

Diplomarbeit

# Wohnbau Einsiedelei

Areal Berger-Kaserne Neusiedl am See

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



unter der Leitung  
**Ao.Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Helmut SCHRAMM**

e253.2 Abteilung für Wohnbau und Entwerfen  
Institut für Architektur und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von  
**Gerhard STOLKOVICH**

Matrikelnummer 6625398

## THEMA: WOHNBAU "EINSIEDELEI" Areal Berger-Kaserne Neusiedl am See

Die Typologie der ursprünglichen traditionellen, qualitativen Dorfstrukturen bergen viel Potenzial für eine zeitgemäße Weiterentwicklung. Mit seinen um einen Dorfanger gruppierten, angeordneten Streckhöfen, bilden sie die Grundlage für die Bauungsstudie auf dem gesamten Areal der ehemaligen „Berger-Kaserne“. Als Bebauungselemente wurden vorwiegend ein- und zweigeschossige Streifenhofhäuser entwickelt, die partiell für „Startwohnungen“ aufgestockt werden. Zur Verbesserung des Raumklimas, der Wasserrückhaltung und des Stadtklimas werden die Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung versehen.

Eine Durchquerung der Wohnanlage mit dem motorisierten Individualverkehr ist nicht möglich, da für den Zielverkehr der Bewohner Stichstraßen geplant sind.

Die gesamte Anlage ist für die Fußgänger und Radfahrer mit befahrbaren Wohnwegen, Dorfanger, Ruheplätzen, Hintauswegen und einem einheitlichen Grün- und Freiraumkonzeptes durchzogen, die Homogenität des Siedlungsbildes gewährt bleibt.

Eine strenge und in ihrem Ablauf eindeutig konzipierte Erschließung gewährleistet gute Orientierung und leicht erfassbare Raumfolgen.

Der zweigeschossige unter Denkmalschutz gestellte Vierkanter der ehemaligen Kaserne soll durch verschiedene Folgeeinrichtungen – Betreuung von Kindergarten- und Volksschulkindern, Jugendeinrichtungen, Hobbyräumen, Werkräumen und Veranstaltungsmöglichkeiten – in die Wohnanlage eingebunden und der Stadtbevölkerung auch bespielt werden.

## SUBJECT: DOMESTIC ARCHITECTURE “EINSIEDELEI” area Berger-Barracks Neusiedl am See

The type of original, traditional, quality village buildings include much potential for modern enhancement. With their extended yards arranged around a village green, they form the basis for the construction survey of the entire area of the former “Berger-Barracks”. One and two storey row houses will be developed as construction elements, and will be partially supplemented for starting-apartments. To improve the indoor atmosphere, water retention and city climate, the platform roofs will be provided with extensive green roofing.

Transiting the housing estate with private cars is not possible because dead end roads for the occupants are planned.

The whole housing estate is conceived for pedestrians and cyclists and will be laced with driveable residential paths, green areas, resting places and looping paths in a consistent green and freespace concept, so that the homogeneity of the residential area view is guaranteed.

A strict and, in its progress, clearly designed development, guarantees a good orientation and simple, easy to reach spaces.

The two storey square of the former barracks, under historical protection, shall be integrated in the housing estate through different infrastructure facilities and installations such as supervision of playschool and primary school children, youth infrastructure, hobby spaces, workshops and event facilities. All these will be available for the people of the town to also use.

## I. Ist-Zustand

<b>I.1</b>	<b>Leben</b>	<b>8</b>
	Lebensstile	9
	Statistiken	10
	Gemeinnützige Wohnungswirtschaft – Genossenschaften	11
<b>I.2</b>	<b>Wohnen</b>	<b>14</b>
	Typologie horizontaler Verdichtung	15
	Dorfformen im Burgenland	16
	Flur – Flurformen	18
	Typologie der Bebauung	19
	Streckhof	19
<b>I.3</b>	<b>Horizontale Verdichtung - Beispiele</b>	<b>20</b>
	Hofhäuser in el Qued, Algerien	21
	Hofhäuser in Isfahan, Iran	21
	Siedlung Puchenau I bei Linz, Österreich	21
	Siedlung Quinta da Malagueira, Portugal	23

## 2. Gemeinde

<b>2.1</b>	<b>Neusiedl am See</b>	<b>25</b>
	Lage	26
	Geschichte	27
	Charakteristika der Gemeinde	28
	Infrastruktur	31
	Körnung	32

# Inhalt

<b>2.2</b>	<b>Kaserne &amp; Bestand</b>	<b>33</b>
	Geschichte der Garnison Neusiedl am See	34
	Verkaufs-Chronik	34
	Vierkanter	35
	Gegenwart des Planungsgebietes	36

## 3. Masterplan

<b>3.1</b>	<b>Einsiedelei - Masterplan</b>	<b>39</b>
	Konzept	40
	Lageplan	41
	Erschließung	42
	Freiräume	43
<b>3.2</b>	<b>Einsiedelei - Bebauungsplan</b>	<b>46</b>
<b>3.3</b>	<b>Einsiedelei - Cluster</b>	<b>49</b>
<b>3.4</b>	<b>Einsiedelei - Ansichten</b>	<b>58</b>
<b>3.5</b>	<b>Einsiedelei - Typen</b>	<b>62</b>
	Typ A	63
	Typ B	66
	Typ C	75
	Typ D	81
	Typ DSL - Splitlevel	90
	Typ E	95
	Typ SW - Startwohnung	105

	Literaturverzeichnis	107
	Abbildungsverzeichnis	108
	Danksagung	109



Gewerbepark

Prädium

Parndorfer Platte

Wohnpark Hanifal

Hausbergsiedlung

Tabor

Kardinal-Franz-König Platz  
Kalvarienberg

**Kaserne (Planungsgebiet)**

Siedlung am Hafen

Neusiedler See

Neusiedl am See

**I. Ist-Zustand**

# LEBEN



# Lebensstile

Die Entwicklung unserer Gesellschaft bringt zwar die Ausweitung des individuellen Spielraumes für das eigene Leben, führt jedoch dazu dass an die Stelle der traditionellen Lebensmodelle eine Vielzahl anderer Lebensformen treten.

Die österreichische Bevölkerung wird vorwiegend nach demographischen Gesichtspunkten in Zielgruppen unterteilt – Familien mit Kindern, Singles, Junge, Senioren – so und ähnlich lauten die Begriffe.

Die internationale Sinus-Milieu(R)-Forschung geht weiter und beschreibt ein Bild der Gesellschaft nach ihren Wertorientierungen und Lebenseinstellungen. Das Ergebnis: Zehn unterschiedliche Sinus-Milieus(R), die den Alltagsgewohnheiten und Einstellungen der österreichischen Bevölkerung ab 14 Jahren Rechnung tragen.

Die 10 Sinus Milieus in Österreich:

## 1. „Traditionelle Milieus“:

- **Konservative:** Leitmilieu im traditionellen Bereich mit einer hohen Verantwortungsethik: Stark von christlichen Wertvorstellungen geprägt, hohe Wertschätzung von Bildung und Kultur, kritisch gegenüber aktuellen ge-

sellschaftlichen Entwicklungen. Altersdurchschnitt von 55 Jahren, ca. 400.000 Personen, sehr hoher Frauenanteil. Höheres Bildungsniveau, häufig Ein-Personen-Haushalte

- **Traditionelle:** Die auf Sicherheit und Stabilität wert legende Kriegs- und Nachkriegsgeneration: Verwurzelt in der alten kleinbürgerlichen Welt bzw. in der traditionellen Arbeiterkultur. Altersdurchschnitt von 66 Jahren, ca. 1,1 Mio. Personen, ältestes Milieu, umfasst die Kriegs- und Nachkriegsgeneration, im Kleinbürgertum oder in der Arbeiterkultur verankert

**2. Das „ländliche Milieu“** 2001 noch mit 7% vertreten und geprägt durch ein hohes Vertrauen in bestehende Gegebenheiten, ist dagegen kaum mehr anzutreffen.

## 3. „Gehobene Milieus“:

- **Performer:** Die flexible und global orientierte Leistungselite: Individuelle Leistung, Effizienz und Erfolg haben erste Priorität; feste Verankerung in der digitalen Welt. Altersdurchschnitt von 37 Jahren, Anteil von 9% oder rund 600.000 Personen, im Wesentlichen aus der Gruppe der „modernen Performer“ von 2001, damit angepasster und weniger risikofreudig geworden.

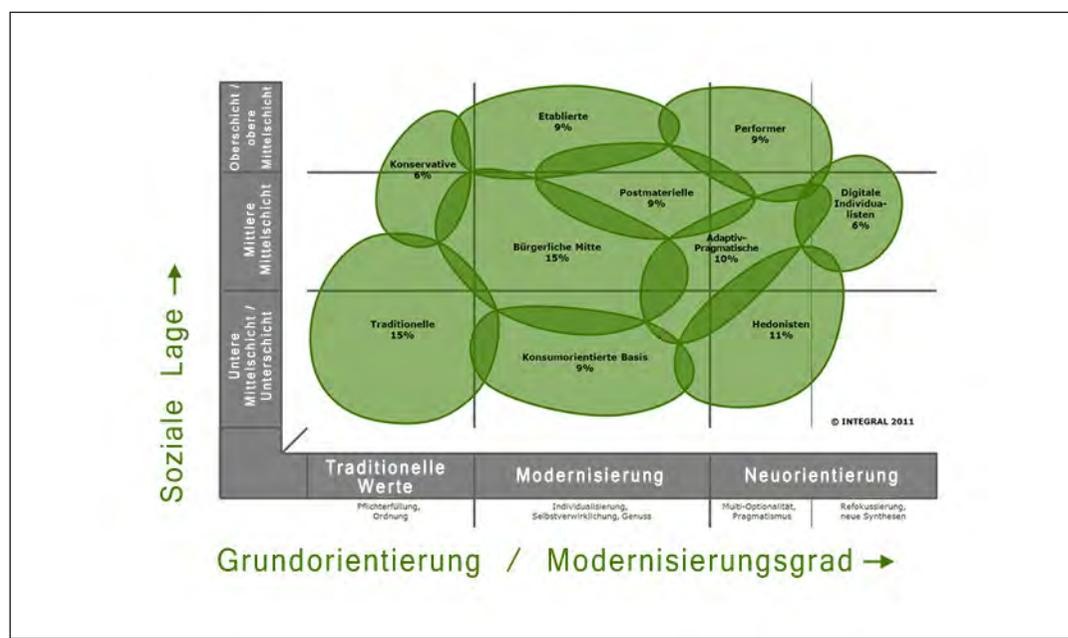


Abb. 1: Ergebnis der Sinus-Milieu-Studie 2011 für Österreich

- Postmaterielle: Weltoffene Gesellschaftskritiker: Gebildetes, vielfältig kulturinteressiertes Milieu; kosmopolitisch orientiert, aber kritisch gegenüber der Globalisierung. Altersdurchschnitt von 43 Jahren, Anteil von 9% oder rund 600.000 Personen
- Etablierte: Die leistungsbewusste Elite mit starker traditioneller Erziehung: Nimmt die Herausforderung der Globalisierung und der digitalen Welt an und strebt gleichzeitig nach Harmonie und Balance; hohe Statusorientierung. Anteil von 9% oder rund 600.000 Personen
- Digitale Individualisten: Die individualistische, vernetzte, digitale Avantgarde: Mental und geographisch weltweit mobil, online und offline vernetzt, ständig auf der Suche nach neuen Erfahrungen. Altersdurchschnitt von 26 Jahren, Anteil von 6% oder rund 400.000 Personen, eine neue und wachsende Gruppe

#### 4. „Die neue Mitte“:

- Bürgerliche Mitte: Der leistungs- und anpassungsbereite Mainstream: Streben nach beruflicher und sozialer Etablierung, gesi-

cherten und harmonischen Verhältnissen, Halt und Orientierung, Ruhe und Entschleunigung. Altersdurchschnitt von 49 Jahren, Anteil von 15% oder 1,1 Mio Personen, gegenüber der Erhebung 2001 um 4 Prozentpunkte geschrumpft. Die Angehörigen dieser Gruppe haben mehr Ängste und Sorgen als früher und fühlen sich vom sozialen Abstieg bedroht. Teilweise davon abgespalten und neu herausgebildet hat sich die neue junge Mitte der „Adaptiv-Pragmatischen“

- Adaptiv-Pragmatische: Die junge pragmatische Mitte: Ausgeprägter Lebenspragmatismus, Streben nach Verankerung, Zugehörigkeit, Sicherheit, starke Leistungsorientierung, auch Wunsch nach Spaß und Unterhaltung. Altersdurchschnitt von 37 Jahren, Anteil von 10% oder 700.000 Personen

#### 5. „Moderne Unterschicht“:

- Hedonisten: Die momentbezogene, erlebnishungrige moderne untere Mittelschicht: Suche nach Spaß und Unterhaltung; Ablehnung von Leistungsgedanken und traditionellen Normen und Konventionen.

Altersdurchschnitt von 36 Jahren, Anteil von 11% oder 800.000 Personen

- Konsumorientierte Basis: Die materialistisch geprägte, resignierte Unterschicht: Ausgeprägte Zukunftsängste und Ressentiments; bemüht, Anschluss zu halten an die Konsumstandards der Mitte. Altersdurchschnitt von 53 Jahren, Anteil von 9% oder 600.000 Personen

*Vgl./ Sinus Milieus in Österreich 2011,  
www.integral.co.at*

## Statistiken

Größe der Wohneinheiten in Gebäuden mit 1-2 Wohneinheiten (EFH):

- < 45 m<sup>2</sup> 2%
- 45 – 60 m<sup>2</sup> 4%
- 60 – 90 m<sup>2</sup> 20%
- 90 – 130 m<sup>2</sup> 42%
- > 130 m<sup>2</sup> 32%

Familienzusammensetzung Österreich:

- 35% ohne Kind
- 32% 1 Kind
- 24% 2 Kinder
- 7% 3 Kinder
- 2% > 3 Kinder

Größe der Wohneinheiten in Gebäuden mit 3+ Wohneinheiten (Wohnhausanlagen):

<input type="checkbox"/>	< 45 m <sup>2</sup>	7%
<input type="checkbox"/>	45 – 60 m <sup>2</sup>	12%
<input type="checkbox"/>	60 – 90 m <sup>2</sup>	51%
<input type="checkbox"/>	90 – 130 m <sup>2</sup>	27%
<input type="checkbox"/>	> 130 m <sup>2</sup>	3%

Bei Statistiken ist es international üblich, Küchen ab 4m<sup>2</sup>! als Aufenthaltsraum zu berücksichtigen.

Die Kosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche lagen 2001 in Mehrgeschoßbauten bei etwa 1800 – 2000 €, im Eigenheim bei ca. 1200 – 1500 €. (Eigenleistungen wurden nicht eingerechnet.)

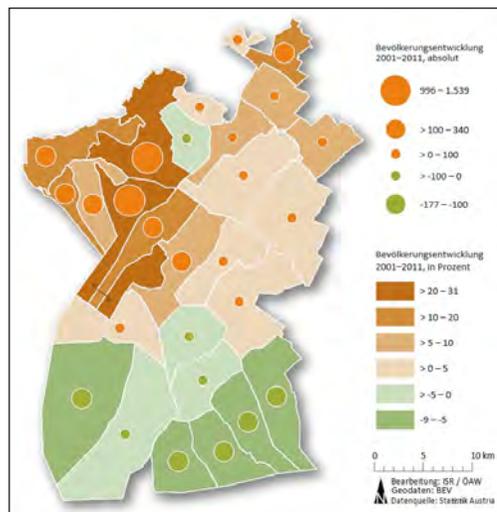


Abb.2: Bevölkerungsentwicklung 2001–2011

Vgl./ Gebäude- und Wohnbaustatistik, Statistik Austria

Größe der Wohneinheiten:

<input type="checkbox"/>	5%	1–2 Zimmer	35m <sup>2</sup> p.P.
<input type="checkbox"/>	70%	3–5 Zimmer	41m <sup>2</sup> p.P.
<input type="checkbox"/>	25%	6+ Zimmer	45m <sup>2</sup> p.P.

Durchschnittliche Größe der Wohneinheiten nach Eigentumsverhältnissen:

<input type="checkbox"/>	Eigene Gebäude	127m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Eigentum Wohnung	104m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Miete	81m <sup>2</sup>

Burgenland – Gebäude:

<input type="checkbox"/>	98%	1–2 Wohneinheiten	-> EFH
<input type="checkbox"/>	2%	3+ Wohneinheiten	-> Wohngebäude

Wien – Gebäude:

<input type="checkbox"/>	20%	1–2 Wohneinheiten	-> EFH
<input type="checkbox"/>	80%	3+ Wohneinheiten	-> Wohngebäude

Burgenland – Eigentumsverhältnisse Wohngebäude:

<input type="checkbox"/>	98,7%	privat
<input type="checkbox"/>	1,3%	Bauvereinigungen

Wien – Eigentumsverhältnisse Wohngebäude:

<input type="checkbox"/>	16%	privat
<input type="checkbox"/>	84%	Bauvereinigungen

Vgl./ Gebäude- und Wohnbaustatistiken 2011, Statistik Austria

Österreich, das „Land der Häuselbauer“, geben auch diverse Zahlen von Statistik Austria wieder. Das freistehende Einfamilienhaus ist leider noch immer die wünschenswerteste Wohnform. Die am häufigsten genannten Motive: Besitz eines eigenen Hauses, ein großer Garten, Selbstverwirklichung beim Planen und Einrichten. Die Folgen der Befriedigung dieser Motive sind eine unverantwortbare Zersiedelung des Gutes Landschaft. Die Gesellschaft (Planer, Politik und die Bauausführenden) müssen und sind sicher in der Lage die vorab genannten Attribute auch in ressourcenschonenderen Bebauungsformen zu befriedigen. Laut der Wohnungszählung von Statistik Austria des Jahres 2001 fallen 88% aller Gebäude auf Ein- und Zweifamilienhäuser, 2% auf größere Wohngebäude und 10% auf Gebäude, die anderen Zwecken dienen. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohneinheit eines Ein- od. Zweifamilienhauses (Hauptwohnsitz) beträgt 122m<sup>2</sup>, bei Wohnungen in Wohnbauten 74m<sup>2</sup>.

Eigentumswohnungen sind im Durchschnitt nur 23m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche größer als Mietwohnungen und Wohngebäude im Eigentum (Einfamilienhaus) haben eine um weitere 23m<sup>2</sup> größere Wohnfläche. Wohnungen von sozialen Wohnbauträgern sind im Vergleich im Mittel um 8m<sup>2</sup> kleiner. Die Wohnnutz-

fläche ist zu 70% auf 3 – 5 Zimmer Wohneinheiten verteilt. Jeder Person stehen daher im Schnitt 1,8 Räume bzw. 41,0m<sup>2</sup> für Wohnzwecke zur Verfügung.

Im Vergleich Burgenland – Wien, im Hinblick auf die Wohneinheiten pro Gebäude und Eigentumsverhältnisse, zeigt sich die unterschiedliche Struktur von Land- und Stadtbebauung. Im Burgenland sind knapp 99% aller Wohngebäude im privaten Besitz, in Wien hingegen nur 16%. Umgekehrt ist der Vergleich von Wohneinheiten pro Wohngebäude, wobei der Anteil von Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohneinheiten im Burgenland nur 2% beträgt, sind es in Wien 80%.

Seit der letzten Erhebung 1991 zeigt sich ein Zuwachs der Gebäude um 11%, sowie 14% bei Wohnungen. Über dem Durchschnitt liegt auch die Zunahme im Bezirk Neusiedl am See. Der Trend zu größeren Wohneinheiten setzt sich lt. Statistik Austria fort.

*Vgl./ Gebäude- und Wohnbaustatistik,  
Statistik Austria*

## Gemeinnützige Wohnungswirtschaft – Genossenschaften

Alle gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) sind in einem Dachverband, dem Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, zusammengefasst. Diese Organisation geht auf historische Vorgänger zurück:

1907 – Gründung der „Zentralstelle für Wohnungsreform“ in Österreich

1916 – der „Reichsverband gemeinnütziger Bauvereinigungen“ gilt als erste Interessensvertretung

1928 – Reichsverband wurde vom „Zentralverband gemeinnütziger Baugesellschaften“ abgelöst. Der Zentralverband wurde vom nationalsozialistischen Regime aufgelöst und durch zwei Prüfungsverbände mit Pflichtmitgliedschaft ersetzt, dem „Verband donauländischer Wohnungsunternehmen“ und dem „Verband alpenländischer Wohnungsunternehmen“.

1945 – Beide Verbände wurden der öffentlichen Verwaltung unterstellt

1946 – Vereinsbehörde setzte einen provisorischen Vorstand ein

1947 – die Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in der heutigen Form wurde ins Leben gerufen. Damit waren erstmals in Österreich alle Bauvereinigungen in einem Pflichtverband zusammengefasst, der als genossenschaftlicher Revisionsverband und als Interessensvertretung fungiert.

Gemeinsame Grundwerte und generelle Leitlinien der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft:

- Konzentration auf das Angebot leistbarer Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten als Ausdruck der sozialen Gestion
- Generationsübergreifende Wohnversorgung durch Baupflicht und langfristige Bestandsbewirtschaftung in unterschiedlichen Rechtsformen
- Beschränkung in der Ertragszielung an Stelle einer reinen Gewinnorientierung
- Zweckbindung des Eigenkapitals als Fundament der wohnungswirtschaftlichen Aufgabe

- Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit in der Geschäftsgebarung
- Kostendeckungsprinzip als grundsätzliche Orientierung
- Qualität und Sicherheit, Kalkulierbarkeit und Zuverlässigkeit für Kunden und Partner in Wirtschaft und Politik
- Führende Rolle bei Innovationen und zeitgemäßer Wohnkultur
- Sparsamkeit im Umgang mit Ressourcen und Offenheit für umweltgerechte Technologien
- Unabhängigkeit der Revision als Grundbekenntnis

*Vgl./ [www.gbv.at](http://www.gbv.at), abgerufen 9.9.2015*

Der gemeinnützige soziale Wohnbau im Burgenland wird mit Stand September 2015 von sechs großen politisch gefärbten Wohnbaugesellschaften (Genossenschaften) monopolistisch abgedeckt. Es ist zu befürchten, dass die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner am Ende der Kette von wirtschaftlichen, ökonomischen und politischen Gesichtspunkten stehen.

Im Prozess der Projektentwicklung – Bauträger (Genossenschaft), Baufirmen, Bürgermeister und dem Land als Förderinstrument – hat der Architekt den Part des Erfüllungsgehilfen, da die generellen Leitlinien gemeinnütziger Wohnungswirtschaft – führende Rolle bei Innovationen und zeitgemäßer Wohnkultur, ferner Sparsamkeit im Umgang mit Ressourcen und offen für umweltgerechte Technologien etc. – von dieser nur halbherzig umgesetzt werden.

Nachdem die Sicherung bzw. Steigerung der Einwohner-/rinnenzahl in den Gemeinden hohe Priorität hat, werden Wohnbauprojekte von den Gemeinden (Bürgermeistern) initiiert, um eine Abwanderung der Bewohner-/rinnen in die Nachbargemeinden zu verhindern.

Das Angebot der sogenannten „Starterwohnungen“ für junge Erwachsene bedient auch das Ziel diese Personengruppe an die Gemeinde zu binden.



## Typologie horizontaler Verdichtung

Wie unterscheiden drei verschiedene Arten:

- Die **lineare Struktur** – Gebäudetyp Reihenhaus
- Die **flächige Struktur** – Gebäudetyp Hofhaus
- Die **räumliche Struktur** – extreme Verdichtungsmöglichkeit, ist der Übergang zur vertikalen Verdichtung

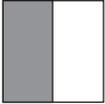
Beim Reihenhaus handelt es sich um eine lineare Addition von gleichen bzw. ähnlichen Wohneinheiten, wobei diese Aneinanderreihung eine sehr ökonomische Grundstücksausnutzung und Konstruktion gewährleistet. Soziologisch steht das Reihenhaus für Gleichheit, Offenheit und Ausgesetztheit.

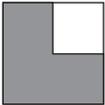
Das Hofhaus wird durch eine klare Trennung zwischen Privatheit und Öffentlichkeit gekennzeichnet, ein möglicher Grund für die wachsende Beliebtheit seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Privatheit ist der Maßstab des Hofhauses.

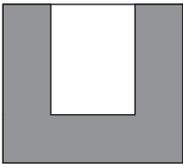
Der Hof ist die Mitte – er ist sommerlicher Aufenthaltsraum, Gartenersatz, Lichtquelle für die auf ihn gerichteten Haupträume des Hauses. Er bietet Schutz vor Immissionen, Lärm, Staub und auch vor Hitze.

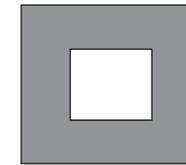
Das freistehende Einfamilienhaus ist das exakte Gegenteil des Hofhauses.

Hofhaustypologie:

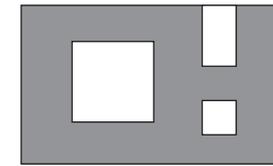
 Das **Rechteck-Atriumhaus** orientiert sich mit der Längsseite auf den Hof, der ummauert oder von Nachbarhäusern gebildet wird. Zugang kann entweder über den Hof oder direkt an der Stirnseite erfolgen. Der Rechtecktyp hat große Affinität zum Reihenhaustyp.

 Das **L-förmige Atriumhaus** ist die heute meistverwendete Form des Hofhauses. Der Hof wird von zwei Hausflügeln und den eigenen oder Nachbarhausmauern umschlossen. Die Erschließung erfolgt meist im Überschneidungsbereich der beiden Hausflügel.

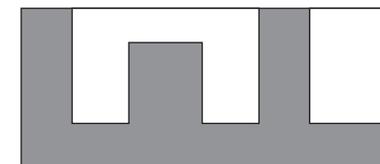
 Das **Semi-Atriumhaus**, auch Halbatrriumtyp genannt, besteht meist aus zwei parallel zueinander liegenden Trakten (Individualbereich und Gemeinschaftsbereich) und einen dazwischen liegenden Trakt. Bei kleineren Höfen ist die gegenseitige Einsehbarkeit stark vorhanden. Die Rückzugsmöglichkeit ist im Sommer kaum gegeben.



Das **Voll-Atriumhaus**, die Urform des Hofhauses, entspricht in reiner Weise dem antiken Vorbild und ist in Mitteleuropa so gut wie nicht verbreitet, da der Hof witterungsbedingt als Erschließungsfläche nicht einbezogen werden kann. Die Wegführung im Gebäude und die Nutzung der Außenecken sind schwer zu funktionalisieren.



Das **Mehrhöfhaus**, verfügt neben einem Haupthof über noch mindestens einen weiteren Hof bzw. mehrere kleinere Höfe, die für die Belichtung der einzelnen Räume notwendig sind. Die meist bepflanzten Höfe lassen den Bewohnern den Wechsel von Wetter und Jahreszeiten mitverfolgen.



Das **Streifenhofhaus**, auf dem schmalen und sehr tiefen Grundstück entspricht den traditionellen Parzellenstrukturen im nördlichen und mittleren Burgenland. Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude werden nahtlos an den schmalen Grundstücken entlang der Nachbar

seite aneinander gereiht. In Österreich wurden trotz der historischen Vorbilder erst in den 90er Jahren einige Konzepte entwickelt. Das „wachsende Haus“ von Helmut Wimmer 1994 und das „Haus S“ in Friedrichshof 1996 von Adolf Krischanitz.

Vgl./ *Low Rise – High Density*, Helmut Schramm, 2008, S.45ff

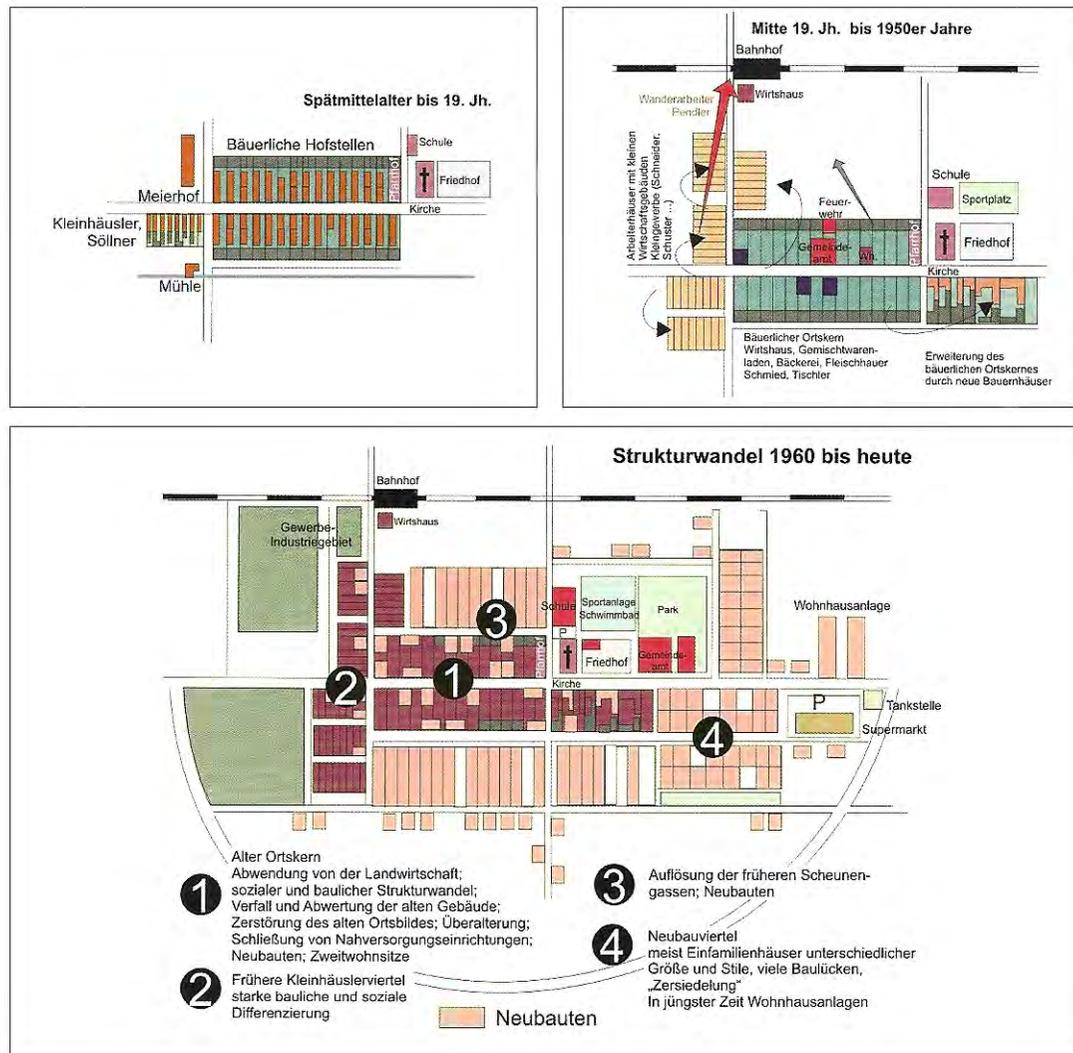


Abb.3: Schema der Dorfentwicklung

## Dorfformen im Burgenland

Da die größeren städtischen Zentren der Region nach 1921 durchwegs jenseits der neuen Grenze im heutigen Ungarn blieben, ist das Burgenland trotz zahlreicher Stadterhebungen in jüngster Zeit noch immer das Land der Dörfer. Der entscheidende Zeit-

raum für die Entstehung der heutigen Siedlungslandschaft war die Neubesiedlung im 11. und 12. Jahrhundert durch deutsche Bauern.

Die Dorfanlagen erfolgten planmäßig, nach dem damals im Zuge der Ostkolonisation üblichen Schema; kombiniert mit der der Dreifelderwirtschaft entsprechenden Gewinnflur. (Hotter) Von wenigen Ausnahmen abgesehen dominieren im gesamten Land die regelmäßig angelegten Samsiedlungen; überwiegend Straßen- und Angerdörfer. Sonderformen stellen die „Kolonialdörfer“ des Neusiedler Bezirks dar, die nach den Verwüstungen der Türkenzeit neu angelegt wurden. Auch Neugründungen der Neuzeit wie Neudörfel und Neufeld an der Leitha gehören in diese Kategorie.

Schon im 13. Jahrhundert wuchs die Bevölkerung stark, die Ansässigkeiten wurden vielfach geteilt. Halbe und Viertelsessionen waren die Regel. Auch Hofteilungen waren üblich, im Extremfall entstanden „Hofgassen“ wie man sie eindrucksvoll in Mörbisch findet.

Im Spätmittelalter kam es auch im Burgenland, als Folge eines Konzentrationsprozesses in den größeren

Siedlungen und den Weinbaugebieten, zu einer Verwüstungsphase, die zur Aufgabe von etwa 100 Siedlungen führte. Zur Aufgabe der Dörfer trugen auch die Türkenkriege bei.

Ab 1550 entstanden neue Dörfer, wobei sich der Bevölkerungsanstieg im 18. und 19. Jahrhundert fortsetzte.

Der größte Umbruch, der Struktur und Aussehen der Dörfer radikal verändern sollte, begann in den späten 1950er und frühen 1960er Jahren und hielt bis in die jüngste Vergangenheit an. Durch die großzügige Förderung des Landes entstanden zahlreiche Einfamilienhäuser, meist am Wochenende durch Nachbarschaftshilfe erbaut. So wurde das Burgenland, das noch in der Zwischenkriegszeit die schlechtesten Wohnverhältnisse aufwies, zu einem Land mit hoher Wohnqualität und gut ausgebauter Infrastruktur.

Diese Entwicklung hatte auch eine Kehrseite. Meist nahm man wenig Rücksicht auf das Ortsbild, alte Gebäude wurden abgerissen, „modernisiert“. Die „Zersiedelung“ war und ist bedenklich und konnte erst durch die lückenlose Einführung von Flächenwidmungsplänen eingedämmt werden.

Die jüngste Entwicklung ist durch die Errichtung von Wohnblocks am Rande der Dörfer gekennzeichnet, welche

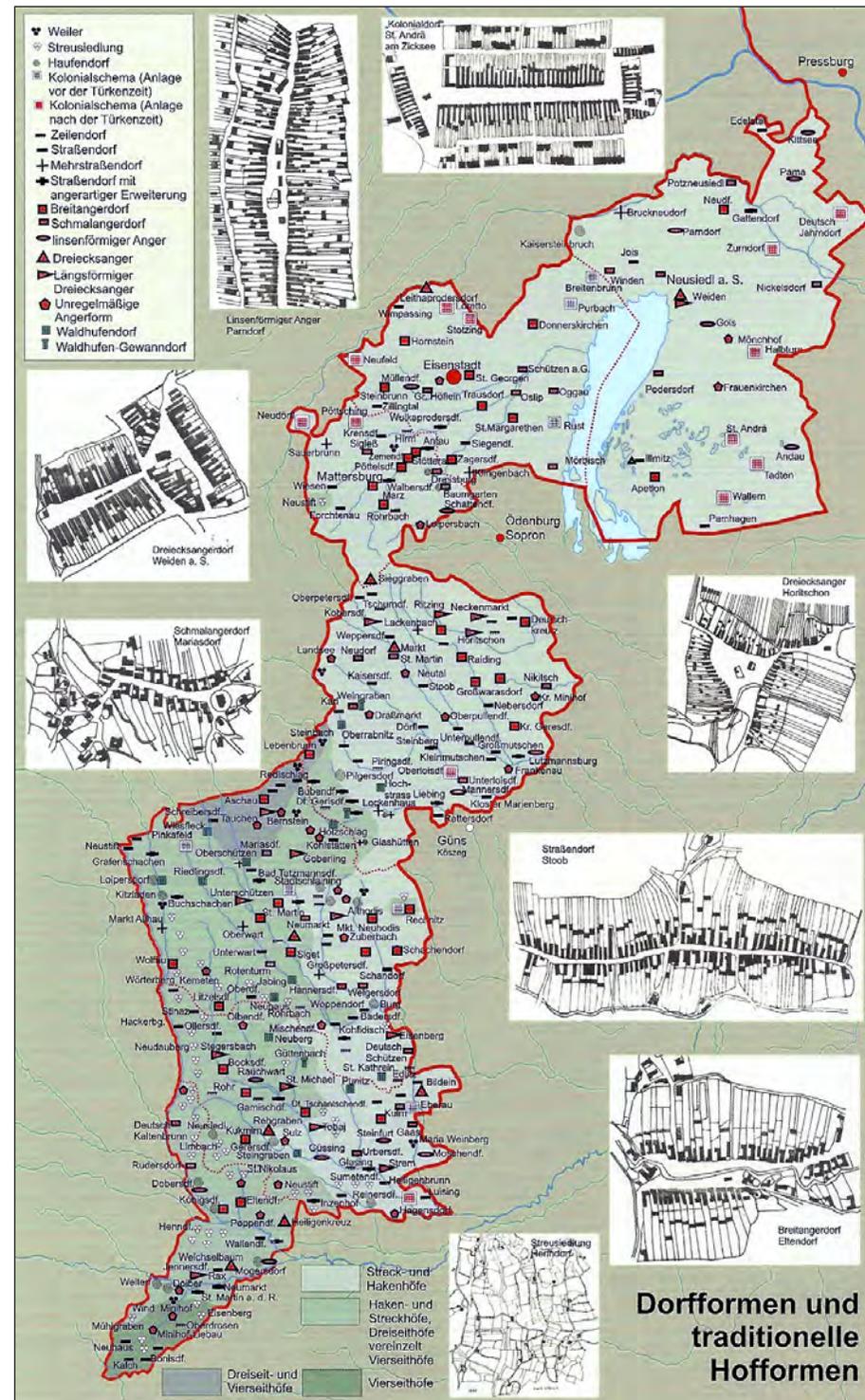


Abb.4: Dorfformen und traditionelle Hofformen

das große, seit Jahrzehnten in vielen Dörfern bestehende Problem des Verfalls der Ortskerne noch vergrößert. Bedingt durch die Entvölkerung der Ortskerne entsteht eine Auszehrung der Nahversorgung – Geschäfte und Gasthäuser werden aufgegeben, Schulen sind nicht mehr finanzierbar, das Vereinsleben leidet.

Durch zahlreiche Dorferneuerungsprojekte hat ein Umdenkprozess eingesetzt. Dorferneuerung wird heute als Erneuerungsprozess zu mehr Lebensqualität verstanden.

In weiten Gebieten des Mittel- und Südburgenlandes, abseits der Hauptverkehrsachsen stagnieren die oft finanzschwachen Dörfer. Das andere Extrem findet sich im gesamten Nordburgenland, welches Teil der suburbanen Zone der Großstadtregion Wien ist! Entlang der Entwicklungsachsen, etwa der Ostautobahn, hat eine völlige Neubewertung der Standortqualität stattgefunden. Die Bevölkerung entlang der Verkehrsachsen wächst durch Zuzug, bei manchen Orten besteht die Gefahr eine Schlafvorstadt von Wien zu werden.

*Vgl./ Tiefenbach, Josef (Hrsg.):  
Historischer Atlas Burgenland 2011*

## Flur - Flurformen

Im Zusammenhang mit den Dorfformen stehen die Flurformen. Durch das Katasterwesen wurden die Flurformen bis heute erhalten, wobei die Gestalt der Flure noch heute die damalige soziale Situation ablesbar macht. In den Angerdörfern, wo die Längsstreifenflure fast im rechten Winkel vom An-

ger wegführen, gehen diese schmalen Flure nahtlos in die Ackerlandschaft über. Die Längsstreifenform der Flure entwickelte sich durch die Bearbeitung mit Nutztieren, um ein mühsames Wenden mit dem Pfluggespann zu reduzieren. Das Breit-/Längenverhältnis betrug mindestens 1:20.

*Vgl./ [www.wikipedia.org/wiki/Flur](http://www.wikipedia.org/wiki/Flur),  
abgerufen 15.9.2015*



Abb.5: Satellitenaufnahme von Neusiedl am See und Umgebung

## Typologie der Bebauung

Die Typologie der Bebauung ist im Zusammenspiel mit der Dorfstruktur zu sehen. Durch die lineare Addition

mehrerer Streckhoftypen entlang eines Angers kann ein Platz gebildet werden, der aus einer Straße besteht, linsenförmig oder eine Dreiecksform bildet. Durch diese Dorfstruktur weckt man Behagen, Vertrautheit und ein Sicherheitsgefühl wie im „Vierkanter“ der „Kavallerie Kaserne“.



Abb. 6: Franciso-josephinische Landesaufnahme der österreichisch-ungarischen Monarchie 1873

## Streckhof

Der Streckhof ist eine landwirtschaftliche Bauform, bestehend aus eng hintereinander gebauten Wohn-, Stall-, Scheunen- und Schupfengebäude, die im rechten Winkel, mit der Giebelseite des Wohnhauses zur Dorfstraße, platziert sind. Der schmale Hof wird dabei durch die Wand des Nachbarhofes begrenzt.

Durch die Erbfolgen entwickelten sich manche Streckhöfe zu sogenannten Halbwirtschaften, wovon in Neusiedl noch Doppelhausnummern an einem Hofort zeugen.

Bedingt durch die heutige Aufgabe mancher Landwirtschaften und erfolgtem Abriss der Wirtschaftsgebäude entstehen in manchen Streckhöfen Freiflächen, die von der jüngeren Generation als Bauplatz genutzt wird.

Vgl. / [de.wikipedia.org/wiki/Streckhof](https://de.wikipedia.org/wiki/Streckhof)

# 1.3

## HORIZONTALLE VERDICHTUNG – BEISPIELE

## Hofhäuser in el Oued, Algerien



Abb.7: Luftaufnahme einer  
traditionell algerischen Stadt

## Hofhäuser in Isfahan, Iran



Abb.8: Luftaufnahme einer  
traditionell persischen Stadt

## Siedlung Puchenu I bei Linz, Österreich

1965 – 67, Arch. Roland Rainer

die als geschlossene Zeile zur Straße  
hin gleichsam als Schallschutz dienen.

Der fast ebene Bauplatz liegt zwischen Mühlkreisbahn und der Bundesstraße im Norden und den Donauauen im Süden. Die Lage ermöglicht eine südorientierte, naturverbundene und Lärmgeschützte Bebauung. Puchenu I war eine einfache, streng geordnete Anlage aus ebenerdigen und zweigeschossigen Reihenhäusern, sowie viergeschossigen Mehrfamilienhäusern,



Abb.9: Luftbild, Puchenu I

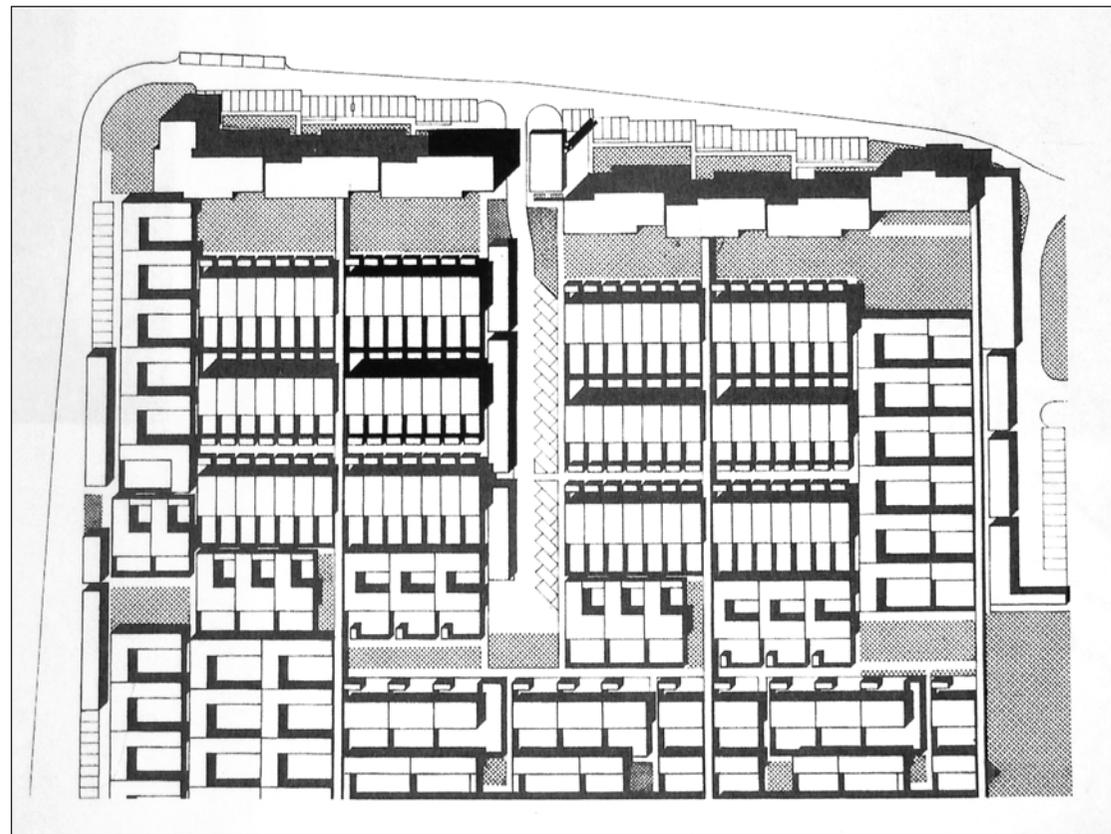


Abb.10: Bebauung, Puchenu I

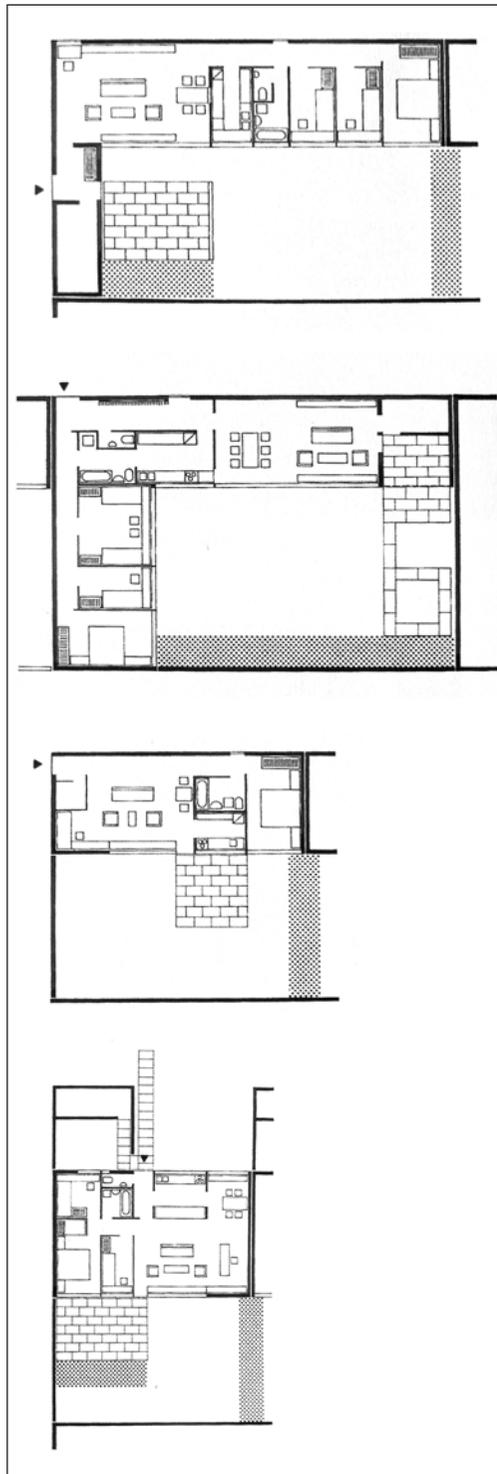


Abb.11: ebenerdige Einfamilienhäuser, Puchenau I

Die gesamte Siedlung ist über ein Netz von Gehwegen erschlossen, öffentliche und private Bereiche sind durch begrünte Gartenmauern abgetrennt. Der ausgeschlossene Autoverkehr wird nur über zwei Straßen an die Anlage herangeführt und mündet in zwei Parkplätze.

Die Grundrisse sind äußerst vielfältig und variantenreich. Es wurden nicht nur alle gängigen Hausformen – vom „Rechteckhofhaus“ über den L-Typ bis zum Semiatrium – in unterschiedlichen Erschließungsvarianten errichtet, sondern auch Reihenhäuser aus zwei verschiedenen Typen. Die Hofhäuser zeigen mit den großzügigen, offenen Bereichen für das Wohnen, Essen und Kochen und den kleinen Zellen der Individualräume Roland Rainers unverwechselbare Handschrift.

Puchenau I war die erste „Atriumsiedlung“ in Österreich und für Jahrzehnte alleiniges Vorbild für alle Bauaufgaben dieser Art.



Abb.12: Innenhof, Puchenau I



Abb.13: Puchenau I



Abb.14: Puchenau I

Vgl./ Marta Schrieck,  
*Endbericht EASVS-G1*

Vgl./ Roland Rainer, *Lebensgerechte Außenräume*, Verlag für Architektur, Artemis Zürich 1972

Vgl./ Helmut Schramm, *Low Rise – High Density*, Springer Verlag 2008

Vgl./ Peter Kramm (Hrsg.), Roland Rainer – *Bauten, Schriften und Projekte*, Verlag Ernst Wasmuth Thübingen

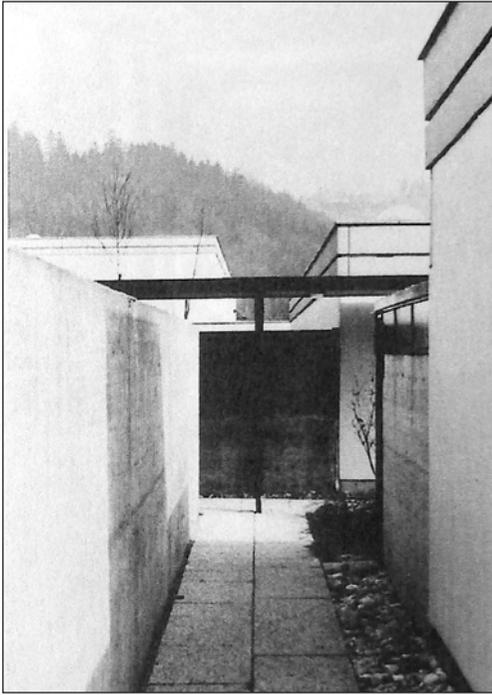


Abb. 15: Puchenau I

## Siedlung Quinta da Malagueira, Portugal

Das städtebauliche Konzept für Stadterweiterung von Evora besteht durch eine klare Struktur. Die Architektursprache ist schlicht gehalten und den klimatischen Verhältnissen in Portugal angepasst. Die Einfachheit der Grundriss bei gleichzeitiger Variantenvielfalt in der Benutzbarkeit ist ein Weiteres Qualitätsmerkmal.

*Vgl./ Helmut Schramm, Low Rise – High Density, Springer Verlag 2008*



Abb. 18: Grundrisse, Quinta da Malagueira

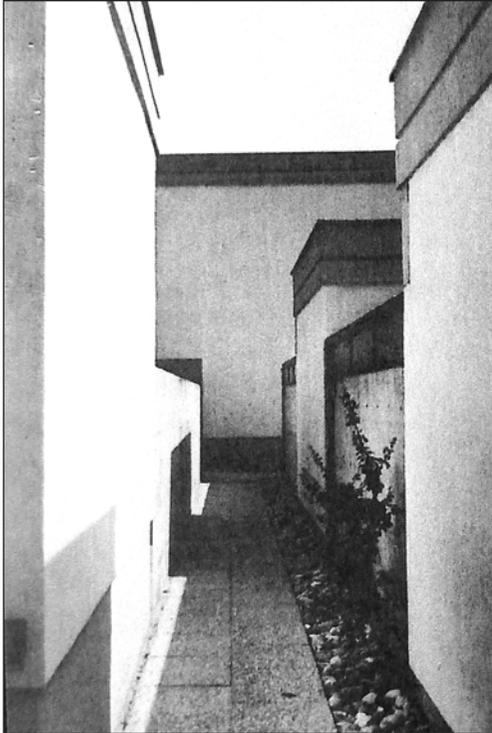


Abb. 16: Puchenau I



Abb. 17: Quinta da Malagueira

## 2. Gemeinde

# 2.1

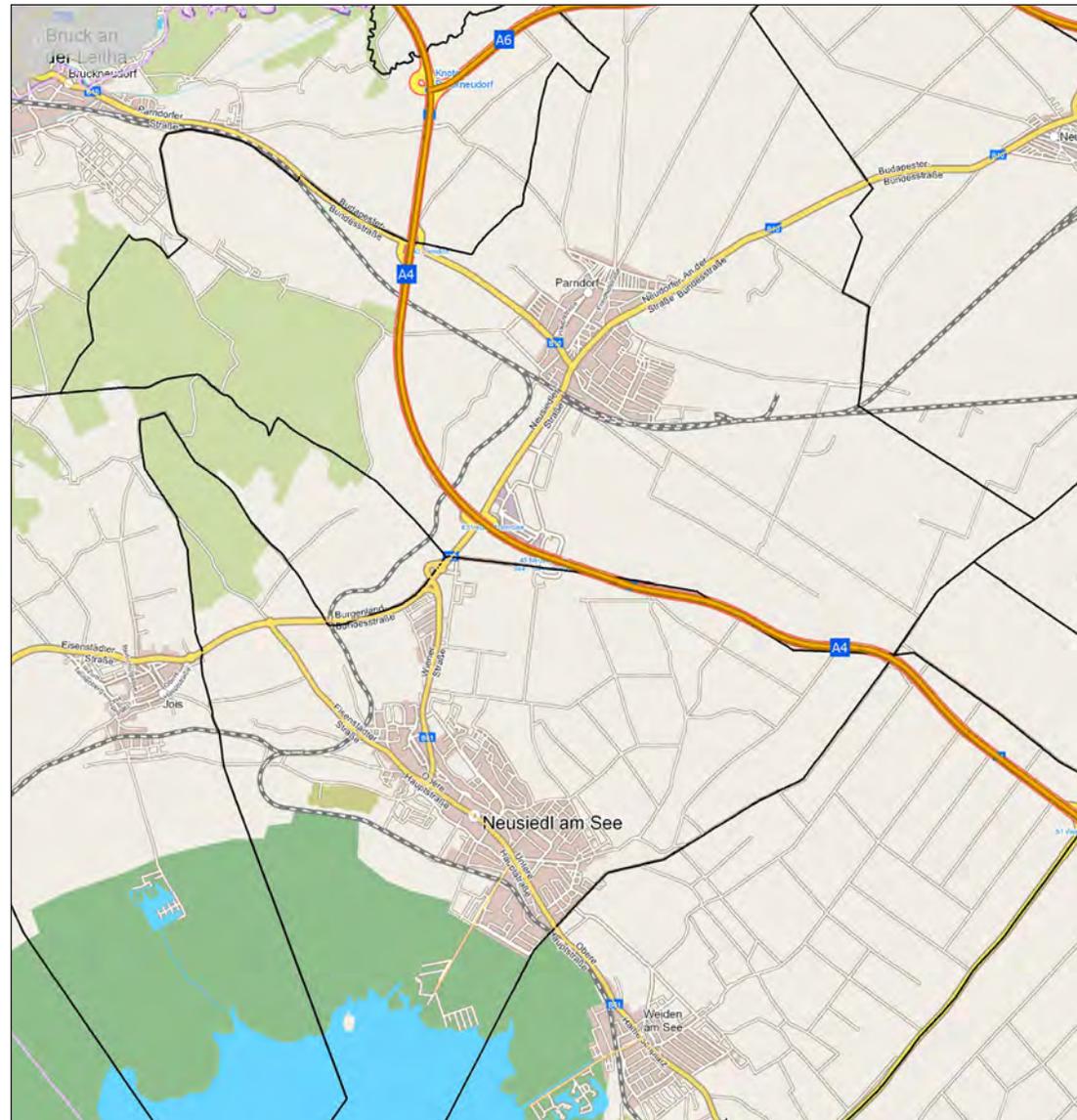
## Lage

Die Gemeinde Neusiedl am See liegt im nördlichen Burgenland direkt am Nordufer des Neusiedlersees zwischen den Ausläufern des Leithagebirges und der Parndorfer Platte. Die Gemeindefläche umfasst rund 57 km<sup>2</sup>, davon befinden sich 650 ha im Nationalparkgebiet „Zitzmannsdorfer Wiesen“. Das Gebiet wird geprägt durch die umliegenden Weingärten, den Kalvarienberg und das Lehm-Massiv Taborberg.

Neusiedl am See ist nicht zuletzt durch seine Funktion als Bezirkshauptstadt der zentrale Ort in der Region und zeichnet sich durch viele Schul- und Bildungseinrichtungen, ferner reges Kultur- und Vereinsleben aus.

Aufgrund der optimalen Verkehrsinfrastruktur (Anbindung an die Autobahn A4 / A6, S-Bahnverbindung OST Bahn sowie Pannoniabahn, Flughafen Schwechat in 20 Minuten erreichbar) ist die Gemeinde einfach und schnell erreichbar und damit nicht nur ein gefragter Wohnstandort, sondern auch ein beliebtes Urlaubsziel.

Neben einem erweiterten Radweg in der Stadt, liegt Neusiedl am Burgenland Radweg B10 Nordteil, der entlang des Neusiedler Sees durch die



Seegemeinden führt und zur Seenumrundung per Rad einlädt.

Durch die unmittelbare Nähe zum McArthur Glen Designer Outlet – eine „Klein-Shopping City Süd – Vösendorf“ in der Nachbargemeinde Parndorf,

verzeichneten beide Gemeinden eine sehr positive Bevölkerungsentwicklung, wobei die Infrastruktureinrichtungen von den Nachbargemeinden in Neusiedl mitbenutzt werden.

Vgl./ [www.neusiedl-am-see.at/tourismus/chronik](http://www.neusiedl-am-see.at/tourismus/chronik), abgerufen 12.09.2015

Abb.19: Verkehrsanbindung von Neusiedl am See

## Geschichte

- 1209 – Erste urkundliche Erwähnung als „Sumbotheil“, zu Deutsch „Samstagmarkt“
- 1241 – Vermutlich totale Zerstörung durch Mongolen
- 1282 – Nach dem Neuaufbau und der Neubesiedlung erste urkundliche Nennung von „Niusidel“
- 1427 – Die Grafen von St.Georgen und Bösing werden Besitzer der Herrschaft Ungarisch-Altenburg und damit auch Neusiedls
- 1517 – Königliches Privilegium zur Verleihung des Marktrechtes
- 1645 – Schlimmstes Pestjahr mit 554 Toten innerhalb eines Jahres
- 1683 – Im Zuge der 2.Wiener Türkenbelagerung Zerstörung der Kirche und vieler Bürgerhäuser
- 1708 – Eroberung und Zerstörung des Marktes und des Tabors durch die Kuruzzen. Grausame Hinrichtung von 200 Bürgern und Soldaten, darunter Peter Florian



Abb.20: Historische Aufnahme von Neusiedl am See

1809 – Riesige finanzielle Belastungen und Opfer für den Markt Neusiedl durch Einquartierung der napoleonischen, aber auch der eigenen kaiserlichen Soldaten

1926 – Neusiedl erhält das Stadtrecht. Der Neusiedler Rechtsanwalt Karl Amon als geistiger Kopf der Autonomiebewegungen gilt höchstwahrscheinlich als Schöpfer des Namens Burgenland

1824 – Erster offizieller Antrag Neusiedls zur Stadterhebung, nach mehrjährigen Verhandlungen abgelehnt.

1978 – Abschluss der Städtepartnerschaft mit Deggendorf in Bayern



Abb.21: Neusiedl am See um 1890, Fotografie von A.Weich / Wien

## Charakteristika der Gemeinde

Es gibt zwar einen Welterbe-Gestaltungsbeirat, der Vorhaben prüft, die maßgebliche Auswirkungen „auf die räumliche, funktionelle und strukturelle Entwicklung des Welterbes und seines Erscheinungsbildes haben“, ansonsten herrscht das freie Spiel der Kräfte und Geschmäcker. Einzig Neusiedl leistet sich einen Gestaltungsbeirat. Dort wurden immerhin Spielregeln für das Bauen in der Hauptstraße aufgestellt, denen zufolge die Bauhöhe mit einem Obergeschoß limitiert wurde und Dachgauben untersagt sind. Rein ästhetisch argumentierte Regulative greifen aber wahrscheinlich zu kurz. Es gibt wohl erst eine Chance, von einem Status des „Anything goes“ zu einem kollektiven Verständnis für das

Bauen im Kontext zu gelangen, wenn auch die sozialen, ökonomischen und ökologischen Folgen von Zersiedlung und Verschandelung deutlich kommuniziert werden.

*Vgl./ Leeb Franziska (10.08.2013),  
www.nextroom.at/article.php?id=37650,  
abgerufen 13.9.2015*

Auffallend in Neusiedl am See ist die prägnante Längsausdehnung – Schmalangerdorf – und das Fehlen eines echten Ortszentrums. Die Obere und die Untere Hauptstraße sowie der „Hauptplatz“ sind durch den Verkehr stark belastet und können daher, trotz mancher Umgestaltungsmaßnahmen des Straßenraumes, kaum als Aufenthaltsflächen dienen.



Abb.24: Rathaus (2)

Abb.23: Zentrumspan mit Verortung Bilder vom Ortskern



Abb.22: Obere Hauptstraße (1)



Abb.25: Untere Hauptstraße (3)



Abb.26: Am Anger (4)



Abb.27: Untere Hauptstraße (5)

Der historische Ortskern zeichnet sich durch eine geschlossene, meist zwei-geschossige Bebauung aus. Die Firstlinien verlaufen parallel zur Straße. Bedingt durch die schmalen, langgestreckten Grundstücke wurde bei erforderlicher Gebäudevergrößerung im rechten Winkel an das Straßengebäude angebaut (Hakenhof). Die Gärten schließen unmittelbar an die Gebäude an.

Das Klischee vom charakteristischen burgenländischen Ortsgefüge mit seinen giebelständigen Streckhöfen existiert eher in der Erinnerung, in der Realität ist es nur noch in wenigen Orten vorzufinden. Es fehlten über Jahrzehnte wohl das notwendige Wissen und vor allem der Wille, diese bäuerlichen Strukturen für heutige Anforderungen zu erhalten und zu adaptieren.

*Vgl./ Leeb Franziska (10.08.2013),  
www.nextroom.at/article.php?id=37650,  
abgerufen 13.9.2015*

**Haus im Puls** – Arch. Halbritter & Hillerbrand 2003:

Das Kernstück der ergänzten Neubebauung wurde als langgestreckter Kubus derart in den schmalen Hof eingefügt, dass im Zusammenspiel mit den bestehenden Nebengebäuden die räumliche Charakteristik des Streckhofes unterstrichen wird.



Abb.28: Straßenansicht



Abb.29: Durchgang in den Hof



Abb.30: Hof mit Blick in den Garten



Abb.31: Blickrichtung Obere Hauptstraße

### Siedlungsgebiet Ortsrand:

Das im Ortszentrum einheitliche Siedlungsbild ist in den neueren Siedlungsgebieten nicht mehr zu finden. Bedingt durch das großzügige widmen von Bauland, ist eine Steuerung der Siedlungsentwicklung kaum möglich. Es entsteht der Eindruck von scheinbar unkoordinierter Bautätigkeit und Zersiedelung mit nachfolgend enormen Erschließungskosten.

### Siedlung am Hafen:

Im Einklang mit den Zielen des Weltkulturerbes „Neusiedler See“ bietet die Siedlung einen hohen architektonischen Anspruch und herausragende Lebensqualität. Die offene Bauweise zur Wasserkante mit der Orientierung der halbprivaten Wohnbereiche und der Küche zum Kanal hin, sowie die Anordnung der privaten Schlaf- und Arbeitsräume in den geschützten Hof, gewährleisten den bestmöglichen Schutz der Privatsphäre.

Vgl./ [www.h2arch.at/index.php/projekte/wohnhaeuser/am-hafen/siedlung](http://www.h2arch.at/index.php/projekte/wohnhaeuser/am-hafen/siedlung),  
abgerufen 13.9.2015



Abb.32: Siedlung am Hafen



Abb.33: Siedlung am Hafen

### Kalvarienbergsiedlung:

Auf dem Gelände der ursprünglichen „Versuchsgärtnerei“ am Kalvarienberg wurde ein kleines neues Ortszentrum mit einer Atrium-Reihenhaussiedlung und einem Kindergarten errichtet.

Der Kindergarten ist als Teil des neu geplanten Siedlungsgebietes ein wichtiges Element einer funktionierenden Gemeinschaft. Die Lage am Fuße des angrenzenden Grünzuges Kalvarienberg bietet einen relativ unberührten Außenbereich, der von den Kindern der Gärtnereisiedlung und des Kindergartens genutzt werden kann.

Der zwischen den Häusern und dem Kindergarten geschaffene Platz ist von heimischen Bäumen gesäumt, mit einem Brunnen und beschatteter Sitzmöglichkeit ausgestattet. Dieser Platz fungiert als Kommunikations- und Verweilzone.

Vgl./ [www.h2arch.at/index.php/projekte/wohnbau/kalvarienbergsiedlung](http://www.h2arch.at/index.php/projekte/wohnbau/kalvarienbergsiedlung),  
abgerufen 13.9.2015



Abb.34: Kalvarienbergsiedlung



Abb.35: Kardinal-Franz-König Platz



Abb.36: Kardinal-F.-König Pl.



Abb.37: Hausbergsiedlung



Abb.38: Hausbergsiedlung



Abb.39: Wohnpark Hanifal



Abb.40: Wohnpark Hanifal

## Infrastruktur

Die Gemeinde Neusiedl am See hat vor allem durch die Autobahnverbindung (A4) nach Wien und die attraktive Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bahn) in den letzten Jahren als Wohnstandort an Bedeutung gewonnen.

Die Wirtschaftsstruktur des Ortes profitiert ebenfalls von dieser verbesserten Erreichbarkeit und so entstand im Norden der Gemeinde das Betriebsgebiet „Prädium“.

Die ständig wachsende Einwohnerzahl bewirkt eine höhere Nachfrage an Infrastruktureinrichtungen und lockt Betriebe an. Betrachtet man die geografische Lage der Gemeinde nicht nur auf nationaler Ebene, wird die Nähe zu Großstädten der Slowakei und Ungarns deutlich. Neusiedl am See hat daher gute Chancen, sich als internationaler Betriebs- und Wohnstandort zu behaupten, nicht zuletzt auch durch seine landschaftlichen Vorzüge.



Abb.41: Weingärten um Neusiedl am See

Als naturräumliche Charakteristika des Gebietes ist einerseits der Neusiedler See zu nennen, der auch durch seinen breiten Schilfgürtel das Landschaftsbild nachhaltig prägt. Darüber hinaus führt die Lage am Wagram – dem Abhang der Parndorfer Platte – zu einer einmaligen Landschaftsstruktur im nördlichen Burgenland. Vor allem der Weinbau dominiert bis heute das Landschaftsbild, doch verliert er immer mehr an Bedeutung. Die Bewahrung der historisch gewachsenen und für den Ort typischen Kulturlandschaft wird daher in Zukunft ein Thema mit steigender Brisanz werden.

Betrachtet man die innerörtliche Freiraumstruktur in der Gemeinde Neusiedl am See, muss zwischen dem historischen Ortszentrum und den Neubaugebieten unterschieden werden.

Im Zentrum wurden im Rahmen der Neugestaltung des Hauptplatzes auch Grünelemente eingefügt. Es gibt viele Jungbäume, allerdings kaum einen alten Baumbestand.



Abb.42: Weingärten um Neusiedl am See

In den Neubaugebieten fehlen geplante Grünstrukturen zur Gänze, es finden sich viele Brachflächen, die keine ökologische Bedeutung haben und sich zusätzliche zur starken Zersiedelung negativ auf das Ortsbild auswirken. Parkanlagen und Grünflächen für Erholungs- und Aufenthaltszwecke fehlen allerdings. Die bestehenden Freiräume, wie der Kalvarienberg, der Tabor oder der Schwarzerlenbruchwald werden aufgrund der unbefriedigenden Einbindung in die Ortsstruktur kaum als Naherholungsgebiet genutzt.

*Vgl./ Kommunale Entwicklungs- und Flächenwidmungs - Beitrag P2,  
Betreuer: DI Dr. Helena Linzer*

## Körnung

Die ersten Siedlungen des heutigen Neusiedls sind bedingt durch den schwankenden Wasserstand, hervorgerufen durch Klimaschwankungen von der unmittelbaren Seehöhe, in höhere Lagen gewandert. Ursprünglich als Angerdorf angelegt entwickelte sich Neusiedl zum Straßendorf. Die Verwässerung der klaren Dorfstruktur erfolgte durch den einsetzenden Bauboom von Einfamilienhäusern auf den Hügeln um Neusiedl. Das Betriebsgebiet Prädium im Norden, das Strandbad mit dem Hafen im Süden erweitern das Stadtgebiet in Form von Satellitensiedlungen.



Abb.43: Neusiedl am See

# 2.2

## Geschichte der Garnison Neusiedl am See

Die geographische Lage an der Grenze zwischen christlichem Abendland und den Ländern des Ostens war häufig Grund, dass Neusiedl Schauplatz kriegerischer Völkerwanderungen wurde. Mongolen, Tataren, Türken, Kuruzzen und andere Eindringlinge verwüsteten ganze Städte und Dörfer. Aber auch die Einquartierung der eigenen kaiserlichen Truppen verlangte der Bevölkerung ungeheure Opfer ab. Die Taborruine ist stiller Zeuge der seit jeher bewegten Militärgeschichte von Neusiedl. Ihre Erbauung erfolgte vermutlich im 13./14. Jahrhundert für Verteidigungszwecke. Da in Neusiedl immer wieder militärische Verbände stationiert und in Privathäusern einquartiert waren, wurde der Bau einer

Kaserne angeregt. Die Kaserne wurde in den Jahren 1853–56 erbaut, wobei sie als Unterkunft bis Mitte 2006 für militärische Zwecke genutzt wurde. Zuletzt diente sie als Unterkunft für die Assistenzsoldaten. Mit dem Ende des Assistenzeinsatzes Mitte 2006 und dem Verkauf endete die anderthalb Jahrhunderte währende Geschichte der Neusiedler Garnison. Die Kaserne und das Gelände sind nun in Privatbesitz und für eine Wohnbebauung vorgesehen, wobei der historische Vierkanter der Kaserne erhalten und unter Denkmalschutz gestellt wurde. Der Rest der Anlage wurde geschliffen.

*Vgl./ Stadtführer „Spaziergänge durch Neusiedl am See“ 2009*



Abb.44: Kaserne

## Verkaufs-Chronik

März 2005 – Die Liegenschaft wird vom österreichischen Bundesheer öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben.

*Vgl./ [www.bmlv.gv.at](http://www.bmlv.gv.at),  
abgerufen 15.9.2015*

Mai 2006 – Der unmittelbare Verkauf der Kaserne steht bevor, voraussichtlicher Käufer soll ein großer Wiener Bauträger sein – die ARWAG Holding AG. Die Nutzung des Kasernenareals ist noch unklar. Die Gemeinde favorisiert Bildungseinrichtungen und Geschäftslokale, der Bau von Wohnungen sei auch möglich.

*Vgl./ [www.orf.at/burgenland](http://www.orf.at/burgenland),  
abgerufen 15.9.2015*

April 2009 – Der Kasernenkomplex wird von der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft MIGRA aus Wien gekauft. Die Mannschaftsräume und Büros sollen in Wohnungen umgebaut werden. „Wir haben baubewilligte und vom Denkmalamt genehmigte Pläne. Es wird ein offener Arkadenhof, die Arkaden werden zu Loggien von Wohnungen gemacht.“, so GF Wasner von der Siedlungsgesellschaft. Mit der Umsetzung

des Projektes wird im Herbst gerechnet. Die gesamte Fläche wurde bereits in Bauland umgewidmet, 90 Bauplätze werden derzeit aufgeschlossen.

*Vgl./ [www.orf.at/burgenland](http://www.orf.at/burgenland),  
abgerufen 15.9.2015*

November 2011 – Die Siedlungsgesellschaft MIGRA beklagt zu geringes Interesse an den Wohnungen.

Juni 2013 – Fa. MIGRA beklagt weiter das geringe Interesse. Der GF ist es absolut unverständlich: „Wir geben das Projekt nicht auf, noch nicht.“ Irgendwann werde man aber über einen Weiterverkauf nachdenken müssen [...].

*Vgl. / [www.kurier.at/chronik/burgenland/ladenhueter-oder-villenviertel/15.632.289](http://www.kurier.at/chronik/burgenland/ladenhueter-oder-villenviertel/15.632.289),  
abgerufen 15.9.2015*

März 2015 – Mit einem neuen Planungskonzept will der Eigentümer MIGRA Interessenten am heimischen Wohnungsmarkt anlocken. Die Wiener hatten die Absicht aus dem denkmalgeschützten Gebäude ein Wohnhaus mit 90 Wohnungen zu machen. Das Schaubild auf der Informationstafel vor der Kaserne ist bereits vergilbt, so lange lag das Projekt auf Eis. Außerdem sei die Nachfrage im Großraum von Wien, zu dem auch Neusiedl am See zähle, gestiegen. Die bereits eingeholten Baubewilligungen für den Umbau der Kaserne sind abgelaufen und müssen bei Wiederaufnahme des Projekts neu eingeholt werden. „Wir sind voller Hoffnung, dass wir das Projekt dann mit gesichertem Hintergrund weiterführen können.“, betont GF Wasner.

*Vgl./ [www.bvz.at/nachrichten/lokales/aktuell/neusiedl/top-Wohnen-in-der-Kaserne-Nachfrage-steigt-wieder;art5635,622251](http://www.bvz.at/nachrichten/lokales/aktuell/neusiedl/top-Wohnen-in-der-Kaserne-Nachfrage-steigt-wieder;art5635,622251),  
abgerufen 15.9.2015*

## Vierkanter

Über die Entstehung des Vierkanters gibt es unterschiedliche Theorien.

Am häufigsten wird vermutet, dass mittelalterliche Burgengrundrisse und Baupläne von Renaissanceschlössern zur Zeit der Türkeneinfälle aus befestigungstechnischen Gründen nachgebaut wurden.

Die sogenannte Evolutionstheorie besagt, dass der Vierkanter ein Gebilde sei, das sich organisch aus dem mittelalterlichen Gruppen- und Haufenhof entwickelte. Nicht zufällig ähneln Vierkanter in vielerlei Hinsicht sowohl zusammengewachsenen dörflichen Einheiten als auch Klosterbauten, in denen sich die Notwendigkeit stellte, unterschiedlichste Lebens- und Arbeitsformen unter einem Dach zusammenfassen.

*Vgl./ Eidenböck Architekten, Wien 2007*



Abb.45: Kasernehof



Abb.46: Kasernehof



Abb.47: Südostansicht

## Gegenwart des Planungsgebiets

Beim letzten Lokalaugenschein Mitte September 2015 ist augenscheinlich noch keine Bautätigkeit am Vierkanter der Kaserne ersichtlich. Hingegen gibt es eine rege Bautätigkeit an der Nordseite des ehemaligen Kasernenareals, eine Reihenhauszeile ist fertig gestellt und weitere befinden sich im Bau.

Am südlichen Teil des Areal wird auf den Einfamilienhausparzellen kontinuierlich gebaut. Die Baustruktur an den umschließenden Straßen des Kasernenareals und im Siedlungsgebiet besteht großteils aus eingeschossigen Einfamilienhäusern.

Entlang der Unteren Hauptstraße wird das Areal von vier dreigeschossigen Wohnblocks, die gleichsam als Schallschutz dienen, begrenzt.

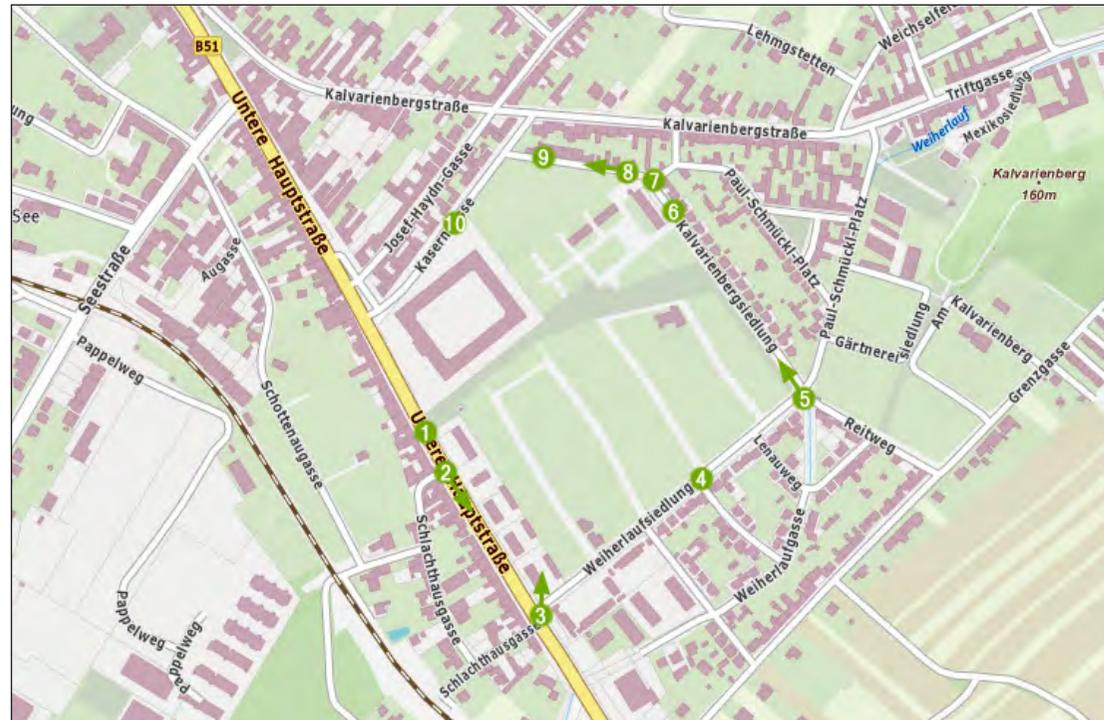


Abb.52: Bauplatz mit Verortung der Bilder aus der Umgebung



Abb.48: Untere Hauptstraße (1)



Abb.50: Untere Hauptstraße (2)



Abb.49: Weihenauersiedlung (3)



Abb.51: Weihenauersiedlung (4)



Abb.53: Kalvarienbergsiedlung (5)



Abb.55: Kalvarienbergsiedlung (8)



Abb.58: Neubauten der Kalvarienbergsiedlung (6)



Abb.54: Kalvarienbergsiedlung (7)



Abb.56: Kalvarienbergsiedlung (9)



Abb.57: Kasernengasse (10)

# 3. Masterplan

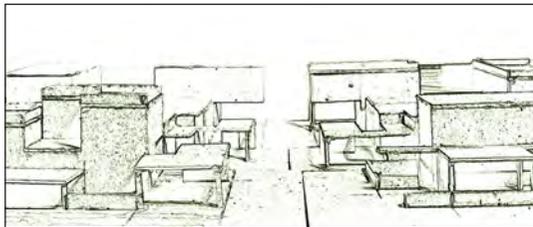
# 3.1

## Konzept

Das Planungsgebiet – das ehemalige Areal der Berger Kaserne – ist NW/SO orientiert und an drei Seiten von Wohnstraßen (Kasernengasse, Kalvarienbergsiedlung, Weiherlaufsiedlung) umschlossen. Die Untere Hauptstraße mit den drei vollgeschoßigen Wohnbauten und dem Vierkanter begrenzt nicht nur das Siedlungsgebiet in Südosten, sondern bietet durch die vorhandene Bebauung Lärmschutz.

Nach dem Auflassen der Kaserne wurden die vorhandenen jüngeren Gebäude und die Einfriedung geschliffen. Der ältere Teil des Kasernenkomplexes, der „Vierkanter“, wurde unter Denkmalschutz gestellt. Dieser Vierkanter ist der einzige Bezug und Erinnerung an die Geschichte dieses Gebäudeareals. Das ehemalige Kasernengebäude und auch das Siedlungsgebiet werden vom bestehenden Vierkanter, der ohne Bezug zur Siedlungsstruktur steht, massiv dominiert.

Wie schon vorab erwähnt besagt eine Evolutionstheorie, dass der Vierkanter ein Gebilde sei, das sich orga-

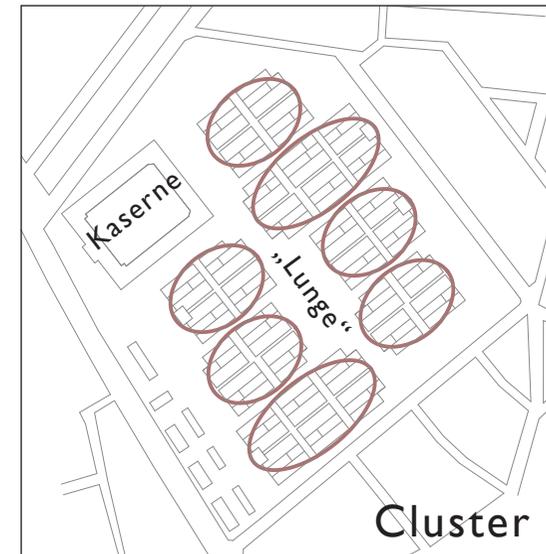
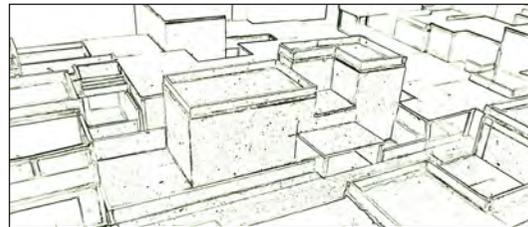


nisch aus dem mittelalterlichen Gruppen- und Haufenhof entwickelt hat. Die gesamte Wohnbebauung soll wie der Vierkanter Behagen, Vertrautheit und ein Sicherheitsgefühl vermitteln, soll sich offen präsentieren und zum Durchwandern einladen.

Einige architektonische Leitbilder verdichten sich zum vorliegenden Entwurf: Das Atriumhaus, das Streifenhofhaus, die Dorfstruktur der pannonischen Angerdörfer, Kritik an der bestehenden Siedlungsausbreitung und Verschwendung der Grundreserven.

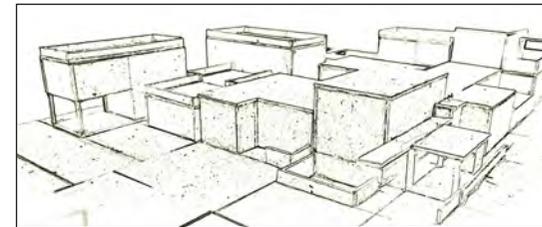
Hierbei handelt es sich um eine konzentriertere Anordnung von Bauten mit beschränkten Gebäudehöhen, privaten Gartenanteilen, sowie einer gegenüber der Einfamilienhausbauweise erhöhten Grundstücksausnutzung.

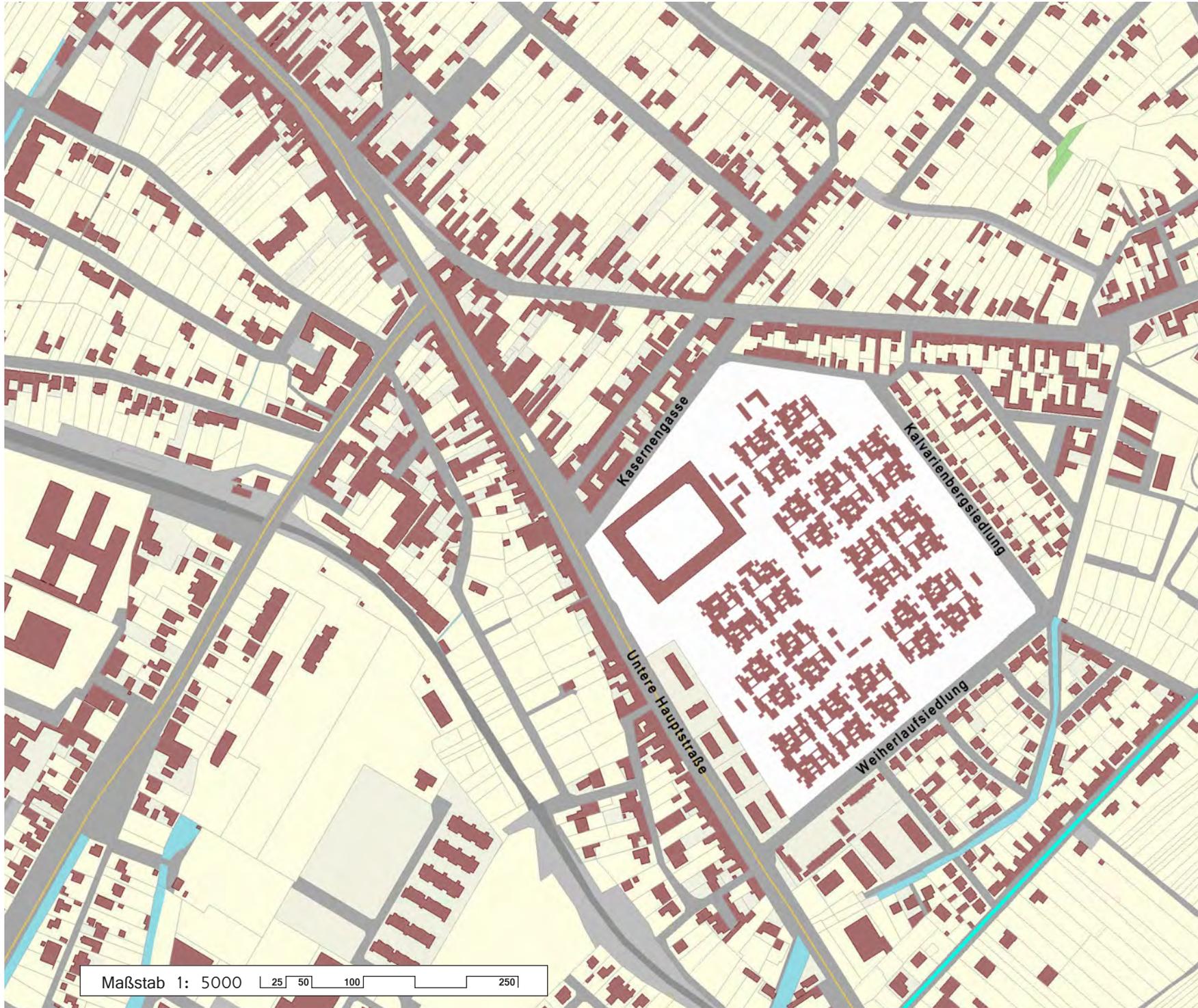
Diese Kriterien sollen mit großteils Streifenhofhäusern, die um kleine Anger gruppiert sind und einen Cluster bilden, erreicht werden. Die geplante Bebauung besteht aus sieben Clustereinheiten. Diese Clustereinheiten bilden vier bis sechs Hausgruppen, die um einen Anger gruppiert sind und



ihrerseits wieder aus vier bis sieben Wohneinheiten bestehen. Die Clustereinheiten sind auf dem Planungsareal so geplant, dass ein zentraler durchgehender Grünraum – die Lunge der Siedlung – entsteht.

Entlang der Stichstraße öffnen sich abwechselnd rechts und links Anger und Hintausstraße, wo aufgrund der eindeutig konzipierten Erschließung gewährleistet guter Orientierung und leicht erfassbarer unterschiedlicher Raumfolgen, die Gebäude erschlossen werden. Sieben Wohneinheiten werden über jeden kleinen Dorfanger, zwei über jeden Hintausweg erschlossen.





## Erschließung

Der öffentliche Verkehr:

Die Anbindung an das regionale öffentliche Busnetz im Bereich der Unteren Hauptstraße erfolgt mit zwei Busstationen – bei der ehemaligen Kaserne und bei der Kreuzung mit der Weiherlaufsiedlung. Der Stadtbus „ne'mo“, der den nördlichen Teil der Siedlung versorgen hätte können, wurde 2014 aufgelassen.



Der Individual-Verkehr:

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über befahrbare Wohnwege, geplant als Stichstraßen, die von Fußgängern, Radfahrern und rein zielgerichtetem motorisiertem Individualverkehr benutzt werden. Eine Durchquerung der Anlage mit dem PKW ist nicht möglich, es gibt nur Zielverkehr.



Die Garage bzw. der gedeckte PKW-Abstellplatz ist für jeden Bewohner über befahrbare Wohnwege – Stichstraßen – erreichbar, wobei der motorisierte Verkehr nur auf die Bewohner der Wohnhausanlage beschränkt ist.



Die Besucherparkplätze sind am Rand des Siedlungsgebietes und teilweise auch schon an den Wohnstraßen angelegt.

Die PKW-Stellplätze für Besucher sind mit Grünmuldensteinen belegt und mit offenen Raumelementen (Pergolen), geeignet zum Übertünchen mit Kletterpflanzen, versehen.

Die Fußgänger und Radfahrer:

Die gesamte Siedlung ist über ein Netz von Gehwegen, Straßen und Hintauswegen erschlossen.

Es besteht die Möglichkeit, dass der Fußgänger ohne Konfliktpunkt mit dem Individualverkehr die Siedlung durchwandern und eine spannende Durchquerung der gesamten Wohnhausanlage genießen kann.



## Freiräume

### Bepflanzung:

Für den zentralen Grünraum, welcher die Siedlung in Nordsüdrichtung durchzieht, wird als „Leitbaum“ die Robinie (Falsche Akazie) gewählt. Die weiß gekalkten Robinienstämme werden schon von Roland Rainer in seinem Buch „Anonymes Bauen: Nordburgenland“ erwähnt.

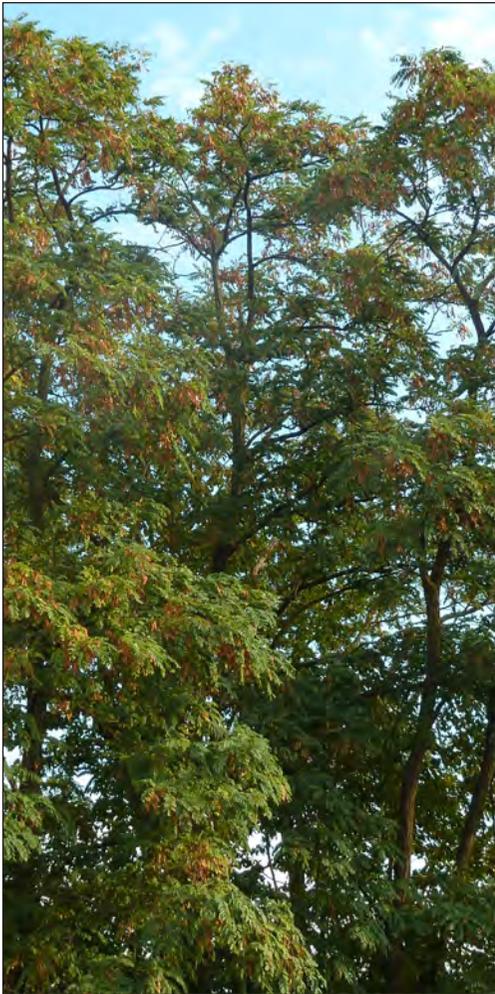


Abb.59: Robinie (Falsche Akazie)

Gründächer, niederschwellige Barrieren:

Für extensive Begrünungen werden überwiegend Moose, Sukkulenten, Kräuter, Gräser und vereinzelt Zwiebel und Knollenpflanzen eingesetzt. Diese Bepflanzung wird auch für den Bewuchs von Freiflächen als Abgrenzung verwendet.



Abb.60: extensive Begrünung



Abb.61: extensive Begrünung



Abb.62: extensive Begrünung

Für die Grünraumgestaltung, werden ortstypische Pflanzen verwendet. Kleinflächig gepflanzter Schilf dient als „Schilfgürtel“ für gewünschten Sichtschutz. Durch die Verwendung von verschiedenen Sorten entsteht im Herbst ein grau/braunes Farbenspiel.



Abb.63: Schilfgürtel

Als wichtiger Bestandteil der typischen Kulturlandschaft werden partiell Rebstöcke im Bereich der Fußwege gepflanzt.

*Vgl./ Roland Rainer, Anonymes Bauen: Nordburgenland*



Abb.64: Rebstöcke, Trauben



Abb.65: wassergeb. Decke



Abb.66: wassergeb. Decke

### Beläge:

Wassergebundene Decken bestehen aus gebrochenem Natursteinmaterial, welches weder von hydraulischen, noch von bituminösen Bindemitteln zusammengehalten wird. Sie vermitteln einen naturnahen Eindruck, sind gelenkschonender und bei Verwendung eines hellen Steinmaterials heizt sich die Oberfläche kaum auf.



Abb.67: Festkies

### Festkies:

In Gegensatz zu wassergebundenen Decken ist das Material mit einem Bindemittel fest gebunden, bleibt jedoch wasserdurchlässig.

Pflastersteine – Wiener Würfel 18/18/9 für die privaten Stellplätze (Carports)



Abb.68: Wiener Würfel

Kleinsteinpflaster 9/11 für die Gemeinschaftsflächen



Abb.69: Kleinsteinpflaster

Gehwege aus Beton, gestockte Oberfläche



Abb.70: Betonplatten

Befahrbarer Wohnweg mit Betongroßplatten, gestockte Oberfläche



Abb.71: Betonplatten

Grünmuldenstein – biologische Flächenversickerungsanlage – für Besucherparkplätze.



Abb.72: Grünmuldensteine

Fassade:

Modellierputz leicht strukturiert und mit Silikonfarbe übermalt



Abb.74: Modellierputz

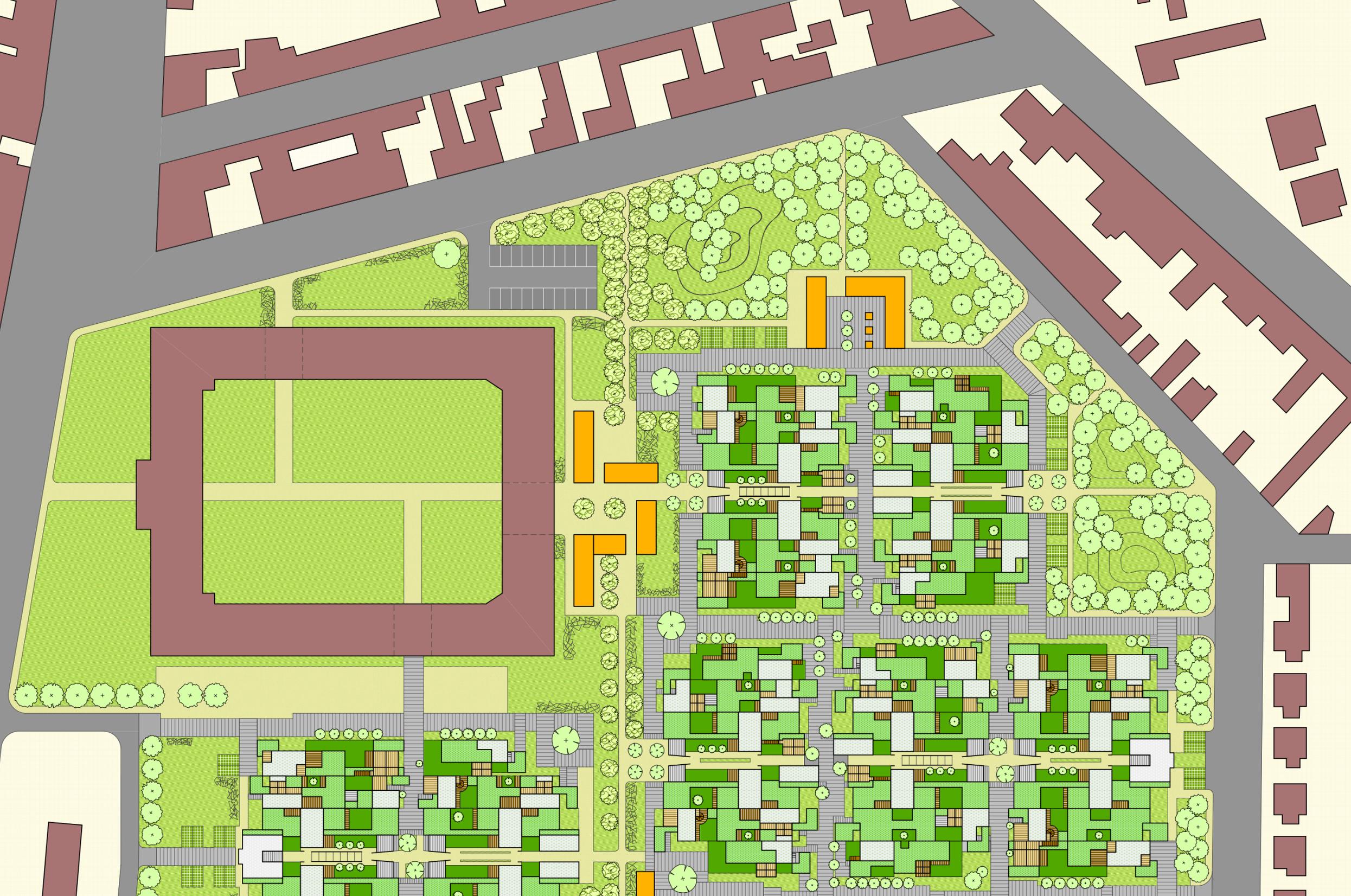
**Garteneinfassungen und Fassaden:**

Die Garteneinfassungen bestehen aus strukturiertem Sichtbeton, die das Relief von gebündeltem Schilf widerspiegelt.



Abb.73: strukturierter Sichtbeton

# 3.2



- bestehende Bebauung
- öffentliches Grün
- Hauptstraße, Wohnstraße
- Fuß- und Radweg
- befahrbarer Wohnweg
- Zugangsweg zur Wohneinheit
- Gemeinschaftseinrichtungen
- Besucherparkplätze
- privates Grün
- extensives Gründach 1.OG
- extensives Gründach 2.OG
- Terrasse EG
- Terrasse OG
- Robinie (falsche Akazie)
- Ahorn, Esche, Ölweide
- Linde, Obstbäume
- Reb-  
stöcke

Maßstab 1: 1000

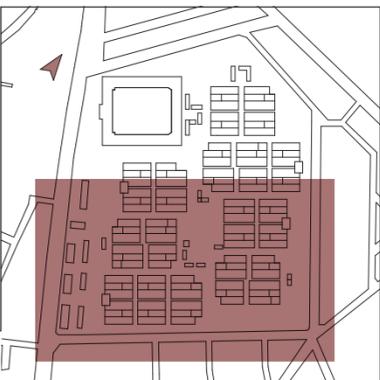
100000 m<sup>2</sup> Grundstück  
 175 Wohneinheiten  
 520 Personen





- bestehende Bebauung
- öffentliches Grün
- Hauptstraße, Wohnstraße
- Fuß- und Radweg
- befahrbarer Wohnweg
- Zugangsweg zur Wohneinheit
- Gemeinschaftseinrichtungen
- Besucherparkplätze
- privates Grün
- extensives Gründach 1.OG
- extensives Gründach 2.OG
- Terrasse EG
- Terrasse OG
- Robinie (falsche Akazie)
- Ahorn, Esche, Ölweide
- Linde, Obstbäume
- Reb-  
stöcke

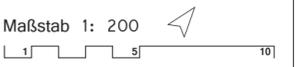
Maßstab 1: 1000



100000 m<sup>2</sup> Grundstück  
175 Wohneinheiten  
520 Personen

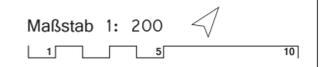
# 3.3

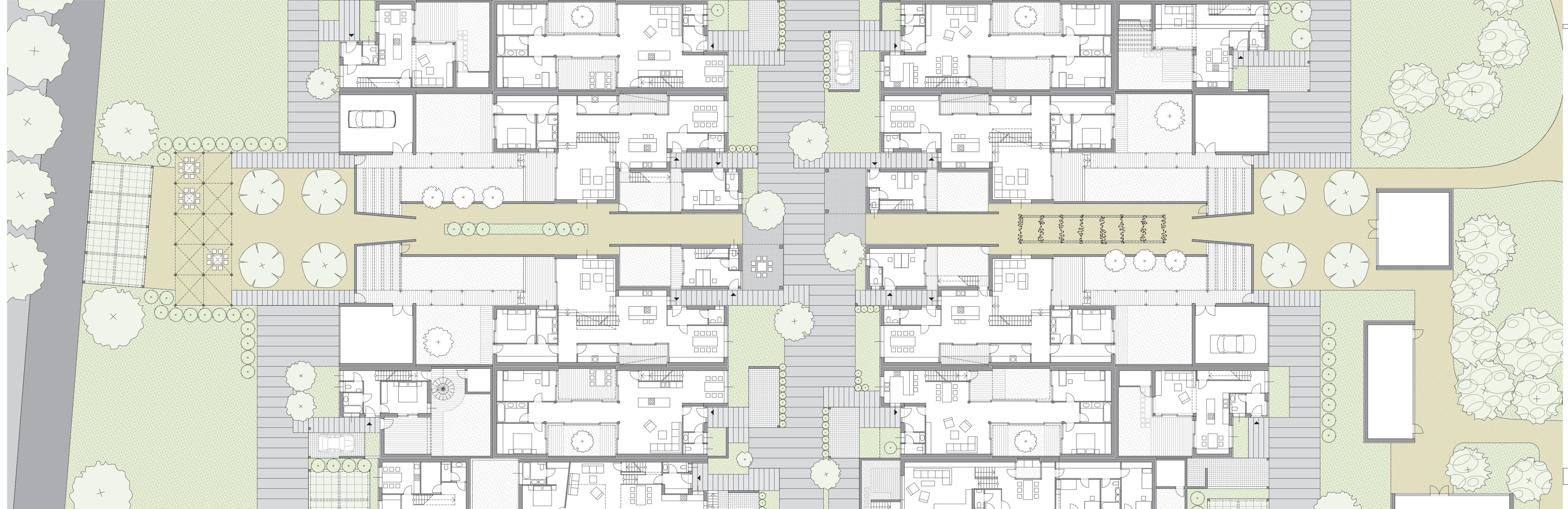
# Erdgeschoß

-  Wohnstraße
  -  wassergeb. Decken, Festkies
  -  großformatige Betonplatten
  -  Betonplatten
  -  Pflastersteine Wiener Würfel
  -  Kleinsteinpflaster
  -  Grünmuldenstein
  -  öffentliches Grün
  -  privates Grün
  -  extensives Gründach
  -  Holzdielen Terrasse
  -  Robinie (falsche Akazie)
  -  Ahorn, Esche, Ölweide
  -  Linde, Obstbäume
  -  Rebstücke
- Maßstab 1: 200
- 



# Erdgeschoß

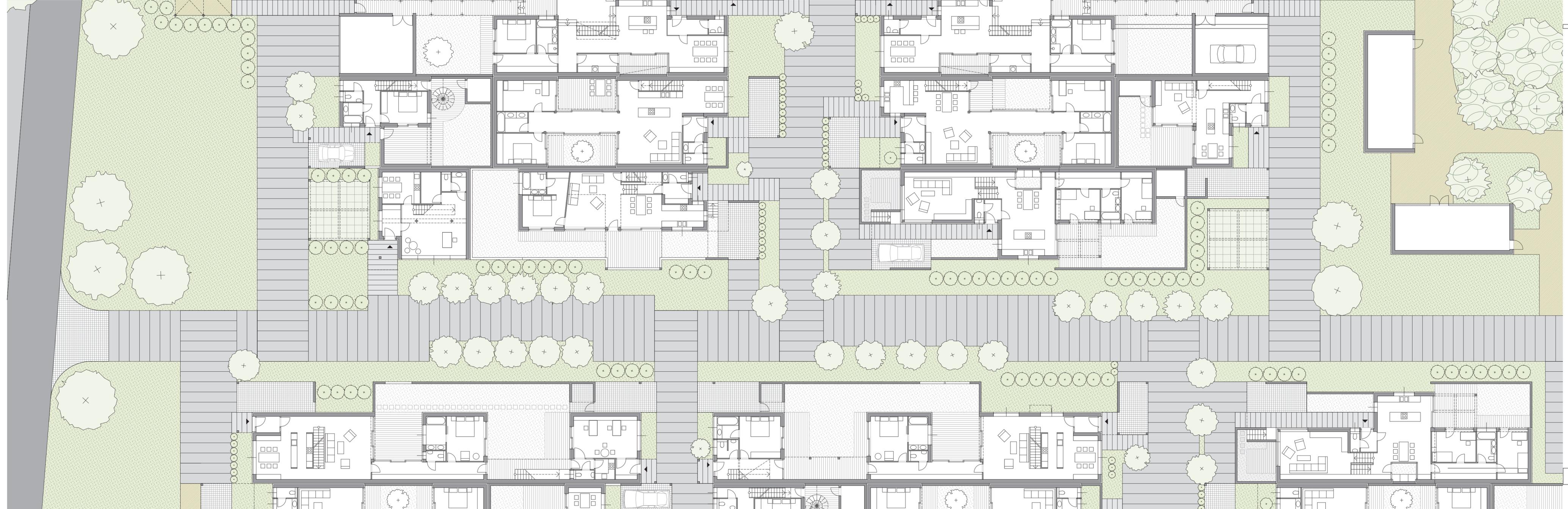
-  Wohnstraße
  -  wassergeb. Decken, Festkies
  -  großformatige Betonplatten
  -  Betonplatten
  -  Pflastersteine Wiener Würfel
  -  Kleinsteinpflaster
  -  Grünmuldenstein
  -  öffentliches Grün
  -  privates Grün
  -  extensives Gründach
  -  Holzdielen Terrasse
  -  Robinie (falsche Akazie)
  -  Ahorn, Esche, Ölweide
  -  Linde, Obstbäume
  -  Rebstücke
- Maßstab 1: 200
- 



# Erdgeschoß

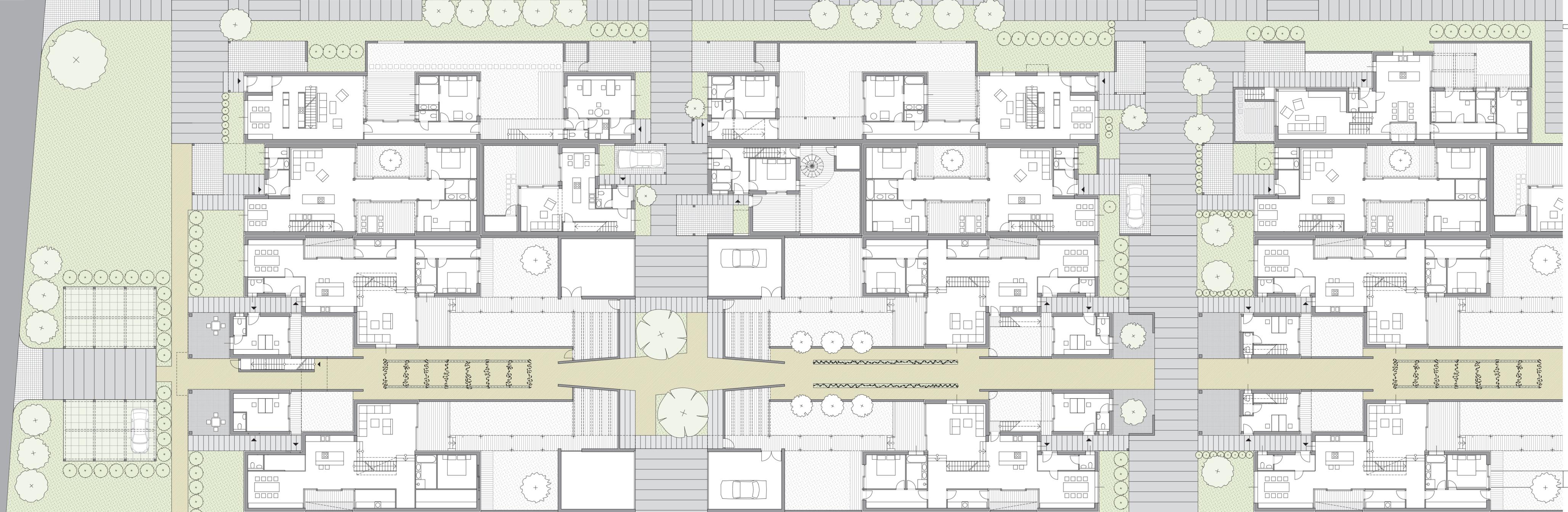
-  Wohnstraße
-  wassergeb. Decken, Festkies
-  großformatige Betonplatten
-  Betonplatten
-  Pflastersteine Wiener Würfel
-  Kleinsteinpflaster
-  Grünmuldenstein
-  öffentliches Grün
-  privates Grün
-  extensives Gründach
-  Holzdielen Terrasse
-  Robinie (falsche Akazie)
-  Ahorn, Esche, Ölweide
-  Linde, Obstbäume
-  Rebstücke

Maßstab 1: 200 

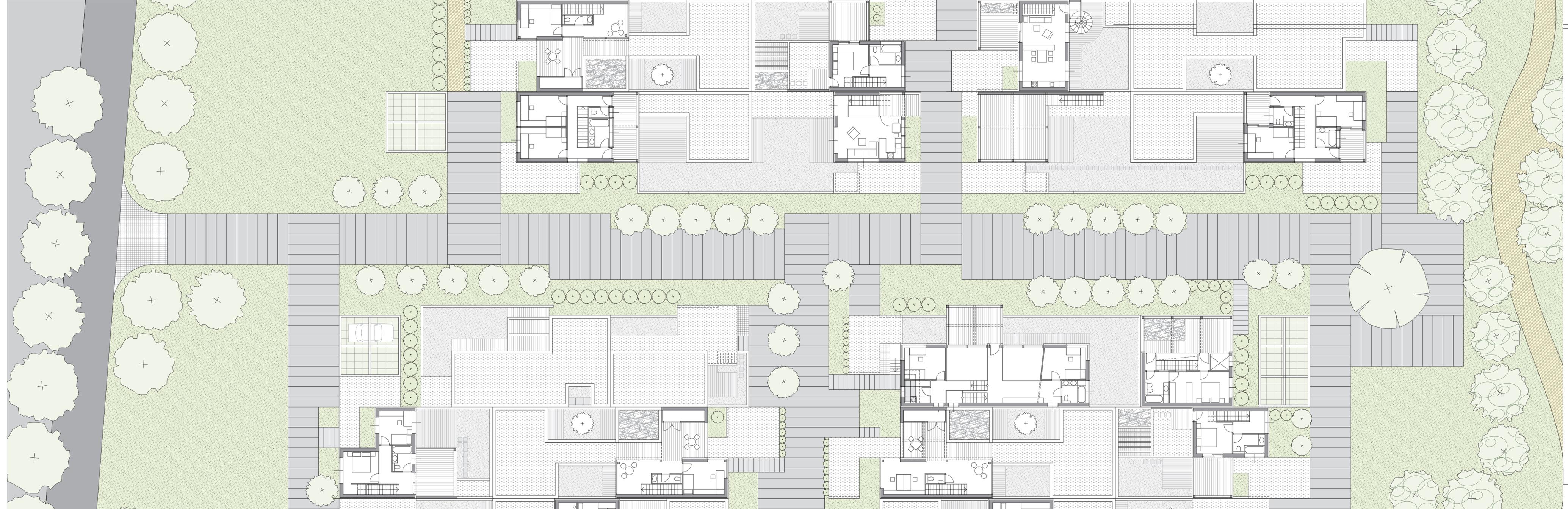


# Erdgeschoß

-  Wohnstraße
  -  wassergeb. Decken, Festkies
  -  großformatige Betonplatten
  -  Betonplatten
  -  Pflastersteine Wiener Würfel
  -  Kleinsteinpflaster
  -  Grünmuldenstein
  -  öffentliches Grün
  -  privates Grün
  -  extensives Gründach
  -  Holzdielen Terrasse
  -  Robinie (falsche Akazie)
  -  Ahorn, Esche, Ölweide
  -  Linde, Obstbäume
  -  Rebstücke
- Maßstab 1: 200



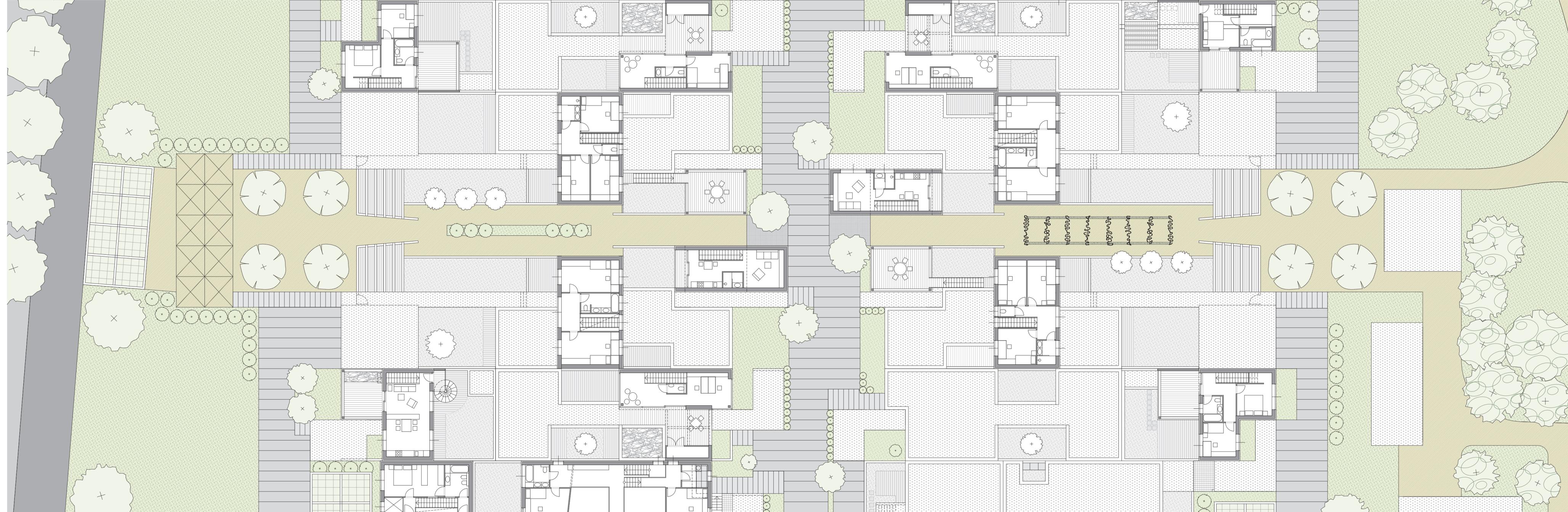
# Obergeschoß



- Wohnstraße
  - wassergeb. Decken, Festkies
  - großformatige Betonplatten
  - Betonplatten
  - Pflastersteine Wiener Würfel
  - Kleinsteinpflaster
  - Grünmuldenstein
  - öffentliches Grün
  - privates Grün
  - extensives Gründach
  - Holzdielen Terrasse
  - Robinie (falsche Akazie)
  - Ahorn, Esche, Ölweide
  - Linde, Obstbäume
  - Rebstücke
- Maßstab 1: 200
- 



# Obergeschoß



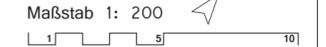
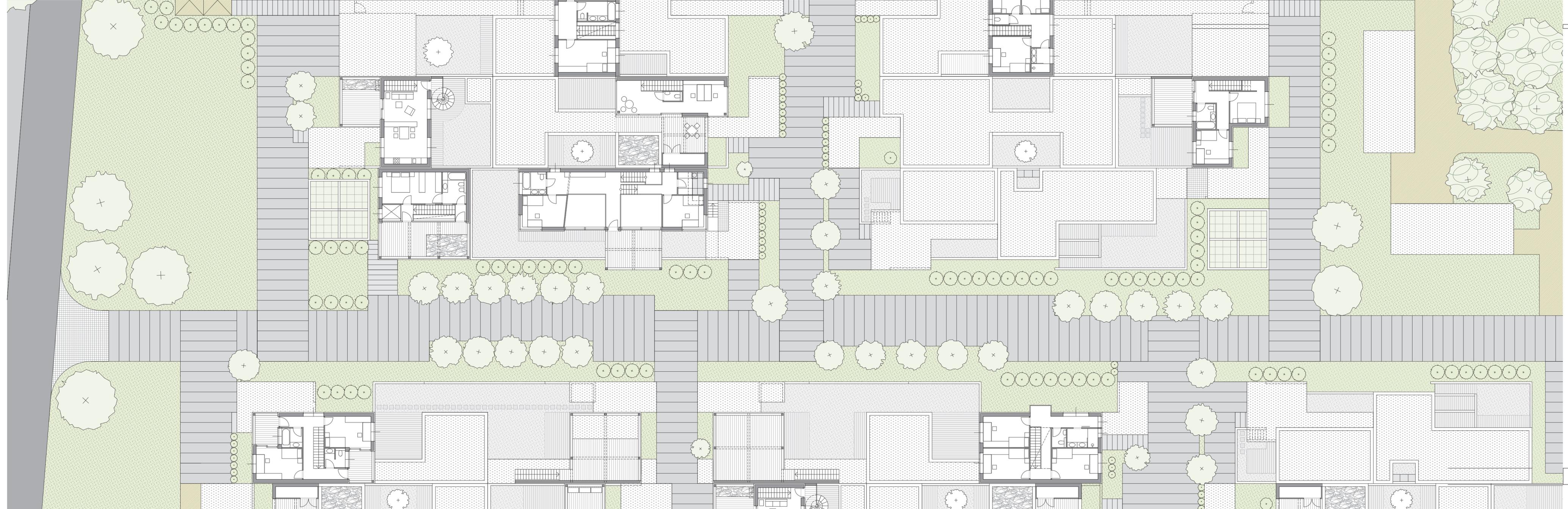
- Wohnstraße
  - wassergeb. Decken, Festkies
  - großformatige Betonplatten
  - Betonplatten
  - Pflastersteine Wiener Würfel
  - Kleinsteinpflaster
  - Grünmuldenstein
  - öffentliches Grün
  - privates Grün
  - extensives Gründach
  - Holzdielen Terrasse
  - Robinie (falsche Akazie)
  - Ahorn, Esche, Ölweide
  - Linde, Obstbäume
  - Rebstücke
- Maßstab 1: 200
- 



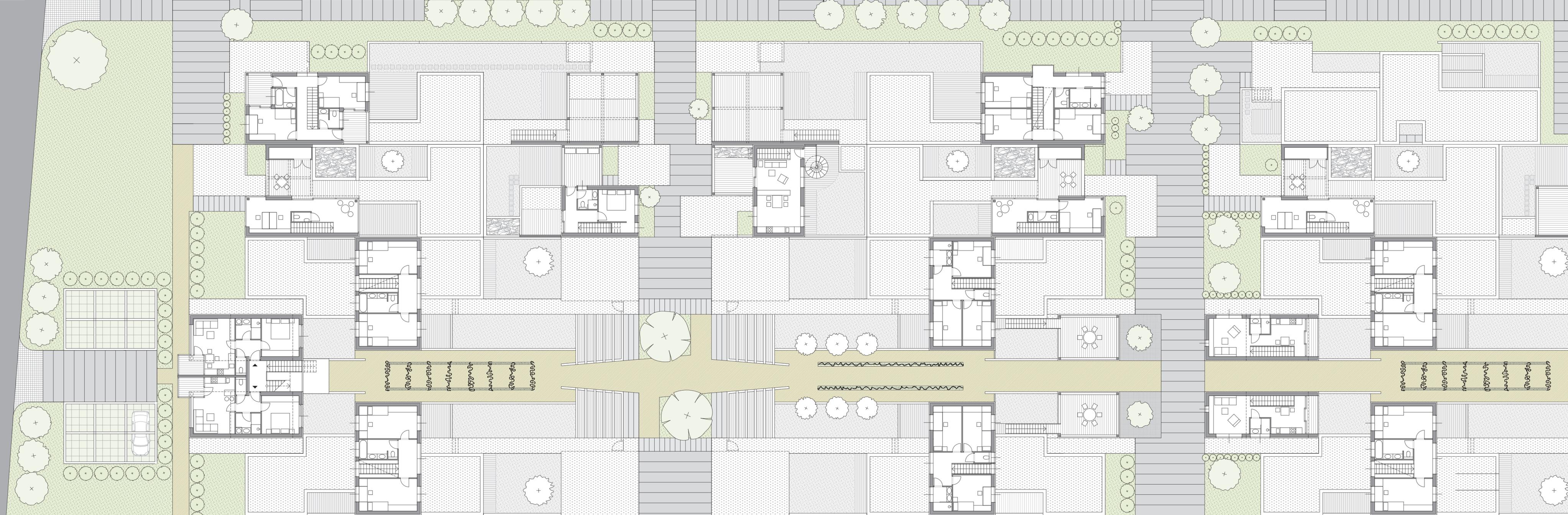
# Obergeschoß

-  Wohnstraße
-  wassergeb. Decken, Festkies
-  großformatige Betonplatten
-  Betonplatten
-  Pflastersteine Wiener Würfel
-  Kleinsteinpflaster
-  Grünmuldenstein
-  öffentliches Grün
-  privates Grün
-  extensives Gründach
-  Holzdielen Terrasse
-  Robinie (falsche Akazie)
-  Ahorn, Esche, Ölweide
-  Linde, Obstbäume
-  Rebstücke

Maßstab 1: 200

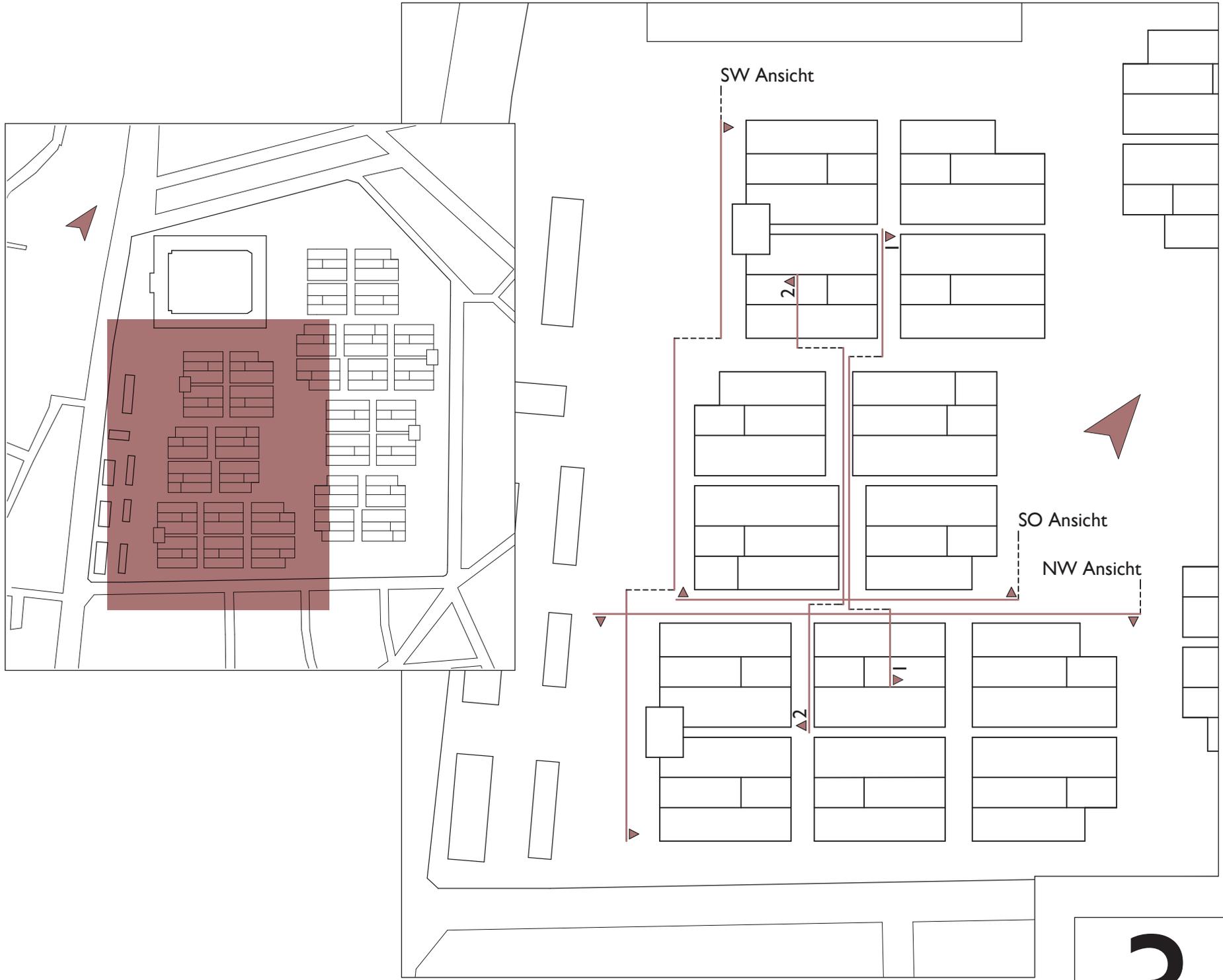



# Obergeschoß



- Wohnstraße
  - wassergeb. Decken, Festkies
  - großformatige Betonplatten
  - Betonplatten
  - Pflastersteine Wiener Würfel
  - Kleinsteinpflaster
  - Grünmuldenstein
  - öffentliches Grün
  - privates Grün
  - extensives Gründach
  - Holzdielen Terrasse
  - Robinie (falsche Akazie)
  - Ahorn, Esche, Ölweide
  - Linde, Obstbäume
  - Rebstücke
- Maßstab 1: 200
- 





EINSIEDELEI - ANSICHTEN

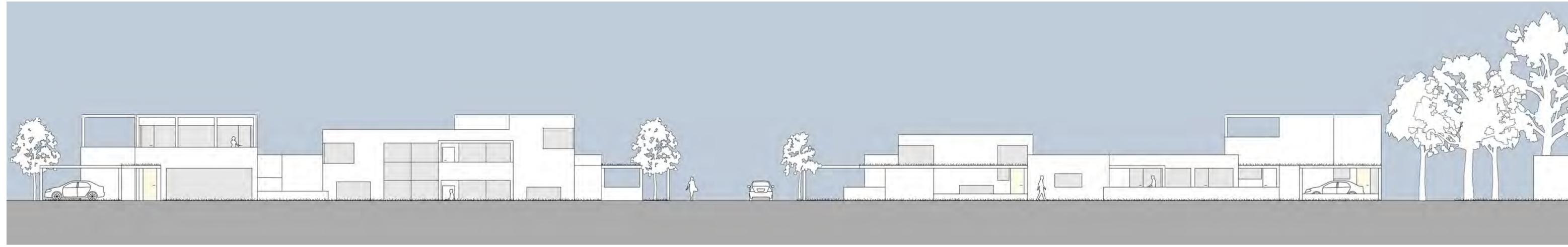
3.4



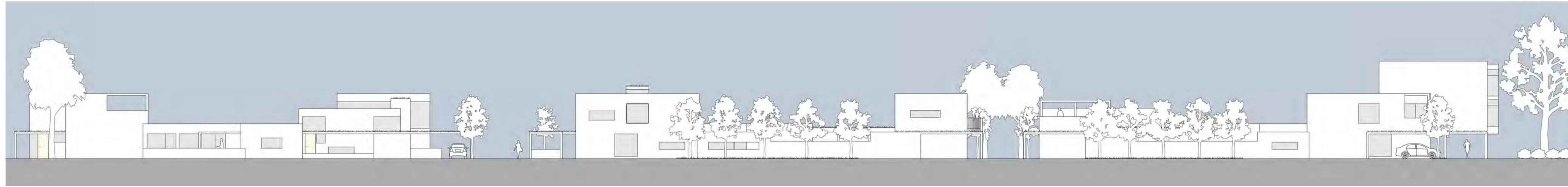
Ansicht 1



Ansicht 2



SW - Ansicht



NW - Ansicht



SW - Ansicht

# 3.5

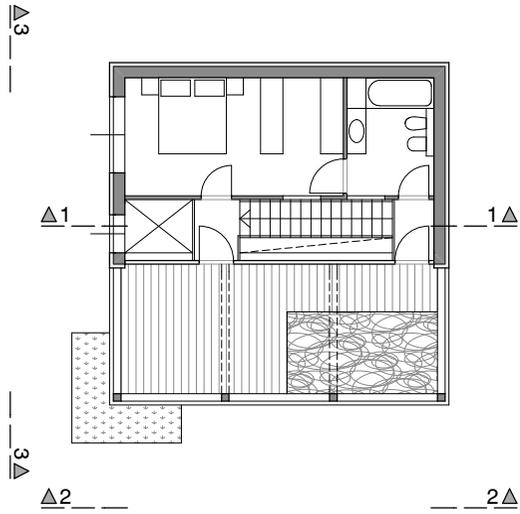


Dieser kompakte Typ ist zweigeschossig und kann als Wohneinheit mit Wohnbereich im Erdgeschoß und Individualbereich im Obergeschoß (Typ A2.1), oder als Büro bzw. Verkaufslokal genutzt werden (Typ A3.1).

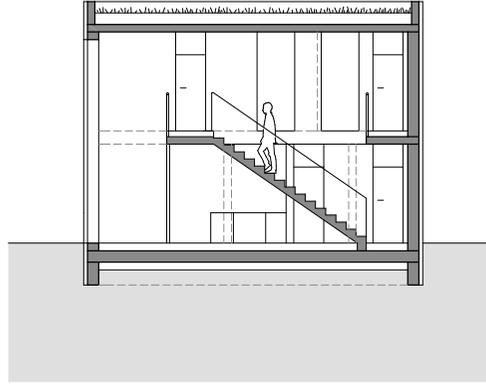
Der Typ A1.1 wird mit dem Typ D kombiniert und hat ein Büro bzw. Verkaufslokal im Erdgeschoß und eine kleine Wohnung im Obergeschoß.

Die eingeschossige Variante dieses Typs (Typ A4.1) ist immer an den Typ E angeschlossen und als Einliegerwohnung genutzt.

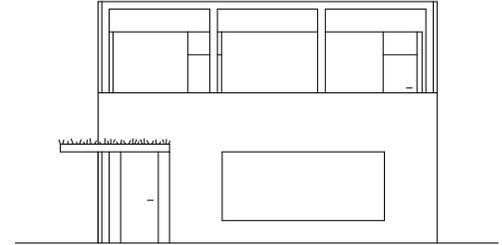
# TYP A



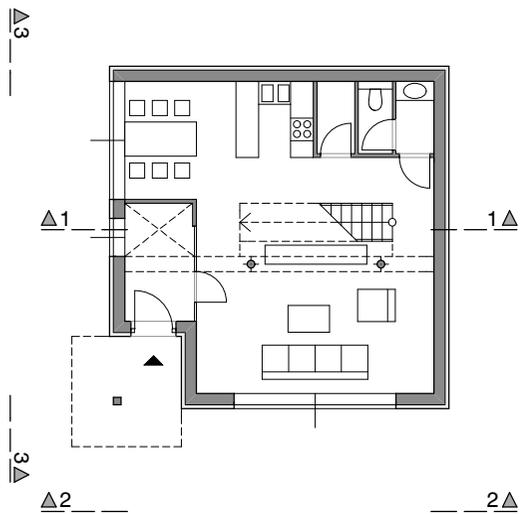
Obergeschoß



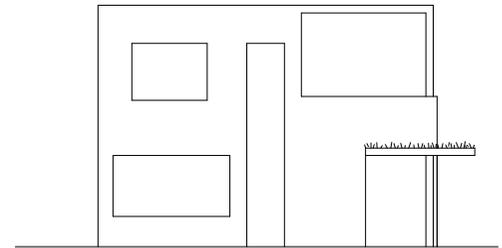
I - I Schnitt



2 - 2 Ansicht



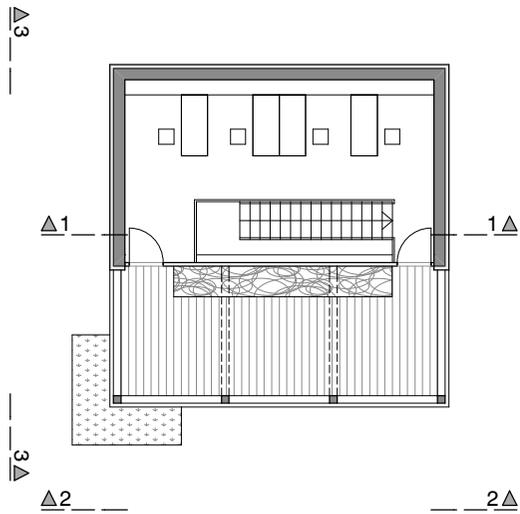
Erdgeschoß



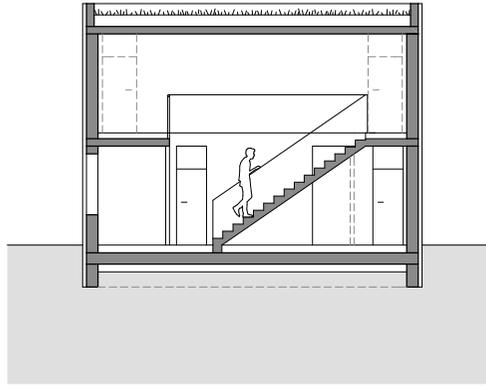
3 - 3 Ansicht

# A 2.1

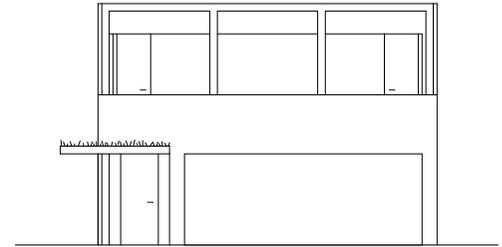




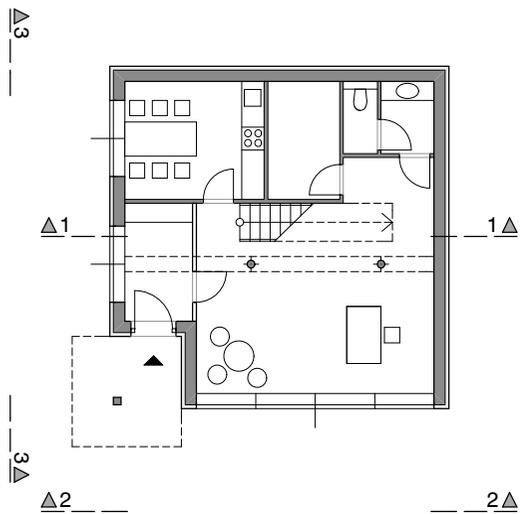
Obergeschoß



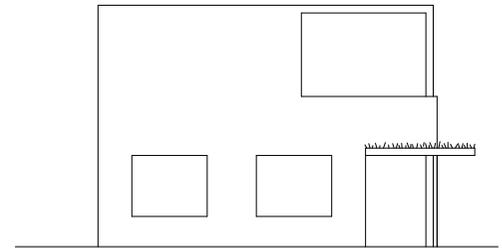
I - I Schnitt



2 - 2 Ansicht



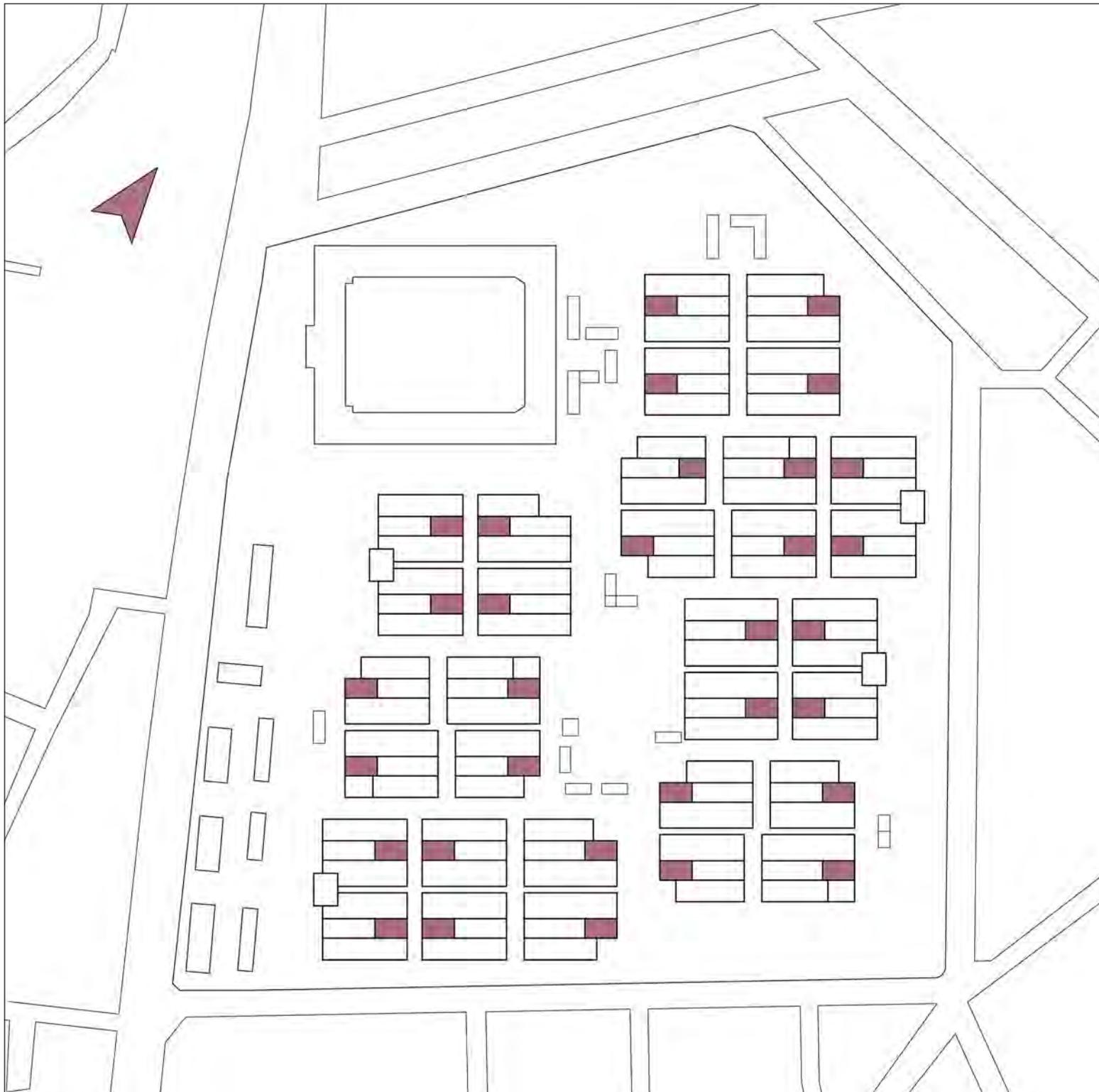
Erdgeschoß



3 - 3 Ansicht

# A 3.1

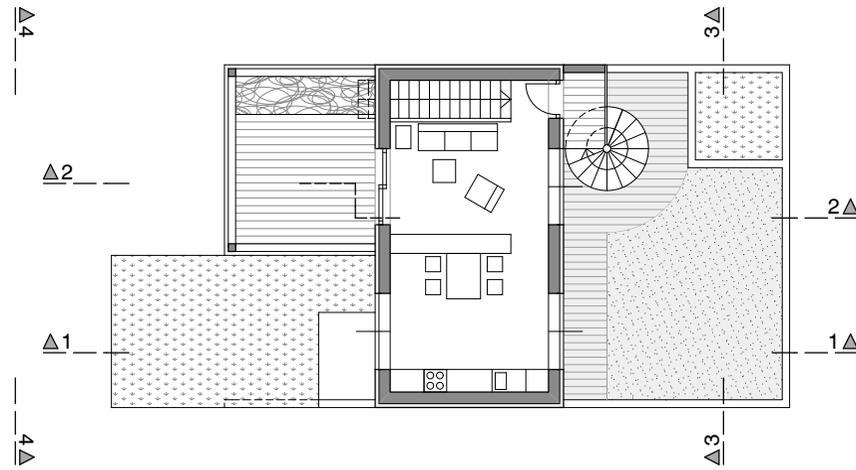




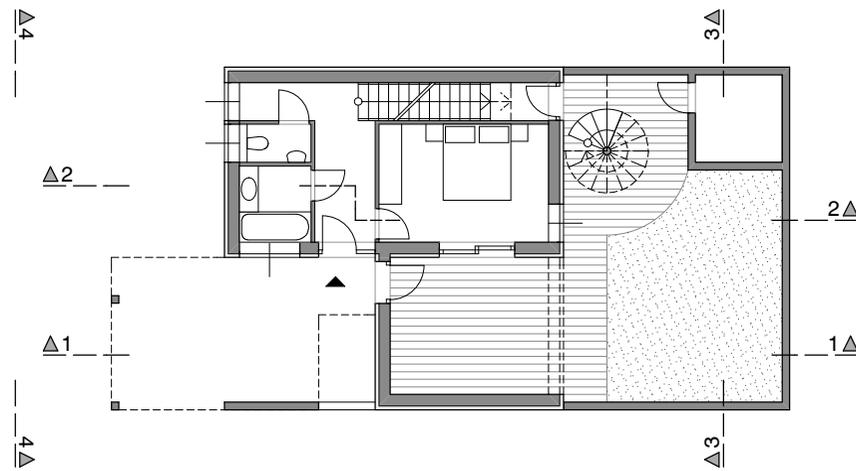
Das Winkelhofhaus besteht aus zwei miteinander verschrenkten Ebenen mit Zugang vom Hintausweg.

Der Wohnbereich mit Küche des Typs B1.1 liegt im Obergeschoß und ist über eine freie Wendeltreppe mit dem Hof verbunden.

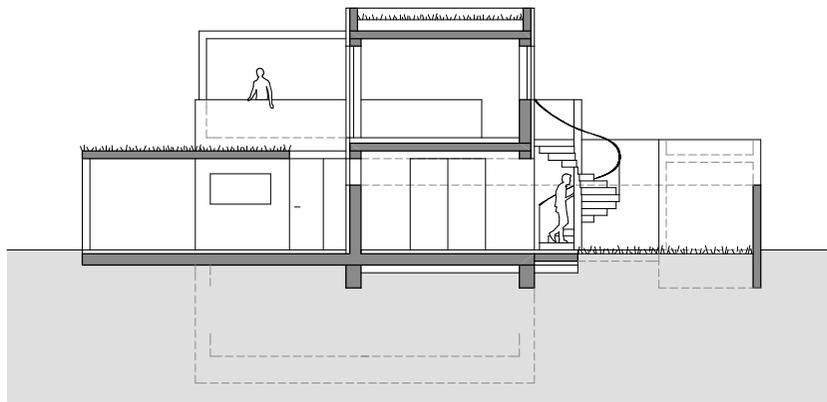
# TYP B



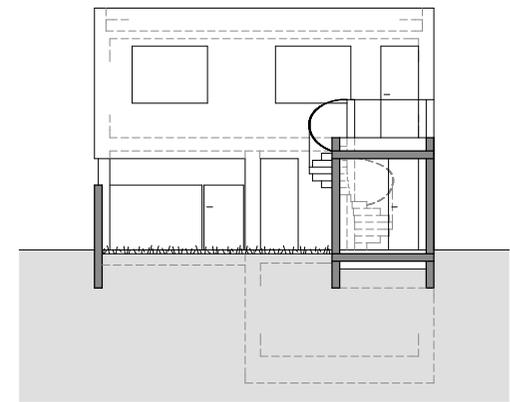
Obergeschoß



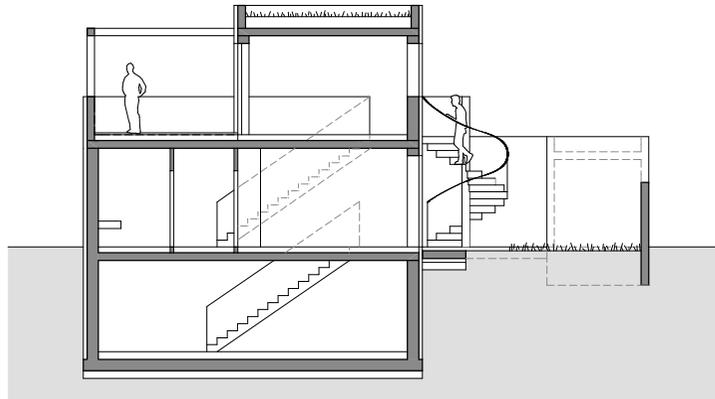
Erdgeschoß



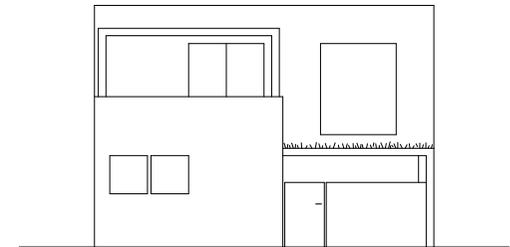
1 - 1 Schnitt



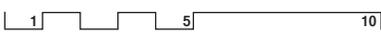
3 - 3 Schnitt



2 - 2 Schnitt

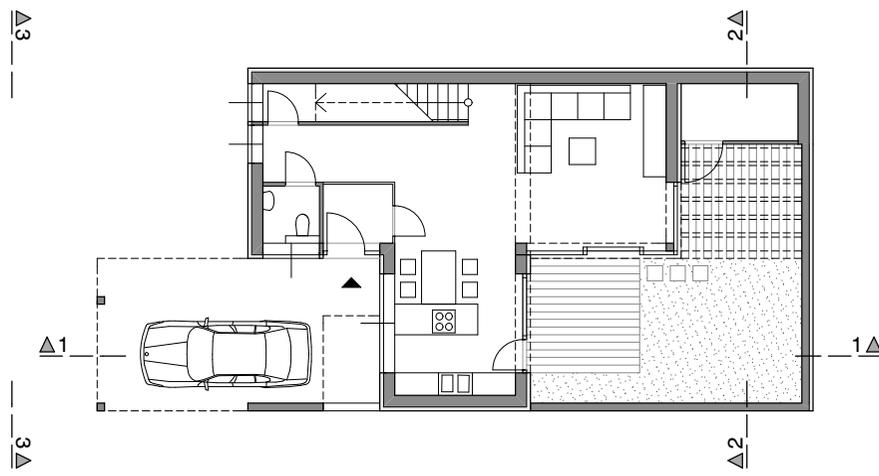
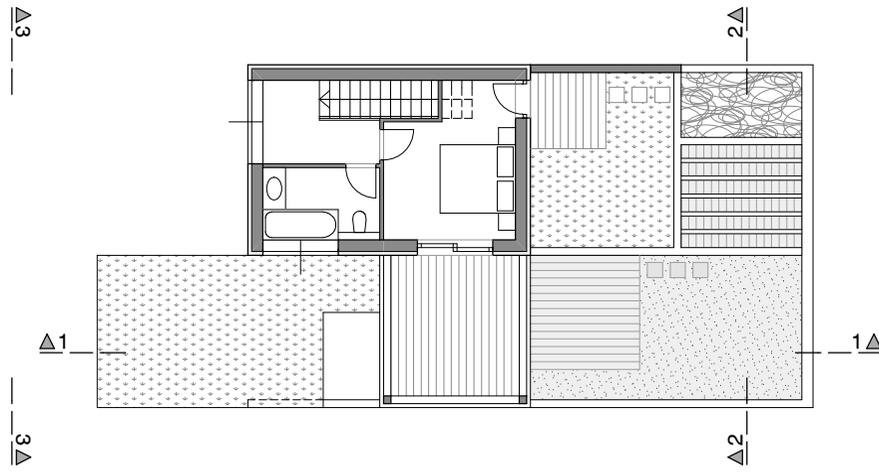


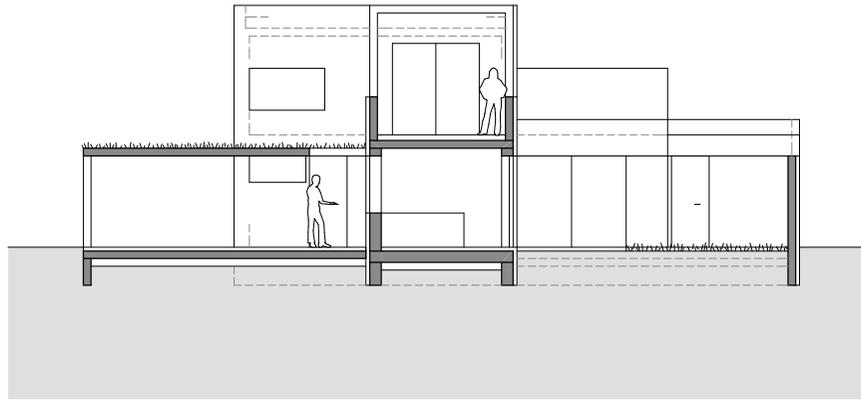
4 - 4 Ansicht



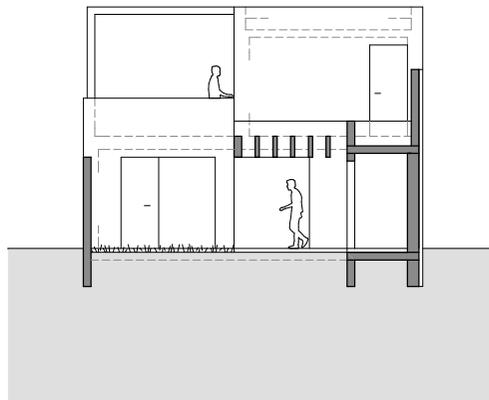
Obergeschoß

Erdgeschoß

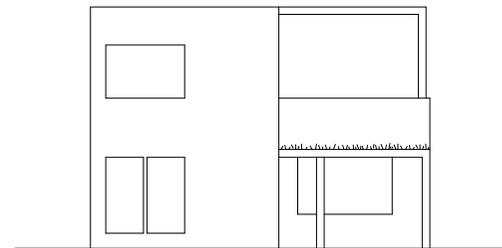




I - I Schnitt

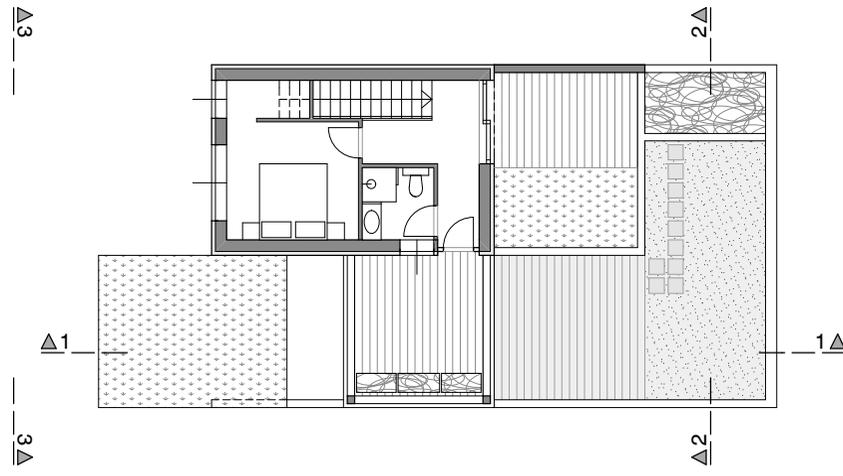


2 - 2 Schnitt

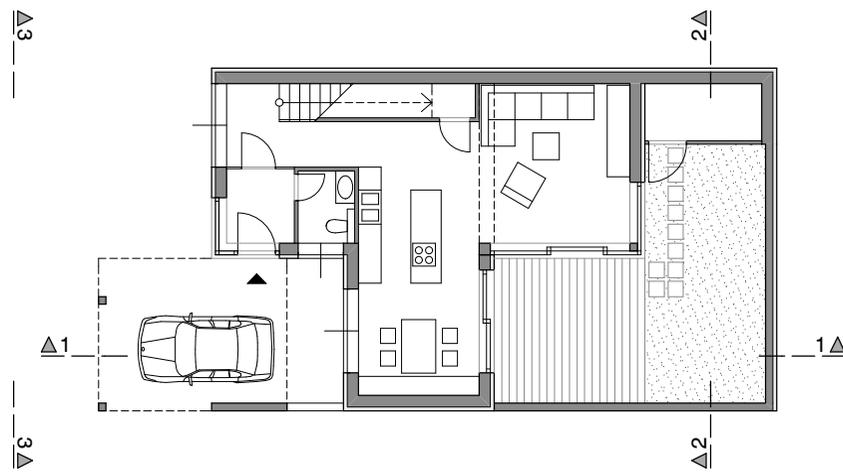


3 - 3 Ansicht

# B 2.1



Obergeschoß



Erdgeschoß

# B 2.2

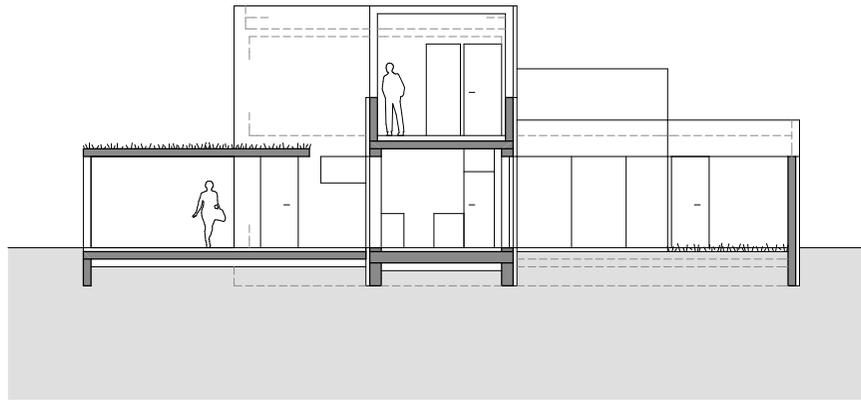
Wohnnutzfläche 73,4 m<sup>2</sup>

GFZ 0,54

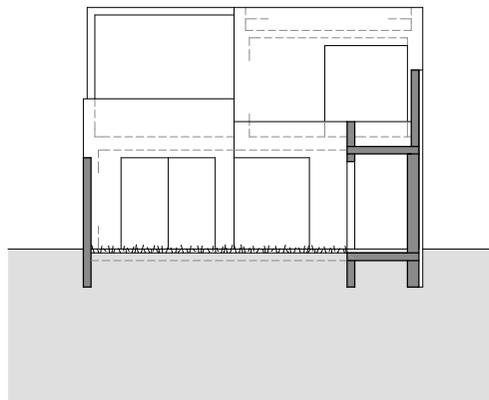
für 2 Personen

Maßstab 1: 200

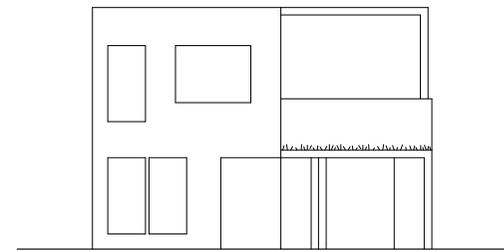
TYP



I - I Schnitt

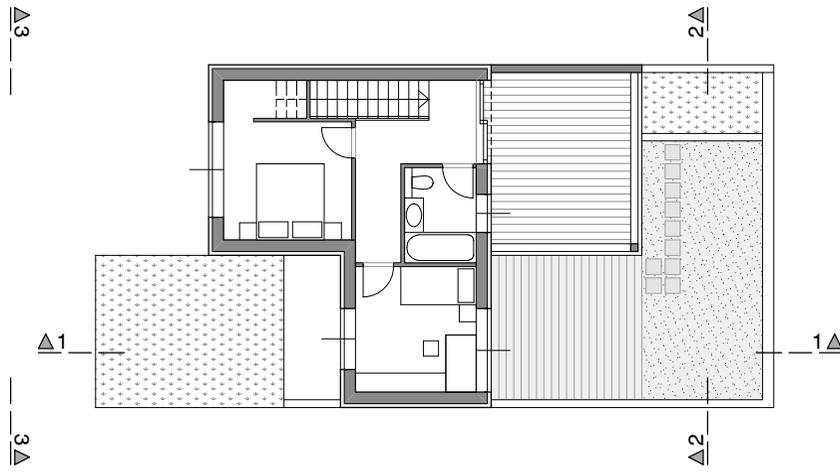


2 - 2 Schnitt

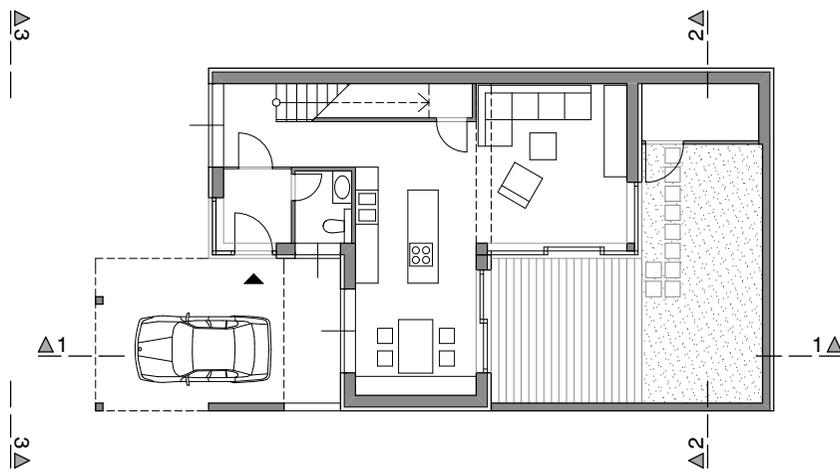


3 - 3 Ansicht

# B 2.2



Obergeschoß



Erdgeschoß

Wohnnutzfläche 92,4 m<sup>2</sup>

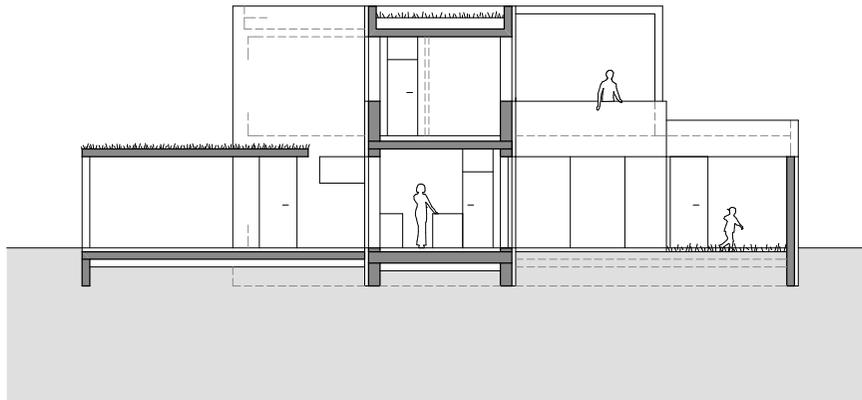
GFZ 0,68

für 3 Personen

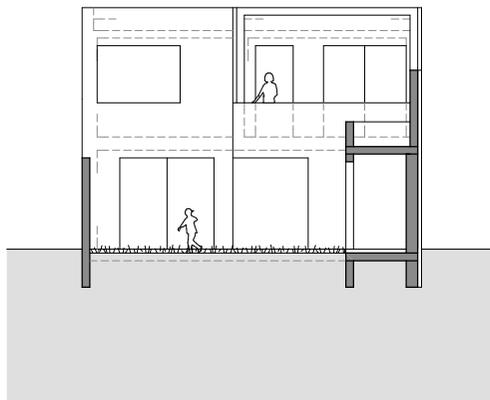
Maßstab 1: 200

TYP

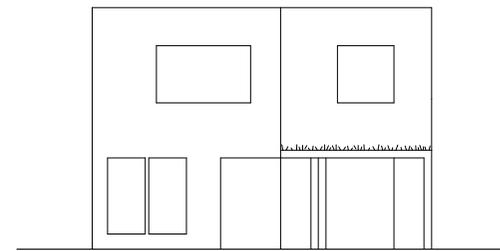
# B 3.1



I - I Schnitt



2 - 2 Schnitt



3 - 3 Ansicht

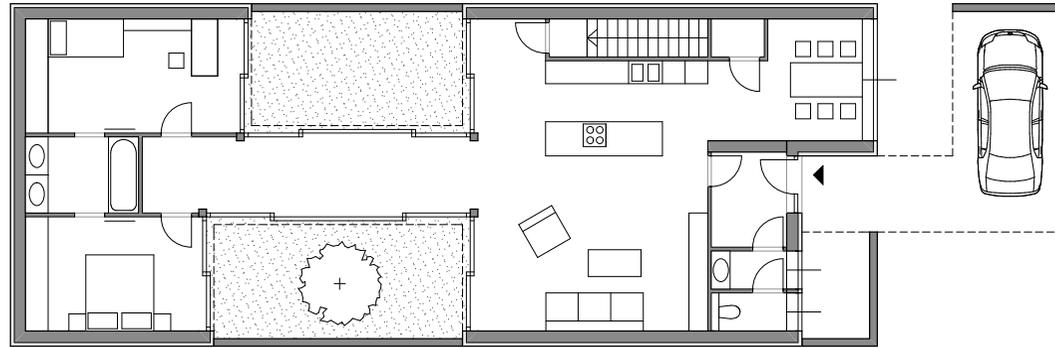
**B 3.1**



Dieser Haustyp verfügt bei eingeschossiger Ausführung (Typ C1.1, 2.1) über drei, bei zweigeschossiger Ausführung (Typ C1.2, C1.3, C2.2, C2.3) über 4 Zimmer. Die C1-Typen haben hofseitig eine Küche und an der gegenüberliegenden Seite einen Essbereich. Bei den C2-Typen ist es genau umgekehrt.

Zwei Höfe trennen den Grundriss in einen Gemeinschafts- und Privatbereich, die durch eine „Brücke“ miteinander verbunden sind. Die Glaswände rund um die Innenhöfe stellen eine interessante Blickbeziehung zwischen dem Außenraum und den Wohnräumen her. Durch die verglasten Innenhöfe wird ein intensives Erlebnis von Wetter, Natur und dem Jahreszeitenwechsel ermöglicht.

# TYP C



Erdgeschoß

C 1.1

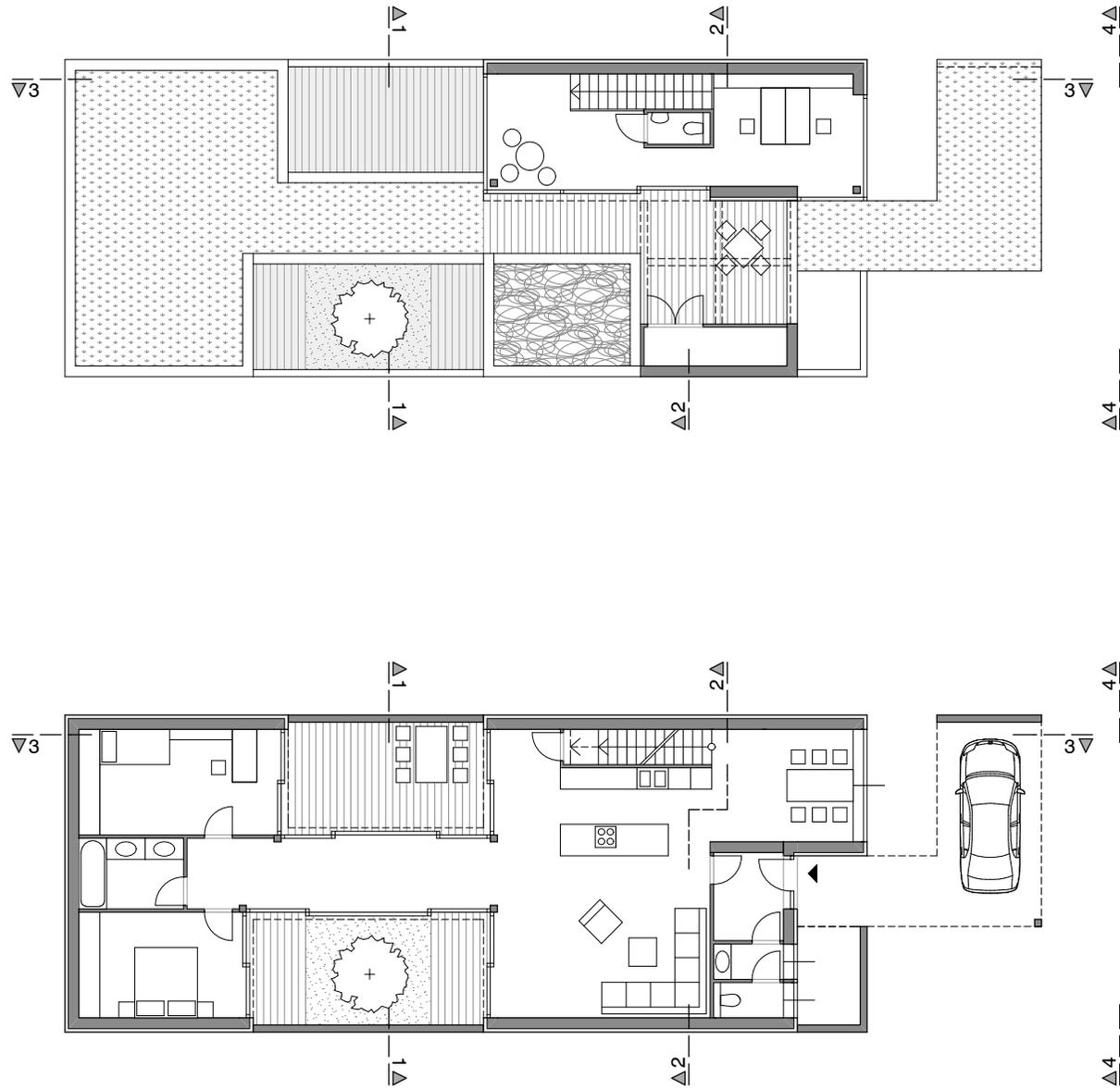
Wohnnutzfläche 110,5 m<sup>2</sup> GFZ 0,56 für 3 Personen Maßstab 1: 200 1 5 10 TYP



Erdgeschoß

C 2.1

Wohnnutzfläche 110,5 m<sup>2</sup> GFZ 0,56 für 3 Personen Maßstab 1: 200 1 5 10 TYP



Obergeschoß

Erdgeschoß

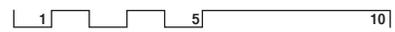
# C I.3

Wohnnutzfläche 142,1 m<sup>2</sup>

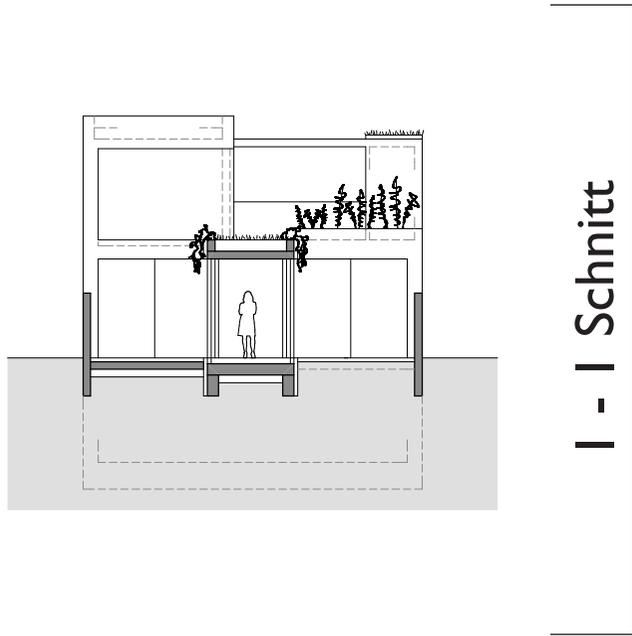
GFZ 0,69

für 3 Personen

Maßstab 1: 200



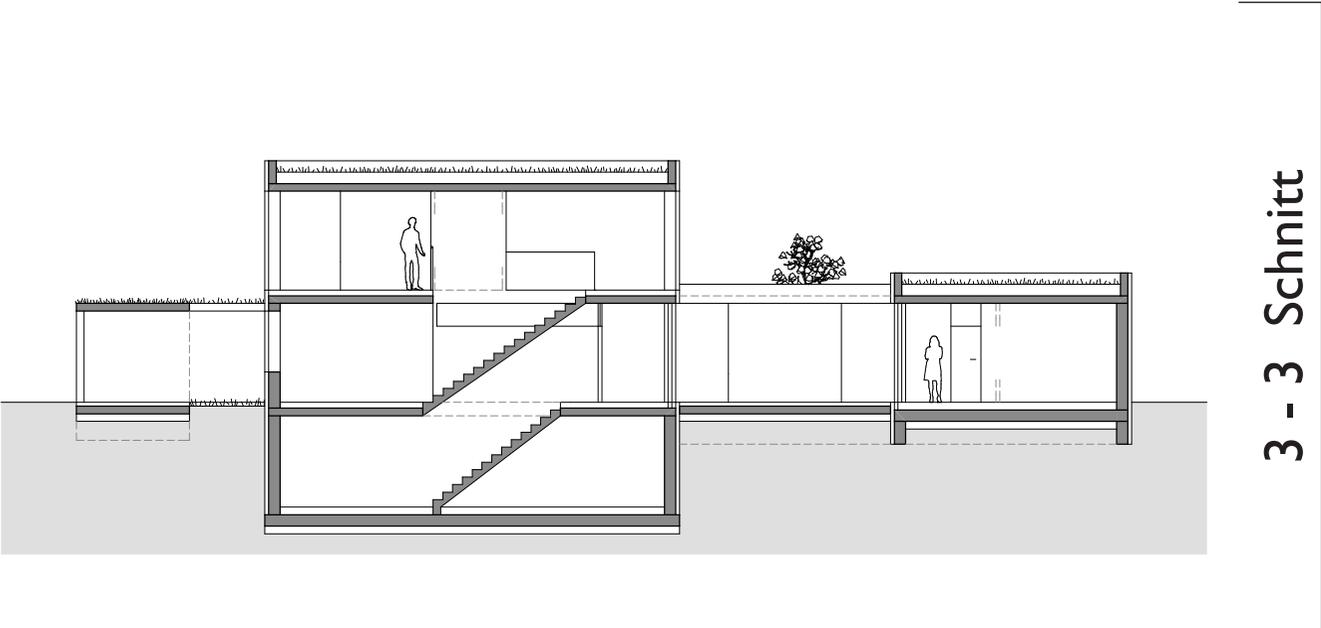
TYP



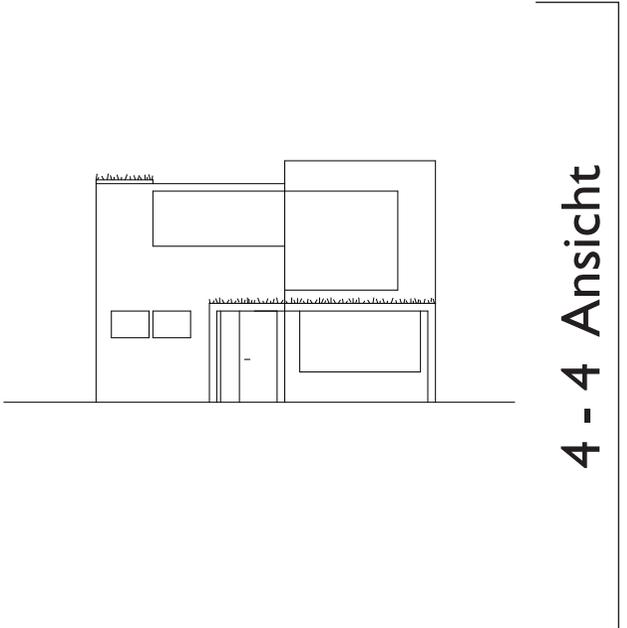
1 - 1 Schnitt



2 - 2 Schnitt

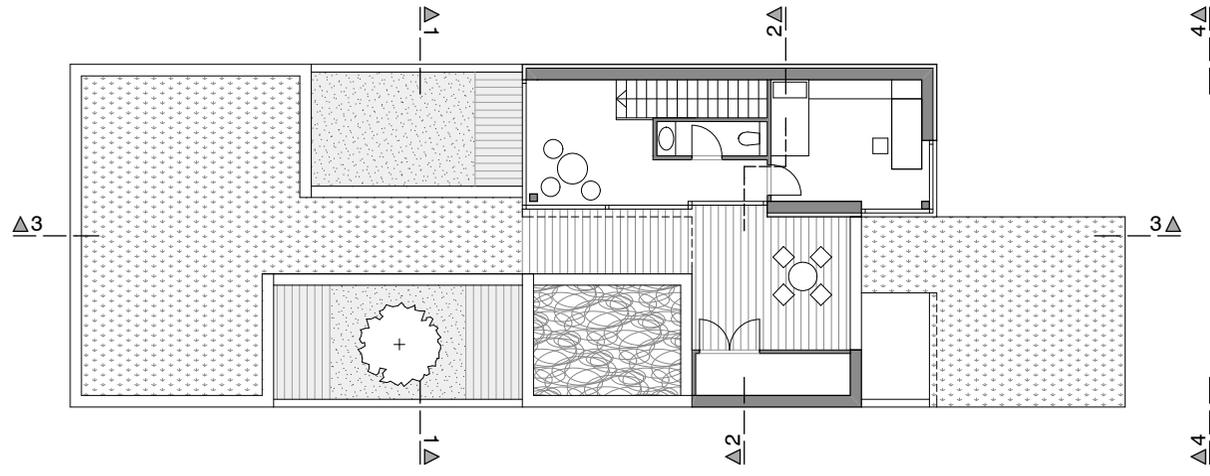


3 - 3 Schnitt

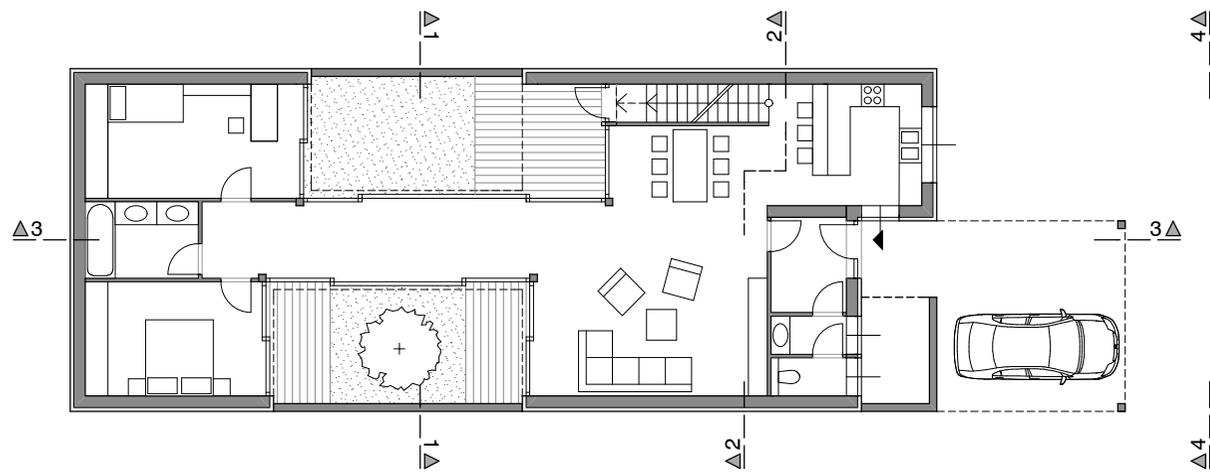


4 - 4 Ansicht

# C I.3



Obergeschoß



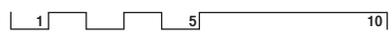
Erdgeschoß

# C 2.2

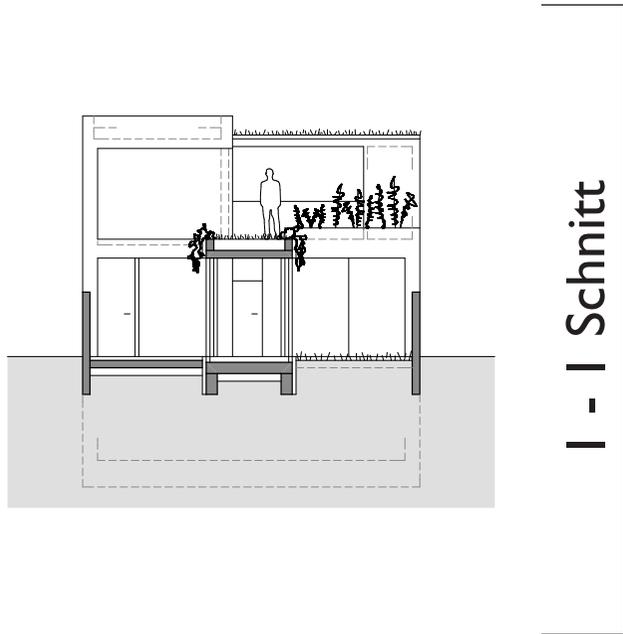
Wohnnutzfläche 135,9 m<sup>2</sup>

GFZ 0,69

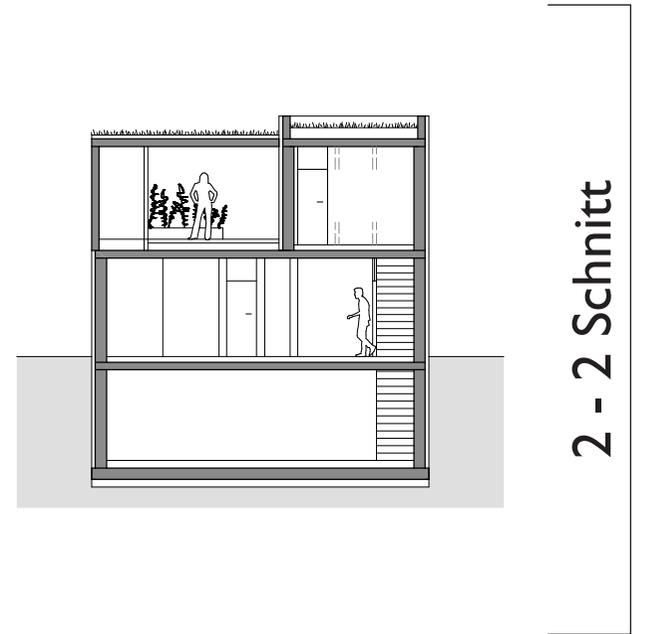
für 4 Personen

Maßstab 1: 200 

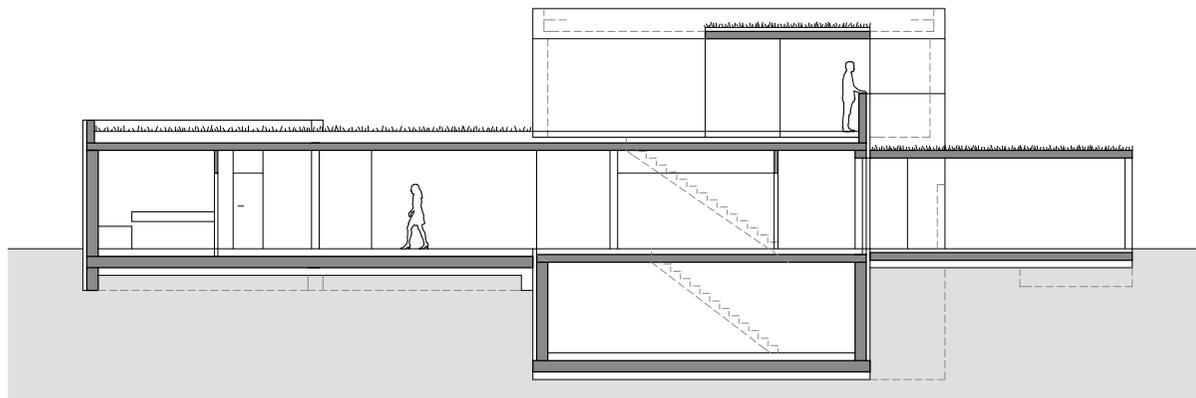
TYP



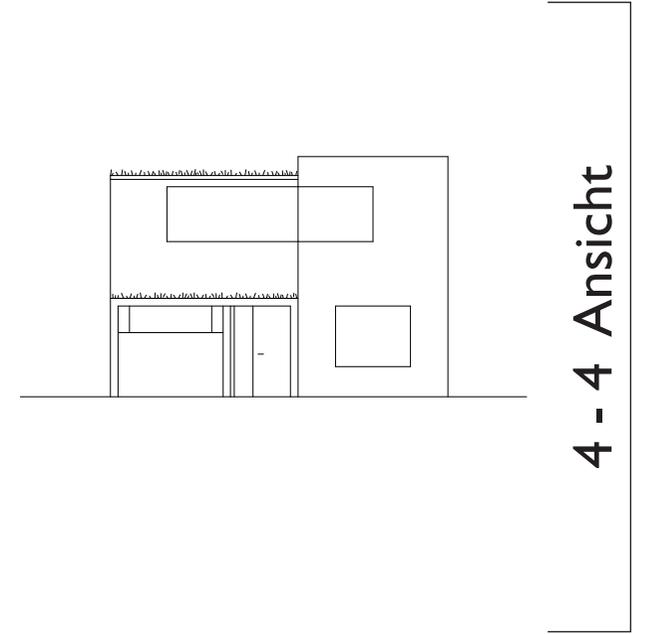
1 - 1 Schnitt



2 - 2 Schnitt



3 - 3 Schnitt



4 - 4 Ansicht

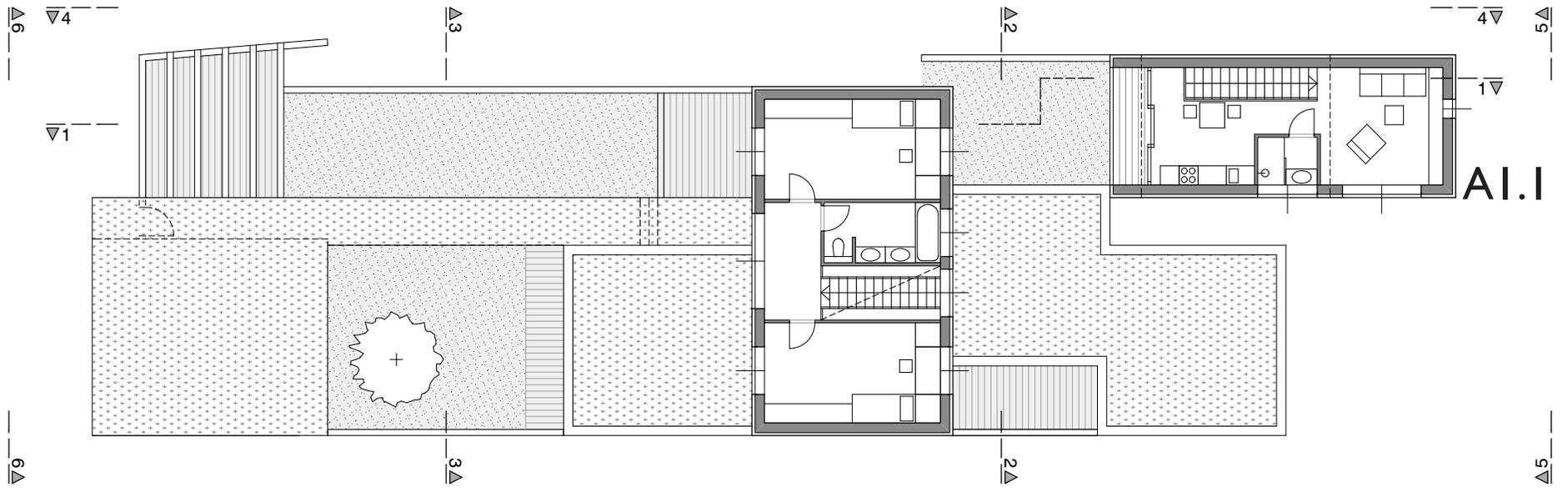
# C 2.2



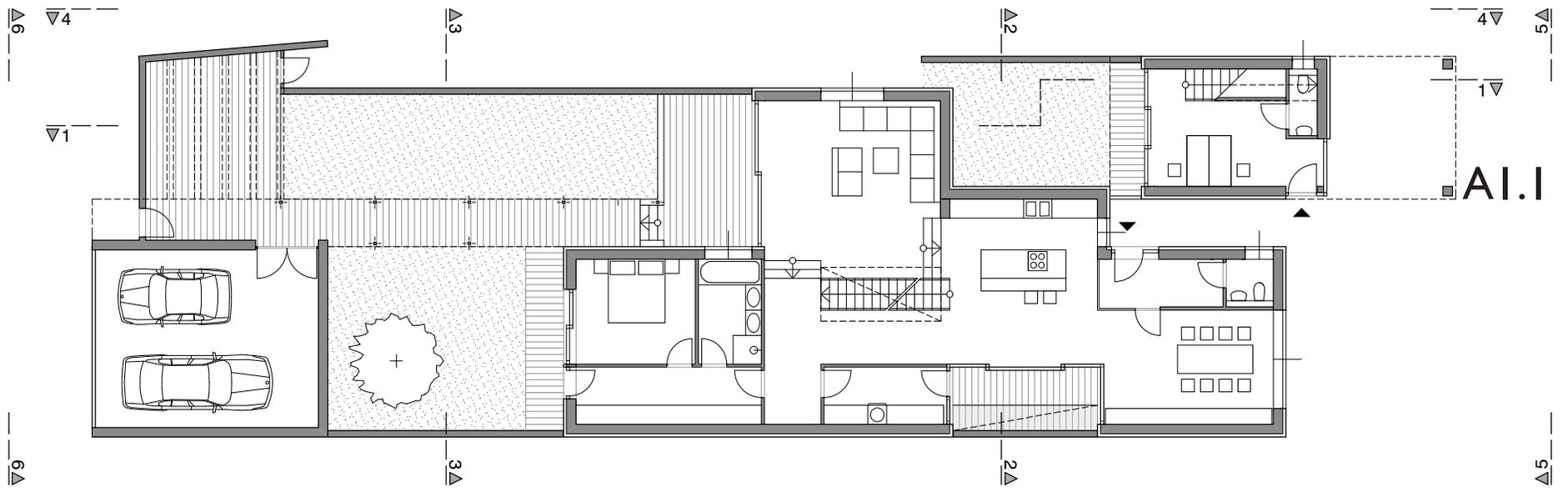
Ein teilweise zweigeschossiger Streifenhaustyp, der das gesamte Grundstück bespielt und vier Innenhöfe unterschiedlicher Qualität bietet. Die Garage und eine gedeckte Terrasse bilden den Abschluss zum Hintausweg. Der Wohnbereich unterhalb des Obergeschoßes ist abgesenkt und mit dem Innenhof der Wohnküche wird das Raumerlebnis gesteigert.

Die Wohneinheit wird in beiden Varianten durch eine zweite kleine Einheit ergänzt. Die zweite Einheit kann eingeschossig als Heimbüro mit Dachterrasse für die angeschlossene Wohneinheit (Typ D1.2) oder zweigeschossig als Typ A1.1 – Wohnung mit Büro oder Verkauf – (Typ D1.1) genutzt werden.

# TYP D



Obergeschoss



Erdgeschoss

Wohnnutzfläche 46,0 m<sup>2</sup> GFZ 0,65 für 1 Person

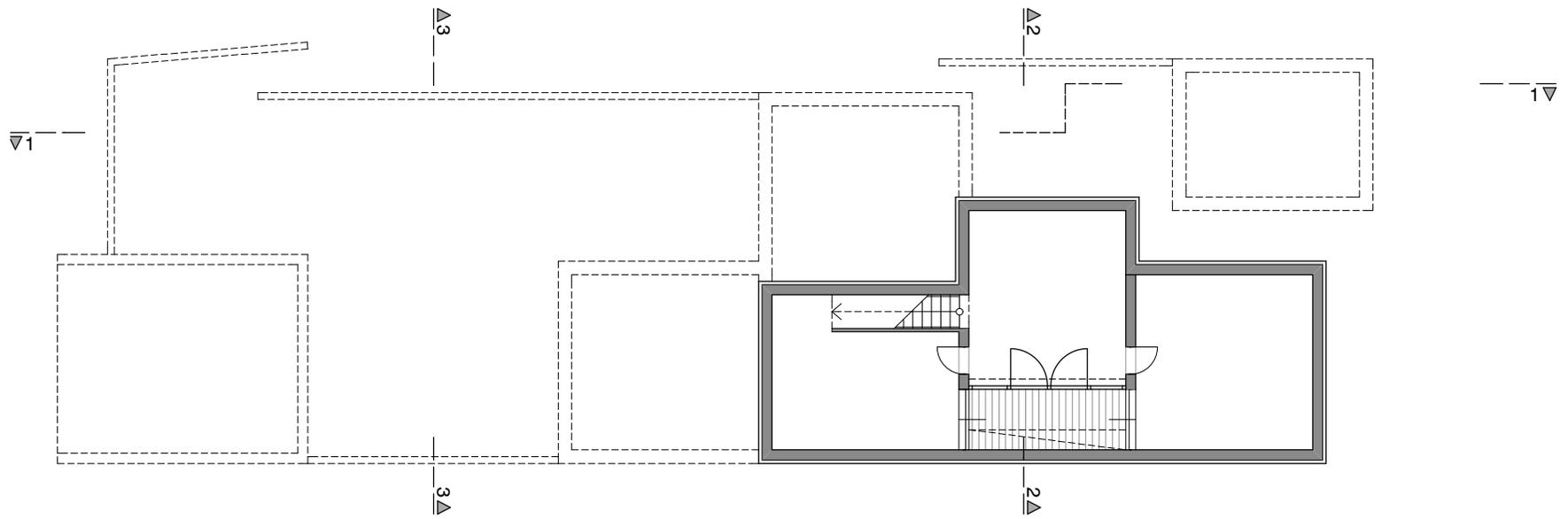
Wohnnutzfläche 199,4 m<sup>2</sup> GFZ 0,47 für 4 Personen

Maßstab 1: 200 TYP

TYP AI.1

# DI.I

Untergeschoß



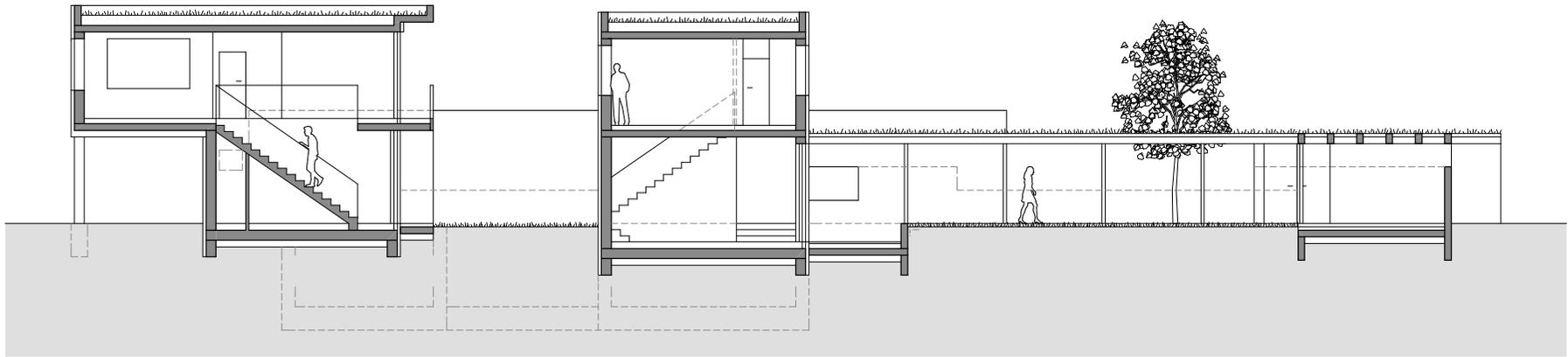
Wohnnutzfläche 46,0 m<sup>2</sup> GFZ 0,65 für 1 Person

TYP AI.I

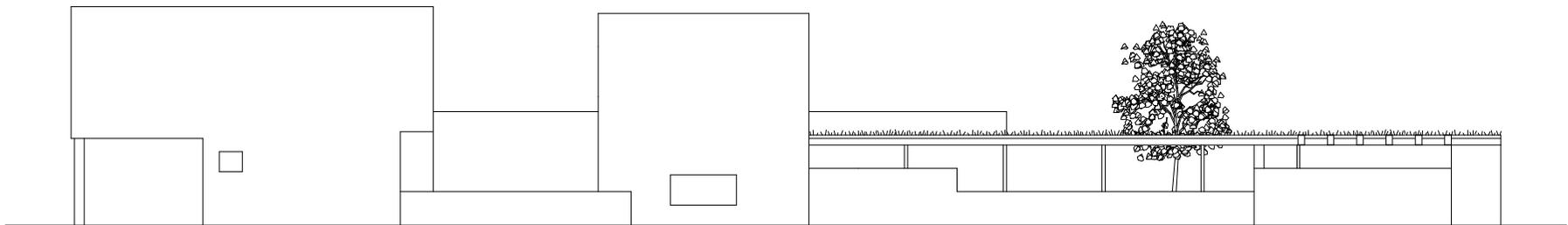
Wohnnutzfläche 199,4 m<sup>2</sup> GFZ 0,47 für 4 Personen

Maßstab 1: 200 1 5 10 TYP

**DI.I**



I - I Schnitt



4 - 4 Ansicht

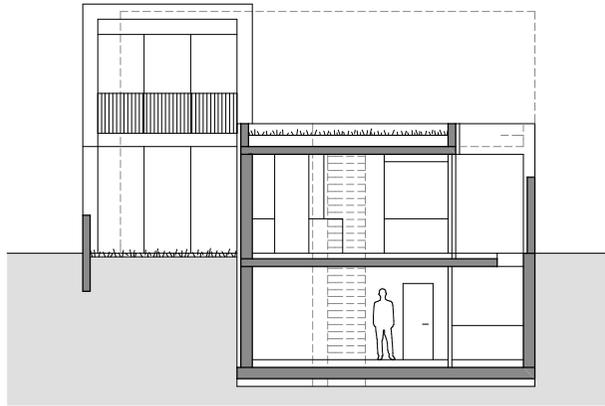
Wohnnutzfläche 46,0 m<sup>2</sup> GFZ 0,65 für 1 Person

TYP AI.I

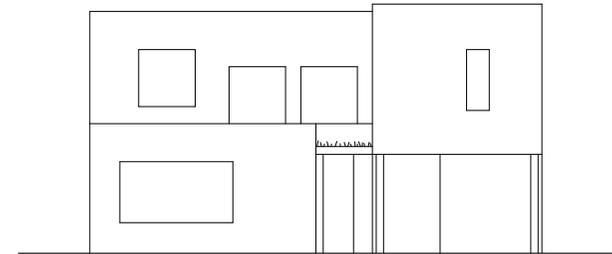
Wohnnutzfläche 199,4 m<sup>2</sup> GFZ 0,47 für 4 Personen

Maßstab 1: 200  10 | TYP

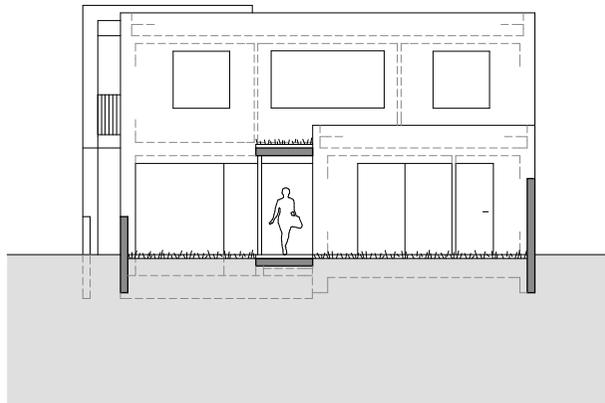
**DI.I**



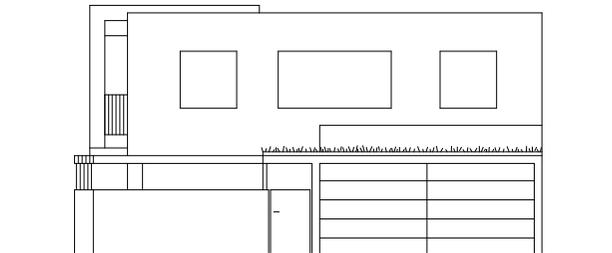
2 - 2 Schnitt



5 - 5 Ansicht



3 - 3 Schnitt



6 - 6 Ansicht

Wohnnutzfläche 46,0 m<sup>2</sup> GFZ 0,65 für 1 Person

TYP AI.I

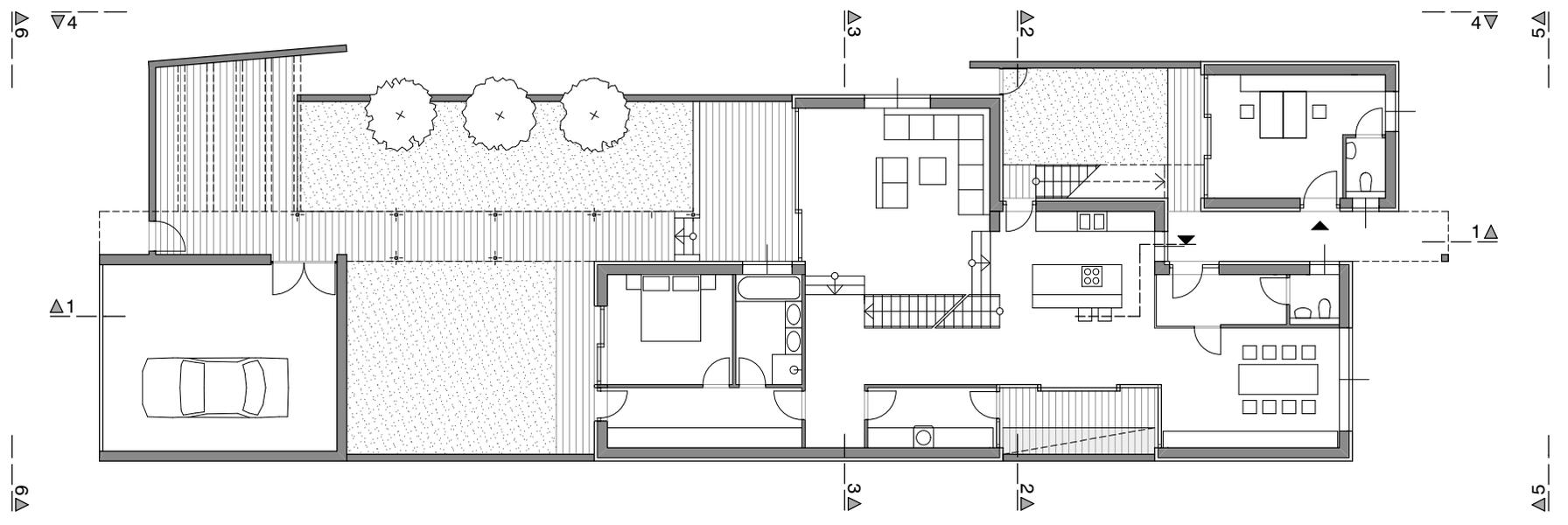
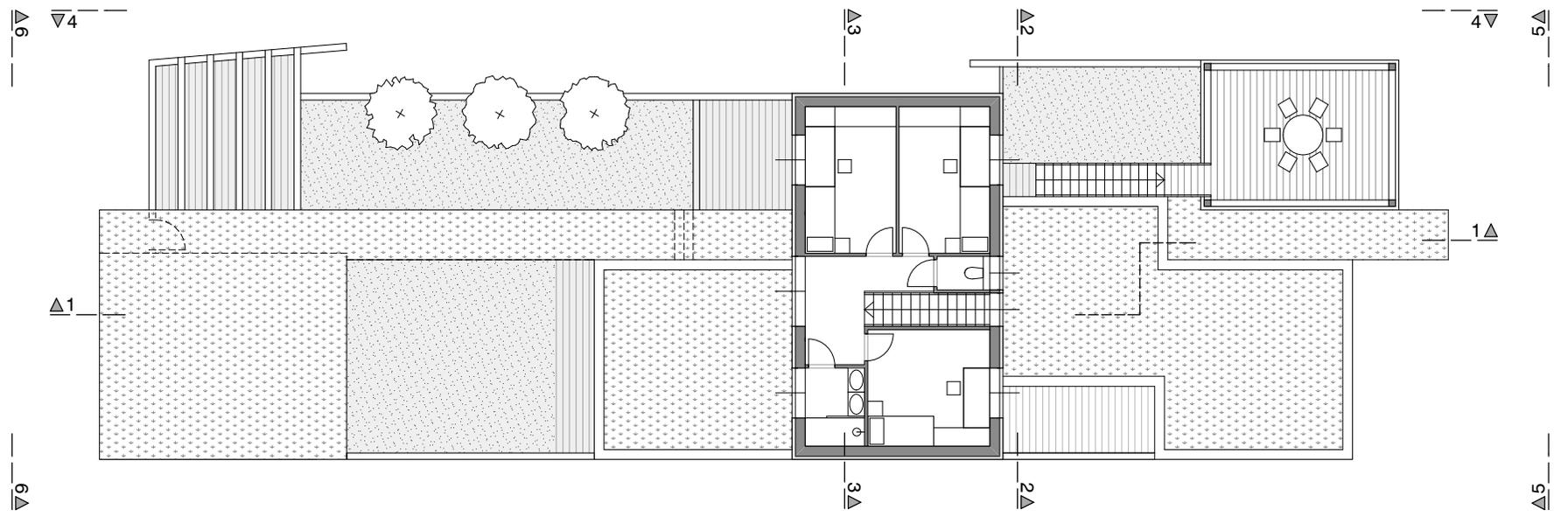
Wohnnutzfläche 199,4 m<sup>2</sup> GFZ 0,47 für 4 Personen

Maßstab 1: 200  TYP

**DI.I**

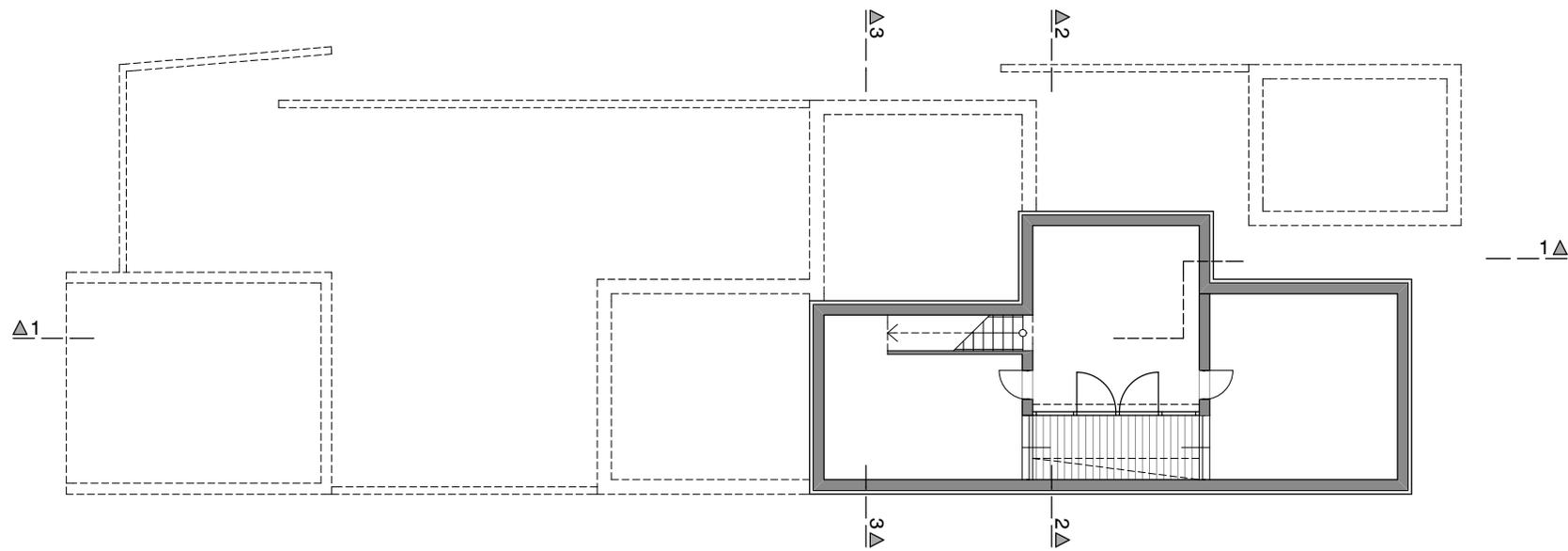
Obergeschoß

Erdgeschoß

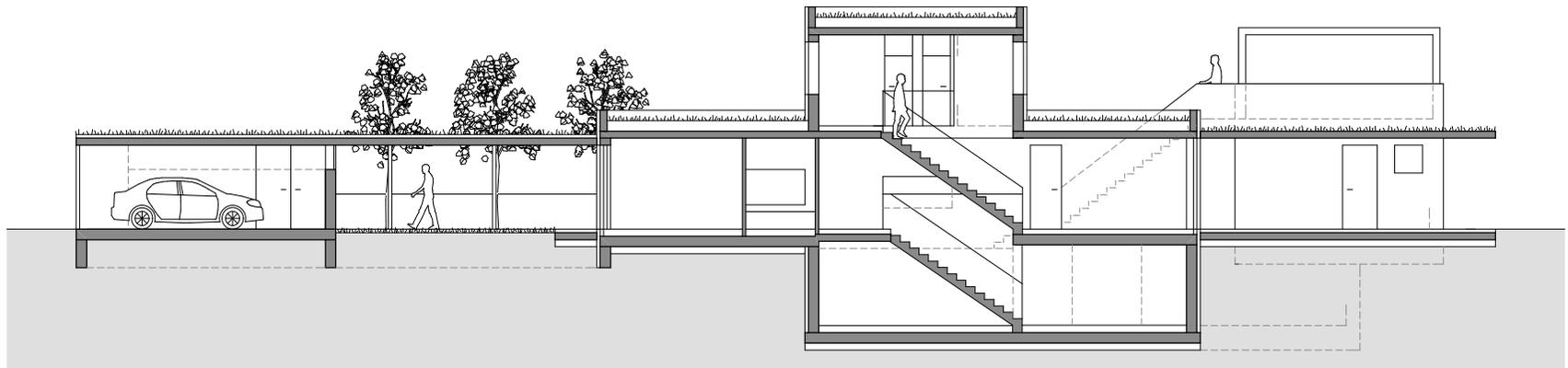


Wohnnutzfläche 199,4 m<sup>2</sup>    GFZ 0,47    für 5 Personen    Maßstab 1: 200    1 5 10 | TYP

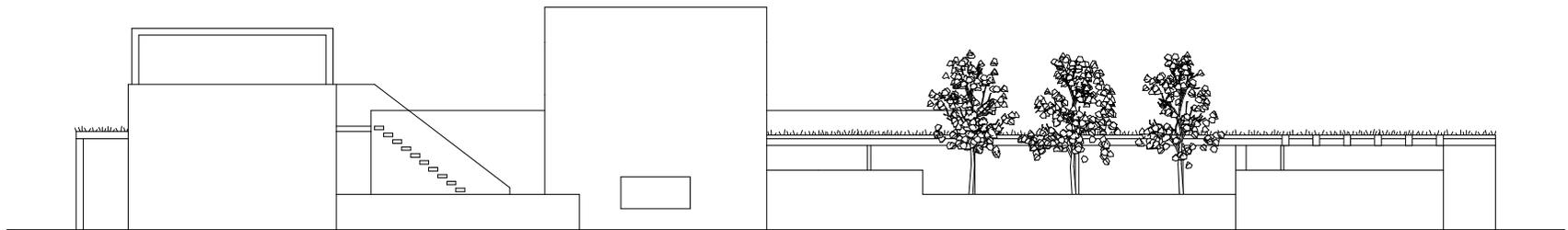
**D I . 2**



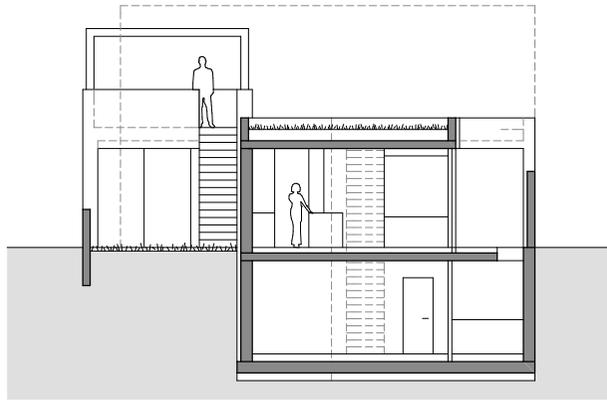
Untergeschoß



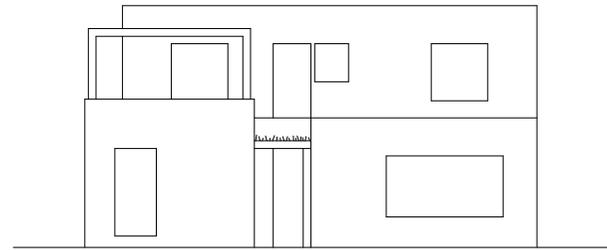
I - I Schnitt



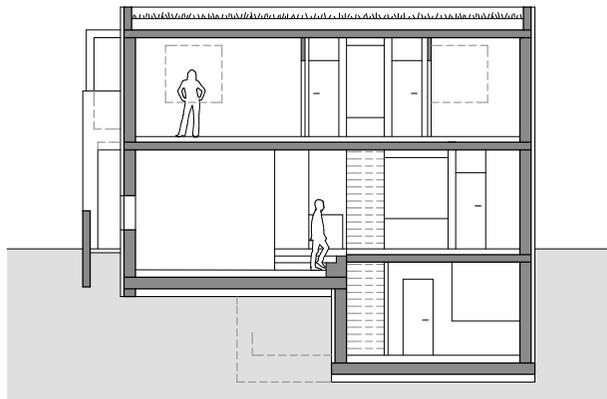
4 - 4 Ansicht



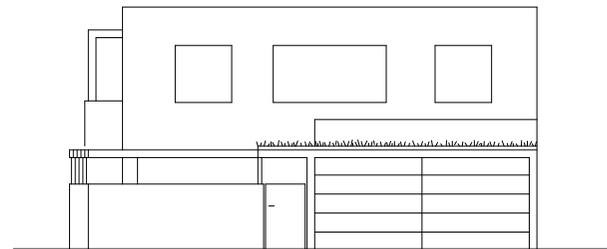
2 - 2 Schnitt



5 - 5 Ansicht



3 - 3 Schnitt



6 - 6 Ansicht

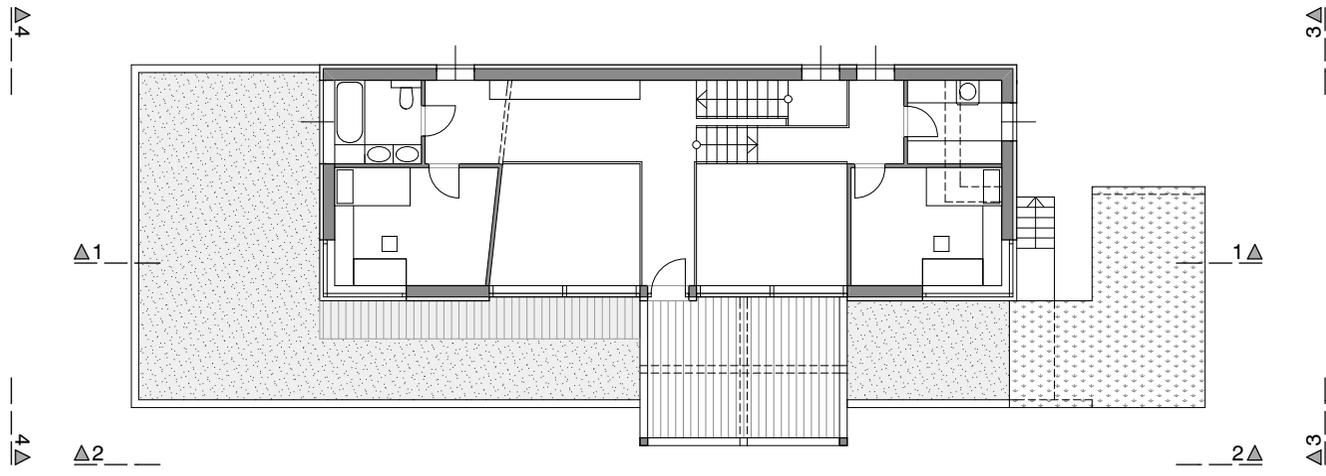
# DI.2



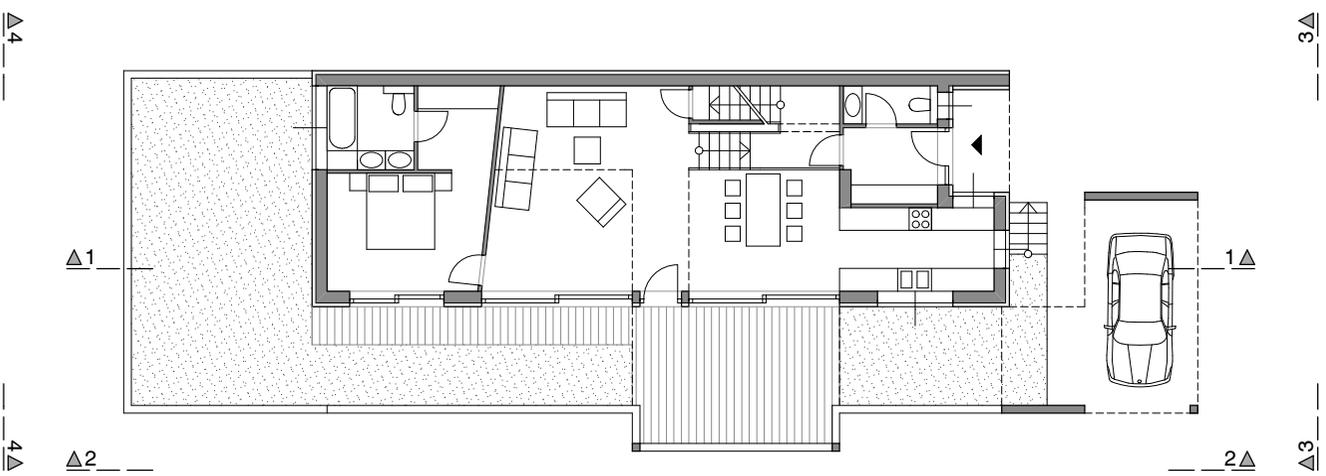
Vom Eingangsbereich des Splitleveltyps DSL 2 führen Stiegen in den halbgeschossig nach unten versetzten Gemeinschaftsbereich, ferner halbgeschossig nach oben eine Galerie, die zwei Individualräume verbindet. Der zweigeschossige Luftraum über dem Wohnbereich stellt einen Bezug zu den anderen Räumen her.

Bei dem Splitleveltyp DSL 3 wird der Wohnraum ein halbes Geschöß nach unten versetzt. Dadurch bietet der Wohnraum einen attraktiven Blick auf den Anger und ist gleichzeitig gegen Einsicht geschützt. Über dem Essbereich mit dem Innenhof sind die Individualräume erreichbar. Unter dem Wohnraum halbgeschossig im Untergeschoß liegt der Schlafbereich, vorgelagert die eingegrabene Terrasse.

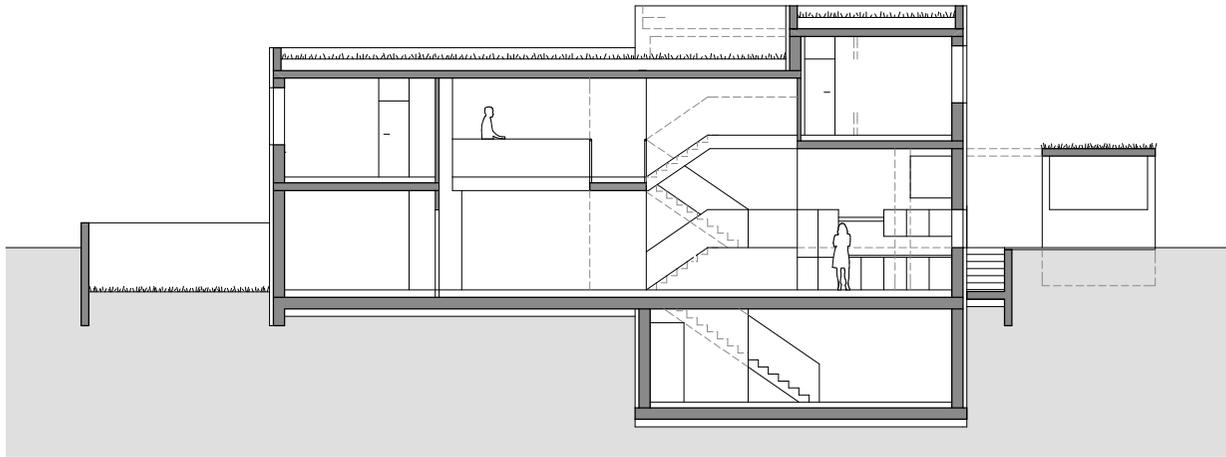
# TYP DSL



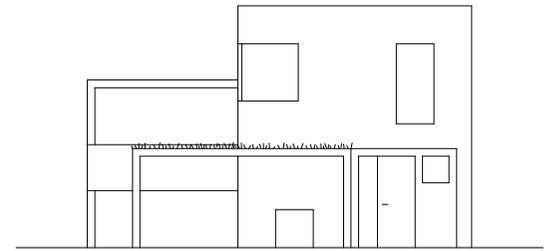
Obergeschoß



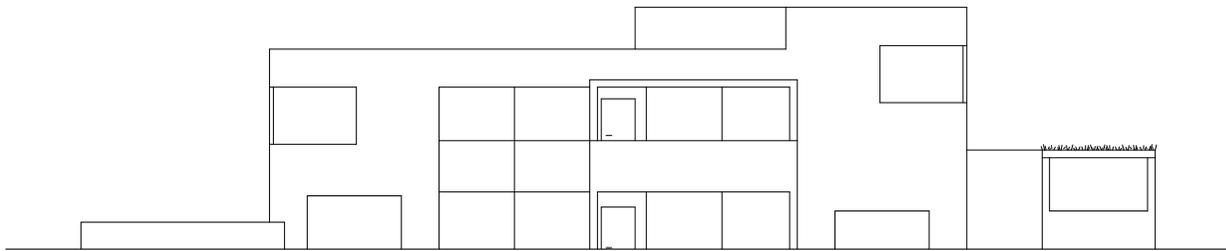
Erdgeschoß



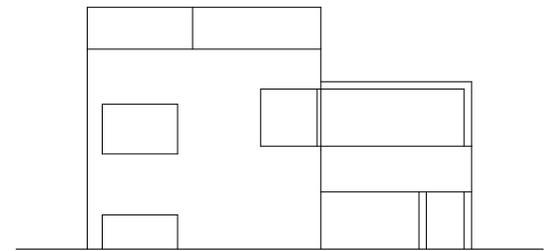
I - I Schnitt



3 - 3 Ansicht

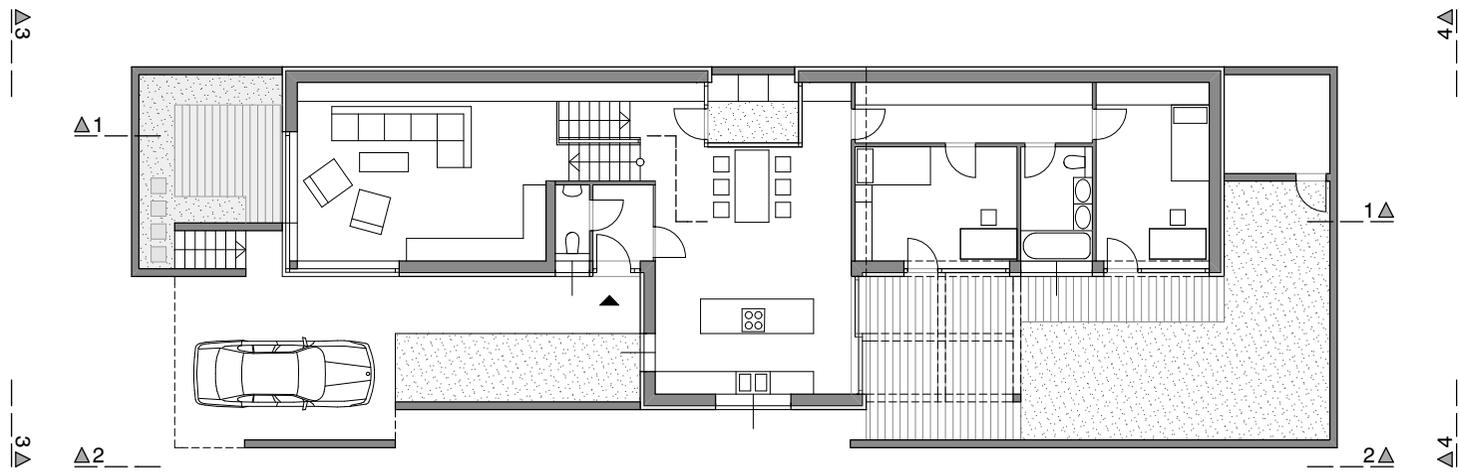


2 - 2 Ansicht

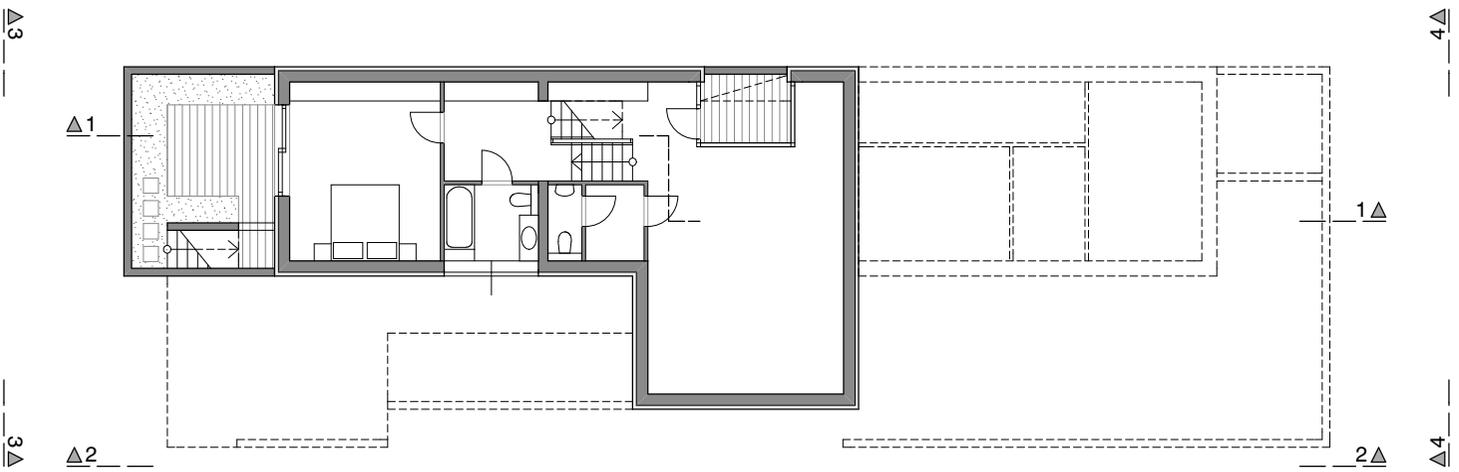


4 - 4 Ansicht

# DSL2



Erdgeschoß



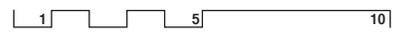
Untergeschoß

Wohnnutzfläche 152,6 m<sup>2</sup>

GFZ 0,58

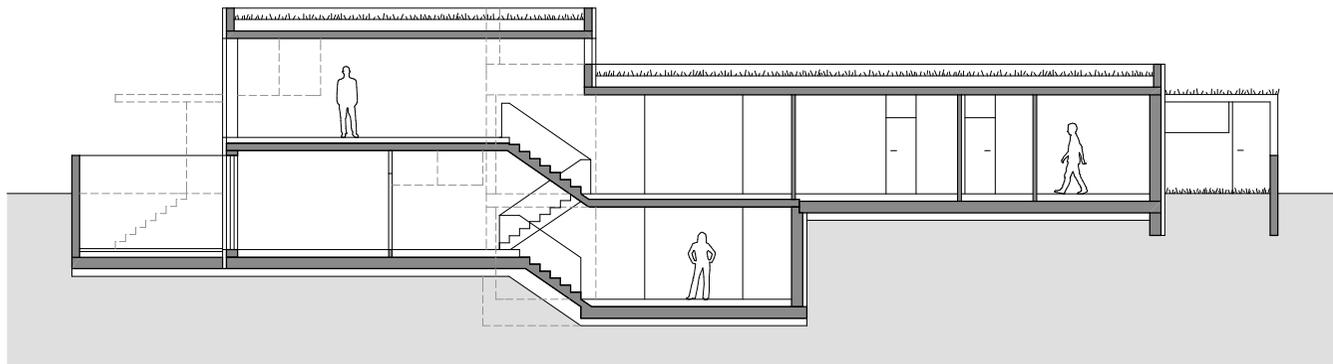
für 4 Personen

Maßstab 1: 200

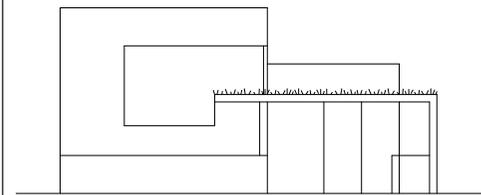


TYP

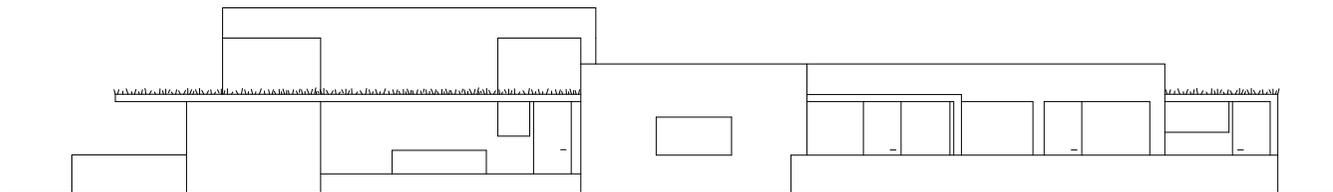
# DSL3



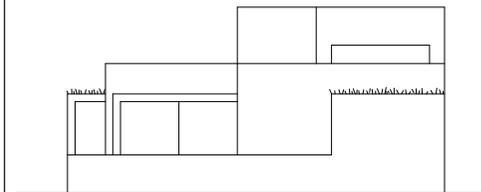
I - I Schnitt



3 - 3 Ansicht



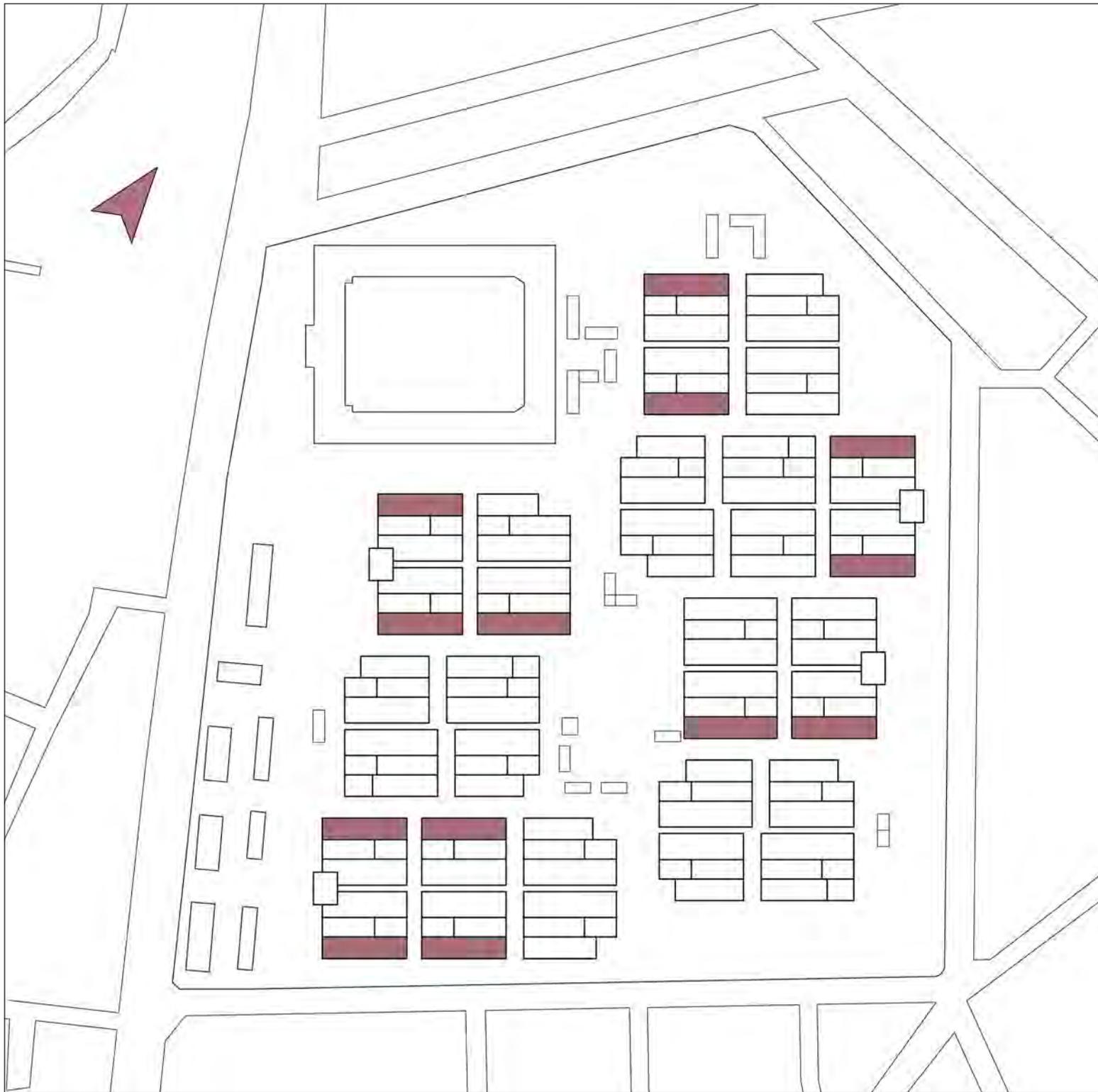
2 - 2 Ansicht



4 - 4 Ansicht

# DSL3



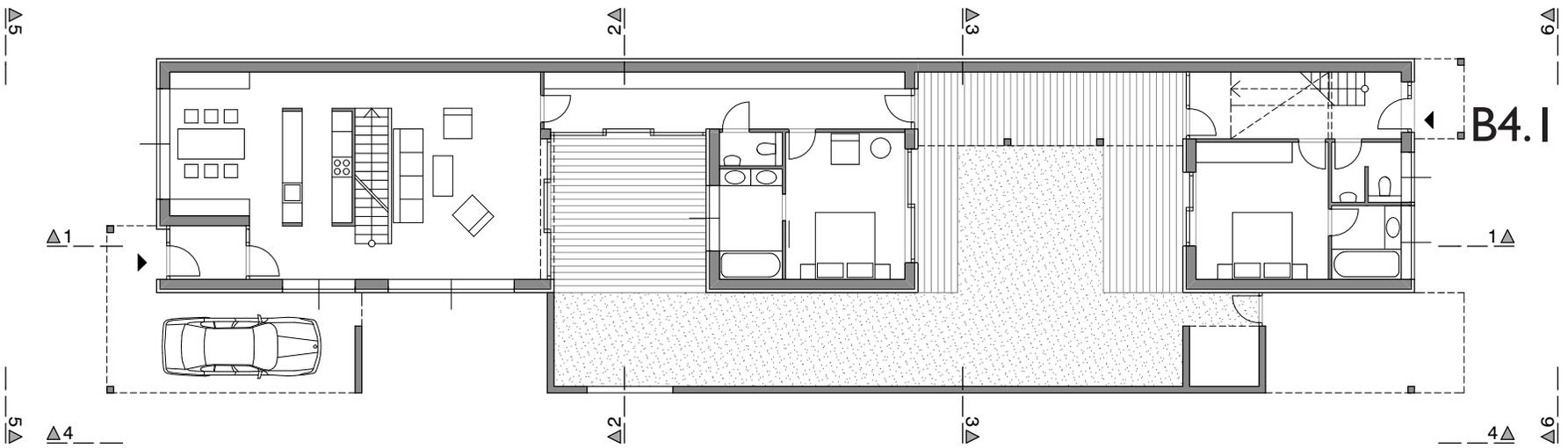
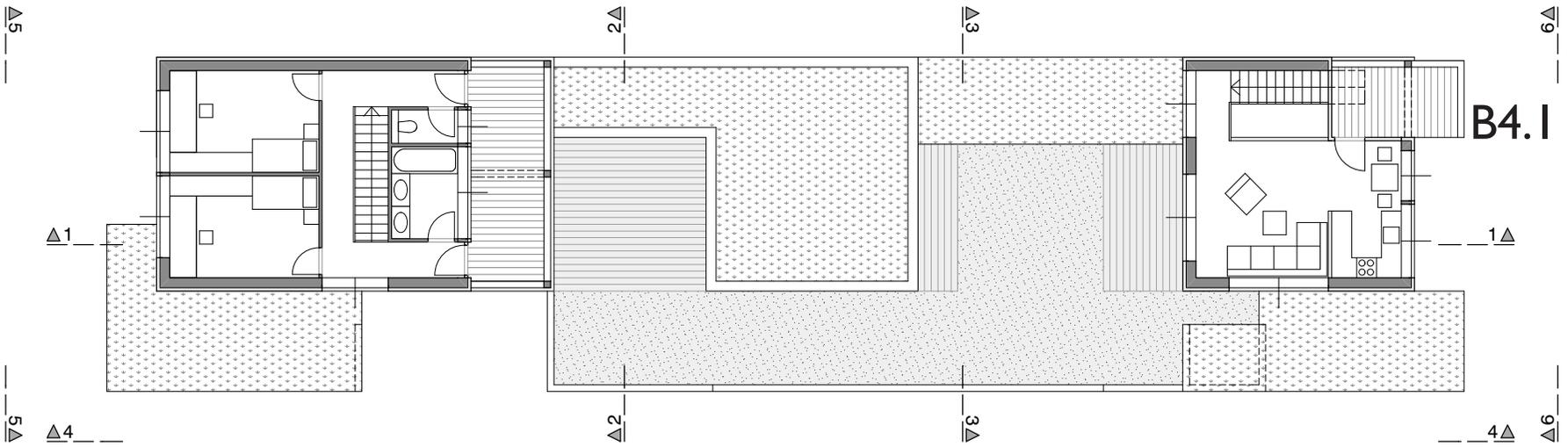


Der teilweise Streifenhofhaustyp, der das gesamte Grundstück bespielt und zwei unterschiedliche Hofbereiche bietet, kann mit einem Büroraum (Typ E1.2), einer Einliegerwohnung mit Dachterrasse (Typ E1.3 + Typ A4.1) oder einer zweigeschossigen Wohnung (Typ E.1.1 + B4.1) kombiniert werden.

# TYP E

Obergeschoß

Erdgeschoß



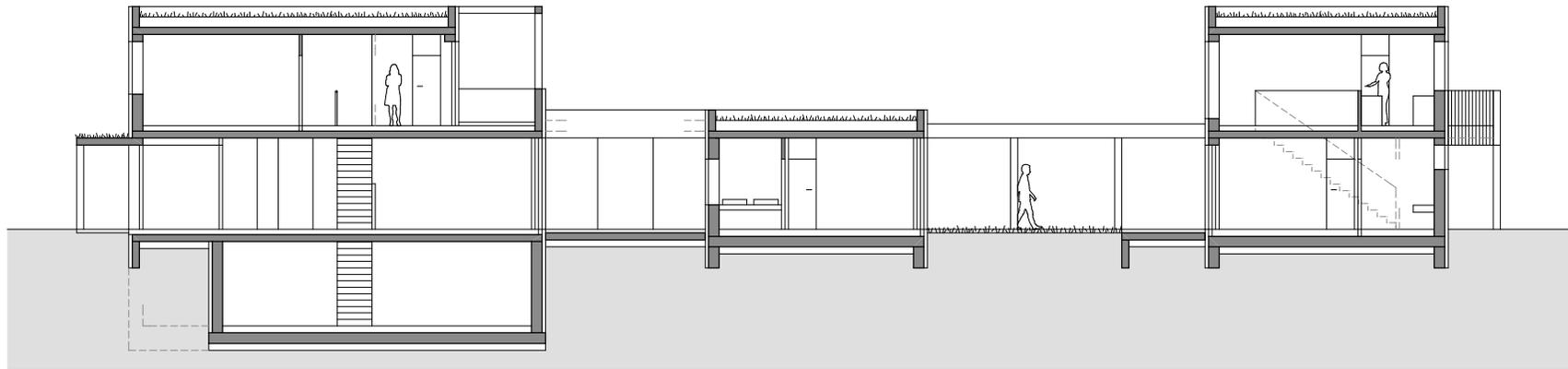
Wohnnutzfläche 69,7 m<sup>2</sup> GFZ 0,73 für 2 Personen

TYP B4.I

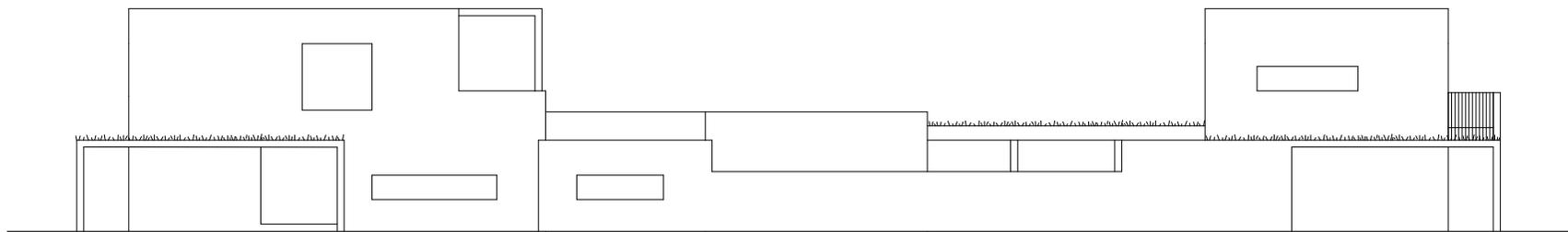
Wohnnutzfläche 171,2 m<sup>2</sup> GFZ 0,73 für 4 Personen

Maßstab 1: 200 1 5 10 TYP

**E.I.I**



I - I Schnitt



4 - 4 Ansicht

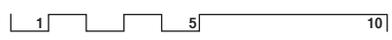
Wohnnutzfläche 69,7 m<sup>2</sup> GFZ 0,73 für 2 Personen

TYP

**B4.I**

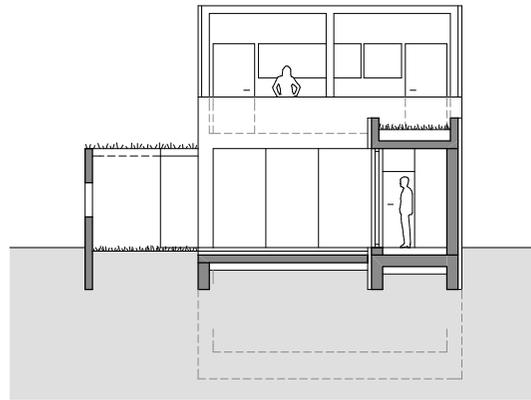
Wohnnutzfläche 171,2 m<sup>2</sup> GFZ 0,73 für 4 Personen

Maßstab 1: 200

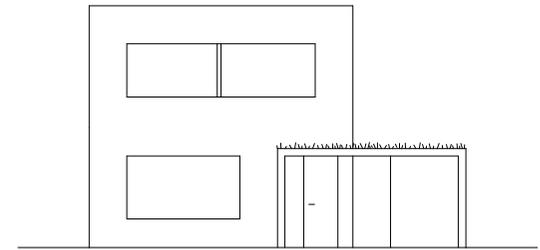


TYP

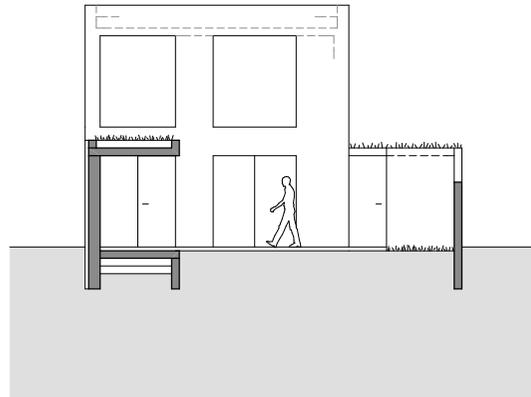
**E.I.I**



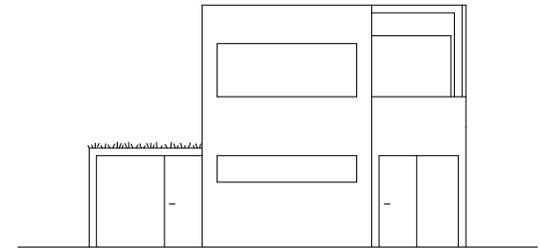
2 - 2 Schnitt



5 - 5 Ansicht



3 - 3 Schnitt



6 - 6 Ansicht

Wohnnutzfläche 69,7 m<sup>2</sup> GFZ 0,73 für 2 Personen

TYP B4.1

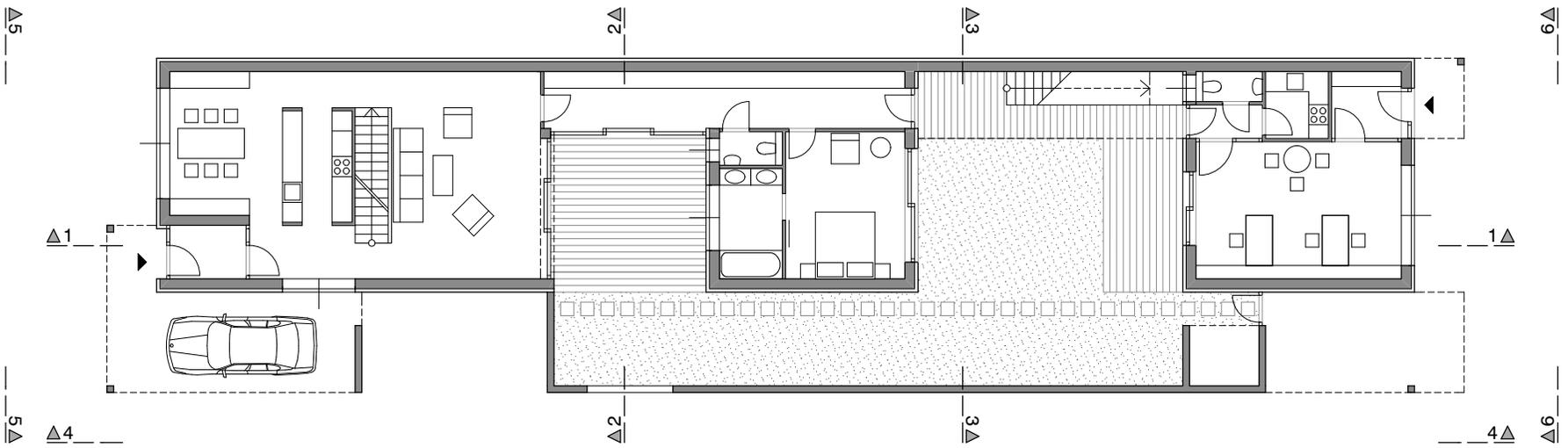
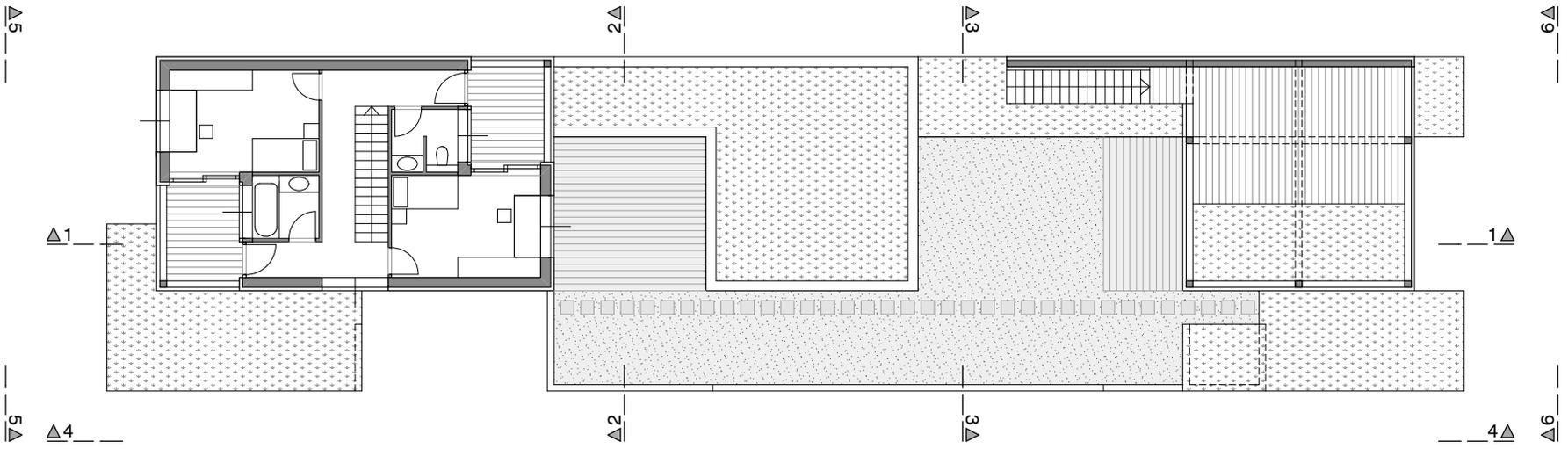
Wohnnutzfläche 171,2 m<sup>2</sup> GFZ 0,73 für 4 Personen

Maßstab 1: 200  10 | TYP

**E.I.I**

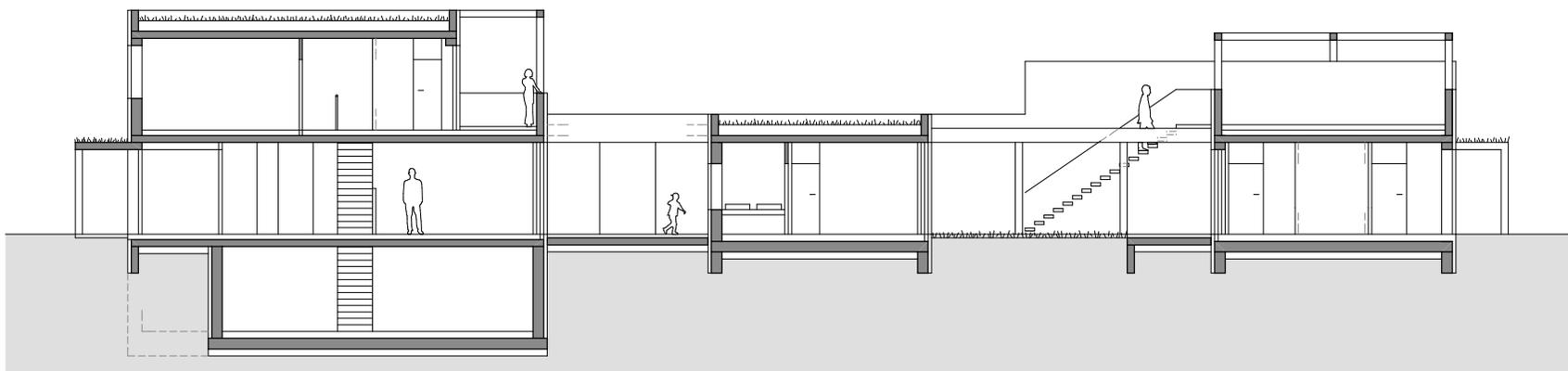
Obergeschoß

Erdgeschoß

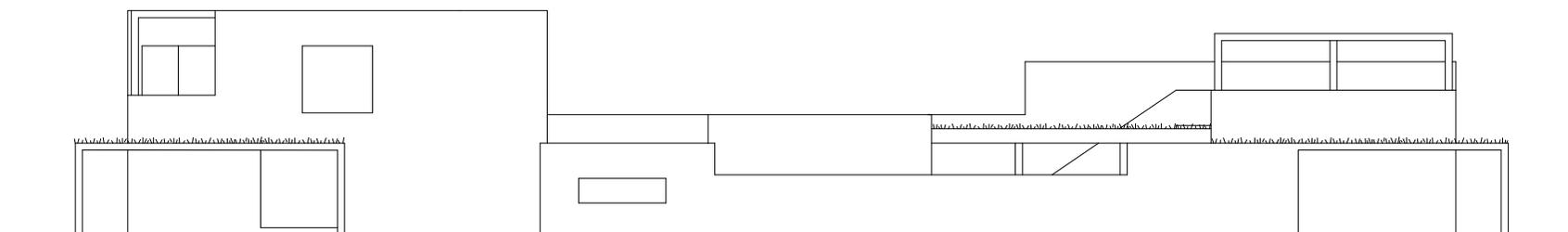


Wohnnutzfläche 209,1 m<sup>2</sup> GFZ 0,63 für 4 Personen + Büro Maßstab 1: 200 1 5 10 TYP

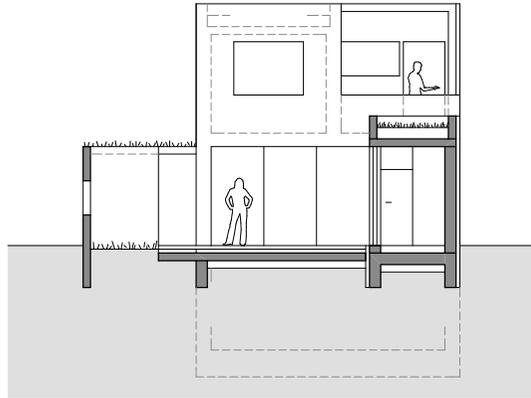
# E 1.2



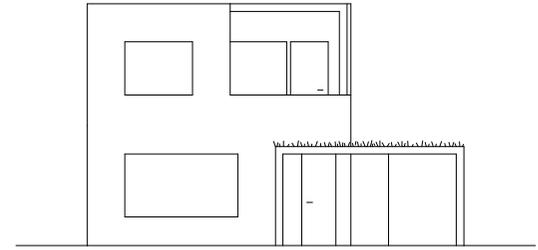
I - I Schnitt



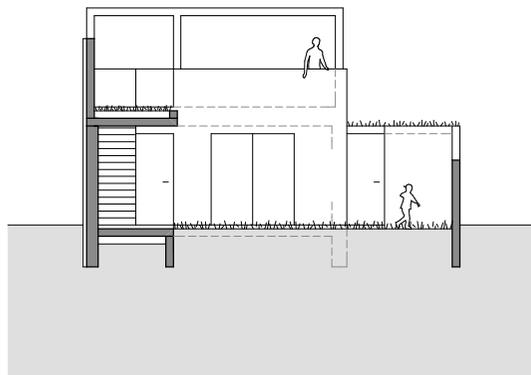
4 - 4 Ansicht



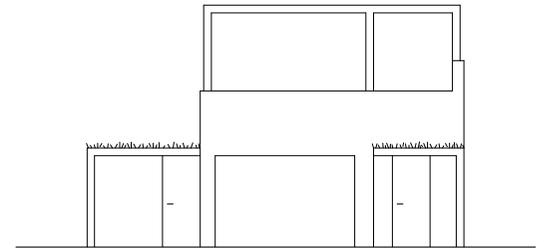
2 - 2 Schnitt



5 - 5 Ansicht

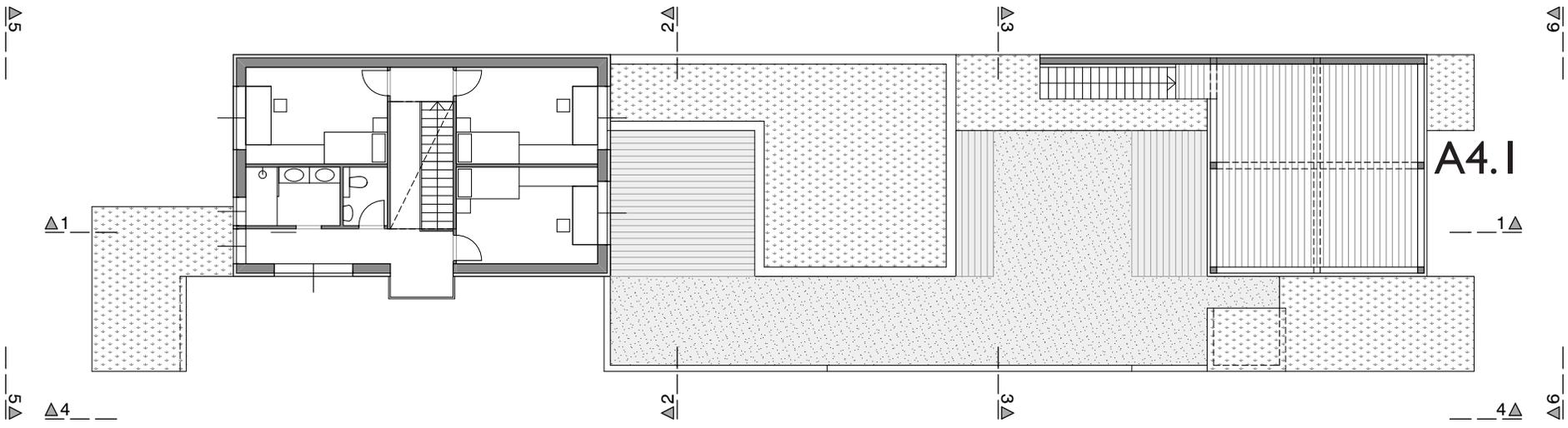


3 - 3 Schnitt

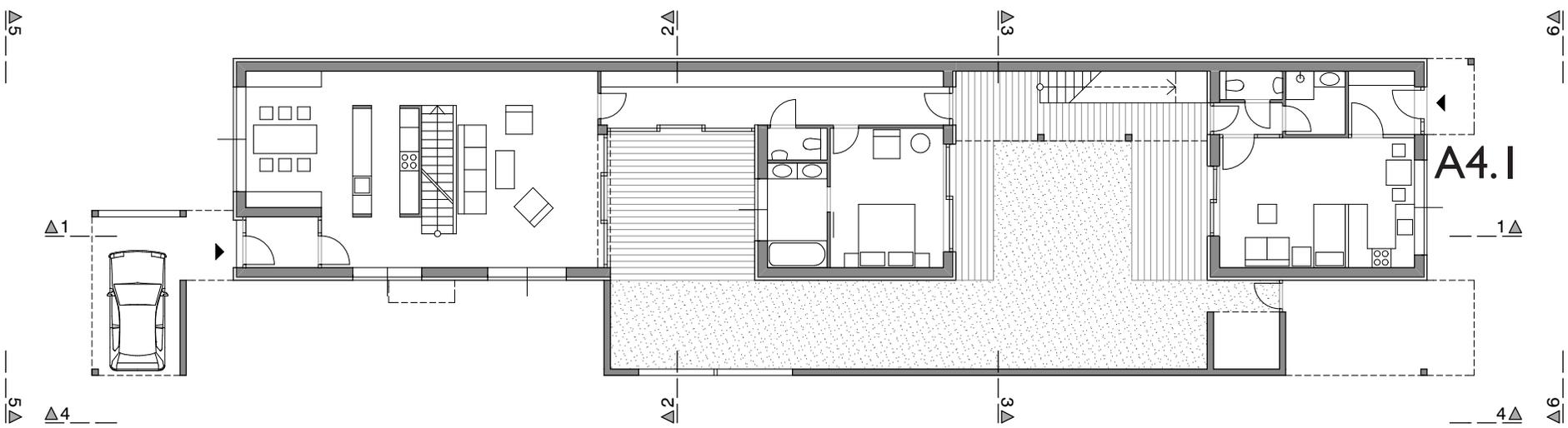


6 - 6 Ansicht

# E I. 2



Obergeschoß



Erdgeschoß

Wohnnutzfläche 37,5 m<sup>2</sup> GFZ 0,64 für 1 Person

TYP A4.1

Wohnnutzfläche 174,5 m<sup>2</sup> GFZ 0,64 für 5 Personen

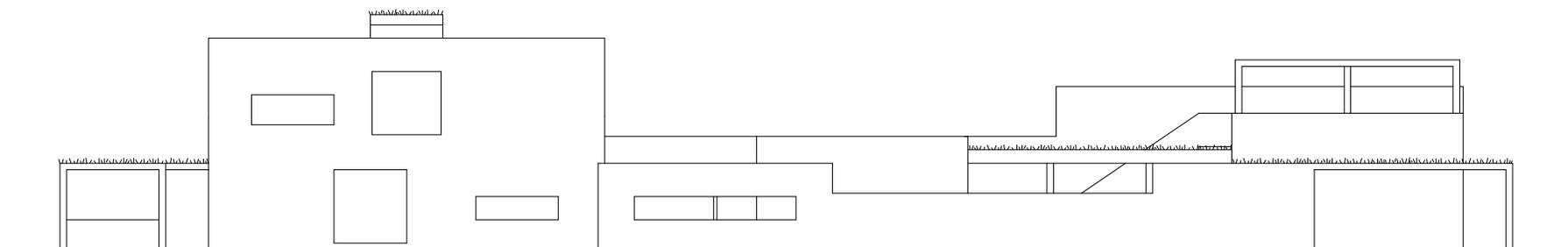
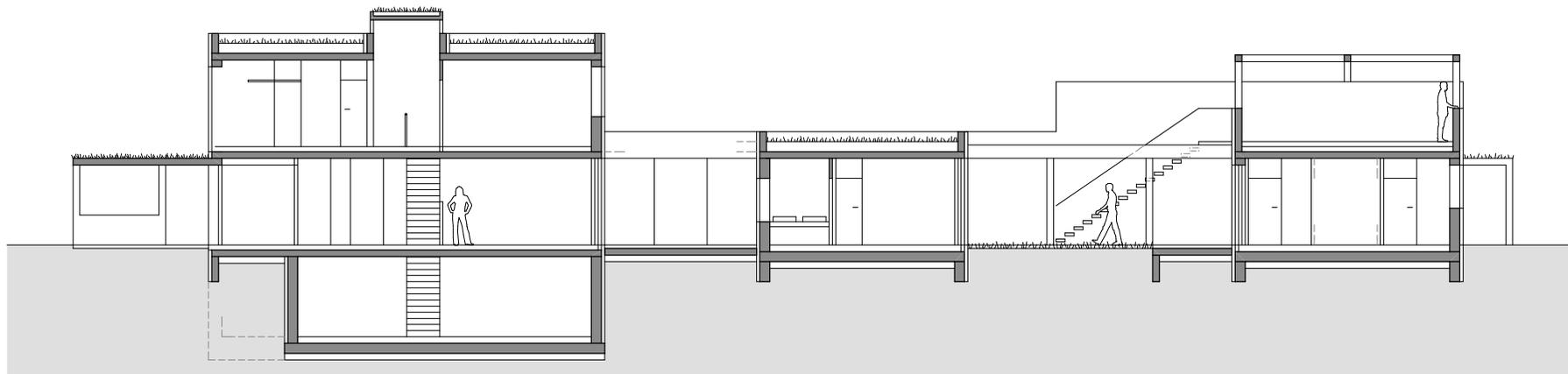
Maßstab 1: 200



# E I.3

I - I Schnitt

4 - 4 Ansicht



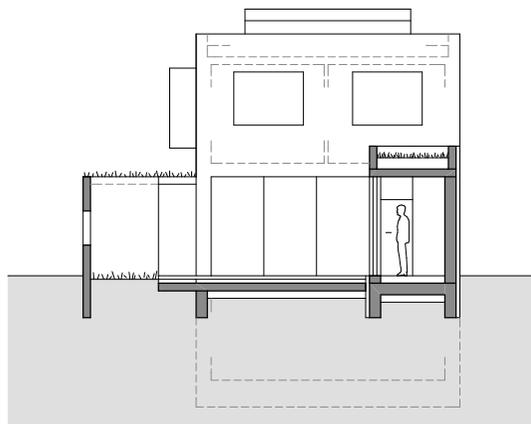
Wohnnutzfläche 37,5 m<sup>2</sup> GFZ 0,64 für 1 Person

TYP A4.1

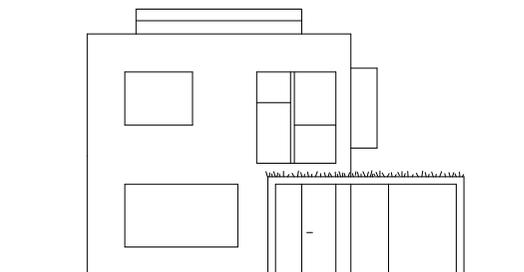
Wohnnutzfläche 174,5 m<sup>2</sup> GFZ 0,64 für 5 Personen

Maßstab 1: 200  TYP

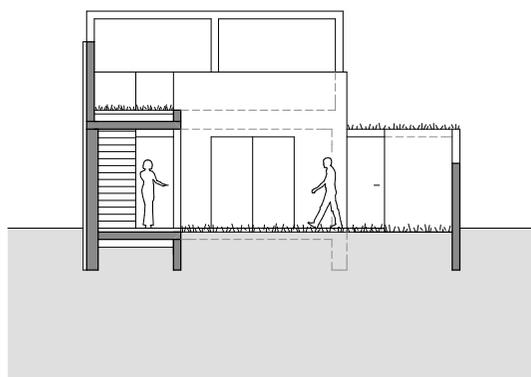
**E I.3**



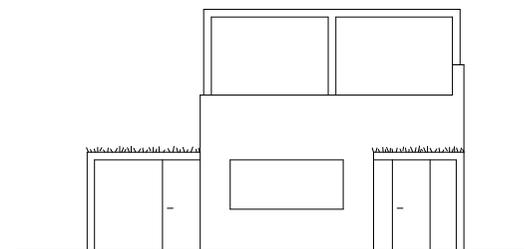
2 - 2 Schnitt



5 - 5 Ansicht



3 - 3 Schnitt



6 - 6 Ansicht

Wohnnutzfläche 37,5 m<sup>2</sup> GFZ 0,64 für 1 Person

TYP A4.1

Wohnnutzfläche 174,5 m<sup>2</sup> GFZ 0,64 für 5 Personen

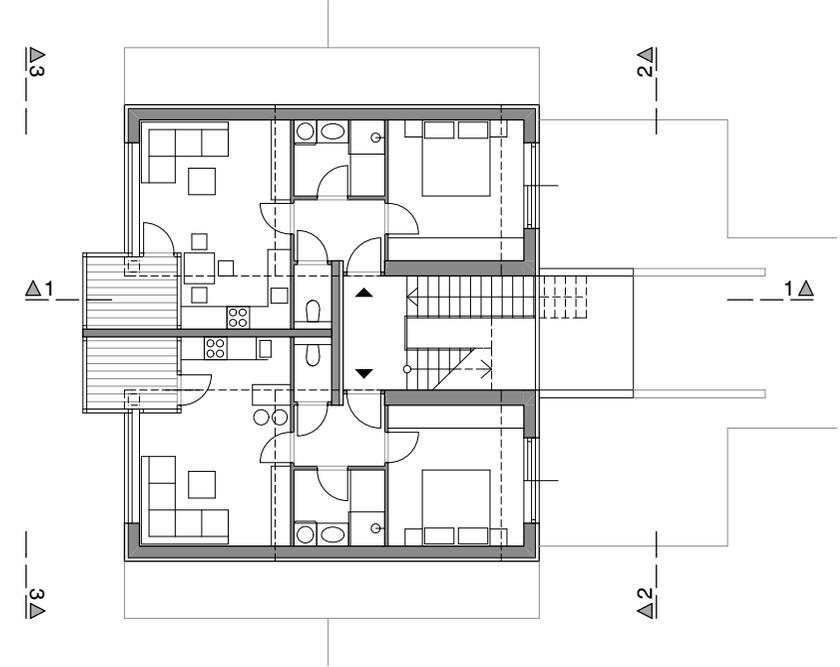
Maßstab 1: 200  TYP

**E I . 3**

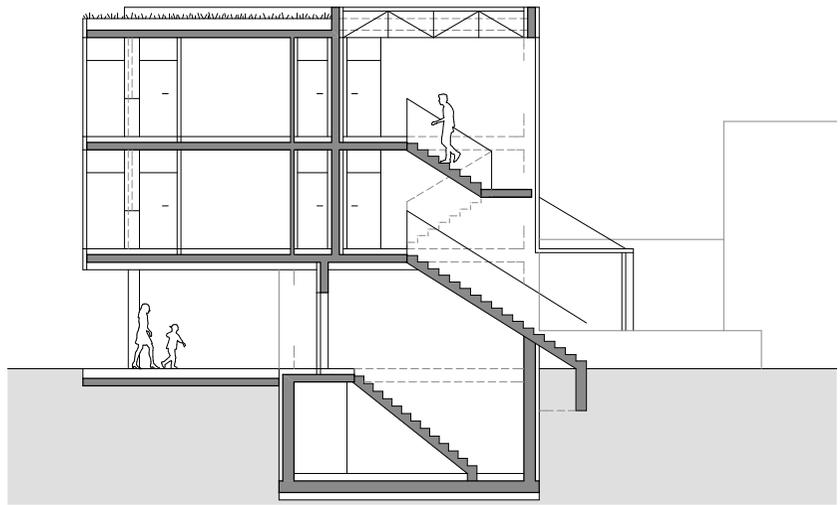


Die Startwohnungen sind auf den kleinen Einheiten des Typs D1.2 aufgesetzt und vom Fußweg über eine halboffene Stiege erreichbar. Sie befinden sich im zweiten und dritten Obergeschoß.

# TYP SW



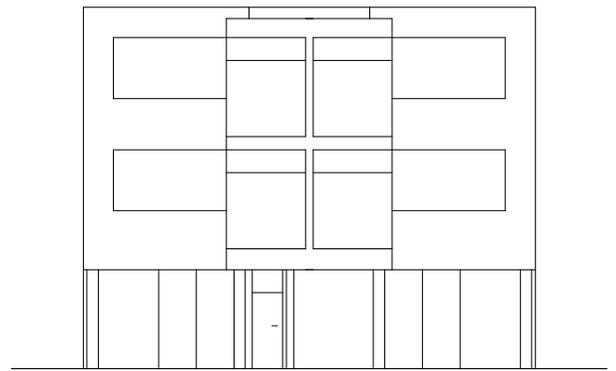
Obergeschoß



I - I Schnitt



2 - 2 Ansicht



3 - 3 Ansicht

## Literatur:

Schramm, Helmut: *Low Rise – High Density Horizontale Verdichtungsformen im Wohnbau*, 2.Auflage, Springer Wien New York, ISBN: 13978-3-221-75793-2

Tiefenbach, Josef (Hrsg.): *Historischer Atlas Burgenland 2011*, Amt der burgenländischen Landesregierung, Abteilung 7, Landesmuseum 2011, ISBN: 978-3-85405-185-5 , WAB 141

Stadtführer „*Spaziergänge durch Neusiedl am See*“ 2009

Eidenböck Architekten, Wien, 2007

Rainer, Roland: *Bauten, Schriften und Projekte*, zusammengestellt und herausgegeben von Peter Kamm, Verlag Ernst Wasmuth Tübingen

Rainer, Roland: *Lebensgerechte Außenräume*, 1972, Verlag für Architektur, Artemis Zürich, ISBN: 3 7608 8038 X

Rainer, Roland: *Anonymes Bauen: Nordburgenland*, Böhlau Verlag, 2.Auflage 1995, ISBN: 3-205-98356-4

Schrieck, Martha, Endbericht EASVS-G1

## Webquellen:

[www.integral.co.at](http://www.integral.co.at)

[www.statistik.at](http://www.statistik.at)

[www.gbv.at](http://www.gbv.at)

[www.wikipedia.org/wiki/Flur](http://www.wikipedia.org/wiki/Flur)

[de.wikipedia.org/wiki/Streckhof](http://de.wikipedia.org/wiki/Streckhof)

[www.neusiedlamsee.at/tourismus/chronik](http://www.neusiedlamsee.at/tourismus/chronik)

[www.nextroom.at/article.php/projekte/wohnhäuser/am-hafen/siedlung](http://www.nextroom.at/article.php/projekte/wohnhäuser/am-hafen/siedlung)

[www.h2arch.at/index.php/projekte/wohnbau/kalvarienbergsiedlung](http://www.h2arch.at/index.php/projekte/wohnbau/kalvarienbergsiedlung)

[p2.iemar.tuwien.ac.at](http://p2.iemar.tuwien.ac.at)

[www.bmlv.gv.at](http://www.bmlv.gv.at)

[www.orf.at/burgenland](http://www.orf.at/burgenland)

[www.kurier.at/chronik/burgenland/ladenhueter-oder-villenviertel/15.632.289](http://www.kurier.at/chronik/burgenland/ladenhueter-oder-villenviertel/15.632.289)

[www.bvz.at/nachrichten/lokales/aktuell/neusiedl/top-Wohnen-in-Kaserne-Nachfrage-steigt-wieder;art5635,622251](http://www.bvz.at/nachrichten/lokales/aktuell/neusiedl/top-Wohnen-in-Kaserne-Nachfrage-steigt-wieder;art5635,622251)

[de.wikipedia.org/wiki/Dachbegrünung](http://de.wikipedia.org/wiki/Dachbegrünung)

[www.google.at](http://www.google.at)

[www.artofstone.at](http://www.artofstone.at)

[www.nooplast.com/Lycee-marc-bloch.html](http://www.nooplast.com/Lycee-marc-bloch.html)

- Abb.1: Ergebnis der Sinus-Milieu-Studie 2011 für Österreich, [www.integral.co.at](http://www.integral.co.at)  
 Abb.2: Bevölkerungsentwicklung 2001–2011; [www.regiosgoes.eu/media/file/1052\\_Studie\\_Kapitel\\_03.pdf](http://www.regiosgoes.eu/media/file/1052_Studie_Kapitel_03.pdf)  
 Abb.3: Schema der Dorfentwicklung; J.Tiefenbach: Historischer Atlas Burgenland 2011  
 Abb.4: Dorfformen und traditionelle Hofformen; J.Tiefenbach: Historischer Atlas Burgenland 2011  
 Abb.5: Satellitenaufnahme von Neusiedl am See und Umgebung; [geodaten.bgld.gv.at/de/home.html](http://geodaten.bgld.gv.at/de/home.html)  
 Abb.6: Franciso-josephinische Landesaufnahme der österreichisch-ungarischen Monarchie 1873; [de.wikipedia.org/wiki/Neusiedl\\_am\\_See](http://de.wikipedia.org/wiki/Neusiedl_am_See)  
 Abb.7: Luftaufnahme einer traditionell algerischen Stadt; R.Rainer: Lebensgerechte Außenräume;  
 Abb.8: Luftaufnahme einer traditionell persischen Stadt; R.Rainer: Lebensgerechte Außenräume;  
 Abb.9: Luftbild, Puchnau I; M.Schreieck: Endbericht EASVS–G1  
 Abb.10: Bebauung, Puchnau I; R.Rainer: Lebensgerechte Außenräume;  
 Abb.11: ebenerdige Einfamilienhäuser, Puchnau I; R.Rainer: Bauten, Schriften und Projekte  
 Abb.12: Innenhof, Puchnau I; M.Schreieck: Endbericht EASVS–G1  
 Abb.13: Puchnau I; R.Rainer: Bauten, Schriften und Projekte  
 Abb.14: Puchnau I; R.Rainer: Lebensgerechte Außenräume;  
 Abb.15: Puchnau I; R.Rainer: Lebensgerechte Außenräume;  
 Abb.16: Puchnau I; R.Rainer: Lebensgerechte Außenräume;  
 Abb.17: Quinta da Malagueira; H.Schramm: Low Rise – High Density  
 Abb.18: Grundrisse, Quinta da Malagueira; H.Schramm: Low Rise – High Density  
 Abb.19: Verkehrsanbindung von Neusiedl am See; [geodaten.bgld.gv.at/de/home.html](http://geodaten.bgld.gv.at/de/home.html)  
 Abb.20: Historische Aufnahme von Neusiedl am See; Tourismusverband Neusiedl am See  
 Abb.21: Neusiedl am See um 1890, Fotografie von A.Weich / Wien; [austria-forum.org](http://austria-forum.org)  
 Abb.22: Obere Hauptstraße (1); Gerhard Stolkovich  
 Abb.23: Zentrumsplan mit Verortung Bilder vom Ortskern; Vorlage: [basemap.at](http://basemap.at)  
 Abb.24: Rathaus (2); Gerhard Stolkovich  
 Abb.25: Untere Hauptstraße (3); Gerhard Stolkovich  
 Abb.26: Am Anger (4); Gerhard Stolkovich  
 Abb.27: Untere Hauptstraße (5); Gerhard Stolkovich  
 Abb.28: Straßenansicht; Gerhard Stolkovich  
 Abb.29: Durchgang in den Hof; Gerhard Stolkovich  
 Abb.30: Hof mit Blick in den Garten; Gerhard Stolkovich  
 Abb.31: Blickrichtung Obere Hauptstraße; Gerhard Stolkovich  
 Abb.32: Siedlung am Hafen; Gerhard Stolkovich  
 Abb.33: Siedlung am Hafen; [www.h2arch.at/index.php/projekte/wohnaeuser/am-hafen/siedlung](http://www.h2arch.at/index.php/projekte/wohnaeuser/am-hafen/siedlung)  
 Abb.34: Kalvarienbergsiedlung; [www.h2arch.at/index.php/projekte/wohnbau/kalvarienbergsiedlung](http://www.h2arch.at/index.php/projekte/wohnbau/kalvarienbergsiedlung)  
 Abb.35: Kardinal-Franz-König Platz; Gerhard Stolkovich  
 Abb.36: Kardinal-F.-König Pl.; Gerhard Stolkovich  
 Abb.37: Hausbergsiedlung; Gerhard Stolkovich  
 Abb.38: Hausbergsiedlung; Gerhard Stolkovich  
 Abb.39: Wohnpark Hanifal; Gerhard Stolkovich  
 Abb.40: Wohnpark Hanifal; Gerhard Stolkovich  
 Abb.41: Weingärten um Neusiedl am See; Gerhard Stolkovich  
 Abb.42: Weingärten um Neusiedl am See; Gerhard Stolkovich  
 Abb.43: Neusiedl am See; Vorlage: [geodaten.bgld.gv.at/de/home.html](http://geodaten.bgld.gv.at/de/home.html)  
 Abb.44: Kaserne; Gerhard Stolkovich  
 Abb.45: Kasernenhof; Gerhard Stolkovich  
 Abb.46: Kasernenhof; Gerhard Stolkovich  
 Abb.47: Südostansicht; Gerhard Stolkovich  
 Abb.48: Untere Hauptstraße (1); Gerhard Stolkovich  
 Abb.49: Weiherlaufsiedlung (3); Gerhard Stolkovich  
 Abb.50: Untere Hauptstraße (2); Gerhard Stolkovich  
 Abb.51: Weiherlaufsiedlung (4); Gerhard Stolkovich  
 Abb.52: Bauplatz mit Verortung der Bilder aus der Umgebung; Vorlage: [basemap.at](http://basemap.at)  
 Abb.54: Kalvarienbergsiedlung (7); Gerhard Stolkovich  
 Abb.53: Kalvarienbergsiedlung (5); Gerhard Stolkovich  
 Abb.55: Kalvarienbergsiedlung (8); Gerhard Stolkovich  
 Abb.56: Kalvarienbergsiedlung (9); Gerhard Stolkovich  
 Abb.57: Kasernengasse (10); Gerhard Stolkovich  
 Abb.58: Neubauten der Kalvarienbergsiedlung (6); Gerhard Stolkovich  
 Abb.59: Robinie (Falsche Akazie); Gerhard Stolkovich  
 Abb.60: extensive Begrünung; Gerhard Stolkovich  
 Abb.61: extensive Begrünung; Gerhard Stolkovich  
 Abb.62: extensive Begrünung; Gerhard Stolkovich  
 Abb.63: Schilfgürtel; Gerhard Stolkovich  
 Abb.64: Rebstöcke, Trauben; Gerhard Stolkovich  
 Abb.65: wassergeb. Decke; [www.asphalt-kleemann.de/gussasphalt-galabau](http://www.asphalt-kleemann.de/gussasphalt-galabau)  
 Abb.66: wassergeb. Decke; [c2.staticflickr.com/6/5104/5645827776\\_7c031d4705\\_b.jpg](http://c2.staticflickr.com/6/5104/5645827776_7c031d4705_b.jpg)  
 Abb.67: Festkies; [www.fbr.ch/content/news.php](http://www.fbr.ch/content/news.php)  
 Abb.68: Wiener Würfel; Gerhard Stolkovich  
 Abb.69: Kleinsteinpflaster; Gerhard Stolkovich  
 Abb.70: Betonplatten; [www.artofstone.at](http://www.artofstone.at)  
 Abb.71: Betonplatten; [www.artofstone.at](http://www.artofstone.at)  
 Abb.72: Grünmuldensteine; [www.artofstone.at](http://www.artofstone.at)  
 Abb.73: strukturierter Sichtbeton; [kutchetcouture.com/2013/09/archi-le-lycee-marc-bloch/](http://kutchetcouture.com/2013/09/archi-le-lycee-marc-bloch/)  
 Abb.74: Modelierputz; [www.malergeschaef-roeck.de](http://www.malergeschaef-roeck.de)

Ich möchte mich in dieser Form bei Herrn Professor Helmut Schramm bedanken, der mich bei meiner Diplomarbeit unterstützt, mir mit wertvollen Hinweisen und Tipps zur Seite gestanden und als Gutachter meiner Arbeit fungiert hat.

Ebenfalls bedanken möchte ich mich bei Frau Ida Lussy und meinem Neffen Horst für die ausdauernde Unterstützung, und bei Angelika für die vielen Informationen.

Nicht zuletzt gilt mein besonderer und tiefer Dank meiner lieben Frau Helga für ihre unendliche Geduld und moralische Unterstützung.

Abschließend ein Dank an meinen Enkelsohn Moritz für den verständnisvollen Verzicht auf seinen Opa, während der Ausführungszeit dieser Diplomarbeit.