auch für private Feste.

Abb.195 Blick aus dem EG.

Abb.196 Blick aus dem OG.

Abb.197 Privatheit: Die tiefen Fenster werden als geschützte Lesenische genutzt.

Abb.198 Licht: Fenstertypen

Abb.199 Adaption: Eine alte Hängeleuchte, die immer noch in der ehemaligen Ausschank hängt. Der Fisch ist eine Anspielung auf durstige Heurigengäste.

Abb.200 Ist-Zustand

Abb.201 Rekonstruktion

Abb.203 Straßenansicht

Abb.202 Entwurf

Abb.205 Verdichtung nach Wiener Bauordnung

Abb.206 Verdichtung Entwurf

Abb.204 Ist-Zustand

Abb.207 Ist-Zustand

Abb.208 Entwurf

Abb.209 Ist-Zustand

Abb.210 Alternativentwurf anstelle des Mansarddaches

Abb.211 Zubauten und Terrassen

Abb.212 Einheit A

Abb.213 Erdgeschoß Typ A | M 1:200

Abb.214 Oberschoß Typ A | M 1:200

Abb.215 Einheit B

Abb.216 Erdgeschoß Typ B | M 1:200

Abb.217 Oberschoß Typ B | M 1:200

Abb.218 Einheit C

Abb.219 Erdgeschoß Typ C | M 1:200

Abb.220 Oberschoß Typ C | M 1:200

Abb.221 Einheit D

Abb.222 Erdgeschoß Typ D | M 1:200

Abb.223 Einheit E

Abb.224 Erdgeschoß Typ E | M 1:200

Abb.225 Oberschoß Typ E | M 1:200

Abb.226 Grundriss und Schnitt | M 1:500

Abb.227 Außenraumzonierung

Abb.228 Zubauten mit beweglichen Lamellen | Gradwanderungen zwischen Öffentlichkeit und Privatheit

Abb.229 Erschließung und kompakter Kern

Abb.230 Vertikal durchgesteckte Küchen

Abb.231 Anordnung der Funktionen

Abb.232 Küche als Verbindungselement

Abb.234 Ansicht West | Ist-Zustand und Entwurf | M 1:500

Abb.235 Ansicht Ost | Ist-Zustand und Entwurf | M 1:500

Abb.233 Lichteinfall | M 1:500  
Ist-Zustand und Entwurf

Abb.236 ›Spiegeln‹ der alten Dachkonstruktion

Abb.237 Mögliche Nutzungsszenarien innerhalb des Gesamtgebäudes

Abb.239 Mögliche Nutzungsszenarien innerhalb einer Wohneinheit

Abb.238 Alltagsnutzungen wandern übers Jahr

Abb.240 Schaubild | Außenraum

Abb.241 Schaubild | Innenraum | Wohneinheit A

Abb.242 Schaubild | Innenraum und Außenraum | Wohneinheit B

Abb.243 Lageplan | M 1:500

Abb.244 Erdgeschoß Wohnen | M 1:100

Abb.245 Erdgeschoß Wohnen und Arbeiten | M 1:100

Abb.246 Dachgeschoß | M 1:100

Abb.247 Dachdraufsicht | M 1:100

Abb.248 Ansicht A-A | M 1:100

Abb.249 Schnitt B-B | M 1:100

Abb.250 Schnitt C-C | M 1:100

Abb.251 Schnitt D-D | M 1:100

Abb.252 Schnitt E-E | M 1:100

Abb.253 Ansicht F-F | M 1:100

Abb.254 Schnitt G-G | M 1:100

Abb.255 Schnitt H-H | M 1:100

Abb.256 Schnitt I-I | M 1:100

Abb.257 Detail A | M 1:5

Abb.258 Detail B | M 1:5

Abb.259 Detail C | M 1:5

Abb.260 Detail D | M 1:5 und M 1:10

Abb.261 Die tiefen Fensternischen dienten als Inspiration für das architektonische Konzept.

**Anmerkung:** Alle Abbildungen stammen von der Autorin dieser Arbeit, falls keine andere Quelle angegeben ist.





**„Wenn ein Gast hereinkommt,  
hat er Durst wie ein Fisch.  
Nach einiger Zeit  
hat er einen Affen sitzen.  
In der Früh, wenn der Hahn kräht,  
hat er einen Kater.“**

Caroline Troll, Probusgasse 18