

Zielkonflikt zwischen Nutzungsanspruch und Denkmalpflege



momentum ad usum



DI Dr. techn. Gerold **Eßer**,
Bundesdenkmalamt, Abteilung für NÖ
Dipl.-Ing. Manfred **Sonnleithner**, MSc,
Donau-Universität Krems, DBU

monumentum ad usum - Ausgangssituation

- Problematik der ungenutzten Denkmäler



© Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Arthur Krupp Ges.m.b.H



monumentum ad usum - Ausgangssituation

- Problematik der „unbelebten“ Ortskerne



© M. Sonnleithner



monumentum ad usum - Problematik

- Lösung des Zielkonflikts Nutzung versus Schutz?



© M. Sonnleithner

monumentum ad usum – „Denkmal zur Nutzung“

- Erarbeitung einer **Strategie** zur Evaluierung der **Potentiale** von Denkmälern und Denkmalensembles in Stadt- und Siedlungskernen zur Nutzung für **gemeinnützige Bauträger**.

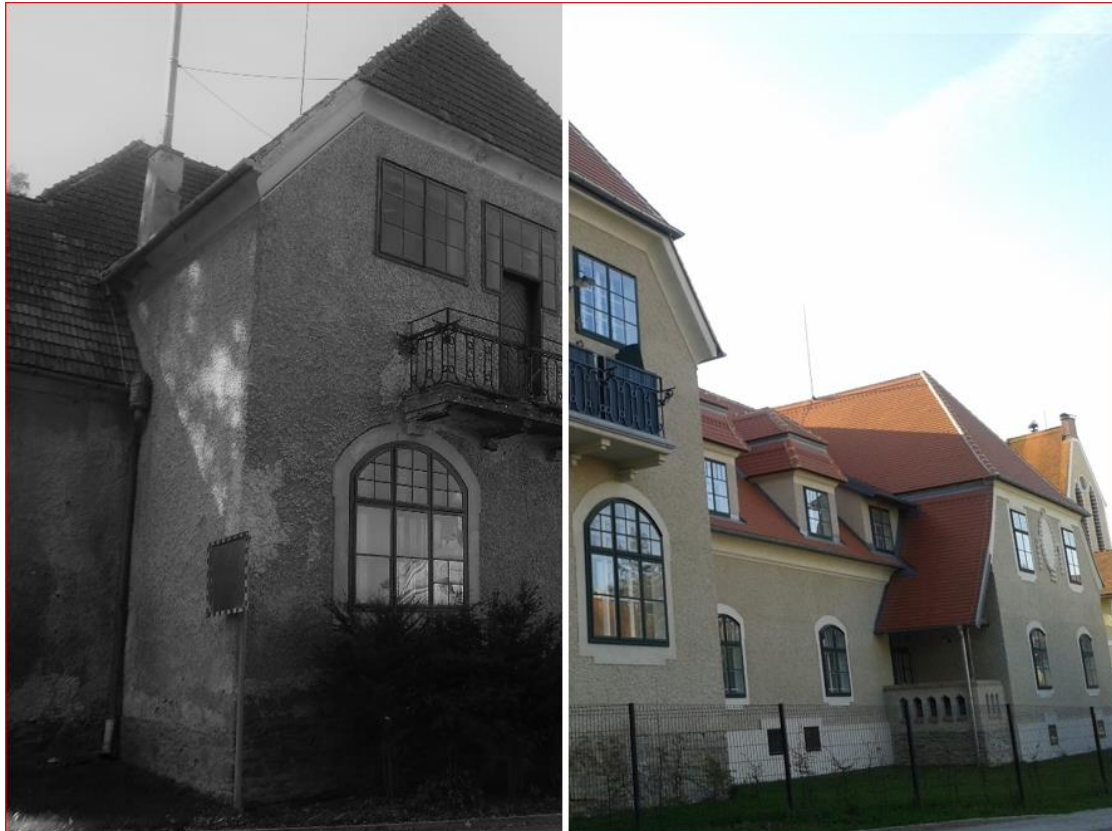


© M. Sonnleithner, DUK



monumentum ad usum - Problematik

- Nutzbarmachung durch gelösten Zielkonflikt



© M. Sonnleithner

monumentum ad usum – Fakten / Beteiligte

- NÖ Forschungsprojekt

- 5 Jahre
- Zielgruppe = gemeinnützige Bauträger

- Fördergeber
 - Abteilung F2
 - Abteilung K1
- Kooperationspartner
 - Abteilung K3
 - Abteilung BD1
 - BDA, Abteilung für NÖ
 - GBV NÖ



- Beirat

monumentum ad usum - Forschungsfrage

- Wie kann der **Erhalt denkmalgeschützter**, nicht gewarteter und/oder nicht in Betrieb befindlicher Gebäude **langfristig gesichert** werden?



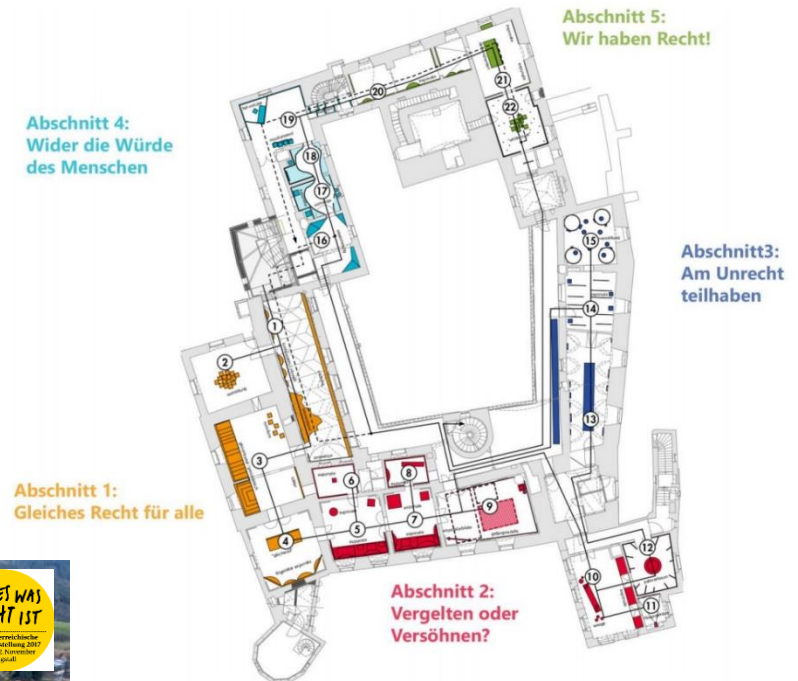
© Amt der NÖ Landesregierung, Abt. BD1, DI Eichlinger

monumentum ad usum – Methodik

- Herangehensweise
 - Recherche Studien
 - Recherche Projekte
 - Kontakte mit ca. 20 **Bauträgern** aus NÖ
 - sehr wenige Bauträger spezifisch tätig
 - Interviews und Diskussionsrunden mit Kooperationspartnern
 - Setzung von **thematischen Schwerpunkten**

„...Potenziale von Denkmalen und Denkmalensembles...“

(Zitat aus der Projektbeschreibung Monumentum Ad Usum)



Schloss Roggendorf in Pöggstall
Luftbildaufnahme und
Obergeschoßgrundriss mit Ausstellungsthemen
Quelle: Internet

Zielgruppe: gemeinnützige Wohnbauträger



Zeitgemäßer Wohnungsbau, Symbolbild
Quelle: Internet

Anforderungen:

- geförderter Mehrfamilienwohnbau
- mittleres bis hohes Gebäude-/Investitionsvolumen
- Lage (zentrumsnah / Grünlage)
- Öffentl. Erschließung (Straße, ÖPNV)
- Parkplätze
- Freiraum / Grünraum
- autarke Wohneinheiten (innere Erschließung!)
- zeitgemäße Ausstattung (Bad / WC, Küche, Vorraum, Abstellraum, Wohnraum, Zimmer, techn. Infrastruktur, ggf. Balkon)
- Wohnungsgrößen, Zimmergrößen, Raumhöhen

Denkmalbestand

- Österreich: 38.367 Objekte
- Niederösterreich: 10.588 Objekte

Eigentümer:

Kirchen, Gemeinden, Private (jeweils etwa zu einem Drittel)



Kommunaler Wohnbau

Robert-Zangerl-Hof, Neunkirchen, 1927/28

Quelle: Internet

Schutz-Ziel (lt. DMSG): Erhalt von Substanz, Erscheinung und künstlerischer Wirkung

Strateg. Anforderung aus dem Denkmalschutz: Passung der neuen Nutzung (und seiner baulichen Erfordernisse) zum denkmalgeschützten Objekt



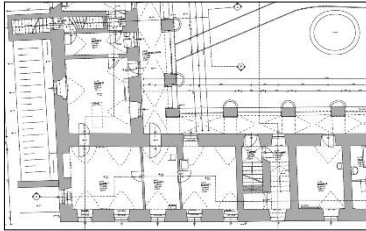
mgl. geringer Bedarf an strukturellen Umbaumaßnahmen

erhöhte Wahrscheinlichkeit des Erhalts des Denkmalcharakters

Potential für eine wirtschaftliche Investition

Nutzungspotentiale bestehen bei allen drei Eigentümergruppen !

Themen der Veränderung (aus Sicht der Denkmalpflege)



Grundriss-Organisation

Raumgrößen, -folgen, horizontale Erschließung, Belichtung, baufeste historische Ausstattung

Vertikal-Erschließung

Lage des Stiegenhauses, ggf. Lagefindung Lifteinbau /-zubau



Fassaden

Erhalt hist. Dekorationssysteme, Erhalt / ggf. Adaptierung hist. Fenster und Türen

Dach / Dachausbau

wirtschaftlich, konstruktiv und bauphysikalisch / Dachwerk, Dachdeckung, Dachlandschaft

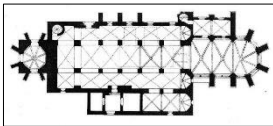


Verhältnis Baukörper / Freiraum

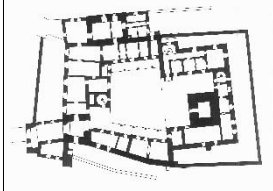
Denkmalwirkung in seinem Umfeld, Erhalt historischer Frei-/Grünräume

Nicht-relevanter Denkmalbestand – Ausschluss auf Grund Organisationsstruktur, Belichtungsangebot, Sakralcharakter, Ausstattung, Größe / Bauvolumen, Lage, Erschließung etc.

Gebäudetypen



Kirchlich-Sakral: Kirchen, Kapellen, Kleindenkmäler, Synagogen



Adelige Residenzen: Burgen, Schlösser, Palais



Privater Wohnungsbau: Villen, Bauernhäuser, Gartenstadtsiedlungen

Bäuerliche Wirtschaftsgebäude: Speichergebäude, Stadeln, Presshäuser, Mühlen



Sonderbauten mit Öffentlichkeitscharakter: Theater, Kulturheime, Stadtsäle, Museen, Stadtbäder

Befestigungsbauwerke: Stadttürme, Stadttore



Verkehrsbauten: Bahnhöfe, Straßenbahnremisen

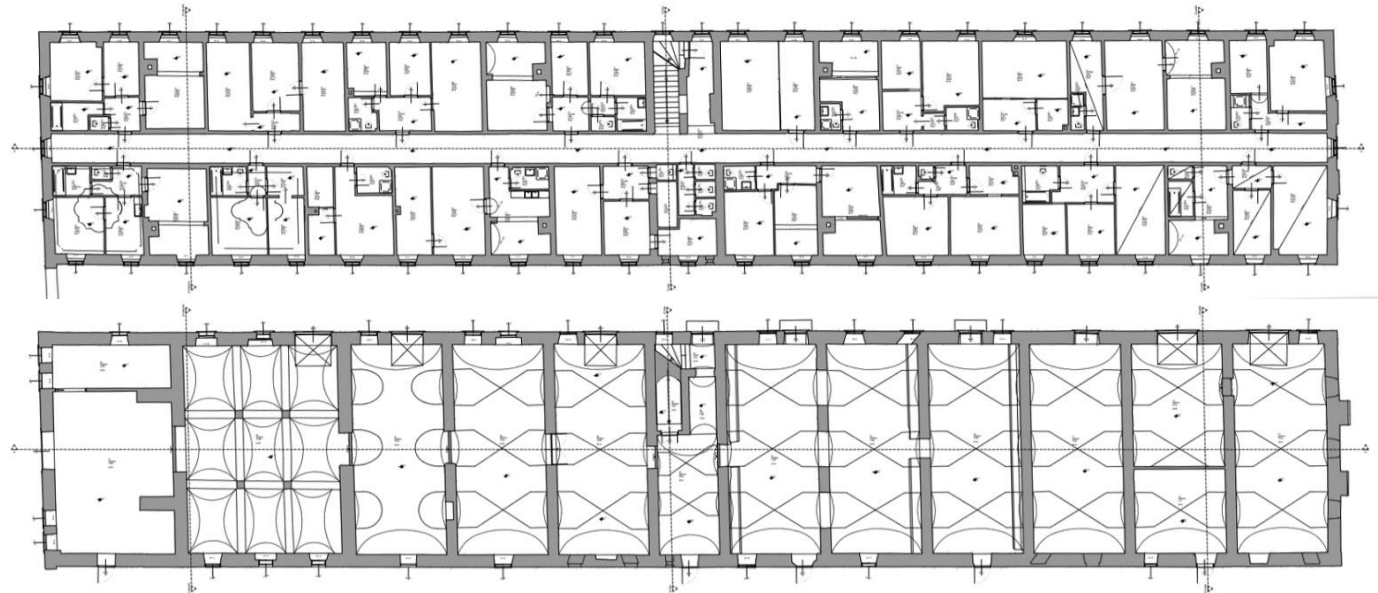
Technische Bauwerke: Kraftwerke, Wassertürme

Relevanter Denkmalbestand – historische Gebäude mittleren / größeren Volumens ohne bzw. mit extensiver oder unwirtschaftlicher Bestandsnutzung

Nutzungsgruppe

ca. 1550 Objekte DMS

Wohnungsbau: Mietskasernen / Mietshäuser, Arbeiterwohnhäuser, Beamtenwohnhäuser, Wohnsiedlungen, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser, Gemeinnütziger / kommunaler Wohnungsbau, Wohnhochhäuser, Herrenhäuser, Stadthäuser / Bürgerhäuser

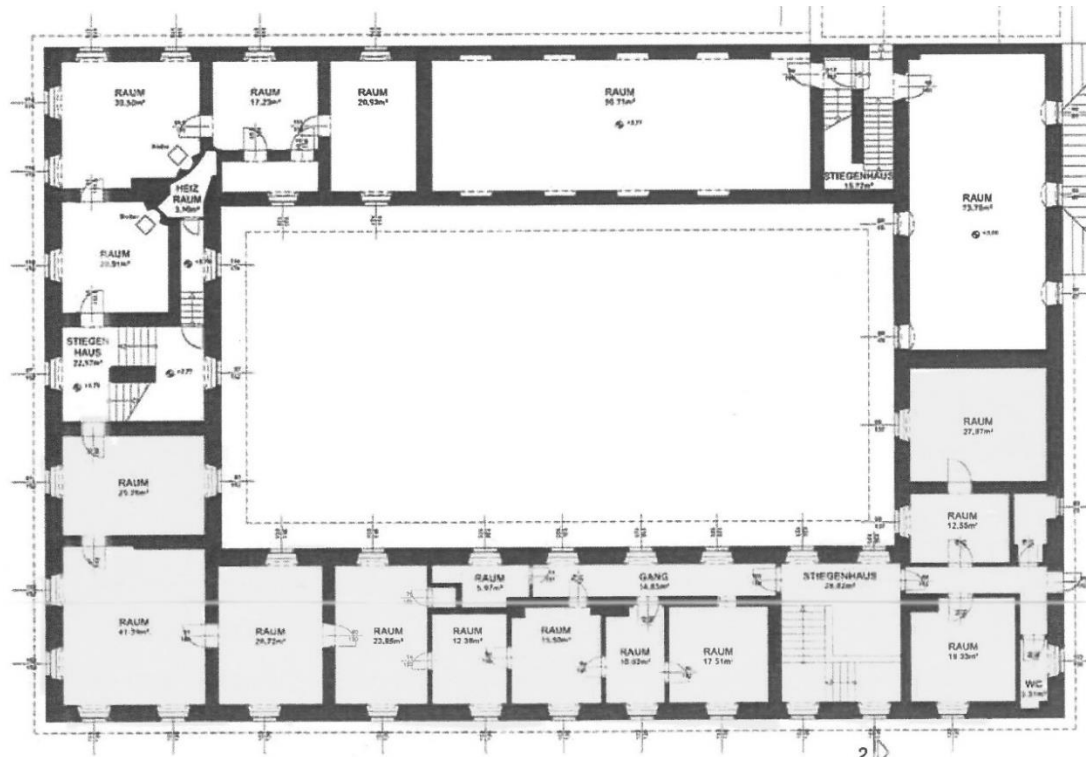


Arbeiter- / Beamtenwohnhaus „Langer Gang“, Grundrisse EG (unten) und OG (oben)
 Arbeitersiedlung Nadelburg, Lichtenwörth
 Quelle: BDA Archiv

Relevanter Denkmalbestand – historische Gebäude mittleren / größeren Volumens ohne bzw. mit extensiver oder unwirtschaftlicher Bestandsnutzung

Nutzungsgruppe

ca. 1000 Objekte DMS **Wohn-Misch-Nutzungen:** Ehem. Klöster / Stifte / Ordenshäuser / Benefiziatenhäuser, Gasthöfe, Hotels, Pfarrhöfe, gemischte Wohn- / Geschäftshäuser



Pfarrhof
Haitzendorf
Grundriss OG
Quelle: BDA Archiv

Relevanter Denkmalbestand – historische Gebäude mittleren / größeren Volumens ohne bzw. mit extensiver oder unwirtschaftlicher Bestandsnutzung

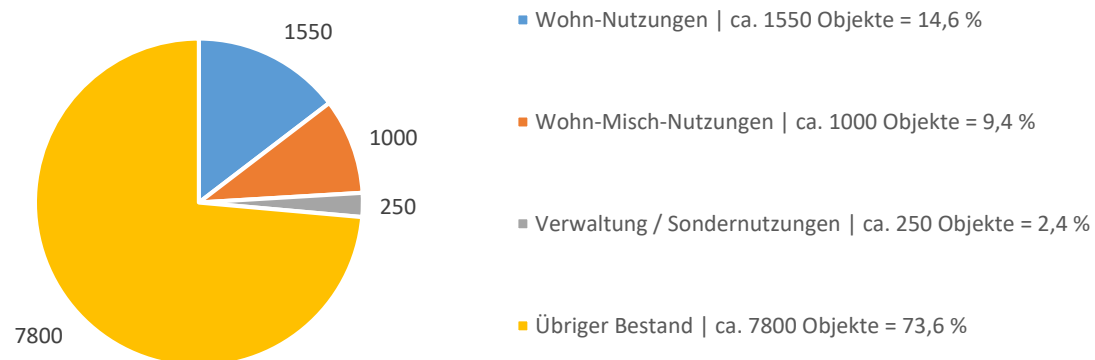
Nutzungen

ca. 250 Objekte DMS

Verwaltungsgebäude: Firmenverwaltungen, Gerichtsgebäude, Rathäuser / Gemeindeämter, Amtsgebäude, Bezirksämter

Sondertypen: Residenzen, Bürgerspitäler / Krankenhäuser / Pflegeheime, Schulen, Akademien

Relevanter Denkmalbestand in NÖ nach Nutzungen - Übersicht

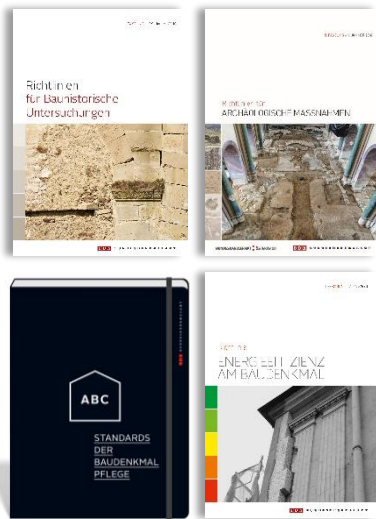


Grundriss-Dispositionen / innere Struktur der Bauwerke

Genau Bestandskenntnis erforderlich !

Daher: **Voruntersuchungen als Basis für die Beurteilung:**

- *Bestands- und Bauaufnahme* gem. ÖNORM 6250-2 (denkmalgeschützte Objekte)
- *Bauhistorische Untersuchung* gem. RL BDA
- ggf. *Archäologische Untersuchung* gem. RL BDA
- ggf. *Restauratorische Befundung* gem. Vorgabe BDA
- Planung gem. *Standards der Baudenkmalpflege + RL Energieeffizienz am Baudenkmal*



Pfarrhof
 Bualterplan EG
 Quelle: BDA Archiv

Beachte: Planungsvorlauf !

monumentum ad usum - Lösungsansätze

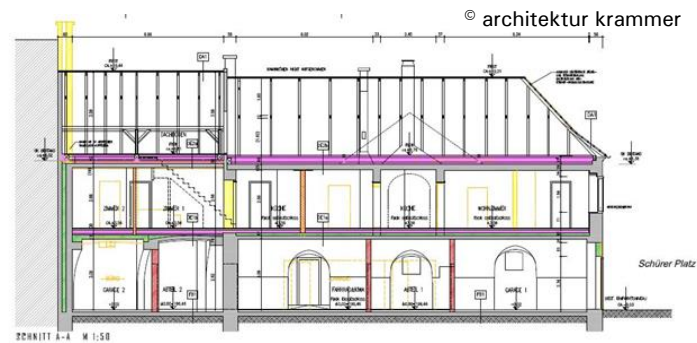
- Was sind die Schwerpunkte?
 - **Energetische** Betrachtungen
 - **Lebenszyklische** Betrachtungen
 - Betrachtungen zur **Ortskernbelebung**
 - **Forschung an einzelnen, ausgewählten Objekten**
 - geplante Sanierung oder
 - bereits erfolgte Fertigstellung

monumentum ad usum - Schwerpunkte

- Energetische Betrachtungen



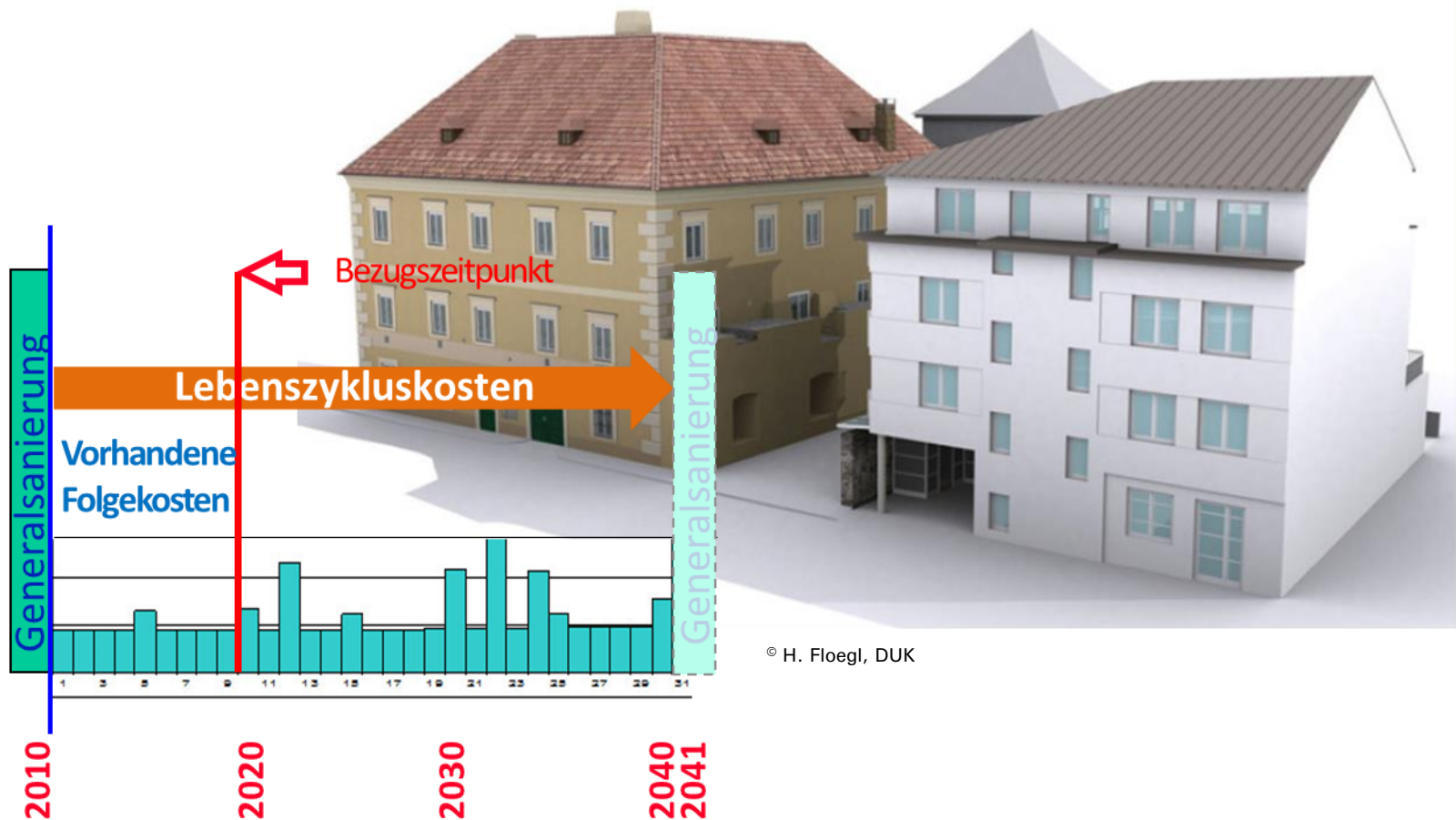
© M. Sonnleithner



K. Winiwarter, DUK

monumentum ad usum - Schwerpunkte

- Lebenszyklische Betrachtungen



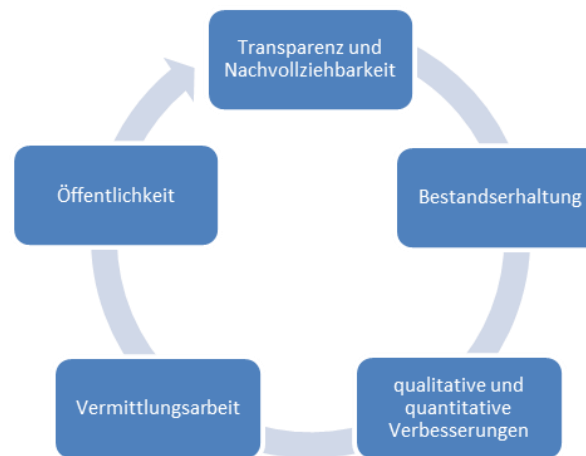
© H. Floegl, DUK

monumentum ad usum - Schwerpunkte

- Betrachtungen zu Ortskernbelebung



© M. Sonnleithner



© P.Strasser, DUK



© M. Sonnleithner

Beispiele in Bearbeitung - Problemstellung

- Beispiel 1



© M.Sonnleithner, DUK

Beispiele in Bearbeitung - Problemstellung

- Beispiel 2



© Stift Herzogenburg



© M.Sonnleithner, DUK



© M.Sonnleithner, DUK

Beispiele in Bearbeitung - Problemstellung

- Beispiel 3



© M. Sonnleithner, DUK



Beispiele Umsetzung

- Beispiel A – Donau-Universität in Krems



© M. Sonnleithner

Beispiele Umsetzung

- Beispiel B – Gasometer in Wien, GESIBA

ca. 600 Wohnungen

53 – 88 m²



© M.Sonnleithner

Beispiele Umsetzung

- Beispiel C – Sternhof in Krems, GEDESAG

NÖ Wohnbaupreis 2017

23 Wohnungen

53 – 88 m²



© GEDESAG



Forschungsprojekt der Donau-Universität Krems
gefördert von der Abteilung Kunst und Kultur
des Amts der NÖ Landesregierung und von der
Wohnbauforschung Niederösterreich, begleitet
vom Bundesdenkmalamt