

# Land\_leben

Aufwertung und Verdichtung vorhandener Strukturen  
im ruralen Raum am Fallbeispiel

## *Rural\_living*

*Revaluation and densification of existing structures  
in rural space on a case example*

## DIPLOMARBEIT DIPLOMA THESIS

zur Erlangung des akademischen Grades eines

### Diplom-Ingenieurs

Studienrichtung : Architektur

STROBL ALEXANDER

Technische Universität Graz  
Erzherzog-Johann-Universität  
Fakultät für Architektur

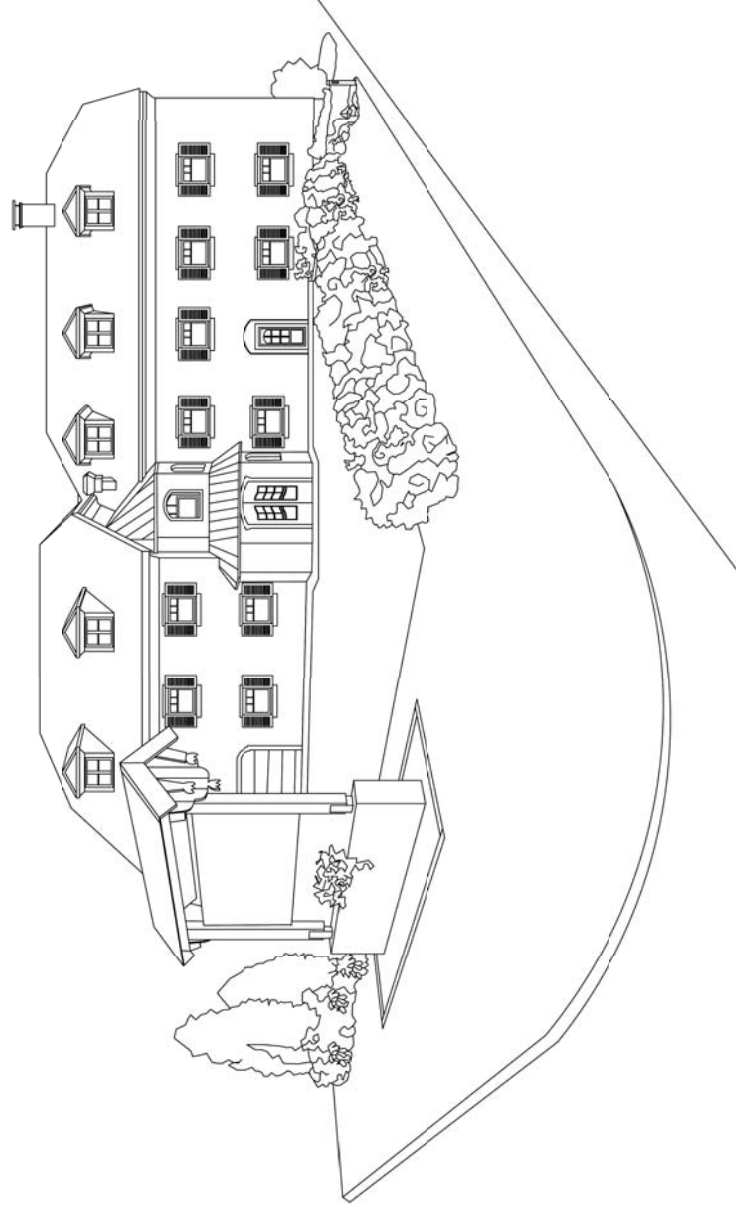
Betreuer: Univ.-Prof.-Architekt Dipl.-Ing. Hans Gangoly  
Institut für Gebäudelehre

Gewidmet meinen Eltern, die mich in all meinen Vorhaben stützen und stärken.

*Dedicated to my parents, which supported me in all my intentions*

Ein Professor der TU Graz sagte einmal in einer Vorlesung, daß „ein Experiment auch immer die Legitimität besitzt auch nicht erfolgreich zu sein“; an diese Aussage dachte ich während der Bauzeit oft zurück, mit dem Ansporn, das Projekt optimal durchzuführen. Ich möchte durch diese Arbeit das Potenzial aufzeigen, welches in Regionen, Strukturen und Gebäuden abseits der Stadt steckt und wie man diese Qualitäten positiv für die Zukunft nutzen kann.

*In one of his lectures a professor of my college said that an experience always possess the legitimacy to fail. During the construction period I often remembered this sentence, still with the claim being successful with the project. With this thesis I hope to demonstrate the potential which consists in regions, structures and buildings aside urban agglomerations and how to use this qualities positive for the future.*



# EIDESSTATTLICHE ERKLAERUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen / Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe

Graz, am 01.05.2012

.....  
STROBL ALEXANDER

# STATUARY DECLARATION

I declare that I have authorised this thesis independently, that I have not used other than the declared sources / resources, and that I have explicitly marked all material which has been quoted either literally or by content from the used sources.

Graz, 1st of may 2012

.....  
STROBL ALEXANDER

I.	EINLEITUNG / introduction .....	001
II.	THEORETISCHE GRUNDLAGEN / theoretical foundations .....	005
	2.1 Kurzbeschreibung des Kapitels / short description of the chapter .....	005
	2.2 Allgemeine Ausgangssituation / initial situation .....	006
	2.3 Zielsetzung der Diplomarbeit / aim of the master thesis .....	008
	2.4 Verdichtung vorhandener Strukturen / densification of existing structures .....	009
	2.5 Stadtleben vs. Landleben / city life vs. country life .....	013
	2.6 Gewinner und Verlierer im ruralen Raum / winner and loser in rural space .....	017
III.	REGION / region .....	021
	3.1 Oberösterreich & Salzburg / Upper Austria & Salzburg .....	021
	3.2 Region Innviertel und Salzburger Seenland / region .....	023
	3.3 Potenzialanalyse / analysis of the potencial .....	025
IV.	BESTAND / baseline study .....	029
	4.1 Entstehung, Geschichte / history .....	030
	4.2 Gesamtanlage / overall system .....	033
	4.3 Bestand Projekt / stock of the project .....	041
V.	PLANUNG / design .....	043
	5.1 Planungsparameter / planning parameters .....	044
	5.2 Entwurfs- und Volumenstudien / drafts and volume studies .....	049
	5.3 Einreichplanung / plan for submission .....	053
	5.4 Detailplanung / detailed planning .....	066
VI.	MODELLBAU / model making .....	077
	6.1 Modell der Anlage vor der Intervention M 1:200 / model scale 1:200 .....	077
	6.2 Modelle der Anlage / models of the building complex .....	078
	6.3 Modell der Anlage nach der Intervention M 1:200 / model scale 1:200 .....	079
	6.4 Modell Hauptgebäude M 1:50 / model scale 1:50 .....	080



## INHALTSVERZEICHNIS / directory

<b>VII. BAUDOKUMENTATION / work in progress</b> .....	085
<b>7.1 Terminplanung Gewerke / scetchual maintainance groups</b> .....	085
<b>7.2 Vorbereitung der Baustelle / preparation of the constructon site</b> .....	089
<b>7.3 Baudokumentation Bauabschnitt 1 / construction documentation block 1</b> .....	092
- Installateur und Elektriker / plumber and electrician works	
- Zimmermannsarbeiten / carpenter works	
- Maurerarbeiten / bricklayer works	
<b>7.4 Baudokumentation Bauabschnitt 2 / construction documentation block 2</b> .....	101
- Gerüst / framework	
- Dachdeckung / roof works	
- Aussenarbeiten/ exterior works	
<b>7.5 Baudokumentation Bauabschnitt 3 / construction documentation block 3</b> .....	123
- Dokumentation Innenausbau / documentation interior works	
<b>VIII. FERTIGES OBJEKT / finished object</b> .....	135
<b>8.1 Zweizimmerwohnung / two room apartment</b> .....	135
<b>8.2 Vierzimmerwohnung / four room apartment</b> .....	141
<b>8.3 Fitnessraum / exercise room</b> .....	149
<b>IX. SCHLUSSBETRACHTUNG, FAZIT / closing remarks, conclusion</b> .....	151
<b>X. VERZEICHNISSE / registers</b> .....	155
<b>10.1 Abbildungsverzeichnis / list of illustrations</b> .....	155
<b>10.2 Literaturverzeichnis / list of literature</b> .....	159



## I. EINLEITUNG / introduction

Die Entscheidung ein reales Bauvorhaben als Diplomthema zu wählen war bestimmt durch mehrere Faktoren. Bedingt durch meine handwerkliche Lehre vor dem Studium erschloss sich wohl ein anders gearteter Zugang zur universitären Ausbildung als bei vielen meiner Kollegen. All die Jahre des Lernens und Entwerfens wollte ich zusammenführen in ein haptisches „Produkt“, vergleichbar mit dem Gesellenstück als Abschlussprojekt der dualen Lehrausbildung. Aus meiner Sicht bringt diese Entscheidung viele Vorteile, man kann seine Pläne und Ideen auf ihre Realisierbarkeit prüfen und wichtige ausseruniversitäre Erfahrungen dabei sammeln. Auch als Bestandteil des Bewerbungsportfolios bilden realisierte Projekte eine erweiterte Bandbreite der Fähigkeiten und somit bessere Chancen am Arbeitsmarkt für Jungakademiker. Für die Diplomarbeit ist unter traditionellen Umständen ein Zeitrahmen von sechs Monaten vorgesehen, natürlich beansprucht das Realisieren einer Projektaufgabe einen längeren Zeitraum, nach wie vor finde ich aber dass dieser Mehraufwand an Zeit eine gute Investition in die Zukunft darstellt. Soziale Bestandteile des Projektes wie der Umgang und die Kommunikation mit Auftraggeber und Handwerkern sind maßgeblich am Erfolg eines Projektes beteiligt, man sensibilisiert im Kleinen, wann man seinen Standpunkt verteidigen sollte und wann man besser dem Anderen Recht gibt um im Großen harmonisch zu funktionieren.

Bei den allgemeinen Recherchen zum Thema bin ich auf Studio Mumbai gestoßen. Das Architekturbüro aus einem kleinen Vorort von Mumbai / Indien erhielt den Spezialpreis der Jury der Architekturbiennale in Venedig 2010. Unter Leitung des Architekten Bijoy Jain entwickelte sich in den letzten 15 Jahren ein Kollektiv aus bis zu 100 Fachleuten, die Mitarbeiter von Studio Mumbai sind Handwerker und Architekten in einem. Sie entwickeln ihre Bauten als Mischung aus Regionalismus und internationaler Formensprache direkt vor Ort je nach Landschaft, Klima und Vegetation. Sie zeigen mit Ihrer Herangehensweise ein Modell auf, um in der rasanten Urbanisierung des Landes ökologische und architektonische Qualität zu bewahren.<sup>1</sup> Anstelle der computergesteuerten Arbeit am Entwurfsplan, wie sie im Westen im Vordergrund steht, setzt Studio Mumbai von Projektbeginn an auf die Vielfalt und Inspirationskraft der handwerklichen Fähigkeiten und Fertigkeiten seines Teams. Der Plan folgt meist in zweiter Linie, resultierend aus diesem Prozess.<sup>2</sup> Mit dem auf der Architekturbiennale 2010 in Venedig verliehenen „Goldenen Löwen“ setzte Studio Mumbai ein Zeichen, indem es an das menschliche Maß im Planen und Entwerfen erinnert und beispielhaft vorführt, was konsistentes Bauen im Kontext und mit dem Ziel der Nachhaltigkeit im besten Fall bedeuten kann.<sup>3</sup>

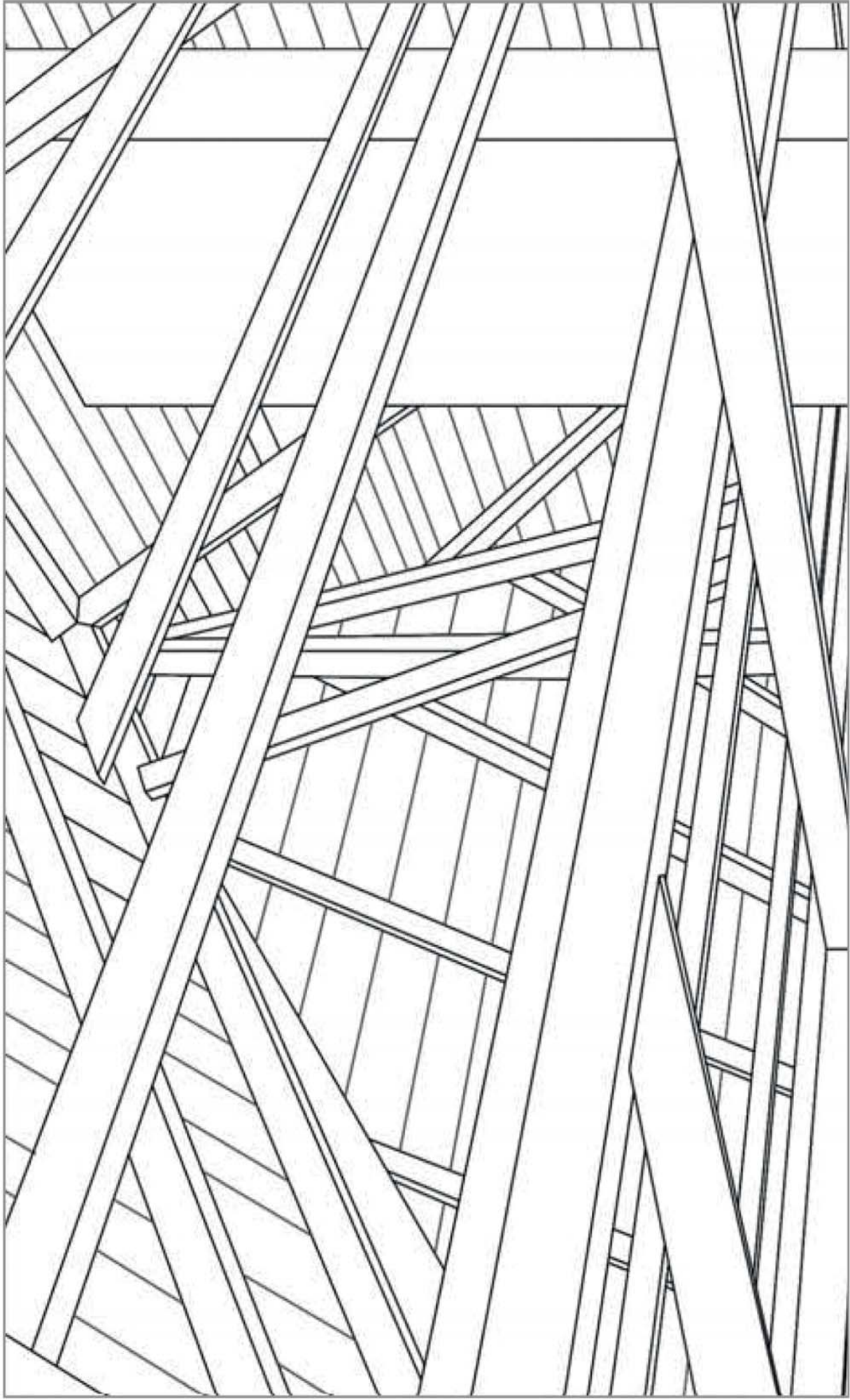
*The decision of choosing a hands on experience as topic for my diploma thesis was made by different aspects. Through my former apprenticeship in handcraft as a carpenter before I went to university I think I developed a different access to academic education than most of my colleagues. All those years of studying and designing I wanted to concentrate in a sort of real product that you can touch and walk in. When you develop buildings which offer good quality it has a lot of advantages for a young graduate. You can proof your skills and ideas in the reality, with all its experiences away from blank paper, also you get better chances at the labour market because employer and clients get an idea of the potencial you have.*

*During the research to the topic I discovered studio Mumbai, an architecture office from a suburb of Mumbai/ India. In 2010 they received the special price of Venice biennal arts festival of architecture. Architect Bijoy Jain develops within the last 15 years in a collective of around 100 craftsmen „slow architecture“. The architecture is a mix of regionalism and international style according to the specific place, climate and vegetation. With this method they are showing another way of dealing with architecture, the potencial is based on the skills of the craftsmen. The drafts are a result of this process, studio mumbai shows positive examples with their buildings for sustainability and quality in another way than western architectsdo.*

1 Vgl. "Studio Mumbai: das Wissen der Hand". 2011 ()

2 Vgl. „Bauen als Hand-Werk“, 2011()

3 Vgl. „Studio Mumbai-Ausstellung“, 2011 ()





Entwurfsgespräche und Diskussionen über geplante Bauvorhaben begleiten uns im Berufsalltag als fertig ausgebildete Architekten jeden Tag. Da man von Anfang bis Ende einer Bauaufgabe mit beiden zu tun hat, bekommt man einen Eindruck für unterschiedliche Herangehensweisen in der Praxis. Qualitätssicherung und Abwicklung der einzelnen Gewerke brauchen die von Planern geleistete Vorarbeit damit Sie im Bauablauf reibungslos ineinandergreifen, funktionieren und Symbiosen bilden können. Je mehr der Planende von diesen Ausführungsschritten weiß, desto besser kann er das Projekt steuern und kurzfristige Änderungen in den Normalablauf eingliedern um im Zeitplan zu bleiben. Zusammen mit der theoretischen Ausarbeitung des Diplomthemas entsteht somit eine umfassende Baudokumentation des gebauten Objektes, basierend auf den theoretischen Erkenntnissen der Analysen und Studien im Vorfeld.

Als Student hat man noch die große Freiheit im Entwurf, der Betreuer agiert positiv unterstützend als helfende Hand. Diese wirtschaftliche Unabhängigkeit in der Lehre ist wichtig für das visionäre Denken, Planen und Entwickeln. Auf der anderen Seite hatte ich durch den vorgegebenen finanziellen Rahmen im praktischen Teil der Arbeit ein Korsett aus Kostenkalkulation und Angebotsstellung, rückgekoppelt mit der Entwurfsidee wurden manche Elemente und Materialien im Bau günstiger als von mir geplant verwirklicht, um diese ökonomisch wichtige Vorgabe einzuhalten. Die Stärkung der alltäglichen Tugenden wie Pünktlichkeit, Pflichten, Verantwortung, Respekt, Kostenkalkulation und Angebotsstellung waren eine wichtige Routine für meinen zukünftigen Arbeitsalltag. Vor Ort mit aktiver Mitarbeit erfährt man wohl am besten, welche Produkte und Hersteller von Bauprodukten und Baustoffen sich für welchen Zweck am Besten eignen, sieht deren Anwendung im Detail und versteht die Zusammenhänge zwischen Ausführung und Planung ausführlich sodass man auch folgende Arbeitsschritte sowie zukünftige Projekte besser planen kann. Zur Zeit meiner Lehrausbildung war computerunterstütztes Planen noch nicht sehr verbreitet sodass ich in den Genuss der klassischen Zeichenausbildung mit Tuschefüllern und Reißschiene gekommen bin. Mit Computerplanung hatte ich erstmals im Grundstudium Berührung. Ich empfinde das Skizzieren und analoge Zeichnen als Bereicherung und nutze diese Methode nach wie vor, wenn es darum geht, in kurzer Zeit ein maßstäbliches Detail zu Papier zu bringen oder ein Grundkonzept für einen Entwurf anzufertigen. In der nächsten Etappe bringt das digitale Arbeiten seine Vorzüge mit sich und wie bei vielen Dingen im Leben kommt es auch hier auf das richtige Verbinden und Nutzen seiner Fertigkeiten an.

*Social components of a project like dealing with craftsmen and clients are so important for the success of a project, another point is the use of materials according to the final costs of the project. The more the draftsman knows about the working methods of the different crafts, the used materials, ordering times etc. the more uncomplicated the construction site is going on. At university you have the possibility to create crazy things without limits, that's important and opens creativity for new solutions but different in real life where mostly ventures are located in a framed calculation dealing with economic aspects. It happened of course that things I developed on paper changed on the construction site because of different issues like they are to pay to dear or within the work a better solution appeared. To find the right balance in the practical part and to train the self esteem during constructive discussions had been the best experiences of the project. You're also gaining a lot of knowledge for the future in different fields like cost calculation, tender procession, correspondence, accounting, dealing with maintenance groups, institutions etc In combination with the theoretic part of the thesis with the constructed case example a universe documentation gets created.*

*Getting sensitive to daily business like being on time, responsibility, respect and commitments are also important as getting to know more about products and producers. On the construction site you get to see how those products are used and you understand more about design and construction, that makes it easier combining those two parts. When I started my apprenticeship in 1997 there were rarely companies using CAD, so I learned it the classic way, drawing on paper. I still use this way of working for developing a project in the beginning as also as starting with details, than switching to CAD. In Austria you've got normally six months time to develop your master thesis, I actually built something, that takes a longer amount of time. Still I consider that decision has been a sustainable investment into my future part of life.*

### 2.1 Kurzbeschreibung des Kapitels/ short description of the chapter:

In einer Zeit, in der Urbanisierung und Globalisierung die Besonderheiten an periphere Regionen und deren Vitalität bedroht, wollte ich das Potenzial in ruralen Regionen kritisch reflektieren. Die Kluft zwischen Stadt und Land verschimmt zusehends durch demographische Veränderungen der Bevölkerung, digitale Möglichkeiten schaffen neue Berufsbilder, Räume und Verhaltensmuster der Bewohner. Der Projekttitel „Land\_leben“ soll aufzeigen, dass die Nachverdichtung im ruralen Raum an keinen spezifischen Ort oder Region gebunden ist, lediglich die Nachfrage nach Wohnraum sowie die Wirtschaftlichkeit des Projektes muss vorhanden sein. Diese steht im Kontext mit der demographischen, wirtschaftlichen und geographischen Situation des Ortes.

Die Arbeit konzentriert sich auf die Nachverdichtung vorhandener Strukturen, im theoretischen Teil beschränkt auf den österreichischen Raum. Die Verdichtung macht nur Sinn in wirtschaftlich stabilen und erfolgreichen Städten und ländlichen Gebieten, deshalb bin ich den Ursachen prosperierender und rückläufiger Regionen nachgegangen und habe in Folge Parameter für zukünftige Interventionen zum Positiven aufgestellt. Anhand von Studien, Projekten und Berichten analysierte ich, welche Einflussfaktoren für diese Entwicklungen ausschlaggebend sind. Das Hinterfragen der Begrifflichkeit „Wohnen“ wird anhand verschiedener Nutzergruppen des Bauprojektes erörtert, die daraus resultierenden Ergebnisse unterstützten und bildeten den Entwurf. Mit einem realisierten Fallbeispiel wollte ich das Potenzial von Bestandsgebäuden im kontemporären architektonischen Kontext ruraler Gegenden aufzeigen und Impulse für innovatives, bezahlbares und nachhaltiges Bauen geben.

**„Häufig wird darauf hingewiesen, dass die derzeitige Baukultur hohe Umweltbelastungen sowie Infrastrukturkosten zur Folge hat“.**<sup>4</sup>

Die aus den Entwicklungsparametern abgeleiteten Erkenntnissen können dazu beitragen, Flächenverbrauch von Grünland in Folge von Neubauten zu verringern und damit einen Beitrag zur Reduzierung der Umweltbelastungen sowie der Instandhaltung von Infrastrukturen seitens der Kommunen zu leisten.

*In a time of globalisation and urbanisation I wanted to reflect the characteristic of rural regions. The gap between city and countryside is not that clear anymore through demographic changes of the population. The digital revolution created new profiles of jobs, spaces and behavioural patterns of the inhabitants. The title of the project „rural\_living“ means, that redensification in rural space is not connected to a specific place or region, just the request for housing due to prosper development of the region has to exist. This parameter is in context with the demographic, economic and geographic situation of the region. Frequent its been said, that nowadays western building culture leads to high pollution of the environment and also increases the costs for infrastructure. Showing a way of sustainable treatment of our land area is the main target of this thesis.*

*The main aspect of the thesis is about densification, constricted in the theory to the Austrian area. Densification just makes sense in prosper, successful regions, so I was analysing the parameters for growing and shrinking areas in city and countryside. To question the term „habitation“ I filtered different groups of prospective users of the redensificated space. Those results of the analyses turned into the draft. With a realised case example I wanted to show the potencial of densification in existing buildings in a rural region in a contemporary architectonic context.*

*Dealing with space and land nowadays leads to high encumbrances of the environment as also high costs of infrastructure investments. The results of the parameters should support decreasing the amount of greenland and to reduce costs for communities and pollution of the environment.*



### 2.2 Zielsetzung der Diplomarbeit / aim of the master thesis

Die Thematisierung der Verdichtung gewachsener Strukturen im ländlichen Gebiet hat mich deswegen interessiert weil ich durch mein Aufwachsen in Kindheit und Jugend auch Qualitäten am Landleben erfahren habe, die in der Stadt schwer zu realisieren oder schlichtweg nicht vorhanden sind. In der aktuellen Lehre der Architekturausbildung empfand ich subjektiv den von mir abgehandelten Schwerpunkt vernachlässigt behandelt bzw. es wurde mehr Augenmerk auf die urbane Nachverdichtung gelegt. Meine Zielsetzung und die Motivation der Arbeit ist es, Potenziale in diesen historisch gewachsenen Bestellungen aufzuzeigen ohne den Begriff des idyllischen Landlebens dabei zu romantisieren. Landleben birgt oft ökonomische Nachteile, hohe Kosten für technische und soziale Infrastrukturen, sowie die Zersiedelung des Grünlandes durch den weitverbreiteten Typus Einfamilienhaus. Mein dokumentiertes Fallbeispiel soll die Qualitäten und Vorteile hervorheben, die einer nachhaltigen Nutzung und Intensivierung der vorhandenen Ressourcen entsprechen.

Am Land befindet sich eine Vielzahl an großflächigen Anwesen, deren Nutzer im Zuge der Verteuerung der Energieversorgung und steigenden Lebenshaltungskosten vor eine Entscheidung gestellt werden. Wollen die Besitzer ihre bestehenden Gebäude verkleinern, wärmetechnisch sanieren oder nachverdichten? Ich denke hier österreichweit vor allem an die traditionellen Bauernhäusern und den grossen Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern von 1970 bis 1985.

Traditionell waren die Bauernhäuser Wohnstätte für mehrere Generationen, Knechte, Mägde und anderes Dienstpersonal sowie oft deren Kinder waren im Gebäude auf meist engem Raum ebenso untergebracht. Durch die Änderung der wirtschaftlichen Umstände und den Ersatz menschlicher Arbeitskraft durch Maschinen erweiterte sich der Wohnraum der Verbliebenen oder leerstehende Bereiche innerhalb der Gebäude waren die Folge. Im Bauboom um 1980 wurden vermehrt große Häuser mit viel Wohnfläche geplant, die aber von den verwendeten Materialien her Defizite in Bezug auf Dämmung und Isolierung aufweisen.

*Densification of historic grown structures was a field of interest for me because I experienced some qualities of living on the countryside when I grew up there which are very hard to realize in the city. In regular architectural education this topic was almost not existent so I wanted to report more about this circumstance.*

*Target and motivation for the thesis is the showing of potentials in this rural regions without romanticizes the term of idyllic living on the country side. It often holds economic disadvantages, higher costs for technic and social infrastructures as also the destruction of greenland by building single family houses. My documented case example should show the advantages of using and increasing existing structures to save natural resources.*

*On the countryside exists a big amount of large-scale properties, in times of increasing prices for energy supply most of the owners are in front of a decision. Should they diminish their property, invest in thermic insulation and refurbishment or in redensification of their empty part of the building? In my mind there are mostly traditional farmhouses and the big amount of single and two-familyhouses from the 1970ties and 1980ties.*

*Traditionally historic farmhouses offered living space for several generations, farm labourers and maids. Within the changes of economic circumstances and the replacement of human power to machines one the one hand the space for the farmer family raised or on the other hand effected empty areas in the structure. In the construction boom of the 1970ties and 1980ties a lot of property had been built, the but mostly the common used materials lacked in the quality of insulation.*

### 2.2 Zielsetzung der Diplomarbeit / aim of the master thesis

Viele der Bewohner sind inzwischen Mitte 50, ihnen ist heutzutage die Wohnfläche zu groß, die Kinder sind ausgezogen, Reinigung und Instandhaltung wird Ihnen zu aufwändig. In diesem Bereich anzusetzen und mögliche Szenarien einer Verkleinerung der Wohnfläche bei Vergrößerung der Wohnpartei aufzuzeigen und diese Möglichkeit im Zuge einer wärmetechnischen Optimierung durchzuführen ist ein großes Aufgabenfeld für Planer, Bauindustrie und Architekten.

Die topographisch bedingte Vielfalt zeichnet den Standort Österreich aus; „**Soll diese Vielfalt und Flexibilität als Vorteil im Standortwettbewerb genutzt werden, ist es notwendig, an den jeweiligen Potenzialen der einzelnen Regionen anzusetzen und diese weiter auszubauen**“.<sup>5</sup>

Ich vertrete die Aussage, dass zeitgenössische Architektur im Generellen ein städtisches Phänomen ist. Neue Bauweisen und Abweichungen der regional typischen Formensprache werden abseits der großen Siedlungsräume oft misstrauisch bis ablehnend oder aber auch erst mit einem gewissen Zeitverzug positiv von der Landbevölkerung aufgenommen. Als Planer bin ich deswegen interessiert wie die Anrainer, Gäste und Bewohner der temporären Architektur in der von mir bebauten Region auf diese reagieren. Auf diesen Umstand gehe ich nach Vorstellung des Fallbeispiels in der Schlussbetrachtung näher ein.

Neben diesen grundsätzlichen Entscheidungen zur Themenwahl bin ich vom Charakter her ein Praktiker. Lange zweifelte ich ob mein Leben erfüllt ist damit, den ganzen Tag vor dem Rechner zu sitzen und digital zu arbeiten. Der Geruch der Baustelle oder Werkstatt, die stetige Veränderung des Objektes, das Resultat der eigenen Hände Arbeit am Ende des Tages zu sehen und zu fühlen erfüllen mich mit Befriedigung und Freude in meinem Berufsfeld. Mit den Erfahrungen aus diesem Projekt kann ich mir vorstellen beide Zweige meiner Ausbildung nachhaltig zusammenzuführen und erfolgreich im Bereich der Nachverdichtung weiter zu arbeiten.

*Most of those inhabitants are already in the 50 + generation, the children moved out of the house, cleaning and maintenance of the building get extensive. Showing scenarios for a reduction of living space by splitting houses for more inhabitants in combination with a thermic improvement is a big field of work for draftmen, architects and building industry.*

*Austrias variety conditioned by topographic circumstances is a quality sign, if this variety and flexibility should be used for advantages in the different regions it is necessary to analyse the particular potentials of each regions and to increase this qualities.*

*I believe that in general contemporary architect is a phenomenon of the city. New ways of constructions or anomalies of the typical formal idiom create in some rural regions still denegation and distrust or with a delay compared to the city positive. As a draftsman thats of course interesting for me, how people in the specific region of the case example react. More to that point in the closing remarks.*

*According to the decisions of choosing the topic I'm more an outside active person. A long time during my education I doubted if this field of profession was the right choice for my life. With this experience now I can imagine to combine my skills in a sustainable and successful way.*



### 2.3 Allgemeine Ausgangssituation / initial situation

„Schöne“ Landschaften, reine Luft und attraktive Erholungsmöglichkeiten sind wichtige Kennzeichen, die über das ländliche Gebiet hinaus von Relevanz sind. Die Erhaltung und Weiterentwicklung der als öffentliches Gut verstandenen Elemente der Kulturlandschaft bedarf in der Regel erheblicher Aufwendungen und Maßnahmen, die man nicht eins zu eins in Kosten und Nutzen umrechnen kann. Die Gestaltung der vielfältigen Ressourcen ländlicher Gebiete, sogenannte „amenities“, wird damit zu einem zentralen Thema für die Zukunft der Regionen.<sup>6</sup>

Ausbauen wollte ich den bestehenden Dachboden schon lange, wenn Zeit war hatte ich auch schon mit dem Ausräumen und der Entsorgung von Gerümpel und Tand begonnen, wirklich spruchreif war das Vorhaben aber nie. Zu der Zeit als die ersten Gedanken über mögliche Themen für die Diplomarbeit keimten, ergab sich durch die schweren Unwetter am 24.Juli 2009 überraschend eine Option. Heftige Stürmböen, Hagel und Regen richteten an den nördlichen Gebieten des Flachgaues und dem Innviertel, immense Schäden an, Mehrere Gemeinden wurden kurzfristig zum Katastrophengebiet erklärt. Auch unser Gebäude war davon betroffen, die ohnehin schon schadhafte Dachdeckung der Südseite wurde derart beschädigt, dass nach dem Abklingen des Sturmes Planen als Notdach aufgezogen wurden, um weiterführende Schäden zu verhindern. Durch die Investitionen der Vergangenheit wollten wir eigentlich mit einem Ausbau noch warten, bis sich die finanzielle Lage des Betriebes wieder gebessert hatte. Durch diesen Umstand hatte sich die Situation natürlich zeitlich verschärft, schnell das Dach neu eindecken wie es war und mit Dachflächenfenstern zu versehen war eine der Varianten, mit der wir uns aber die Möglichkeit eines gründlich geplanten Ausbaues sprichwörtlich verbaut hätten. Wir entschieden uns deshalb für einen Kredit und das Ausfüllen des leerstehenden Dachbodens mit Wohnraum für Vermietung. Für diese Chance meine Fähigkeiten in der Praxis zu beweisen war ich dankbar und habe in Folge dessen meine Pläne für Ausbildung und Zukunft angepasst, um mich für dieses Projekt vor Ort freispielen konnte. Wichtig war mir dabei, den Studienzeitplan einigermaßen einzuhalten, Ende 2010 hatte ich die Fächer des zweiten Abschnittes absolviert und parallel dazu mit Entwurf und Modellbaustudien begonnen. Im Dezember 2010 habe ich dann die Zelte in Graz abgebrochen und bin zurück zu meinen Eltern gezogen um mich ganz diesem Thema zu widmen und die notwendigen Vorarbeiten vor dem eigentlichen Baustart zu leisten.

*A pretty landscape, clean air and attractive recreation possibilities are important qualities which are relevant not only for the specific region. The conservation and development of the different elements of cultural landscape needs in general enorm expenses which can't be calculated 1 to 1 into costs and benefits. The design of various resources in rural regions, so called „amenities“ will be one of the central topics in further future of the regions.*

*Changing the old attic into living space exists in my mind since quite a long time, but was never prevailed or sketched although I already emptied the area from gimcrack and imagined the different possibilities of the design. At the time where I made myself thoughts about finding the adequate topic for my master thesis a surprising option occurred. After heavy storms and hail in the region in 2009 the roof of the building got badly damaged, so the decision what to do with the floor in the future had to be answered quickly. One of the options had been to cover it with a new roof plus some skylights. That intervention would be the fastest, but would also anticipate a clever sustainable design as a kind of landmark of the venture. So we decided to ask for another credit at the bank and invest again into housing for tenants combined with a thermic insulation at the western facade. In the meantime the roof got covered by canvas to avoid damage in the inside.*

*I was grateful proofing myself in a real construction site, so I changed my plans for the closer future to be able being in the area for the project. I finished my classes in the end of 2010, parallel to that I already had started with drafting and model building. In december of 2010 I finally moved back into the house of my parents starting to prepare all the work which has to be done before the construction site can start.*

### 2.4 Verdichtung vorhandener Strukturen / densification of existing structures

Seit 2008 leben erstmals mehr Menschen in der Stadt als auf dem Land, mehr Wohnraum für diese zu schaffen bedeutet entweder eine Vergrößerung des Stadtraumes oder eine Intensivierung der vorhandenen Fläche. Verdichtung und Nutzung vorhandener Infrastrukturen ist für die aktuelle Architektengeneration wichtiger denn je, auch in den prosperierenden ruralen Regionen. Nachhaltiges Bauen im Bestand bringt mehrere Vorteile mit sich; die Herstellungskosten im Bestand sind niedriger als bei Neubauten, weil man an die bestehende Energieversorgung einfach anzapfen kann, der Bestand wird wärmetechnisch durch die Dämmung und Abdichtung des neu erschlossenen Bereiches verbessert und Betriebskosten können auf mehrere Parteien gestreut werden. Durch die nachhaltige Verdichtung und Optimierung des Bestandes wird auch kein neues Grünland geopfert.

Trotz des derzeitigen und absehbaren Bevölkerungsrückgangs ist in vielen Städten und Gemeinden von Seiten der Kommunen die Tendenz zur Erweiterung der Siedlungsfläche ungebrochen. Über Umwidmung von Grünland zu Bauland wird von den Kommunen eine vermeintliche Attraktivierung ihrer Region um die Gunst solventer Investoren übertragen, das Resultat sind zersiedelte Räume. Das aktuelle Zusammentreffen von Bevölkerungsschrumpfung und Siedlungsflächenausdehnung führt zu einer verminderten Siedlungsdichte. Die Kosten, die dem öffentlichen Haushalt durch den Erhalt und Neubau der benötigten Infrastruktur auf langfristige Sicht entstehen, werden in der öffentlichen Diskussion kaum thematisiert. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Finanzkrise der öffentlichen Hand und generellen Problemen der Finanzierung von Bildung und Gesundheit müssen sich Politik und Planung als Entscheidungsträger die Frage stellen, inwieweit die Fortführung des gegenwärtigen Trends der Siedlungsentwicklung mittel- bis langfristig noch finanzierbar ist.<sup>7</sup>

Die Thematik ist von hoher aktueller Bedeutung, ein Großteil der Ausschreibungen und städtebaulichen Wettbewerbe stellt den Aspekt der „Nachhaltigkeit“ regelmäßig in den Vordergrund bei Ihren Anforderungen.

*In 2008 first time in history more people lived in the city than on the countryside, acquiring housing for them means to enlarge the urban space or to densify the existing area. Compaction and using already existing infrastructure is more actual for this generation of architects than ever before. In the city but also in prosper rural regions. Sustainable engineering acquires a lot of advantages, cost of construction are cheaper if you just plug in at already existing systems, the stock gets better in its thermotechnical conditions by isolating the new floor or area, other cost of operation just can be splitted. Good reasons for redensification is also the fact, that no greenland has to be occupied for a new building which is good for the environment and society either.*

*Inspite the current and conceivable decrease of population the tendency of towns and communes still goes to enlarge the settlement area. By changing greenland into construction terrains they try to attract investors or families to build mostly single houses on this areas. The actual conjunction of shrinking population and spreaded settlement areas lead to a lower population density. The public costs of building and maintaining the new infrastructure decreases the budgets of the communes. Next to financial problems in other sectors of the government like education or health politic city and regional planning as decision makers need to discuss and regulate how long this trend still is necessary and affordable.*

*The subject of sustainability is highly important for urban development contests and tender invitations which requires continuously energy efficiency buildings.*

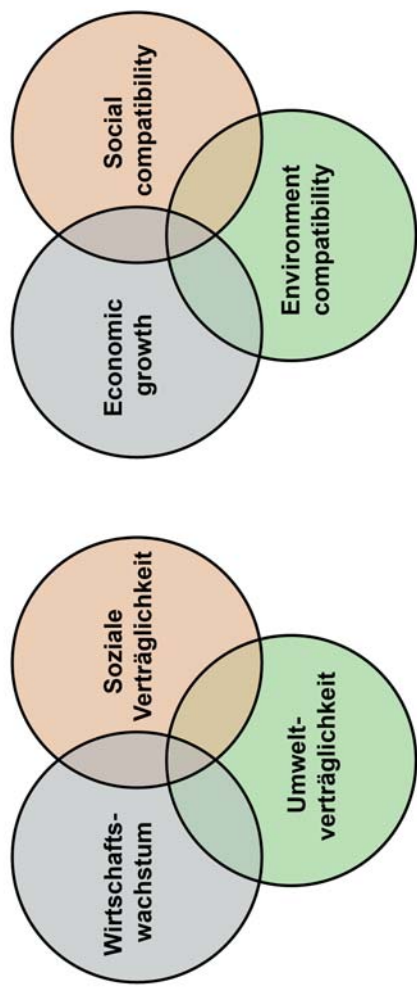
## II. THEORETISCHE GRUNDLAGEN / theoretical foundations

### 2.4 Verdichtung vorhandener Strukturen / densification of existing structures

Der Wirtschaftsgeograph Dr. Mario Günter definiert den Begriff der „Nachhaltigkeit“ als „eine kontinuierliche Entwicklung hin zu einem qualitativ besser bewerteten Zustand“.<sup>8</sup> Er interpretiert die Schlagwörter seines „Zieldreiecks“ als „Wirtschaftswachstum“, „Sozialverträglichkeit“ und „Umweltverträglichkeit“. Diese drei Faktoren sollten für einen möglichst langen Zeitraum gesichert werden als „eine wirtschaftliche und soziokulturelle Weiterentwicklung in Kombination mit der Vermeidung von Umweltbelastungen“.<sup>9</sup> Das von mir gefertigte Schema beinhaltet seine Definition für Nachhaltigkeit.

Nachverdichtung und Sanierung wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen auch bei entspannten Wohnungsmärkten eine Rolle spielen durch Auslastung der bestehenden Infrastruktur, Weiterentwicklung städtischer Teilräume sowie die zahlungsfähige Nachfrage attraktiver Standorte.<sup>10</sup>

Energieeffizientes Bauen ist in der Bauindustrie inzwischen Standard geworden, bezogen auf die Betriebsenergie und auf Neubauten. Laut dem Artikel von Roland Stulz für Nextroom verbraucht ein Neubau heute fünfmal weniger Betriebsenergie als in den 1970er Jahren. Die so eingesparte Energie wird jedoch durch steigenden Konsum zumindest teilweise wieder aufgebraucht. Damit rückt der Lebensstil in den Mittelpunkt, der in der Nachhaltigkeitsfrage noch zu wenig Aufmerksamkeit erhält, der Autor appelliert an die Lebensweise und das Ressourcenbewusstsein des Konsumenten.<sup>11</sup>



*Economy geographer Dr. Mario Günter defines the term „sustainability“ as a „continuing development to a better rated state of quality. By the buzzwords economic growth, social compatibility and environment compatibility he is defining a triangle for the item „sustainability“. Those three keywords I put together in a scheme for Günters definition. Redensification and recreation will be actual also in relaxed housing markets by ecological and economic reasons like further development of urban space, the demand of attractive places and facilities by solvent clients and the capacity utilisation of existing infrastructure.*

*In building industry energy efficiency constructions turned already into a normed standard related to new buildings. According to an article of Roland Stulz for Nextroom a new construction expends in normal function five times less energy compared to an average building from the 1970ties. But those saved energy gets wasted by a higher consume of the users, so he is questioning the lifestyle of the population nowadays, which gets in the discussion of sustainability still less attention. The energy problem can be solved by a more responsible use of the inhabitants.*

8 Günter, Mario; 2002, 17.

9 Günter, Mario. 2002, 22 und 4.

10 Vgl. Kirchhoff, Jacobs, 2002 ()

11 Vgl. Stulz, Roland, 2012 ()

Abb. 004 Schema Nachhaltigkeit / scheme sustainability



### 2.4 Verdichtung vorhandener Strukturen / densification of existing structures

Für diese Entwicklung gibt es den Begriff „Rebound-Effekt“, durch mehr Effizienz bei gleichzeitig mehr Konsum wächst deshalb trotzdem der Ressourcenverbrauch. Die Wohnfläche pro Kopf hat sich in den letzten vierzig Jahren deutlich erhöht, während der Heizenergieverbrauch bei Neubauten in dieser Zeit um den Faktor fünf zurückging. Gleichzeitig blieben aber der Energiebedarf für Warmwasser und der Stromverbrauch für Licht und Geräte gleich oder stiegen sogar an. Als zweiten Lösungsvorschlag bespricht er die Verringerung sogenannter „grauer Energie“, die Energie, die ein Baukörper für seine Entstehung verbraucht und je nach Zustand saniert oder durch Neubauten ersetzt werden. Die große Herausforderung sieht er in den vor 1985 erstellten Gebäude deren Energieverbrauch markant reduziert werden muss. Auch die Reduzierung der sogenannten „grauen“ Energie, der Herstellungsenergie eines Gebäudes kann durch Nachverdichtung gesenkt werden und führt dadurch zu einem ressourcenschonenden Umgang mit der Natur. Bei der Nachhaltigkeit von Städten, Agglomerationen und Gemeinden ist die Innenentwicklung ein wichtiger Schwerpunkt, Verdichtung ist einer der Grundpfeiler des nachhaltigen Bauens. Durch Verdichtung werden Infrastruktur, Ressourcen und Energie effizient genutzt, kürzere Wege geschaffen und die Zersiedlung der Landschaft eingedämmt. Bei hoher Dichte müssen allerdings unterschiedliche Funktionen zusammenkommen; je dichter, desto lebendiger muss eine Agglomeration sein, monofunktionale Verdichtung führt sonst zur städtebaulichen Verödung. Um diese Ziele zu erreichen müsste der Sanierungsrhythmus bestehender Gebäude generell beschleunigt und der Energieverbrauch pro Einheit um 30 bis 80% reduziert werden bei gleichzeitiger Verminderung der Neubauten. Einerseits muss der Wohn- und Arbeitsraum für die breite Bevölkerung zudem bezahlbar bleiben, und andererseits müssen die Investitionen einen angemessenen Profit erbringen, ein nachhaltiges Bauwerk muss per Definition auch wirtschaftlich tragbar sein.<sup>12</sup>

Für die Sanierung von privat genutzten Wohngebäuden ergeben sich durch eine kombinierte Nachverdichtung Symbiosen im Gebäude durch mehrere Parteien. Im familiären Kontext ist das Potenzial von Generationenwohnen zu erkennen vor allem im Bereich von Dachgeschloßausbauten und der Nutzung der gleichen Bauparzelle für mehrere Parteien.

*For this development the term „rebound effect“ exists, the living space per person raised in the last forty years immense while the consumption of heating energy decreased. Energy supply for water and electricity stagnated so all in all the waste of energy is the same than forty years ago. As a second solution proposal he is treating so called „grey energy“ that's the energy a building is demanding for it's construction. He recognizes the biggest challenge in reconstructions of buildings built before the year 1985.*

*Densification of existing structures in towns and rural regions is one of the most important fields for sustainable building activity. Infrastructure, resources and energy demand gets densified used the best, short distances get created and urban sprawl embanked. A high density of the settlement area has to be multifunctional and alive to avoid uniformity. To reach this targets the rythm of reconstruction has to be accelerated in general, the demand of energy per unit has to be reduced by 30 to 80 % next to a general decrease of new constructed buildings. At the same time living space has to be affordable as also the investments for sustainable recreation have be bearable in the economic sense.*

*Recreation of private used buildings in connection with redensification leads to symbioses by the bigger amount of apartments. In this context the model of generations living together in the same building but in several apartments has the most potential, especially by densify the mostly abandoned attic area as also the use of the same building area for a splitting of the terrain into several departments.*

## II. THEORETISCHE GRUNDLAGEN / theoretical foundations

### 2.4 Verdichtung vorhandener Strukturen / densification of existing structures

Ich definiere den Begriff Nachhaltigkeit bei der Nachverdichtung im gebauten Raum auch im betriebswirtschaftlichen Kontext bei Vermietungsobjekten. Durch Fremdvermietung einzelner Geschosse kann bei Privathäusern je nach Grundriß der Erschließung der vorhandene Raum komprimiert und als Einkommensquelle genutzt werden. Die Variante der Nutzung als Fremdenzimmer in einem als Privatpension geführten Gebäude ist am Land durchaus üblich für Gäste oder Arbeiter in der Region. Durch mehrere Parteien wird gesamt gesehen das Gebäude leichter Instand zu halten. Der Heizenergieverbrauch der Einzelparteien sinkt durch die nachverdichtete Gebäudestruktur, wo Wohnungen gegenseitig Wärmeenergie gewinnen können. Aufwertende Elemente eines Gebäudes wie Sauna, Terasse oder Schwimmbad sind durch eine gemeinsame Nutzung mehrerer Parteien leichter zu finanzieren und steigern den Wert einer Immobilie.

Bei gewerblich geführten Gebäuden bzw. Mischformen von Gewerbe und privatem Wohnen können neben dem enormen Energieeinsparpotenzial durch die gleichzeitige Wärmesanierung und den erhöhten Umsatz durch Vermietung das Gesamtunternehmen gestärkt und Investitionskosten schneller amortisiert werden. Sanierung des Bestandes bedeutet dabei zum einen die Umsetzung der neuen sanitären, sozialen und baupolizeilichen Standards, zum anderen auch die ressourcenschonenden Maßnahmen am Gebäude, wie Isolierung und Dämmung. Die nachhaltige Verdichtung kann durch eine Adaptierung an veränderte Umstände und Anforderungen an das bestehende Gebäude durch moderne Architektur auch Träger der Identität des Betriebes verwendet werden.

*I am defining the terms sustainability and redensification also in a business administrative context for tenant objects. In private buildings according to the floor plan several floors can be used as income of rent. Already a common practice at the countryside is renting rooms to guests or workers of the region. Several apartments in a house can easier maintain the building and the demand of heating energy is lower than in single houses. Revaluating elements like sauna, pool or terrace are easier affordable for those kind of adapted condominium and increase the worth of the building.*

*Commercial used buildings or a mixed form of commercial and private use benefit by the same advantages of the interventions. Next to an enormous potential of saving energy by a recreation of insulation the densification of existing structures leads to a faster amortisation of investments by renting the densificated space. Recreation of the old structure combined with densification can be also used as an adaptation of a buildings changed requirements during the time. Contemporary architecture can show in the combination a new corporate identity of commercial properties.*

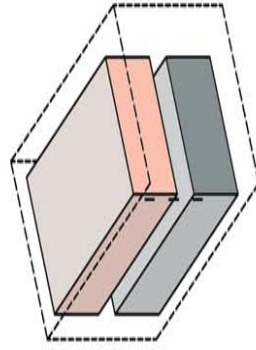


Abb. 005 Verbesserung Gebäudehülle  
*improvement building envelope*

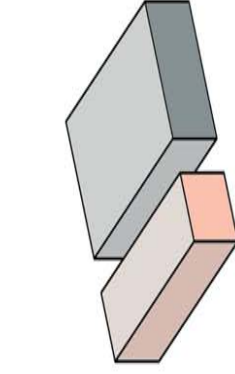


Abb. 006 Räumliche Erweiterung horizontal  
*spatial enlargement horizontal*

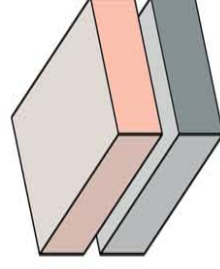


Abb. 007 Räumliche Erweiterung vertikal  
*spatial enlargement vertical*

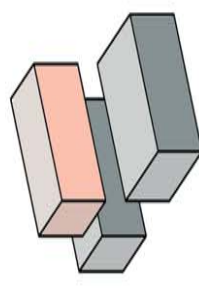


Abb. 008 Schließung von Baulücken  
*closing of gaps*



### 2.5 Stadtleben vs. Landleben / city life vs. country life

Persönlich bin ich ein urbaner Mensch, ich bevorzuge im aktuellen Lebensabschnitt die Stadt als Wohnumfeld, die kompakte Struktur und die geringen Distanzen. Praktische Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel, ein gewisser Grad an Anonymität, bessere Arbeitsaussichten, intellektueller Austausch mit Kollegen sowie die urbane Vielfalt sind urbane Qualitätsmerkmale. Dominierende Ökonomie, soziale Gleichgültigkeit, der Verfall gesellschaftlicher Werte und ein zunehmender Abstand zwischen Arm und Reich sind hingegen die Schattenseiten des städtischen Lebens. Jeder Mensch hat im Laufe seines Lebens andere Bedürfnisse an sein Wohnumfeld, in diesem Kapitel möchte ich die Vorteile, Nachteile und Potenziale von Stadt und Land herausfiltern. Die Aussage, der ländliche Raum lasse sich als Wohnraum zur Stadt in seinem gebietsmässigen Umfang eindeutig abgrenzen, stellt sich bei genauer Betrachtung als Mythos dar. Die Ursache dafür begründet sich darin, dass der über Jahrhunderte für Europa charakteristische Stadt- / Landgegensatz seit etwa vier Jahrzehnten immer mehr in Auflösung begriffen ist, indem „die Konturen zwischen Stadt und Land“<sup>13</sup> zunehmend verschwimmen.

Mental verankert sind die Gegensätze von Stadt und Land nach wie vor in der Bevölkerung, obwohl in den ländlich geprägten Regionen österreichweit die Agrarquote nur mehr 14 % und der Anteil der Agrarwirtschaft an der regionalen Bruttowertschöpfung nur mehr 3,9 % beträgt. Diese Werte führen zu der Schlussfolgerung, dass die Entwicklung des ländlichen Raums zum großen Teil von agrarfremden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dominiert wird. Die grundsätzliche Landwirtschaft ist ein wichtiger Bestandteil des ländlichen Raums zu begreifen, neben dem „viele Produktionsaktivitäten nicht mehr an die spezifischen Ressourcen dieses Raumtyps gebunden sind“.<sup>14</sup> Die Bevölkerung in ländlichen Regionen ist durch vielfältige Unterschiede hinsichtlich Interessen, Beruf, Qualifizierung, Geschlecht, Alter, Herkunft und Religion seit mehreren Jahrzehnten nicht mehr homogen. Diese Heterogenität spiegelt sich allerdings nur selten in den politischen Strukturen und den Entscheidungsgremien regionaler Entwicklungsorganisationen wider. Hierbei wird oft monoton auf die veraltete Begrifflichkeit des Landlebens bestehend aus Landwirtschaft, Kirche und Stammisch als Parameter für zukünftige Entwicklungen zurückgegriffen. Der Dialog mit „Anders- und Querdenkenden“, unterschiedliche Generationen, veränderte Wirtschaftsbedingungen sowie die Integration von Angehörigen diverser ethnischer Kulturen stehen bis jetzt zu wenig im Zentrum entwicklungs-politischer Handlungen im ländlichen Raum. Auch ehemalige. BewohnerInnen, die oft noch über intakte Beziehungen zu ihrer Herkunftsregion und über das Fachwissen für deren Entwicklung verfügen, sowie aus der Stadt „Zugewanderte“ werden bislang zu wenig in den lokalen Entwicklungsdiskurs eingebunden.<sup>15</sup>

*Personally I am an urban person, in my specific age I prefer the life in the city, compact structures and short distances. The possibility using public transport in daily life and a grade of given anonymity, mostly better job opportunities, intellectual exchange with colleagues are quality criterias I won't miss. Disadvantages which still describe more the city is a bigger distance between rich and poor, social casualness, a bigger crime rate and a dominant consum economy. Each human being develops in his life different requirements according to living space and neighborhood. In this chapter I want to filter advantages, disadvantages and potentials of town and countryside regions. Defining rural regions as a living space univocal different to urban lifestyle is a myth by now. The characteristic contrast of town and countryside became more and more blurred in the last four decades of globalisation. The antagonism of town and countryside is still in the mind of the population, although the agrar business in Austria nowadays just achieves an allotment of 14 %. This leads to the conclusion, that development in rural regions mostly gets dominated by other economic conditions. In general agriculture is an important part of rural regions, but next to many other activities which are not have to be related with specific resources of this typology. The population in rural regions isn't homogeneous anymore since more than four decades by different interests, professions, qualifications, sex, age, origin, religion and origin. In regional politic structures and developing organisations this variety often doesn't get considered that much. Integrating different generations, changed requirements of the economy and integration of members from other ethnic cultures into the discussion of transforming rural regions into nowadays is a big issue. Also the pool of former inhabitants which possess knowledge about the discurs of development can be used in future structure plans.*

<sup>13</sup> Hesse, Markus, 2004, 70ff.

<sup>14</sup> Bauer, Siegfried, 2002 ()

<sup>15</sup> Oedl-Wieser, Theresia, 2010, 31ff

## II. THEORETISCHE GRUNDLAGEN / theoretical foundations

### 2.5 Stadtleben vs. Landleben / city life vs. country life

Ländliche Gebiete sind vielfältig in ihrer Ausformung und unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Entwicklungen und Perspektiven. In vielen Gegenden schlagen sich regionalwirtschaftliche Probleme in unterdurchschnittlichen Wirtschaftsdaten und einer erhöhten Abwanderung in Richtung der Zentralräume nieder. Diese meist durch ihre periphere Lage geprägten Gebiete definieren das Kerngebiet regionalpolitischer Überlegungen für Entwicklungsmaßnahmen. Die Herausforderung für die Regionalpolitik liegt darin, die „Negativspirale aus Abwanderung, Arbeitsplatzverlust und den Rückgang der infrastrukturellen Nahversorgung sowie der Dienstleistungen“ zu durchbrechen und Strategien zur Bewältigung der Probleme zu entwickeln.<sup>16</sup>

Regionale Wirtschaft ist von langfristigen Entwicklungen geprägt, für die regionale Wettbewerbsfähigkeit sind die Nutzung spezifischer regionaler Ressourcen und Potenziale, sowie der Vernetzungsgrad nach außen für Wirtschaftsentwicklung sowie Landnutzung wichtig. Ökonomische Dynamik benötigt gute Bedingungen für Unternehmensgründungen seitens der Kommunen sowie ein hohes Innovationspotenzial der Unternehmen. Natürlichen Ressourcen ländlicher Regionen wie Kulturlandschaften und der unmittelbare Zugang zur Natur tragen zur Wohn- und Lebensqualität bei, gleichzeitig stellen sie auch Werte für benachbarte Regionen, einschließlich städtischer Gebiete und dem Tourismussektor dar.

Die räumliche Entfernung zu den Wirtschaftszentren ist nach wie vor ein wesentlicher Einflussfaktor und die periphere Lage oft ein maßgebliches Entwicklungshemmnis. Trotzdem der räumlichen Distanz zu den Zentren zeigen viele Regionen mit innovativem Zugang zur Thematik diese Benachteiligung zu überwinden und erfolgreiche Modelle der Regionalentwicklung entwickeln zu können. Grundlegend sind gute Verkehrserschließungen sowie leistungsfähige Technologien der Informations- und Telekommunikation die wesentlichen Aspekte der Entwicklung. Die Überwindung geschlechterspezifischer Rollenmuster und die Erhöhung der Erwerbsbeteiligung der Frauen tragen zur regionalen Wertschöpfung bei. Durch Offenheit gegenüber anderen Ethnien können ländliche Regionen Chancen wahrnehmen, die sich durch Migration ergeben und den Altersschnitt senken.<sup>17</sup>

*Rural regions offer a big variety and discern from each other in ways of development perspectives. A lot of areas are fighting with economic problems and under average economic datas, as also an increasing emigration to the next central agglomerations. The biggest challenge for those mostly peripheral located regional development comprises to stop the decrease of infrastructure, emigration and reduction of jobs by developing strategies and sustainable concepts.*

*Regional economy is affected by long term developments, important for the competitive compatibility networking as also as the utilisation of specific regional resources and potentials. Economic dynamic also requires good conditions for launching innovative businesses. Natural resources of rural regions like cultural landscapes and access to intact nature provide high standard of living, at the same time they offer values for neighbour regions, urban regions and tourism.*

*Spatial distance to the next agglomeration is one of the main factors which constrain peripheral regions in their development. Nevertheless regions with an innovative access to the topic developed to successful models of rural areas. Basically a good traffic infrastructure and efficient telecommunication technologies are main aspects of development. Getting over specific gender behaviour patterns offer an increase of human labour power and open access to other ethnies and cultures rural regions can take the opportunity of migration.*

<sup>16</sup> Vgl. Dax, Oedl-Wieser, 2010, 1.

<sup>17</sup> Vgl. Dax, Oedl-Wieser, 2010, 5, 6.

## II. THEORETISCHE GRUNDLAGEN / theoretical foundations

### 2.5 Stadtleben vs. Landleben / city life vs. country life

Stadt und Land sind trotz der Aufweichung vieler Unterschiede in den letzten Jahrzehnten Gegensatzpaare, die aufeinander angewiesen sind um in Ihrer Begrifflichkeit bestehen zu können. Am Sprichwort „Stadtluft macht frei, Landluft gesund“ sind die ursprünglichen Gegensätze nach wie vor sichtbar. Es gibt gute Gründe für ein Leben in der Stadt, Agglomerationen sind Schmelztiegel der Kulturen, die sich gegenseitig inspirieren. Unterschiedliche soziale Gruppen verleihen dem urbanen Raum Vielfalt und Heterogenität. Junge Menschen zieht es in die Städte weil berufliche Chancen oder Ausbildungen dort warten und sie ein Gefühl von Freiheit und Unabhängigkeit anspricht. Das Freizeitangebot ist diversifizierter und leichter zu erreichen. Vor allem junge Landbewohner sind gefährdet im Autoverkehr, wenn sie am Wochenende von Disco zu Disco fahren.

Arbeiten und berufliche Netzwerkbildung abseits der Stadt lassen sich allerdings inzwischen in vielen Berufssparten digital vereinbaren, der beruflich zwingende Aufenthalt in der Stadt als Lebensmittelpunkt wird abgelöst durch die freie Wahl des Wohnumfeldes. Am Landleben sind die dominierenden Qualitäten die regionale Vielfalt, das Ursprüngliche und Beständige sowie mehr Wohnfläche bei gleicher Miete wie in der Stadt. Durch die physische Verstärkung und den umgekehrten Trend der Stadtfucht verschwimmen die Unterschiede zwischen Stadt und Land und ermöglichen mehr Menschen das Wohnen nach Ihren Bedürfnissen und Lebensumständen.

Viele ältere Menschen bevorzugen die Ruhe und relative Abgeschlossenheit sowie das Eingebundensein in eine Gemeinschaft am Land solange notwendige Infrastrukturen und medizinische Versorgung im Alter gewährleistet ist. Wenn diese nicht vorhanden sind, zieht diese Bevölkerungsgruppe aber auch oft wieder vom Land in die Stadt zurück um bessere und schnellere medizinische Versorgung erhalten. Sie schätzen die verkürzten fussläufigen Distanzen die ein Auto erübrigen. Die Haltung des Autos amortisiert oft in Relation gesehen auch die höheren Kosten für Mieten oder Kaufen des Wohnraumes. Auch ein Eintauchen der großen, schwer Instand zu haltenden Wohnfläche mit Garten am Land in ein pflegeleichtes Stadttapartements sind gewichtige Argumente für diese Entscheidung.

*Due to the digital revolution nowadays it got easier developing professional networks abroad the city, a systematic change can take place for people which prefer the life on the countryside. Qualities of this lifestyle are regional diversity, tradition and longlasting values as also more space of living for the same money. The physical urbanism of countryside inhabitants and the trend of urban flight also mix this two former contrary parts.*

*The terms city and countryside are opposite pairs which relate to each other to be able to exist in their concept. There are good reasons for a life in the city, agglomerations are melting pots of cultures, which create variety and creativity. Young people are moving to the cities for education, professions and liberty. Leisure time facilities and medical support are easier to reach you can use public transport in daily life.*

*Older people often prefer to live on the countryside, moving there to raise their children, its more quiet and they are integrated in a community. But when they turn older and medical infrastructure is missing, they often move back to the city. Also their big houses with garden is hard to take care of, the children already moved out of the house and so they switch to a smaller but more convenient city apartment.*



## II. THEORETISCHE GRUNDLAGEN / theoretical foundations

### 2.5 Stadtleben vs. Landleben / city life vs. country life

Die verbreitete soziale Vereinsamung in den Ballungsräumen wird im ländlichen Raum durch eine engmaschige Struktur oft verhindert. Die Kriminalitätsrate ist ebenso wie die Wohnkosten geringer und der Wechsel der Jahreszeiten kann in unmittelbarer Nähe verfolgt werden. Kindererziehung bietet mehr Qualität und Sicherheit, die Kinder haben die Möglichkeit Haustiere zu halten und dafür Verantwortung zu übernehmen. Des Weiteren kann man seine eigenen Pflanzen und Gemüse nachhaltig im Garten ziehen. Umweltbelastungen und Lärmbelastungen sind geringer und man lebt mehr im Einklang mit der Natur, dem Brauchtum und der Geschichte der Region.

Längere Distanzen in die nächste Stadt werden von den Landbewohnern als marginale Begleiterscheinung gesehen für die Ruhe und das erhöhte Platzangebot am Land. Viele Ehrenamtliche jeden Alters sind vorwiegend aus den ländlichen Regionen, sie sind integriert in die soziale Struktur von Vereinen, Rotem Kreuz und Feuerwehr. Man kennt einander und lernt neue Menschen leichter kennen, der unentgeltlich geleistete Einsatz schlägt sich für die Gesamtbevölkerung positiv nieder.

Als ökonomisch meist schwächer angesehener Part sorgt der rurale Bereich unter anderem für die Ernährung der Bevölkerung und nachhaltige Bewirtschaftung unserer Kulturlandschaft. Der Wirtschaftsfaktor Tourismus sowie die Forst- und Agrarwirtschaft bilden wichtige Säulen des Gesellschaft im Gesamten. In der Stadt konzentrieren sich Dienstleistungsbetriebe und Verwaltungen, Bildungseinrichtungen, Kultur, Finanzsystem, Politik und Zentralen großer Konzerne. Stadt und Land bilden ein Gesamtsystem, das sich gegenseitig bedingt und in beiden Bereichen seine Qualitäten und Beschaffenheiten hat. Pauschalierungen und Vorurteile auf beiden Seiten sind nicht angebracht, da Lebensweise und Bedürfnisse von Mensch zu Mensch verschieden ist und jede Struktur die Nutzer anzieht, die ihr entsprechen.

*Social isolation is much higher in regional consurbations which often gets prevented by the close-meshed structure of rural spaces. Crime rate and costs of living are lower and people are living closer to the rythm of nature. Growing up on the countryside is more safe and offers positive qualities, children often have the opportunity taking care of animals, which teaches them in responsibility. The inhabitants can have their own plants or vegetables in their own garden. Noise and environment pollution is lower than in the town. Tradition and history of the specific region are important for the inhabitants and longer distances to the next city are often seen as just a marginal side effect for the quality of live they have in the rural region.*

*Also most of volunteers are from the countryside, they are integrated in their associations and accomplish a lot of otherwise hard to fund work which is extremely important for the society in total. In those structures its easy getting to know people, an advantage which can be sometimes quite hard in anonymous towns.*

*Mostly being considered as the weaker part of those two the rural area takes care of alimentation for the whole population and sustainable husbandry of the cultural landscape. Also economic factors as tourism, forestry and agriculture are composing important columns of the whole economic system. In urban areas headquarters, service enterprises, culture, fiscal systems, administration, educational institutions and politic departments take place. So town and countryside together are building a complete system, prejudice on both sides is not appropriate because lifestyle and requirements are different from person to person.*

### 2.6 Gewinner und Verlierer im ruralen Raum / winner and loser in rural space

Die Nachverdichtung der Raum- und Flächennutzung wird oft nur im urbanen Kontext thematisiert und verstanden. Österreich hat außer dem Standort Wien keine Großstädte. Landeshauptstädte gibt es national fünf, die die 100.000 Einwohnergrenze überschreiten. Laut Statistik Austria werden in Österreich alle Gemeinden mit zumindest 10.000 Einwohnern als „Stadt“ deklariert.<sup>18</sup>

Der urbane Charakter, den man vor Augen hat entspricht selten diesen Kleinstädten, außer dem Marktplatz mit meist durchgehender Randbebauung und einigen Wohnblocks weisen diese Agglomerationen im Bereich der Nachverdichtung grosses Potenzial auf. Generell entwickelt sich die Demographie zugunsten der Städte. Hier stellte ich mir die Frage was mit den vorhandenen Strukturen am Land geschieht, regionalspezifisch betrachtet gibt es bei den Antworten darauf grosse Unterschiede.

Bis 2050 steigt der Bedarf an Ein-Personen-Haushalte in Österreich, die derzeit ein Drittel der Haushalte ausmachen, um ca. vierzig Prozent von aktuell rund 1,12 Millionen auf 1,8 Millionen Haushalte an. "Das wirft neue Fragen zur Leistbarkeit und Sicherheit der Finanzierung auf", so Salzburg-Wohnbau-Geschäftsführer DI Christian Struber. Mit dem vorgeschlagenen Finanzierungskonzept eines intelligenten Netzes für die zukünftige Energieversorgung sollen alle Teilnehmer des Gesamtsystemes miteinander kommunizieren. Die Traditionelle Aufteilung in Versorger und Abnehmer wird aufgehoben, Hausbesitzer werden beispielsweise durch ihre Photovoltaikanlagen zu Produzenten und speisen überschüssige Energie in das System ein.<sup>19</sup>

Es wird laut Analysen und Studien prognostiziert dass sich neben den bereits heute bevölkerungsmäßig rückläufigen Gegenden vermehrt Regionen mit „schrumpfen-den Städten“ herausbilden werden, sowie solche mit ausgeprägtem Siedlungswachstum.<sup>20</sup>

*Redensification of space and areas often get discussed just in the urban context. Except of the capitol Vienna Austria doesn't have big cities, there are just five other agglomerations with more than 100.000 inhabitants in the whole country. According to Statistik Austria all communities with more than 10.000 inhabitants get declared as a city, although the urban character almost doesn't exist in the architecture and typologies of the buildings. In general demography is leading to agglomerations, so I asked myself the question what happens to the existing structures on the countryside. Specified to the different regions there are big differences for the answers.*

*Till 2050 the demand of one person households in Austria is increasing more than 40 % from actual 1,12 million to 1,8 million households. This development leads to new discussions about financing and planning those new structures. Head of the company salzburg- domestic architecture Christian Struber suggests a concept for financing which is called intelligent grid, All members of a system like energy supply communicate with each other, private owners produce solar energy and induct dispensable energy to the system. Analysis and studies predict that next to declined or future amplified regions with shrinking population emerge, in difference to the regions with a prospering growth of the inhabitants.*

18 Vgl. Liste der Städte in Österreich, 2012()

19 Vgl- Struber,C.,2012()

20 Opaschowski, H. W., 2005;

## II. THEORETISCHE GRUNDLAGEN / theoretical foundations

### 2.6 Gewinner und Verlierer im ruralen Raum / winner and loser in rural space

Einflussfaktoren für die Nachfrage von Wohnraum sind die demografischen Entwicklungen einer Region. Schrumpfung respektive Wachstum der dort wohnenden Bevölkerung sowie die generelle Überalterung der Gesellschaft führen zu Anzahl, Struktur und Größen von Haushalten. Die wirtschaftliche Gesamtentwicklung ist gegenwärtig negativ, Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt, der Einkommenssituation und des Sozialsystems führen auch zu Änderungen der Wohnformen. In diesem Zusammenhang gewinnen zukunftsfähige Strukturen des Wohnens wie die Wahl des Wohnstandortes, der Wohnform und flexible Wohnkonzepte an Bedeutung. Berufliche Flexibilität und räumliche Mobilität werden aufgrund der demographischen und sozioökonomischen Entwicklungen notwendig.

In prosperierenden Regionen schreitet der Suburbanisierungsprozess mit seinen Folgen für Landschaftsverbrauch weiter fort. Hierbei sind die Innenentwicklung der bestehenden Struktur in Form von Baulückenschluss, Nachverdichtung bestehender Gebäude und Infrastrukturen, einer Revitalisierung von Brachflächen bei einer Verbesserung der städtebaulichen Qualität Kernpunkte ressourcenschonender Handlungsweisen. Vielfach sind diese Regionen bereits heute durch Engpässe auf dem Wohnungsmarkt gekennzeichnet. Bei der Befriedigung nach kostengünstiger und gleichzeitig qualitätsbewusstem Wohnungsbau geht die Schere zwischen bezahlbarem Angebot und Nachfrage am weitesten auseinander. Haushalte mit geringem bis durchschnittlichem Einkommen haben in prosperierenden urbanen Regionen Probleme, Wohneigentum zu bilden und wandern daher oft in das erweiterte Einzugsgebiet ab mit dem Vorteil, dass hier größerer Wohnraum leistbar ist. Auch gehobene Einkommensschichten bevorzugen oft das nahegelegene Umland einer Stadt bei ihren Wohnbedürfnissen. Aspekte hier für sind Kindererziehung, Natur und ebenso mehr Wohnraum.<sup>21</sup>

Der Autor Berthold Schmid beschreibt in seinem Artikel in den Salzburger Nachrichten die steigende Abwanderung junger Menschen in die nahegelegenen Ballungsräume Linz, Steyr und Wels. „Diese Abwanderung stellt die Gemeinden vor gewaltige Probleme“, betonte der interviewte Landesrat Stockinger in dem Bericht. Jede fünfte Gemeinde in Oberösterreich ist von der Landflucht betroffen, je mehr Abwanderung eine Gemeinde verzeichnet, desto weniger Ertragsanteile bekommt sie vom Land. Grenzübergreifende Betriebsansiedlungen sorgen für Arbeitsplätze in der Region, weniger Menschen müssten auspendeln. Einen Lösungsansatz bieten gemeinsam finanzierte Errichtungen von Kommunen, mit dem Effekt, dass den einzelnen Gemeinden mehr Geld in den Kassen bleibt.<sup>22</sup>

*Parameters for the request of living space are demographic developments in the region, like decrease respective increase of the population and in general the excess of age, lead to the amount, structure and size of households. Currently the economic general development is negative, changes on labour markets, income situations and social system also lead to a change of the housing type. In this context sustainable structures of living like the choice of the habitation area, typology and flexible concepts get more important. Job related flexibility and spatial mobility become more and more necessary. In prospering regions the process of suburbanisation with its impact for the waste of settlement areas is increasing. Taking focus at inner development and redensification of existing structures and buildings also the revitalisation of fallow land and an improvement of urban planning qualities leads to a careful use of the resources.*

*Mostly this regions are already characterised by bottlenecks in the housing market. Households with a low till average income have problems to afford property in the urban regions so they are moving to the greater area for a bigger space of living. But also well situated income groups often prefer the surrounding to the centre, also for bigger living space, child parenting and nature. Journalist Berthold Schmid describes in his article the continuing emigration of young people to the next agglomerations. This leads to big problems for the municipality, one of five communities is affected, the less people live in their area, the less money they get to invest for public infrastructure. Crossover investments with neighbour communities save money for each of them and create sustainable workplaces in the area.*

<sup>21</sup> Vgl. Beck, Jacob, 2003, ().

<sup>22</sup> Vgl. Schmid, B., 2009 (SN).



### 2.6 Gewinner und Verlierer im ruralen Raum / winner and loser in rural space

Laut Albrecht Göschel, Wissenschaftler am Deutschen Institut für Urbanistik (diFu), gibt es drei Varianten des Stadt- und Landumbaues; bei der Perforation erfolgt punktueller Abriss zur Stärkung und Attraktivierung der verbleibenden Gebäude. Diese Strategie wird eher auf Altbausubstanz der Gründerzeit angewandt und spielt diese von minderwertiger Bebauung frei. Die Stadttransformation führt Städte in der Phase der Deindustrialisierung und demographischen Schrumpfung wieder an ihre ursprüngliche Form vor der Industrialisierung heran, vor allem dann, wenn noch historische Zentren bestehen. Der Begriff Stadtauflösung beschreibt die extremste Form der drei Varianten, kleine Orte werden ganz aufgelöst und rückgebaut um so Infrastrukturleistungen zu reduzieren.<sup>23</sup>

Je nach Ausgangssituation des betroffenen Gebietes kann mit unterschiedlichen Ansätzen und Interventionen arbeiten. Ein Beispiel dafür ist die obersteirische Stadt Eisenerz, die wohl am häufigsten analysierte Stadtgemeinde Österreichs. Die historisch gewachsene Industriestadt in einem schwer erschließbaren Talkessel kämpft aufgrund der Abwanderung nicht mehr benötigter Arbeitskräfte des Bergwerkes mit schwerwiegenden Problemen. Der verminderte Arbeitskraftbedarf entstand im Zuge der fortgeschrittenen Technologisierung und Globalisierung in den 1970er und 1980er Jahren. Die darauf folgende Zunahme von Leerständen und die steigende Altersstruktur der Verbliebenen sorgten für ein Abwandern von Geschäften und Infrastruktureinrichtungen. Mietleerstände auf generell niedrigem Mietniveau behinderten die Wohnbauträger in der Investition von Sanierungsmaßnahmen, eine sich selbst verstärkende, negative Dynamik war die Folge. Eine Schrumpfung der Einwohnerzahl von fast 13.000 in den 1950er Jahren auf aktuell 5260 Einwohner veranlassten die Stadtverantwortlichen zu der Entscheidung, den Ort rückzubauen und auf einen kompakten, innerstädtischen Kern zu reduzieren. Insgesamt sollen seit 2007 durch ein umfassendes Rahmenkonzept 500 leer stehende Wohnungen zu Grünflächen und 700 weitere Wohnbauten auf den heutigen Standard umgerüstet werden. Kultur- und Tourismusprogramme arbeiten an einem neuen Image und benötigten Infrastrukturen damit leerstehende Siedlungen in Eisenerz in Zukunft verstärkt für den Tourismus genutzt werden können.<sup>24</sup>

*Pursuant to scientist Albrecht Göschel there are three strategies for dealing with shrinking city and countryside structures. The term „perforation“ recommends to break away buildings of low quality to attract the residual buildings. The perception „Transformation of cities“ leads towns in their phase of deindustrialisation and demographic shrinking to their origin form before the industrialisation, especially if the historic centre still exists. The concept of „annulments“ define the most extreme form of those three variants, structures get removed to save the costs of infrastructure.*

*Depending on the initial situation of the affected region you can deal with different interventions. An example for a shrinking city is a styrian town called Eisenerz, probably the most analysed region in Austria. The historic grown industrial city in a heavy to reach area in the austrian alps is fighting with big issues because of the emigration of not longer used workers. They aren't employed anymore because of globalisation, advanced mining technologies and machines since the 1970ties. From almost 13.000 inhabitants in the 1950ties to nowadays 5260 a lot of houses got abandoned, shops and infrastructure investors disappeared.*

*So the city council decided supported by experts to reduce the town to its original size before the industrialisation. Since 2007 around 500 empty apartment get broke down turned into greenland again, 700 others get configurated to nowadays standard of living. Developing a new image of the town to a culture and touristic place in the beautiful environment include adapting abandoned buildings for hotels.*

<sup>23</sup> Vgl. Göschel A. 2004 ().

<sup>24</sup> Vgl. Schmidt Colette M.,()

## II. THEORETISCHE GRUNDLAGEN / theoretical foundations

### 2.6 Gewinner und Verlierer im ruralen Raum / winner and loser in rural space

Aus den Daten und Studien ziehe ich meinen Rückschluss für die Parameter, die eine erfolgreiche wachsende von einer schwachen rückläufigen ruralen Region unterscheiden. Regionen, die keine starke Wirtschaft oder Industrie besitzen oder geographisch verkehrstechnisch nicht ausreichend erschlossen beziehungsweise angebunden sind entwickeln sich in Zukunft weiter negativ. Verlassene Geisterdörfer mit wenigen, alten, wegsterbenden Einwohnern, verfallende Gebäude und ein Mangel an Infrastruktur sowie Nahversorgung sind Resultate von Gegenden, die mit den geänderten Anforderungen nicht Schritt gehalten haben. Die Standortqualität alter Industriestandorte kann durch den Wegfall eines großen Arbeitgebers die Negativspirale in Gang setzen, in deren Folge Kaufkraft, Investoren und die Bevölkerung die Region verlassen. Diese Regionen können nur durch gezielte Problemanalysen und angefertigte Konzepte den Trend umkehren, je nach Qualitäten der Gegend kann dies unter anderem im Tourismusbereich, dem Handwerk medizinischer Versorgungszentren oder angesiedelten Bildungseinrichtungen den Ausschlag für eine positive Entwicklung geben.

Rurale Gegenden die im erweiterten Einzugsgebiet von Städten stehen, können hingegen mit Ihren günstigeren Grundstückspreisen und Mieten, Landschaftsqualitäten und schnellen Verkehrsverbindungen an den urbanen Raum punkten und somit die Vorzüge von Stadt und Land kombinieren. Hierbei spreche ich nicht von den angrenzenden Gemeinden der Stadt, die in ihrem Charakter als Hybrid zwischen Stadt und Land fungieren, sondern von dem bereits subjektiv gefühltem Hinterland, dass aber immer noch in annehmbarer Entfernung zum nächsten Ballungsraum liegt.

Der Tourismussektor ist für landschaftlich bevorzugte Gebiete relevant, die sich in diesem wichtigen Wirtschaftszweig spezialisieren und in Saisonszeiten auch auf Arbeiter anderer Regionen zurückgreifen können. Die Region sollte ausserdem breit gefächert sein in ihrem Spektrum an Klein- und Mittelständischen Betrieben, die eine gute Ausbildung vor Ort ermöglichen und untereinander vernetzte Symbiosen bilden können. Wichtig für eine erfolgreiche rurale Region ist eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz, innovative Unternehmen, die den Jungen dieselben Karrierechancen bieten können wie urban angesiedelte Betriebe. Diese holen die in der Stadt ausgebildeten Akademiker wieder aufs Land zurück. Durch sichere Arbeitsplätze investieren diese in Eigentum in der Region, das Auspendeln der regionalen Wohnbevölkerung wird minimiert.

*Based on the datas and analysis I resume the parameters, which divide prosper, increasing from weak, decreasing regions. Less existence of economy or industry or an inadequately traffic infrastructure turn weaker also in the future. Abandoned villages with less and old inhabitants, rotten buildings and a lack of local supply are results of regions which don't own a strong industry, economic or touristic sector or which are hard to reach by car and public transport.*

*The continuance of monospecified industrial areas is in danger when big companies are leaving the region, in the effect workplaces disappear, purchasing power and investments decrease, as effect the population is leaving. A turnaround can happen by problem analysis and customized concepts, always according to the qualities and potentials of the area.*

*Rural regions which are in the urban catchment can benefit by lower sqm-prices, rents, qualities of landscapes and fast junctions to the city. So they are able to combine the advantages of urban and rural areas. I dont speak from satellite cities or suburbs which i think are a hybrid of towns and hinterland, its the already sensed real countryside which is still in an appropriate distance to the next agglomeration.*

### III. REGION / region

#### 3.1.1 Oberösterreich & Salzburg / Upper Austria & Salzburg

Die Baustelle des Projektes befindet sich ca. 35 km nördlich von Salzburg in Lochen am Mattsee im Salzburger Seenland. In dieser Grenzregion zwischen Oberösterreich und Salzburg sind vier Seen mit Trinkwasserqualität in der leicht hügeligen Landschaft des Alpenvorlandes zwischen Wiesen und Wäldern eingebettet.

*The construction site is located ca. 35 km north of Salzburg in Lochen / Mattsee. In this boarder region of Upper Austria and Salzburg four beautiful lakes are embedded in a beautiful landscape.*

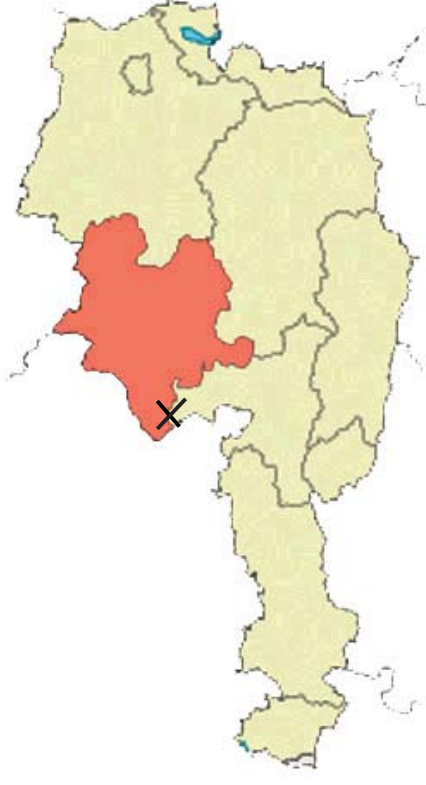


Abb.009 li. Oberösterreich/ Upper Austria.

Abb.010 oben Österreich / Austria.

Abb. 011 unten Bezirk Braunau / District Braunau



#### 3.1 Oberösterreich & Salzburg / Upper Austria & Salzburg

Meine gewählte rurale Region für die modellhafte Umsetzung des praktischen Teiles der Diplomarbeit liegt im Südwesten von Oberösterreich. Der südliche Teil des Innviertels orientiert sich geographisch bedingt mehr dem Nachbarbundesland Salzburg insbesondere der nahegelegenen Landeshauptstadt Salzburg. Die Stadt bildet das Wirtschaftszentrum einer Region, in deren Einzugsbereich sich im Norden Oberösterreich und im Westen Bayern befinden. Zusammen mit dem angrenzenden Flachgau bildet die Stadt einen attraktiven Standort für Unternehmen. Die Wirtschaftskraft Salzburgs liegt bei 43 % der Bruttowertschöpfung des gesamten Bundeslandes. Aus Oberösterreich pendeln 14 % der Arbeitnehmer in die Stadt ein, aus dem Flachgau 13 %, aus den übrigen Gauen 9 %. Internationale Unternehmen wie die Porsche Holding, SPAR AG, Wüstenrot, BMW Austria und Mercedes-Benz Österreich haben ihren Sitz in Salzburg. Die Stadt ist ein bedeutender Kongress- und Messestandort mit vielen Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Zusammen mit dem angrenzenden Flachgau besitzt die Region einen leistungsfähigen Tourismusbereich, urban im Kulturbereich mit den Salzburger Festspielen und der Vermarktung als barocke Mozartstadt, in den ruralen Gegenden je nach geographischen Gegebenheiten Sommer- sowie Wintertourismus. Nach Wien liegt Salzburg bei den Nächtigungen an zweiter Stelle. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage bildet die Stadt einen Verkehrsknotenpunkt für die West-Ost Verbindung Europas.<sup>25</sup>

Im Vergleich mit dem Bruttoinlandsprodukt der Europäischen Union ausgedrückt in Kaufkraft erreicht Oberösterreich einen Index von 122,6 (EU-27: 100, Index von 2010). Oberösterreich ist eines der erfolgreichsten Bundesländer der österreichischen Industrie. Mit Direktexporten im Wert von 18,9 Milliarden Euro (2006) erwirtschaftet das Bundesland 26,5 Prozent der österreichischen Exporte. Etwa 70 Prozent der Exporte gehen in den EURO-Raum. 68.626 Gewerbeunternehmen erwirtschaften mit 576.203 Beschäftigten ein Brutto regionalprodukt von 32,6 Milliarden Euro. Die höchsten Beschäftigtenzahlen haben (nach ÖNACE Klassifizierung) die Branchen Sachgütererzeugung mit 28 Prozent, Handel mit 18 Prozent, Tourismus mit 15,2 Prozent und unternehmensbezogene Dienstleistungen mit 11 Prozent. Wichtige Industriebereiche sind die Metallerzeugung (Voestalpine, AMAG), Fahrzeugbau und Zulieferfirmen (BMW-Motorenwerk Steyr, KTM, Bombardier-Rotax, Miba, Reformwerke Wels, Rosenbauer, FACC), Chemie und Papier (Lenzing AG, DSM, Borealis, Papierfabrik Nettingsdorf, AMI), Maschinen- und Anlagenbau (Engel, Trumpf Maschinen Austria, Siemens-VAI, Plasser & Theurer, Wacker Neuson), und Nahrungsmittelerzeugung (Berglandmilch, Brau Union, S. Spitz, Vivatis).<sup>26</sup>

*My chosen rural region for the second part of the master thesis is located in the southwest of upper Austria. The area in general refers to the next big city Salzburg, its the centre of a region which also includes bavaria in the west. The economic power of Salzburg rates 43 % gross value of the whole provence. 14 % of Salzburgs employees commute from close upper Austria, 13 % of the surrounding called Flachgau, the rest of 9 % from other surroundings. International companies like Porsche, BMW and Mercedes-Benz Austria and SPAR-AG have their headquarters in Salzburg. The city is an important location for exhibitions and congresses with a lot of service and commerce centers. With its surrounding Salzburg offers a variety of tourism, within the city in cultural aspects on the countryside winter- and summer tourism, after Vienna Salzburg is on second place by overnight stays. Based on its easy access to international traffic routes Salzburg is a transport nodal point for Europes west-east connection.*

*In the BIP ranking of the european union Upper Austria achieves an index of 122.6 ( EU-27: 100). Its one of the centres of the Austrian industry with exports worth 18.9 billion Euro, thats 26,5 % of all Austrian exports a year. Important branches are metal production, vehicle construction and delivery companies, chemistry and paper ,constructing machines and engines, nutrition and tourism . The tourism branche gains 15,2 % of the counties BIP.*

<sup>25</sup> Vgl. Wikipedia, 2012 ().

<sup>26</sup> Vgl. Wikipedia, 2012 ().



### III. REGION / region

#### 3.2 Region Innviertel und Salzburger Seenland / region

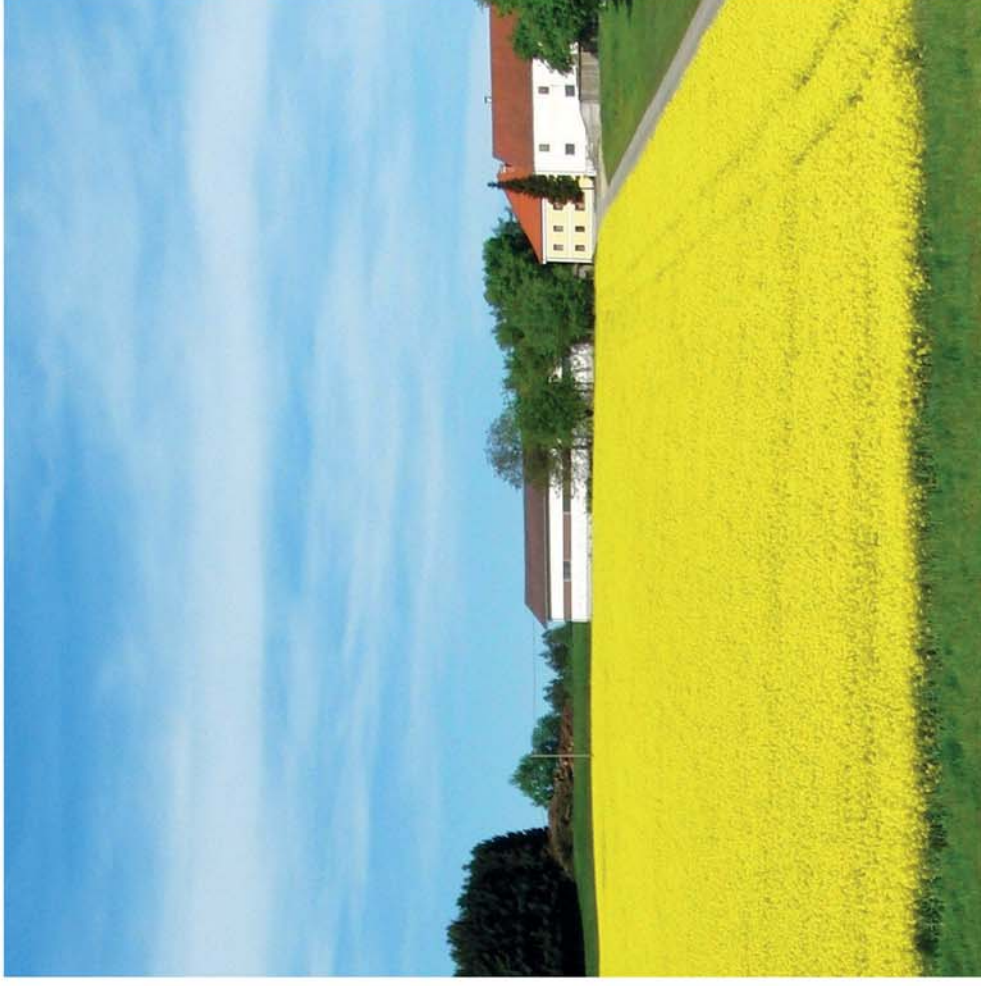


Abb. 012 links: Karte von 1779 / map of the Innviertel  
Abb. 013 rechts : Landwirtschaft / agriculture



### III. REGION / region

#### 3.2 Region Innviertel und Salzburger Seenland / region

Das Innviertel, amtlich Innkreis, ist das nordwestliche der traditionellen vier Viertel Oberösterreichs und umfasst die Bezirke Braunau am Inn, Ried im Innkreis und Scharding. Anders als das übrige Oberösterreich war es zum überwiegenden Teil bis zum Jahr 1779 (Friede von Teschen) ein Teil Bayerns. Mit der Ratifizierung des Friedens von Teschen, der den Bayerischen Erbfolgekrieg beendete, kam das Innviertel 1779 zu Oberösterreich. Die Architektur in den mittelalterlichen Städten, die bunt bemalten Hausfassaden des Inn-Salzach-Stils, erinnert noch heute an die bayerische Vergangenheit. Bevor das Innviertel ein Teil Oberösterreichs wurde, gab es folgende Vierteileinteilung: Mühlviertel, Machlandviertel, Hausruckviertel und Traunviertel. Mit der Eingliederung des Innviertels wurden Machland- und Mühlviertel unter letzterem Namen zusammengefasst, um weiterhin die Verteilung aufrechtzuerhalten. Die heutige Abgrenzung zwischen Traun- und Hausruckviertel orientiert sich an den Bezirksgrenzen jüngerer Datums und entspricht somit nicht mehr der historischen Grenze, welche durch die Traun gebildet wurde. Die Viertel Oberösterreichs haben in ihren ursprünglichen Grenzen heute neben ihrer volkstümlich-identitätsstiftenden Bedeutung nur mehr den Zweck, Wahlkreise zu definieren.

Die Region ist eine fruchtbare, dichtbesiedelte Hügellandschaft des Alpenvorlands und liegt zwischen Salzburg, Inn, Donau und Hausruck. Die Fläche des Innviertels beträgt etwa 2250 km<sup>2</sup>, die Einwohnerzahl ca. 200.000. Die größte Stadt des Innviertels ist Braunau am Inn mit 16.253 Einwohnern, gefolgt von Ried im Innkreis mit 11.409 Einwohnern. Letztere bildet im Innviertel ein Mittelzentrum. Obwohl sich die wirtschaftliche Situation in der Region in den letzten 25 Jahren aufgrund der Ansiedlung vieler international agierender Grossunternehmen hervorragend entwickelt hat, sind viele Innviertler noch immer auf Pendlerarbeitsplätze im nahegelegenen Salzburg und dem bayrischen Raum angewiesen.<sup>27</sup>

In der Region dominiert der Sommerfremdenverkehr, da mangels größerer Skigebiete fast kein Winterfremdenverkehr stattfinden kann. Bei den Urlaubsregionen dominieren das Salzburger Seenland im Süden des Bezirks sowie sanfter Tourismus in der Oberinnviertler Seenplatte ca. 15 km nördwestlich davon gelegen. Viele Stadttouristen kombinieren auch den Aufenthalt in Salzburg mit der Erkundung der Umgebung und kommen als Tagesgäste, bzw. nehmen sich eine Unterkunft am Land und fahren zum Sightseeing in die Stadt.

*The Innviertel is situated at the southwest of upper Austria and consists the counties Braunau, Ried and Schaerding. Different to the rest of upper Austria the Innviertel belonged till 1779 to Bavaria. With the ratified peace of Teschen the district came to the Austrian Empire, the medieval architecture still remains on the bavarian past. Upper Austria is historical divided in 4 parts, called „Viertel“ (quarter). Next to the Innviertel the Mühlviertel, Traunviertel and the Hausruckviertel. Its a dense populated area right in the north of the alps. The Innviertel counts around 2250 km<sup>2</sup>, the number of inhabitants is around 200.000. The largest city with most inhabitants is Braunau am Inn with 16.253 residents, followed by Ried with 11.409 persons counted at 2010. Ried is located in the middle of the quarter. Although the past twentyfive years the region developed quite good in economic terms still a lot of inhabitants commute for work to nearby Salzburg as also across the german border.*

*Theres is not that much tourism in the wintertime because the mountains are already too far away, but in summer the area is full with tourists, most of them combine a citytrip to famous Salzburg with some days of recreation in the surrounding.*

27 Vgl. Wikipedia, 2012 ().

3.3 Potenzialanalyse / analysis of the potencial

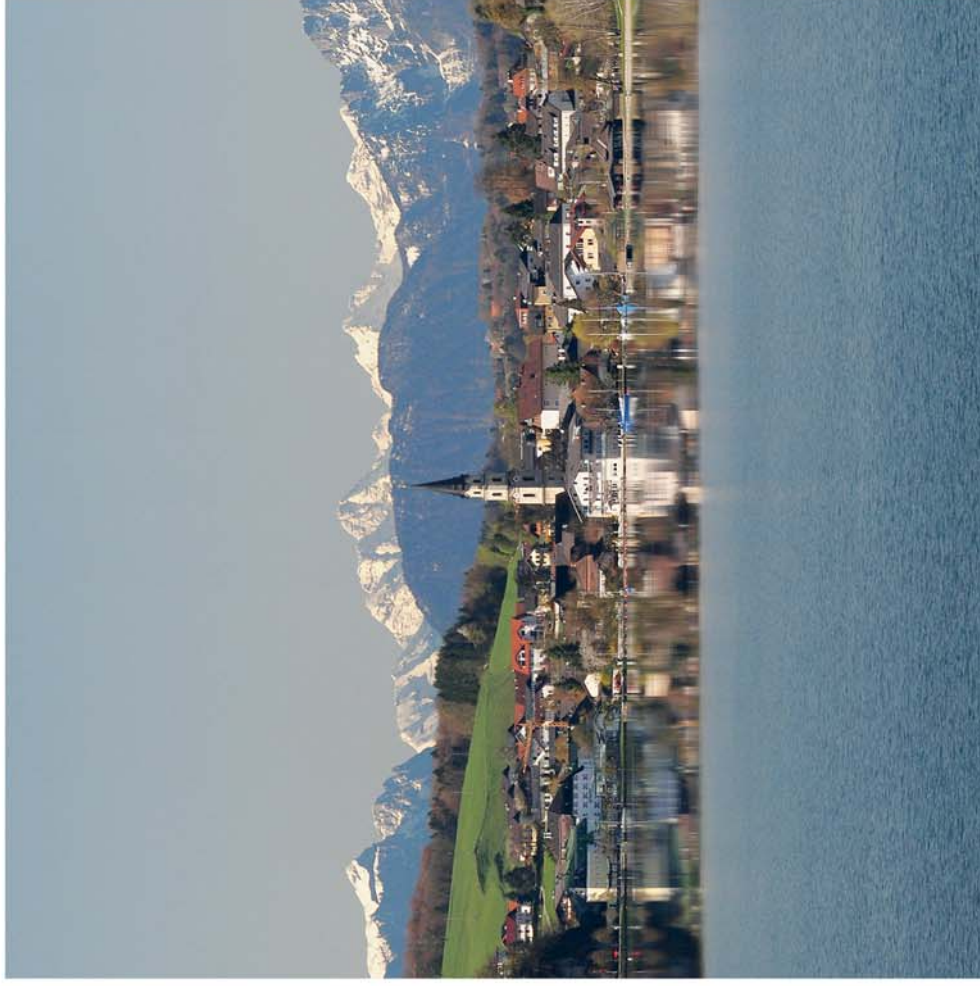


Abb.014 links: KTM Mattighofen / KTM Mattighofen  
Abb. 015 rechts : Mattsee / Mattsee



#### 3.3 Potenzialanalyse / analysis of the potencial

Für die wirtschaftliche Auslastung des geplanten Objektes war es wichtig, meine Zielgruppen zu definieren. Ausgelegt für die kurzfristige Nutzung der Wohnungen als Ferienwohnung, eine mittelfristige berufliche Nutzung als zweckmäßige Wohngemeinschaft sowie die langfristige klassische Nutzung als Mietobjekt erkenne ich drei potenzielle Zielgruppen. In diesem Kapitel behandle ich deswegen die Frage des unterschiedlichen Motive; welchen Grund haben Gäste in dieser Region, den Urlaub oder den beruflichen Aufenthalt zu verbringen, kenne ich diese Anforderungen und passen sie zu meinem Entwurf? Den Touristen als Prototypen gibt es nicht, ob Familien, Gruppen, Singles, Senioren, Sportler, es gibt ein ganzes Spektrum an unterschiedlichen Ansprüchen und Anforderungen. Mittels Durchschnittswerten nähere ich mich deswegen an Aussagen an, die ich für das zu planende Projekt treffe.

Laut einer Studie über das Urlaubsverhalten von Österreich-Urlaubern durchgeführt von der Österreich Werbung verbringt der Sommergast seinen Urlaub gerne mit Schwimmen, Wandern, Radfahren oder Bergsteigen. 77 Prozent der Gäste kommen aus Deutschland und Österreich, die größte Zielgruppe stellen Beamte und Angestellte, gefolgt von Pensionisten. 93 Prozent der befragten Personen haben schon mal einen Urlaub in Österreich verbracht, 74 Prozent reisen mit dem Auto an. Die Landschaft spielte bei der Wahl des Urlaubsstandes eine große Rolle, generell wurde spontaner gebucht als die Jahre zuvor.

Mit 37 Prozent der Gesamtbuchungen stellten Onlinebuchungen die beliebteste Variante, auch bei der Information über das Urlaubsland war dies das beliebteste Medium. Mit dem Vergleich der Werte mit den Ergebnissen aus 2008, hat vor allem die Informationssuche über das Internet deutlich zugenommen. Gesunken ist hingegen der Anteil jener Gäste, die sich vorab gar nicht informiert haben. Neben sportlichen Betätigungen war den Gästen auch wichtig Sehenswürdigkeiten zu besuchen und Ausflüge zu unternehmen sowie lokale kulinarische Küche zu verkosten. Das durchschnittliche Nettoeinkommen pro Person lag bei den Befragten bei 1.557 Euro. Während ihres Urlaubs entdecken sie generell gerne Geheimtipps abseits der Tourismusströme, lernen Land und Leute kennen und erleben Authentizität und Tradition.<sup>28</sup>

*For the economic success of the intervention it was important to define estimated target groups. In general I see potencial for short term use of the apartments for holiday accommodations, middle term use as a kind of shared apartment for workers in the region and a third longterm variant for classic tenants. In this chapter I am analysing the motives, which reason does a guest have to spend his holidays or professional stay in this region, do I know this specification and does the motive fit to my product?*

*According to a survey about travel and vacation habits of tourists visiting Austria realized by Österreich Werbung ( Austrian Promotion ) the guest in summertime spent holidays mostly with swimming, hiking, riding a bike and mountain climbing. 77 % of the guests are from Germany and Austria, the biggest target group is employed , followed by retirees. 93 percent off all interviewed persons said that they have already spent a holiday in Austria, 74 percent are arriving with their car. The landscape is very important for the visitors, in general the bookings were done more spontaneous than the years before.*

*Onlinebooking adjusts with 37 percent of total bookings the most preferred method of booking and researching about the destination, again a higher value than the last years. Next to sport activities sightseeing and getaways also as gastronomy were important. The average of net income of the interviewed persons stops with 1.557 Euro. During their holiday they like to discover new hidden places apart of inrush tourist destinations, like to get to know local people and enjoy tradition and authenticity.*

3.3 Potenzialanalyse / analysis of the potencial

Im Sommer 2011 haben 28 Prozent der Gäste einen Kurzurlaub mit einem Aufenthalt bis zu 3 Nächten verbracht. 47% haben 4 bis 7 mal im betreffenden Ort genächtigt. Zwischen 8 und 14 Nächten hat der Aufenthalt bei 19 Prozent der Sommergäste gedauert. Jeweils mehr als 60 Prozent der befragten Sommergäste bezeichnen Österreich als gastfreundlich und gemütlich. 55 Prozent beschreiben ihre Urlaubsregion als erholsam, 37% als harmonisch. Etwa ein Drittel der Urlauber verbindet den Österreich-Aufenthalt mit den Begriffen bodenständig, familienfreundlich und sicher. Die Studie basiert auf den Daten des Tourismus Monitor Austria (T-MONA), einer Kooperation aus Landes- und Regionaltourismusorganisationen. Befragt wurden für die Studie insgesamt 19.000 private Urlauber aus Österreich, Deutschland, Ungarn, den Niederlanden, Großbritannien, Italien, der Schweiz, Tschechien, Frankreich, Belgien, Dänemark, Russland und den USA. Generell wird Österreich als Urlaubsdestination durchwegs weiterempfohlen. dynamisch entwickelte sich vor allem der weniger wetterabhängige Städtetourismus. Die Aufenthaltsdauer nimmt stetig ab und der Anteil der Kurzreisen steigt. Vor 20 Jahren lag die durchschnittliche Aufenthaltsdauer im Sommer in Österreich bei 12,3 Nächten, vor 10 Jahren bei 10,1 Nächten und nun bei 7,3 Nächten.<sup>28</sup>

*In summer 2011 twentyeight percent of the tourist spent a short vacation with up to 3 nights in Austria. 47 percent were here for 4 to 7 nights and 19 percent stayed between 8 and 14 nights. More than 60 percent of the interviewed persons described Austria as a hospitable and convenient destination, 55 percent described their holiday region as recreative and 37 percent as harmonic. Two third of the respondents connect their stay in Austria with security, family orientation and autenticity. The study is based on datas of tourism monitor Austria (T-MONA), a cooperation of tourism organisations. For this interview 19.000 private tourists from Austria, Germany, Hungary, Great Britain, the Netherlands, Switzerland, Denmark, Belgium, France, Russia, Italy, the Czech Republic and the United states got polled. In general Austria as a tourist destination gets recommended, the dynamic climax to city tourism is rising. The duration of stay bates year after year but in general short stays are upcoming. Twenty years ago the average time of stay in summer was at 12,3 nights, ten years ago at 10,2 nights and nowadays its 7,3 nights.*

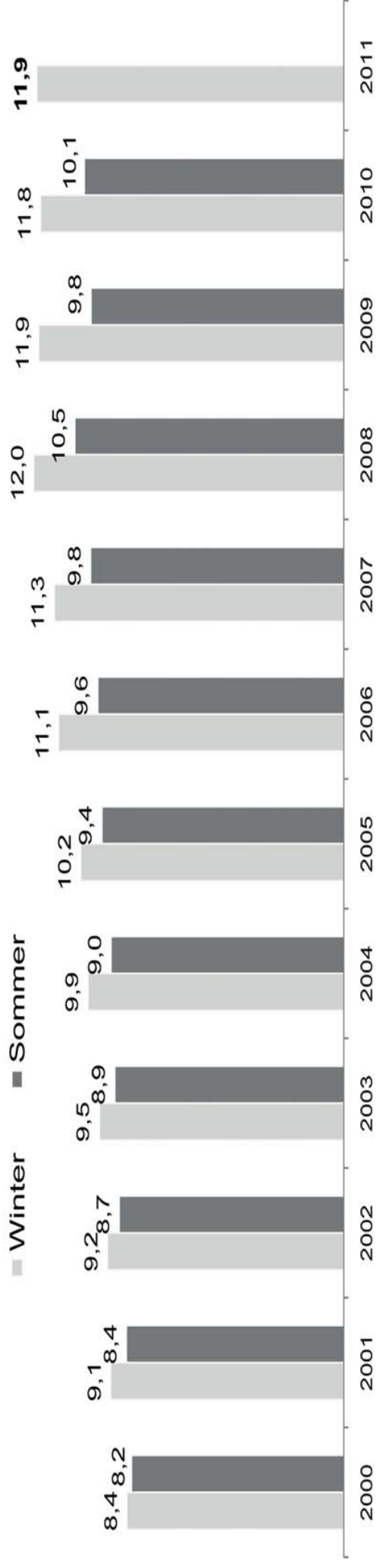


Abb. 16 Tourismuseinnahmen in Mrd. Euro / income tourism in billion Euro  
28 Vgl. Puspök A. 2011 ()

#### 3.3 Potenzialanalyse / analysis of the potencial

In einer anderen Tourismusstudie des Fraunhofer Institutes analysiert der Verfasser Holger Sicking die Urlaubsmotive der Gäste. Die Ergebnisse basieren auf 45.000 Interviews mit Gästen und werden über den Vergleich verschiedener Zielgruppen (z.B. Alter, Herkunftsland oder Dauer des Aufenthaltes) ausgewertet. Die Studie ist aufgebaut mit Fragestellungen nach den verschiedenen Motiven, in denen man je nach persönlicher Einschätzung mit wichtiger/ weniger wichtig/ unwichtig etc. antworten kann.

Demzufolge geht es mehr um einen Urlaub vom Alltag als um geographische Gegebenheiten, je weiter entfernt der Gast vom Urlaubsort entfernt wohnt, desto unwichtiger wird die geografische Zuordnung. Ländliche Regionen und alpine Bergregionen weisen in Bezug auf die Urlaubsmotive ein sehr ähnliches Profil auf. In beiden Regionstypen geht es um Natur und ums sportlich / aktiv sein.

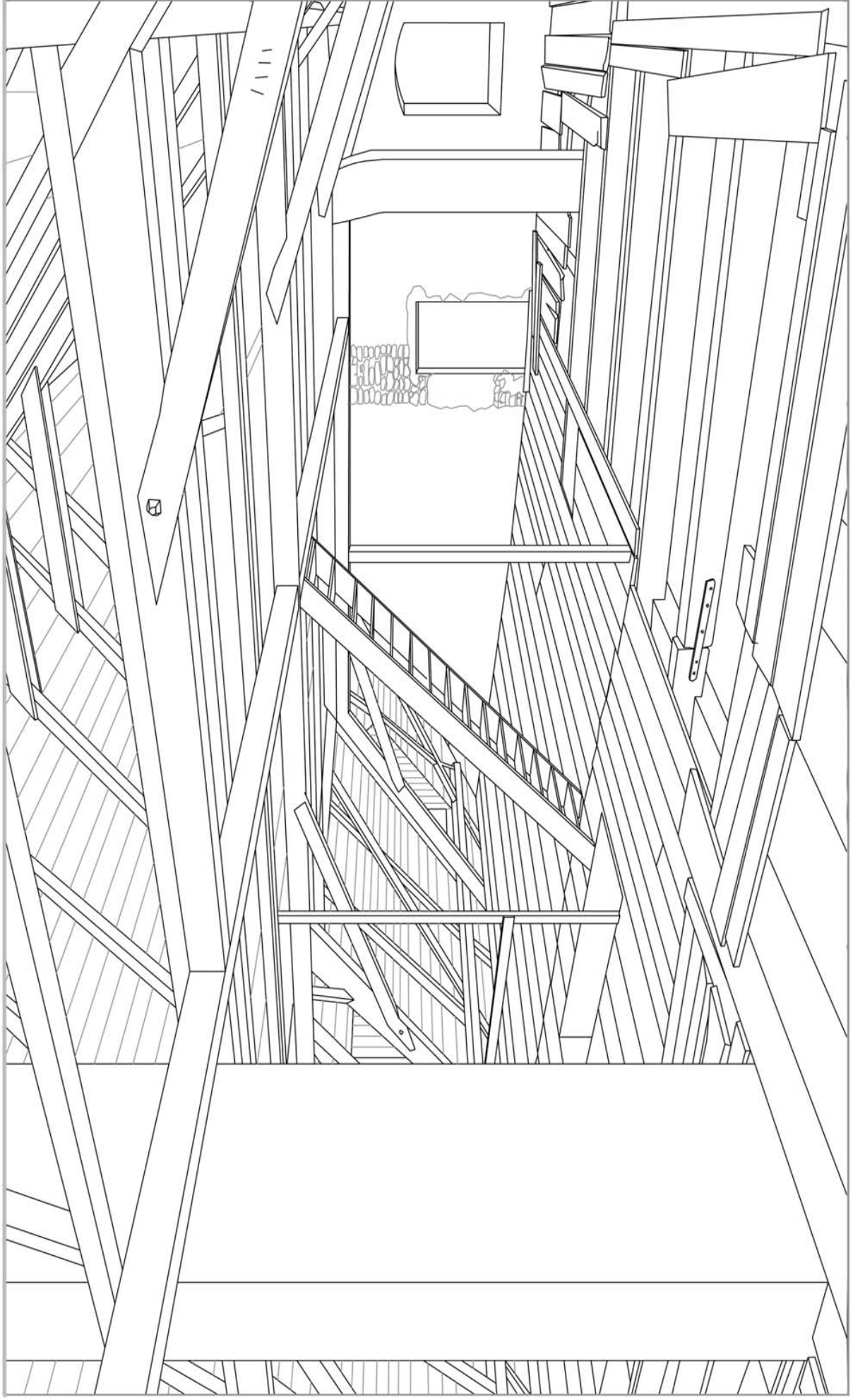
Die stärkste Differenz stellt bei den Antworten das Alter in Bezug auf die Urlaubsmotive dar, junge Menschen unterscheiden sich hierbei grundlegend von älteren Urlaubern. Sie wollen tendenziell stärker aktiv sein, Spaß / Vergnügen haben, Zeit mit Familie oder Freunden verbringen, neue Leute kennen lernen, Neues erleben, Spannung und Herausforderungen erleben. Menschen ab 50 Jahren möchten vor allem in der Natur sein und sich erholen / entspannen. Auch ist ihnen das Erlebnis von Ursprünglichem und Tradition, also Authentizität wichtiger.

Große Unterschiede gibt es bei den Kurzurlaubern im Vergleich mit den Langzeiturlaubern. Gäste mit kurzer Aufenthaltsdauer (eher Städtetouristen) wollen vor allem Spaß / Vergnügen und Außergewöhnliches erleben. Die „Langurlauber“ möchten sich vorwiegend entspannen und wieder Kraft tanken. Die sportlich Aktiven kommen großteils für ca. eine Woche nach Österreich.<sup>29</sup> Für zukünftige Strategien ist zu bedenken, dass sich diese Studie mit ihren Ergebnissen auf Gäste beziehen, die bereits in Österreich Urlaub verbracht haben, die Erschließung neuer Zielgruppen ist darin nicht ausgewertet worden. Für die ruralen Regionen ergibt sich laut der Studie als Haupturlaubsvarianten Radfahrrurlaub, Wanderurlaub und Familienurlaub.

*Another survey of the same institute analysed by Holger Sicking is describing the motives of guests for their holidays in Austria. According to the study most of the visitors want to have a time out from daily routines the choice of destination in geographic condition is not that important the more distance is between the origin of the tourist and the holiday destination. The results are based on 45.000 interviews with tourists and got evaluated sorted by different target groups like age, origin destination or the endurance of the stay. The study is based on questions about the different motives where you can vote for your favourite answers. The biggest differences in the answers was to find at the age of the polled people, younger persons divide evidently from older persons. By trend they want to be more active and have more fun and joy, to spend time with friends and family and getting to know new people. People with 50 + prefer to relax and recreate and enjoy the nature. Also discovering tradition and authenticity is important.*

*I also discovered big differences by comparing short time visitors with long time visitors. Short vacations mostly are booked at cities, the tourists want to have fun and explore new and extraordinary things. For a long vacation the visitors mostly want to relax and to recover. Sport actives are coming in the average for around one week to Austria. For the rural regions ensues mostly the variants for holidays with biking, hiking and family vacation.*





## IV. BESTAND / baseline study

### 4.1 Entstehung und Geschichte / history

Das Dorf Weißau- oder auch „auf der Weissau“ - liegt ungefähr drei Kilometer nördlich des Tannberg- Nordfusses, rund 500 m über dem Meeresspiegel, an der Straße zwischen Lochen und Munderfing, - Mattiggau- Innviertel / Oberösterreich. Weißau wird bereits unter Karl dem Großen ( um 800 nach Christus.) als „Wizzou“- weiße Au- erwähnt. Hier befand sich um Mitte 1500 eine Hofmark, ein deklariertes adeliges Landgut. Aus dieser Zeit sind auch Edelhöfe, und Freisitze bekannt. Eine Hofmark, auch Edelsitz genannt, war bis 1778 ein adeliges Landgut, welches mit der niederen Gerichtsbarkeit begabt [!] und der Landesmatrikel (Landtafel) einverleibt war. Sie unterschied sich von den adeligen Freisitzen und sogenannten Edelhöfen darin, daß die Gerichtsbarkeit ( Jurisdiktion) ohne besondere Begünstigung und Ausdehnung „nicht über die Dachtropfen hinaus“ ging. Der hofmärkische Gerichtszwang und die Obsorge in Polzeisachen erstreckte sich soweit, als die zur Hofmark gehörigen Gründe gingen. Dies ist auch aus dem „60. Freibrief“ aus dem Jahre 1557 bzw. der „Declaration“ [!] des Jahres 1641 zu ersehen. <sup>30</sup>

Eine Übersicht der Landgerichte auf Innviertler Boden und der Umgebung samt Hofmarken und Edelmannsitzen gibt die Landtafel aus dem Jahre 1557, wonach die Brüder Georg und Thomas Meusrembel als Besitzer des Sitzes Weißau aufscheinen. Angeblich stammen die Meusrambl – Meisriembl, Meisremel- von uraltem Adel. Der Name Meisremel führt auf „Rumilo, Sohn des Meizo“ (Rudmar, Sohn des Meginhard, Anm.d.Verf.) zurück. 1421 wird ein Heinrich Mäusremel in Achenloh [!] (Nachbardorf-Anm.d.Verf.) als Forstvorstand des Kobernauserwaldes (Höhhart) erwähnt. 1558 erhält Georg Meußremel das Landrichteramt zu Friedburg, das er bis 1569 innehatte. Ein Joachim Meußremel war 1576 – 1581 ebenfalls Landrichter zu Friedburg. Ein Wolfgang Meisremel war 1528 „Master in der Tumbbastei“ [!] in Salzburg und Besitzer des Hauses Marktplatz 10 (heute: Alter Markt 10- Anm. d. Verf.). <sup>31</sup>



Abb. 018 Schloß Mattsee / Mattsee castle



Abb. 019 Burghausen (D) / fortress Burghausen, Germany

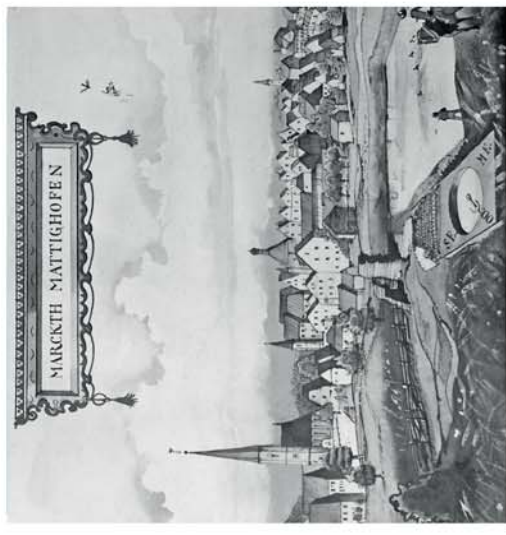


Abb. 020 Markt Mattighofen / marketplace Mattighofen (A)

30 Vgl. Kraus, Spindler, S.646

31 Vgl. Hauschronik, ()



4.1 Entstehung und Geschichte / history

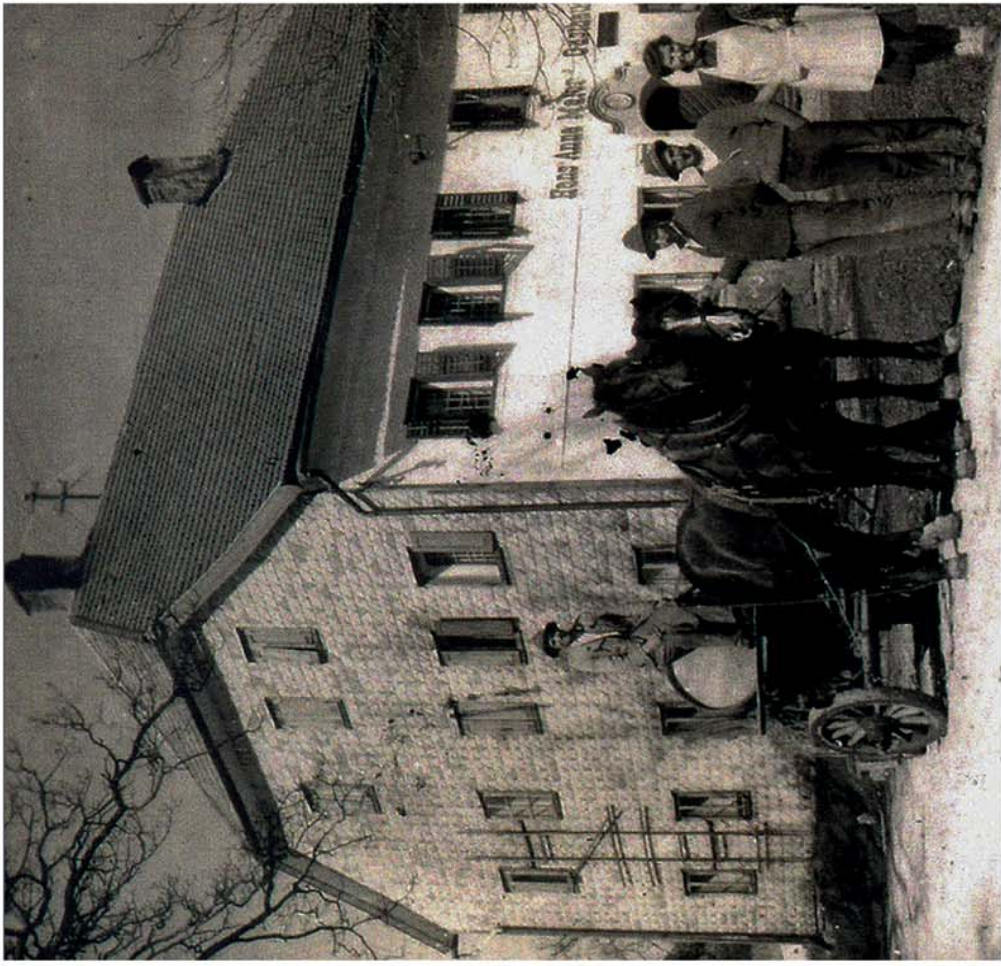


Abb.021 links Luftaufnahme um 1985 / aerial image around 1985  
Abb. 022 rechts : Hauptgebäude um 1947 / main building around 1947



#### 4.1 Entstehung und Geschichte / history

Das Schloß von Weißau stand zwischen den heutigen Baulichkeiten Nr. 3 und Nr.6. Es ist laut Hauschronik im Jahre 1609 abgebrannt und wurde nicht mehr aufgebaut. Bis Roßwinkel ( Nachbardorf, Anm.d.Verf.) standen kleine Hofmarkhäuschen, von denen um 1830 nur noch drei übrig waren. Die Tochter Euphrosina bekam „die Heimat“ und heiratete Georg Vizdomb. Die beiden hatten einen Sohn, genannt Wolf, Euphrosina stirbt früh. Vier Söhne und drei Töchter aus zweiter Ehe mit einer gewissen Aphrigna wurden Rosina, Magdalena, Melchior, Caspar, Paulus, Barbara und Salomon benannt. Am 13. Mai 1625 erhält durch Lehensbrief von Maximilian des Ersten Melchior ein Drittel samt dem Schankrecht, Caspar das zweite Drittel des Sitzes. Im Juni 1626 führt Wolf gegen seinen Vater Georg Beschwerde beim Lehenhof München, da ihm als Ältesten das Erbe zustehen würde. „Nach der Hand“ erhält Wolf des Melchiors Anteil und Paulus des Casparn Anteil. Im Pestjahr 1628 stirbt Vizdomb Georg der Erste. Die Witwe Aphrigna und die übrigen Kinder sind auf das „aus dem Leben herausgemachte Erbgu“ angewiesen. Schon in dieser Zeit teilen sich die Vizdomb zu Weißau in zwei Linien. Wolf (Wolfgang) begründet die sogenannte „Wirtslinie“ und Paulus ist Begründer der „Gutslinie“. Der Sitz Weißau ist gespalten in drei Teile. Je ein Drittel entfällt auf Wolf Vizdomb, Paulus Vizdomb und Adam Scharl. Im Frühling des Pestjahres 1648 stirbt Wolfen Vizdomb im 59.Lebensjahr. Er hinterläßt sechs minderjährige Kinder, auf die erblich ein Drittel des Sitzes fällt. Von der churfürstlichen Lehenskanzlei München wird am 12. Mai 1648 bezeugt, dass Oberrn-Weißau [!] ein Edelsitz sei und „von ihrer churfürstlichen Durchlaucht, unserm gnädigsten Herrn“ zu Ritterlehen rührt und geht. 1652 bis 1654 erscheint Vizdomb Paulus der Erste (Gutslinie) als Vormund des Bernharden Vizdomb zu Saudorf. Die Vizdomb zu Weißau zählten zum Ritter- und Adelsstand und leisteten alljährlich zu den festgesetzten Terminen die Rittersteuer an das Rentamt Burghausen.

„Die adelichen Güter, so Bürger, Bauern oder Auswärtige von Adel an sich bringen, müssen die Ritter Anlagen eine Wege fortrager“[!]. Von Kaiser Ferdinand dem Dritten haben sie 1654 das Privilegium erhalten, daß ihnen aus der Reichs-Cantzley [!] der Titel Edel gegeben wird, welchen „ein Landsäßiger von Adel bekommt.“ Mit 14. November 1679 ergeht ein Lehensbrief von Herzog Maximilian Philipp als Administrator in Bayern an Kaspar Vizedom (Wirtslinie) über einen Drittelteil an dem Sitz auf der oberen Weißau und den halben Teil des großen und kleinen Zehent (eine ca. zehnprozentige traditionelle Steuer, Anm.d.Verf.) „aus allen Gütern nebst Schenkrecht“[!] zu Weißau“. Der Edelsitz mußte zu Kriegszeiten einen geharnischten Mann zu Pferde stellen. Das Familienwappen zeigt einen geharnischten Ritter mit offenem Helm auf einem nach rechts sprengendem Pferd, in der rechten Hand ein Schwert zum Schläge ausholend. Der Spangenhelm ist mit einer fünfzackigen Perlenkrone und einem Medaillon versehen. Die Helmzier bildet einen geharnischter, nach rechts angewinkelter Arm: die Hand umfaßt den Knauf des zum Schlag ausgeholten Schwertes. Helm und Wappenschild werden von heraldisch üblichen Decken umgeben. (lt. Siegel, Anm.d.Verf.)

Ein Dekret „Ihrer churfürstlichen [!] Durchlaucht in Bayern“ vom 28. August 1702 besagt, daß „die Lehensleute und Vasallen den schuldigsten [!] Ritterdienst“ anstatt des gewissen Mannes mit Pferd, „mit einem leidlichen [!] Geldbetrag belegt werden“. Das haben Simon und Adam Vizdomb, sowie Caspar Schärtl (Scharl, Anm.d.Verf.) „dem mit churfürstlichen [!] Handzeichen“ ausgefertigten Dekret zu ersehen. Als 1816 Kaiser Franz der Erste (nach der erneuten Übergabe des Inn- und Hausruckviertel von Bayern an Österreich, Anm.d.Verf.) für das Herzogtum Salzburg die Landesuldigung einnahm, saßen die Edelsitzer zu Weißau an der öffentlichen Tafel. Im Jahre 1917 ist mit Vitzthum Josef dem Dritten die sogenannte „Wirtslinie“ „im Mannesstamm erloschen“, soweit dies den ehemaligen Edelsitzanteil betrifft. In der Gutslinie blüht das Geschlecht dem Nachnamen nach weiter.<sup>31</sup>

*This page consists in the german written part a chronology of different datas and years, excerpted mostly in medieval german. Its about heritages, family tribes, heraldik, and the development of the house during the centuries*

31 Vgl. Hauschronik,()





### 4.2 Gesamtanlage / overall system

Das Bestandsgebäude ist mit Geschichte aufgeladen und weist vom frühen Barock verschiedenste Stile im Haupt- und den Nebengebäuden auf. Bauen im Bestand bedeutet auch, sich mit dieser Geschichte und den gewachsenen Gegebenheiten auseinander zu setzen um mit diesem Wissen kontemporäre Architektur behutsam eingliedern zu können. Die für die Diplomarbeit relevanten Verdichtungsphasen der Anlage nach der Jahrtausendwende stelle ich den Zeitraum vor dem Jahr 2000 gegenüber. Durch einen Masterplan machten wir uns damals Gedanken über die zukünftige Nutzung des sanierungsbedürftigen Bestandes, welche Gebäudeteile rückgebaut oder verdichtet werden sollten und wie das Projekt zu finanzieren ist. Der Generationenwechsel fand in einer Zeit statt, als viele Landwirthäuser vor der Schließung standen oder bereits aufgegeben wurden. Neue Gastronomiekonzepte wie Fastfood-Ketten, Bistros und Pizzerien machten den Markt für traditionelle Betriebe kleiner. Wenig Umsatz bei langen Öffnungszeiten, Schwierigkeiten bei der Personalbesetzung und großflächige Räumlichkeiten, die Instand gehalten werden müssen waren die größten Probleme. Traditionell waren Landgasthäuser meist gekoppelt mit Landwirtschaft oder als Nebenerwerbstätigkeit geführt. Ein generelles Imageproblem des altbackenen Wirtshauses stellte somit viele der Gastronomen vor die Wahl aufzugeben oder das Konzept zu ändern. Typologisch waren eine „Gaststube“, ein „Extrastüberl“ neben Küche, Kühlung und Lager sowie fallweise ein bis zwei Gästezimmer die Basisausstattung. Für ein Einkommen als Vollzeitberuf ist diese Gastronomiefläche im ruralen Raum oft zu zuwenig, speziell bei größeren Veranstaltungen, auch Laufkundschaft ist anders als im urbanen Bereich fast nicht vorhanden. Der Wegfall vieler Wirtshäuser führte dazu, dass die verbliebenen Betriebe professioneller geführt und eine größeres Einzugsgebiet an potenziellen Gästen erhielten.

*In those village called Oberweissau was around 1557 first mentioned an aristocratic estate from the family of the Meisriemel. situated In 1609 the estate received the permission tapping beer and having a tavern at the ground floor. Two brothers decided working at the church as chaplains, the sister got the estate and married the knight Vitzthum von Rothenburg, who was originated of the bavarian fortress Rothenburg ob der Tauber. The name Vitzthum lead from latin word "vicedominus", means substitute, later on it became a last name. The main building, the castle, burnt down in a fire in the 17th century, so the tavern and stables for horses maintained. In times of war they had to offer a men in armour with a horse, the family crest reminds on that time. Dated in 1843 Josef Vitzthum is the eight of his tribe, he just owned a third of the original estate, neighbors of the village owned the other two parts.*

*The existing building is full with history and architecture from different periods of times. Adapting contemporary architecture also means, you ve to deal with the historic aspects gently and with a lot of knowledge, that all in all everything is working in harmony. For the master thesis I oppose the phases of densification to the era before the year 2000. In this year my parents overtook the property from my grandparents, by developing a masterplan we discussed about the future use of the gastronomy business. The general building was in need of rehabilitation, with a concept we decided which parts of the compound gets redensificated or also ragged, also how the project gets financed and amortised in the future. The change of generation happened in a time where a lot of inns in rural regions had to close their doors forever. New concepts in the gastronomy like fast food-chains, bistros and italian restaurants limited the market for traditional kitchens. Insufficient business volume next to long opening hours, problems with recruiting staff and large premises to take care of generated the biggest problems. By typology of former times rural inns mostly got combined with farms as sideline profession. With those old fashioned image problem most of the owners had to choose giving up the business or changing the concept to a full time profession. Mostly a general room for eating and drinking and an extra room for closed events combined with the kitchen and some storage was the infrastructure of those places. For a full time profession this area is to less for bigger events like weddings or meetings, als there are almost no walk in customers existing compared to urban regions. The abolition of many of those inns led to the result that the remaining taverns received a bigger catchment area of potencial guests.*



## IV. BESTAND / baseline study

### 4.2 Gesamtanlage / overall system



Abb.025 links Rückbau Stall 2011 / demolition stable 2011

Abb. 026 rechts : Rückbau baufälliger Anbauten 2003 / demolition of haywired extensions 2003

### 4.2 Gesamtanlage / overall system

Der Funktionswechsel des Mischbetriebes Gastronomie-Landwirtschaft zu Gastronomie-Vermietung ging einher mit den wirtschaftlichen Veränderungen der Region. Durch die Teilung des Erbes auf fünf Teile ( 5 Kinder ) war es auch schon aufgrund des Fehlens von Grund und Anbauflächen sowie des veralteten Maschinenparks eine naheliegende Entscheidung, die Landwirtschaft einzustellen und den Fokus auf den gastronomischen Fachbereich zu legen. Seit den frühen 1990er Jahren haben sich in der ruralen, landwirtschaftlich genutzten Umgebung mehrere namhafte, international erfolgreiche Betriebe angesiedelt bzw. Ihre bestehenden Manufakturen modernisiert und ausgebaut. Aus einer Pendlerregion wurde ein vermehrt lokal agierender starker Wirtschaftsstandort, der verstärkt Facharbeiter aus dem In- und Ausland anzieht. Durch günstigere Quadratmeterpreise als der Flachgau sowie die Nähe zum Wirtschaftsstandort Salzburg und dessen guter Eingliederung im Verkehrswesen haben umliegende Gemeinden auch mehrere Großspekulationen als Investoren gewonnen, die hier im Umkreis ihre Standorte haben und national sowie international agieren ( Lagermax, Mosburger, Quehenberger, Augustin). Dieses wirtschaftliche Aufschwung der Region stellt Anforderungen an den umliegenden Wohnungsmarkt. Im Konzept wurde deshalb die Landwirtschaft durch Beherbergung ersetzt, die schon lange leerstehenden Stallungen einerseits rückgebaut, adaptiert durch die Nutzung als Hacksnitzelanlage bzw. freigehalten für eine Umwidmung zu Wohnraum.

Insgesamt zehn Bauetappen bis 2012 sind notwendig, um das gewünschte Erscheinungsbild der Anlage zu erhalten, immer jonglierend mit Finanzierung, Geschäftslage und humanen Kraftreserven der Doppelbelastung Arbeit/Baustelle. Diese Etappen waren einerseits aus finanziellen Gründen notwendig, wenn Geld vorhanden war bzw. Bankkredite gewährt wurden, wurde gebaut, andererseits war man auch skeptisch, ob die Zimmer- und Wohnungsnachfrage bestehen bleibt oder nur eine hochkonjunkturelle Spitze darstellte. Beginnend mit dem Jahr 2000, der Übernahme des Betriebes durch meine Eltern wurden erst die Privaträume im 1. Obergeschoß des Hauptgebäudes renoviert, neue Strom- und Wasserleitungen, Türen, Böden u.v.a. Im Jahr 2001 wurde der bestehende geschotterte Gastgarten abgegraben, der Boden neu aufgebaut und gepflastert, Strom und Telefonleitungen untertags verlegt. 2003 folgte dann der Kernumbau, die baufälligen Pferdestallungen im Osten des Hauptgebäudes wurden abgerissen und durch einen Zwilling des Bestandsgebäudes ersetzt.

*Traditionally the business was a tavern with connected farming, the typology of the terrain an ensemble, but with a lot of interventions in the past it is an accumulation of different buildings with diverse functions. The main building is surrounded by stables, summerhouse, storage, side wings, garages etc. The change of the function to tavern / hotel came along with economic changes in the regions. The heritage of my grandparents had to be splitted into 5 parts ( 5 children ), also this was a reason to skip the agriculture because of the lack of fields and the old machines.*

*All in all it takes 10 stages of constructive interventions till 2012, always dealing with finances, business situation and human power. Those stages were necessary and also we were observing if the boom is on the peak or continuing. Since early 1990ties a lot of successful, international enterprises settled down in the region respectively modernized their headquarters. ( KTM, Palfinger, Hendl Huber, WP Suspension etc.) The former commuter region turned into an attractive and powerful location for qualified inland and foreign workers. The close city Salzburg with its good traffic infrastructure also combined with particularly favorable square meter-prices allure investors and freight forwarding. This economic boom leads to other conditions for regional housing markets, national and international technicians for the mostly technic affected developing enterprises require an adequate living space in the region. This workers were one of our target groups, in the concept we changed the farm facilities to lodging, abandoned stables got demolished, others turned into a woodchips heating system. Starting in 2000 the first floor of the main building got renovated, new electricity and waterpipes, doors, floors, etc. got installed. In 2001 the outdoor dining area of the restaurant got plastered, 2003 the main alteration took place, the horse stables got replaced by a kind of twin of the existing building from 1557.*



**IV. BESTAND / baseline study**

**4.2 Gesamtanlage / overall system**



Abb.027 links Ansicht Innenhof 2011 / outlook courtyard 2011  
Abb. 028 rechts : Ansicht Nord 2011 / outlook north side 2011



### 4.2 Gesamtanlage / overall system

In diesem Anschlussstrakt fanden neue Sanitäranlagen, mehr Gastronomiefläche, eine Garage sowie sechs Gästezimmer im ersten Stockwerk Platz. Technikraum und Lagerfläche im Kellergeschoss beherbergen die Systemsteuerung und Lüftungsanlage des Betriebes. Integrierte Solarpaneele in der Dachhülle sorgen für Energiegewinne, der Kuhstall mit Heuboden wurde in eine Hackschnitzelanlage transferiert, mit ebenerdiger Werkstatt und Lagerflächen für die Bestuhlung des Gastgartens. Die Hackschnitzelanlage wurde überdimensional ausgelegt um spätere folgende Nachverdichtungen ohne Umbaumaßnahmen versorgen zu können. Mehrere Haushalte des Dorfes sind zudem am System angeschlossen, durch diese Symbiosen verringern sich die Heizkosten der einzelnen Teilnehmer. Das Kellergewölbe war schwierig zu sanieren, Meter um Meter musste das 400 Jahre alte Tonnengewölbe unterfangen und um 1,20 m tiefer gemacht werden. Durch den Abriss der Pferdestallungen konnte ein Bagger in die Baugrube fahren und im Gewölbe mit einem Minibagger weitergearbeitet werden. Der ehemalige Kartoffelkeller wird heutzutage als uriges Ritterstüberl für geschlossene Veranstaltungen genutzt. Das sanierte Gewölbe im Kellergeschoss wurde 2004 ausgebaut, mit den Möbeln der Gaststube aus den 1930er Jahren und bietet zusätzlichen Raum für geschlossene Veranstaltungen.

Ebenso 2005 erfolgte mit zwei Jahren Zeitverzögerung der Dachgeschossausbau des Neubaus. Zwei Wohnungen mit 65 qm<sup>2</sup> und 38 qm<sup>2</sup> bilden hier den ersten Bereich für langfristige Vermietung als dritte Säule neben Gastronomie und konventionellen Fremdenzimmern im Geschäftsmodell. Durch diese Intervention wurde der 2003 gebaute Bereich vollständig mit Funktionen gefüllt und wärmetechnisch optimiert. Zusätzliche Anschlußstellen der Energie- und Wasserversorgung wurden für einen später folgenden Dachgeschossausbau des Hauptgebäudes vorgesehen.

Mit den bisherigen Entscheidungen lagen wir bis zu diesem Zeitpunkt richtig, 2008 wurde durch die anhaltende Nachfrage der seit langem leerstehende Schweinestall samt Getreidespeicher im Süden des Grundstückes für Wohnzwecke adaptiert. Drei möblierte Apartments für kurz- und mittelfristige Aufenthalte, sechs weitere konventionelle Doppelzimmer, Lagerfläche für den Gasthof sowie eine große voll ausgestattete Wohnung für Arbeiterpartien bilden diesen Nebentrakt.

*The new part hosts the sanitary facilities, more space for gastronomy, a garage and a laundry room at the groundfloor. In the basement storage and utility room for the whole building including the ventilation system for the restaurant took place. in the first floor six guestrooms and cleaning facilities for daily business got built, a solar system on the roof gains extra energy. The remaining stable got transferred into a wood chips heating system, the hayloft is used for the storage of the woodchips. Half of the village gets provided now with sustainable energy and by this symbiose everyone is saving money and space.*

*In 2005 the existing vault in the basement got renovated and equipped by using the furniture of the restaurant from the 1930ties. The renovation of the vault was quite tricky, meter by meter the foundation of the 400 year old vault had to be rebuilt in concrete. Nowadays the formerly used storage room for potatoes and wine works as an additional gastronomy area for the restaurant.*

*With two years delay the attic of the new part of the building got constructed with two apartments, sized 65 and 38 sqm, rented for longterm durations. Those apartments are building the third column of the business idea next to gastronomy and conventional guestrooms. Connecting points for energy and water already got installed for the later densification of the main buildings attic. We were right with our decisions in the past, because of the continuing demand for affordable middle term stays of mostly workers in the region. So in 2008 the abandoned stable and garner turned into three small holiday apartments, six guestrooms, storage room and a larger furnished apartment for up to seven long time guests.*

# IV. BESTAND / baseline study

## 4.2 Gesamtanlage / overall system

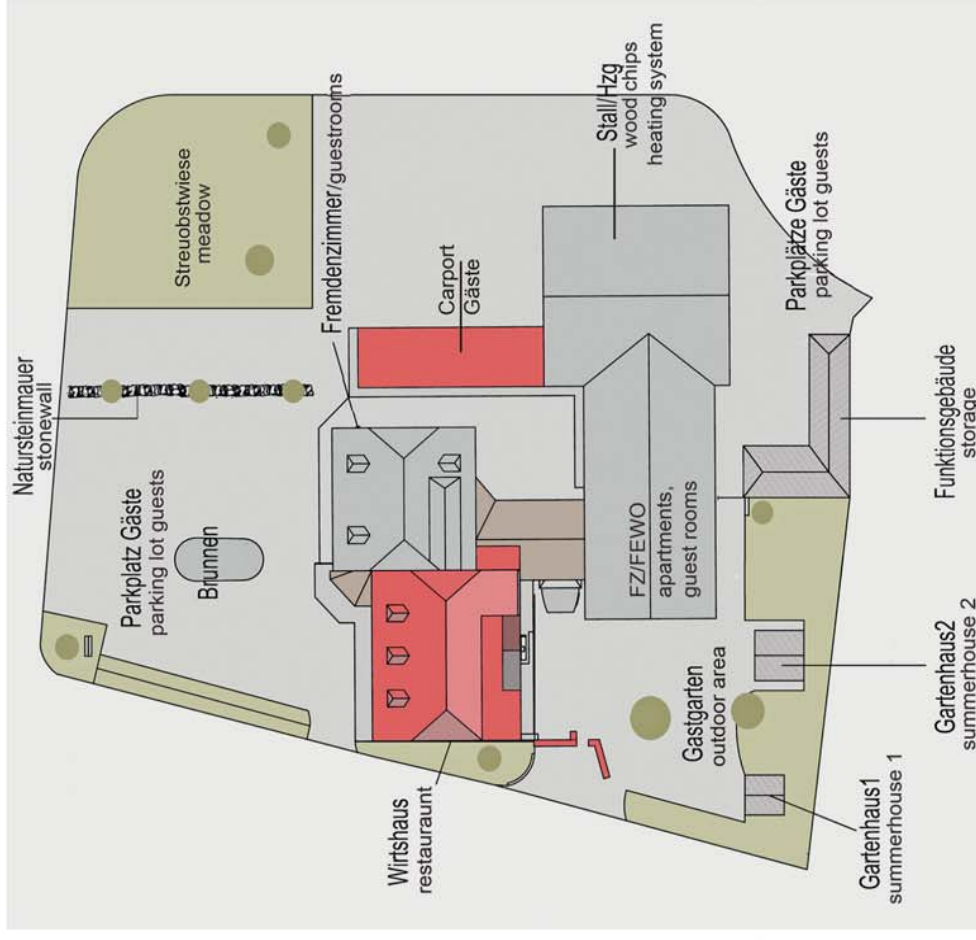
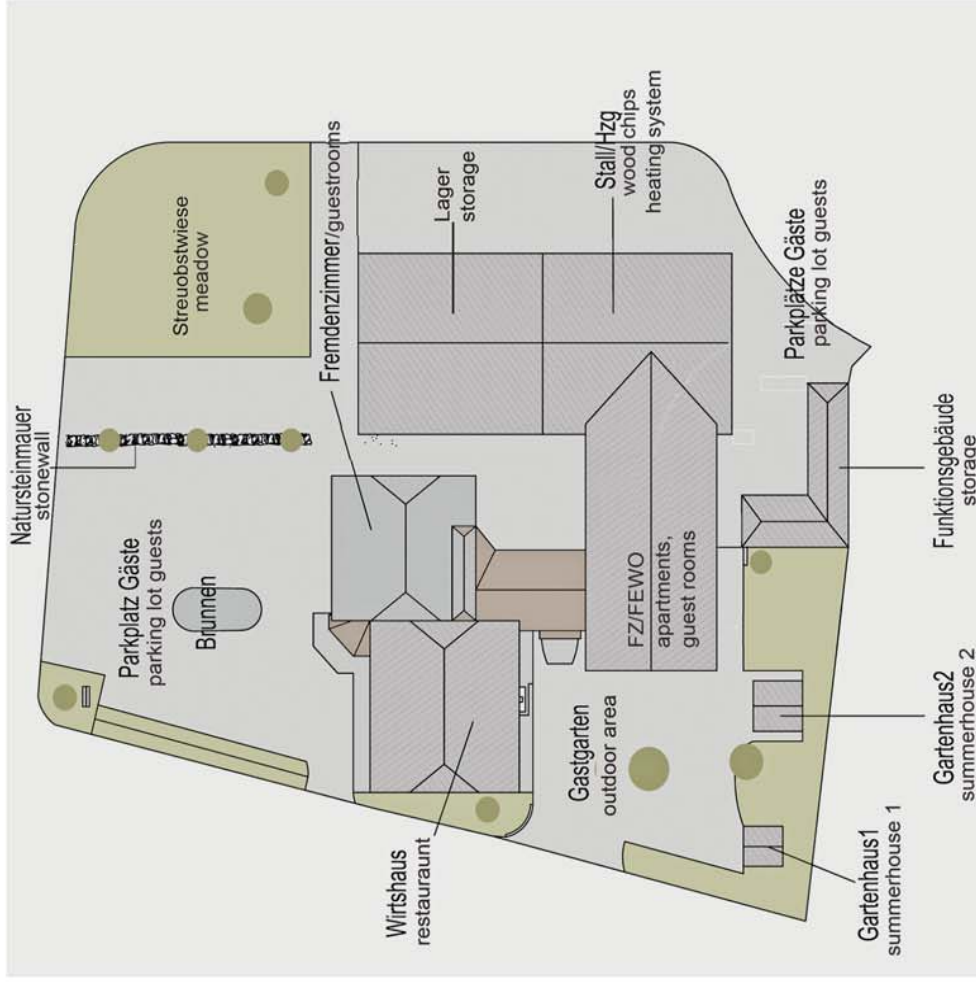


Abb.029 links Anlage um 2005 / allotment at 2005  
Abb. 030 rechts : Intervention 2011 / intervention 2011

4.2 Gesamtanlage / overall system

Mit dieser Intervention konnten wir erstmals wirklich im größeren Umfang Leistungen anbieten, ein Webauftritt wurde angelegt und marktspezifische Angebote erstellt. Mit der Einbindung in regionale und überregionale Tourismus-Kooperationen wurde der Kundenbereich vergrößert, mehr Gäste sorgen somit auch für eine erhöhte Auslastung des Restaurantbereiches. Der baufällige, 2011 rückgebaute Stall im Osten des Grundstückes wurde in ein Carport für die Unterstellung der PKWs der Langzeitmieter samt Müllinsel umgebaut. Durch diesen Eingriff, der Teile der bestehenden Stallmauer nutzte, wurde der Charakter des Innenhofes mit seiner umlaufenden Bebauung aufrecht erhalten. Die zweite Entsorgungsstation auf dem Gelände verkürzt zudem die Wege der einzelnen Wohnparteien und erleichtert die Trennung des Abfalles. Ein Wirtschaftsgebäude aus Holz an der südlichen Grundgrenze bietet Lagerabteile für Langzeitmieter, Platz für Parkierung sowie Abfalltrennung. Im Erdgeschoss der Hackschnitzelanlage entstand zudem ein allgemeiner Wäscheraum für die Mieter, eine Werkzeugkammer mit einigen Maschinen für Holzbearbeitung sowie Lagerfläche für Möbel, Gartengeräte etc. 2011 wurde das Dachgeschoss des Altbestandes ausgebaut, ein Teil der Fläche wurde dabei der Einzimmerwohnung des Nebentraktes als Schlafzimmer zugeschlagen, da die Garconniere in den vergangenen Jahren nicht die gewünschte Auslastung erreichte. Für 2012 ist die Asphaltierung des bis dato geschotterten Parkplatzes angesetzt, damit wäre die Überführung eines Traditionsbetriebes in ein neues Jahrtausend abgeschlossen.

[...] Insgesamt ist der Raum ein Ort, an dem man etwas macht....Die Erzeugung eines Raumes scheint immer durch eine Bewegung bedingt zu sein, die ihn mit einer Geschichte verbindet..... Die Erzählungen führen eine Arbeit aus, die unaufhörlich Räume in Orte und Orte in Räume verwandelt. Sie organisieren auch das Spiel der wechselnden Beziehungen, die die einen zu den anderen haben. Diese Spiele sind sehr zahlreich. Sie reichen von der Errichtung einer unbeweglichen und quasi mineralischen Ordnung, bis zur beschleunigten Aufeinanderfolge von Handlungen, die die Räume vervielfältigen....<sup>32</sup>

*With this intervention in the portfolio we could offer leisures first time in a bigger style, creating a webpage, increasing our services and offering specific leisures for guests etc. Cooperations with regional and national tourism agencies took care for a bigger field of customers and also a better efficiency of the inn.*

*Wooden compartments next to the three apartments at the groundfloor on the southside of the allotment offers storage for longterm tenants, parking as also waste separation. In the groundfloor of the wood chips factory we installed a laundry room all of the guests and tenants can use, also the toolroom with workshop and storage for sommer garden furniture etc. are located there. In 2011 the attic of the oldest part of the building got its time. Some space of that area got attached to the already existing studio from 2005, the capacity of guests was not satisfying, so without the constructions of the attic the studio gets a second room to rent it in longterm. In 2012 the parking lot will get asphalted, with that last intervention the transfer of the business to the new millenium will be finished. With a remaining wall of the in 2011 demolished stable in the east of the property a carport took place on this area. The parking is reserved for the longterm tenants, Combined with a second waste separation station the walking distances got shorter and its easier for them to separate their waste.*

*[.....]All in all space is a location where somebody something is doing....the creation of space seems always to be contioned by movement which connects the space with history... the narrations are doing work, which transfers constant spaces into places and places into spaces. They are organising the game of changing relations which refers one to another. There are plenty of those games. They are building an immobile order up to an acclerate sequence of activity which duplicates the space.....“*

32. Vgl. Certeau M.1988 ()



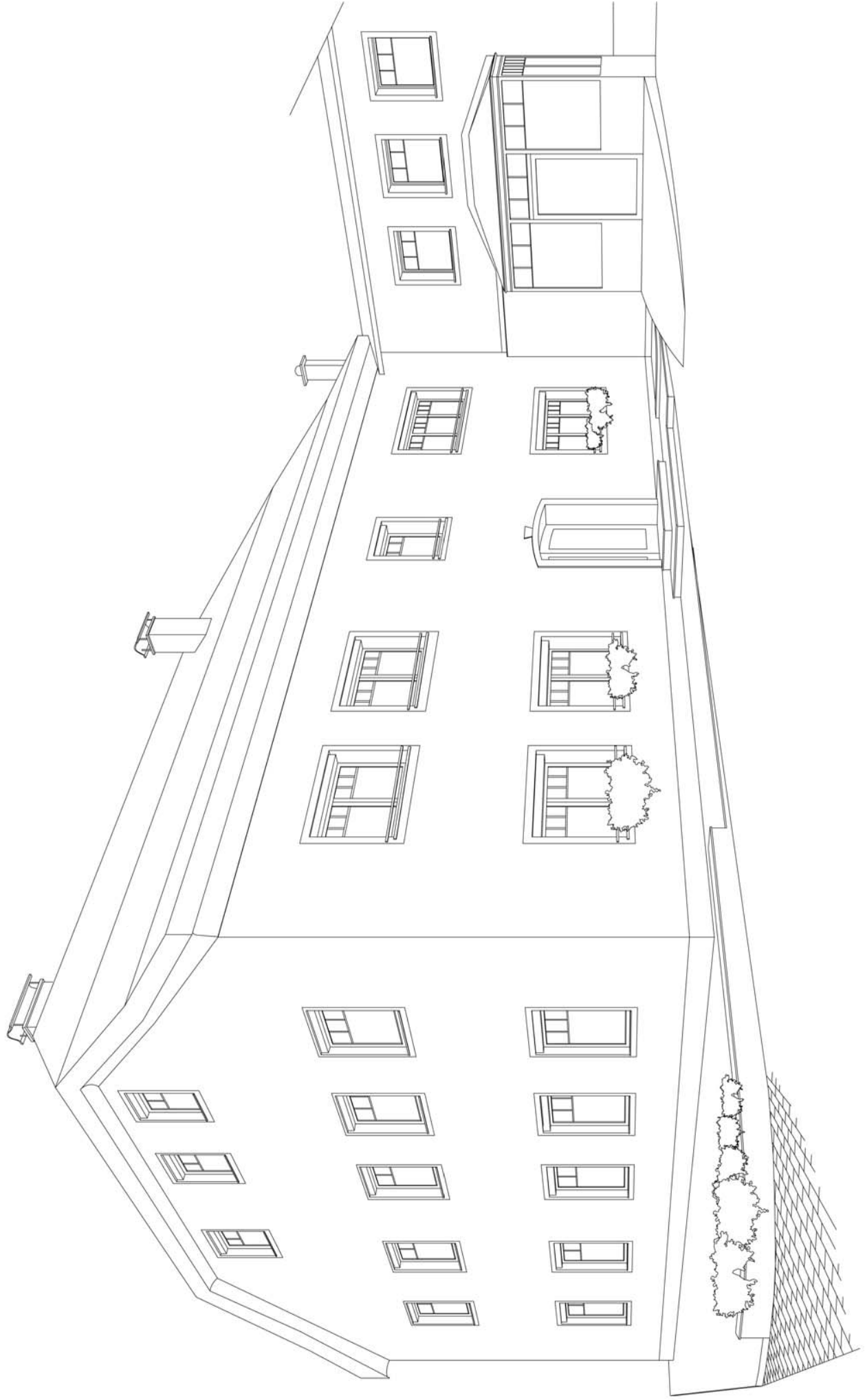


Abb. 031 : Grafik Südwest 2010 / graphic southwest 2010

### 4.3 Bestand der Intervention / stock of the intervention

Die Entscheidung, das bis dato funktionslose Dachgeschoß des Altbestandes auszubauen wurde durch mehrere Faktoren geprägt. Eigentlich war die Modernisierungsphase der Bauherren mit dem Ausbau 2008 abgeschlossen, viel Kraft, Zeit und Geld sind seit der Übernahme des Betriebes in diverse Umbaumaßnahmen geflossen. Auf der anderen Seite entstanden durch die fehlende Isolierung des Haupthauses immense Wärmeverluste, die alte Dachdeckung der Südseite wartete seit Jahren auf eine Neudeckung. Potenzial für eine Nachverdichtung war aufgrund der guten Auftragslage der umliegenden Betriebe durchwegs vorhanden, die bereits damals aktuelle Bankenkrise hatte noch nicht auf die Region durchgeschlagen. Dieser Umstand machte uns skeptisch, da zeitverzögert auch die regionalen Großunternehmen betroffen sein könnten und somit eine unserer Zielgruppen auf nicht absehbare Zeit geschwächt würde. Andererseits würde das Projekt aber später vielleicht schwerer zu finanzieren sein, wenn Banken strengere Auflagen haben oder höhere Zinsen verlangen. Die Tatsache, dass etwas mit dem Dachstuhl gemacht werden muß um Schäden an der tragenden Struktur zu verhindern war uns bewußt.

Ein Sturm richtete im Sommer 2009 weitere Schäden im Dachbereich an, die Dachdecker provisorisch fürs Erste behoben. Ich erbot mich also für die Planung des Ausbaues in Kooperation mit dem Anfertigen meiner Diplomarbeit an. Da ich schon die Ausbauten 2005 und 2008 geplant und mitgearbeitet hatte, wusste ich aus diesen Erfahrungen mit welchen Gewerken ich für dieses Projekt wieder gerne zusammenarbeiten möchte. Nach Rücksprache mit der Hausbank begann ich also mit der Entwurfsplanung, mit Hauptaugenmerk auf kontemporäre Architektur die mit dem traditionellen Altbestand harmoniert statt konkurriert.

Zur Überprüfung des generellen Zustandes der einzelnen konstruktiven Elemente begann ich, nach dem Ausräumen der als Stauraum verwendeten Fläche, erstmal die Hauptträger abzuschleifen und auf Feuchte- und Parasitenschäden zu untersuchen. Vor der eigentlichen Planung war es wichtig, ob das Dachgebälk überhaupt noch statisch in der Lage war, die zusätzliche Last eines Ausbaues zu tragen. Die Nord- (Wetter) Seite des Daches wurde vor 15 Jahren bereits neu eingedeckt und mit drei Dachgauben versehen. Die Vorgabe der Bauherren war, aus Kostengründen die bestehende Nordseite nicht mehr zu verändern.

*The decision pulling out the untreated attic was affected by different aspects. Actually the phase of modernization was finished in 2008, a lot of human power, money and time went into the other extensions. On the other hand the lack of isolation caused an immense loss of heating energy. Still there was potential for a redensification, order situations of the surrounded companies were stabil, but the already existing financial crisis was irritating if or in which amplitude, the demand is decreasing. On the other hand the extension would get eventually more difficult to finance, banks could charge higher rates for the debts etc. That something has to happen with the structure was clear for us to avoid further damages of the static roof structure.*

*The roof covering was already waiting for an exchange and a heavy storm in summer 2009 damaged a lot more of the roof. I offered myself for design and planning of the project, in combination with my master thesis. I also collaborated at the construction sites of 2005 and 2008, thats why I knew which companies I want to work again. After speaking with the bank I started with the drafts, focussing on modern architecture according with the traditional building.*

*After removing the old stuff from the attic I investigated first the main static structure, if there`s damage because to parasites or humidity. This step is important, its the foundation of all the following steps and also the examination if the construction still can take more weight. 15 years ago the northern side of the building got a new cover and also three dormer windows. One of the parameters for the plan was the remaining of this site of the roof as it is.*

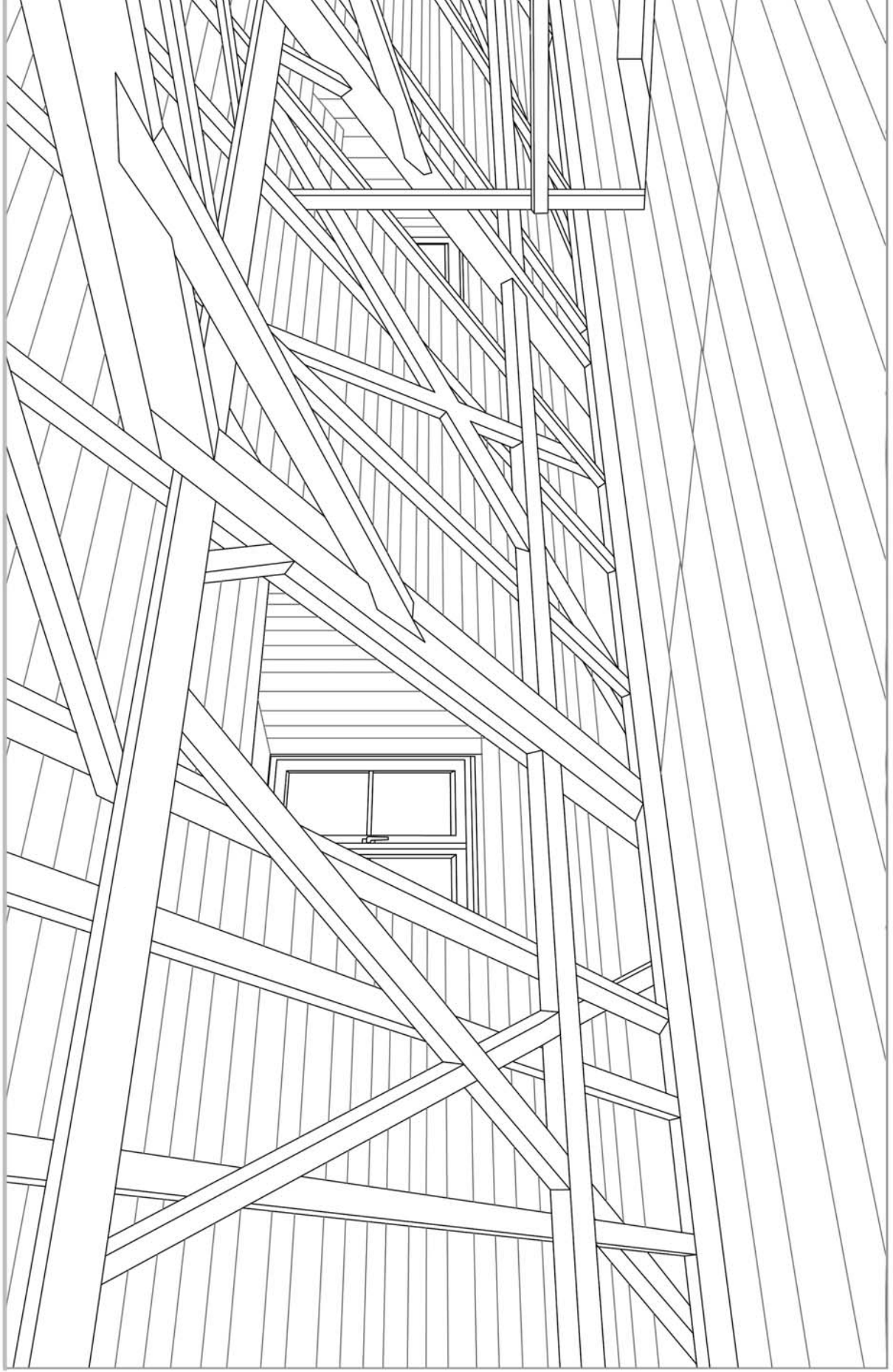


Abb. 032 : Grafik Dachboden innen 2011 / graphic attic interior 2011



### 5.1 Planungsparameter / planning parameters

Ich wollte bei der Planung des Ausbaues verschiedene Arten von Nutzung ermöglichen um in Zukunft ohne größere Schwierigkeiten oder Umbauten auf sich ändernde oder abwechselnde Szenarien der Belegung reagieren zu können. Konkret sind für dieses Projekt die kurzfristige Nutzung der Wohnungen als Ferienwohnung, eine mittelfristige berufliche Nutzung als zweckmäßige Wohngemeinschaft sowie die langfristige klassische Nutzung als Mietobjekt geplant. Hierbei stellte ich mir die Frage, wie ich ein Objekt so anlegen kann, dass es ohne Probleme für alle drei der Szenarien vorstellbar ist. Ausgehend von den Erkenntnissen im Kapitel 3.2 **Potenzialanalyse** habe ich deshalb den Entwurf auf den folgenden Kriterien aufgebaut:

**Anforderungen an den Entwurf:** Durch die geplante Belegung mit nationalen und internationalen Bewohnern in dem Gebäudekomplex und der eher positiven Auffassung zeitgenössischer Architektur in der Region durch bereits realisierte gegenwärtige Architekturprojekte halte ich einen eher gewagten Entwurf für den Dachgeschossausbau für durchaus angebracht. Mit der Verbindung des regionaltypisch gebauten Altbestandes, sowie seiner Erweiterungen mit diesem modernen Element der zeitgemäßen Nachverdichtung, sollte die Botschaft der innovativen Unternehmensidentität nach außen sichtbar transportiert werden. Der Entwurf darf nicht in Konkurrenz mit dem Altbestand treten, sondern sollte diesen stärken und positiv hervorheben. Speziell beim Volumen des Ausbaues ist auf eine angenehme Proportionierung des Gesamtbestandes zu achten. Die Investitionskosten sollten €1.200,- pro qm<sup>2</sup> nicht überschreiten um die Amortisation und Rentabilität des Projektes mit ca. zwölf Jahren je nach Nutzungsszenario kalkulierbar zu machen. Mein Zeitaufwand wurde für diese Kalkulation nicht berücksichtigt. Zudem sollte der Auftrag an lokale Unternehmen vergeben werden, um diese zu unterstützen, ihre handwerklichen Fertigkeiten auch an modernen architektonischen Entwürfen unter Beweis zu stellen, und die Kaufkraft in der Region zu belassen.

In den Abbildungen 35 und 36 habe ich mir Gedanken über fast allgemein gültige Definitionen der Bezeichnung „Wohnen“ gemacht. Eingeteilt in emotionale und sachliche Begriffe, die sich auch überlappen können, filtere ich Attribute heraus, die viele Menschen ansprechen und als positiv empfinden. In diesem Projekt plane ich nicht für einen individuellen Bewohner, sondern für verschiedene Nutzergruppen, die bei Belegung wiederum verschieden miteinander interagieren. Von der Familie über Arbeitskollegen oder als Wohngemeinschaft muss die Raumaufteilung offene Kommunikationszonen sowie Rückzugsmöglichkeiten bilden.

*In the design of the extension I wanted to offer different kinds of living concepts to react on changing scenarios of housing without bigger problems. For this project I defined three different options of housing; short term as a holiday apartment, middle term for professional us of employees in the region and the classic long term occupation for tenancy. According to the potential analysis in chapter 3.2 I built up the draft on following parameters;*

*Requirements on the draft: Due to the intended occupation with national and international residents and a mostly positive image of contemporary architecture in the region, a rather daring draft for the attic seems appropriate. In connection with the regional typological housing stock the redensificated area with its modern style should also transport an innovative corporate identity to the outside. The draft should not compete with the existing stock, but support it in a positive way. Especially the volume of the extension should appear appropriate in connection with the already existing buildings. The limit of investment costs is defined with € 1.200,- / sqm<sup>2</sup>, my time for the project doesn't get calculated in those costs. Besides that the project should be done by enterprises of the region, giving them the possibility showing their skills on modern architecture and keeping the purchasing power in the area. I thought about defining the term of habitation. In the graphics nbr. 35 and 36 I divided them in almost universe valid emotional and objective attributes. In this case example I am designing for various groups of users, so the division of the compartments have to allow togetherness due to retreatment areas.*

5.1 Planungsparameter / planning parameters

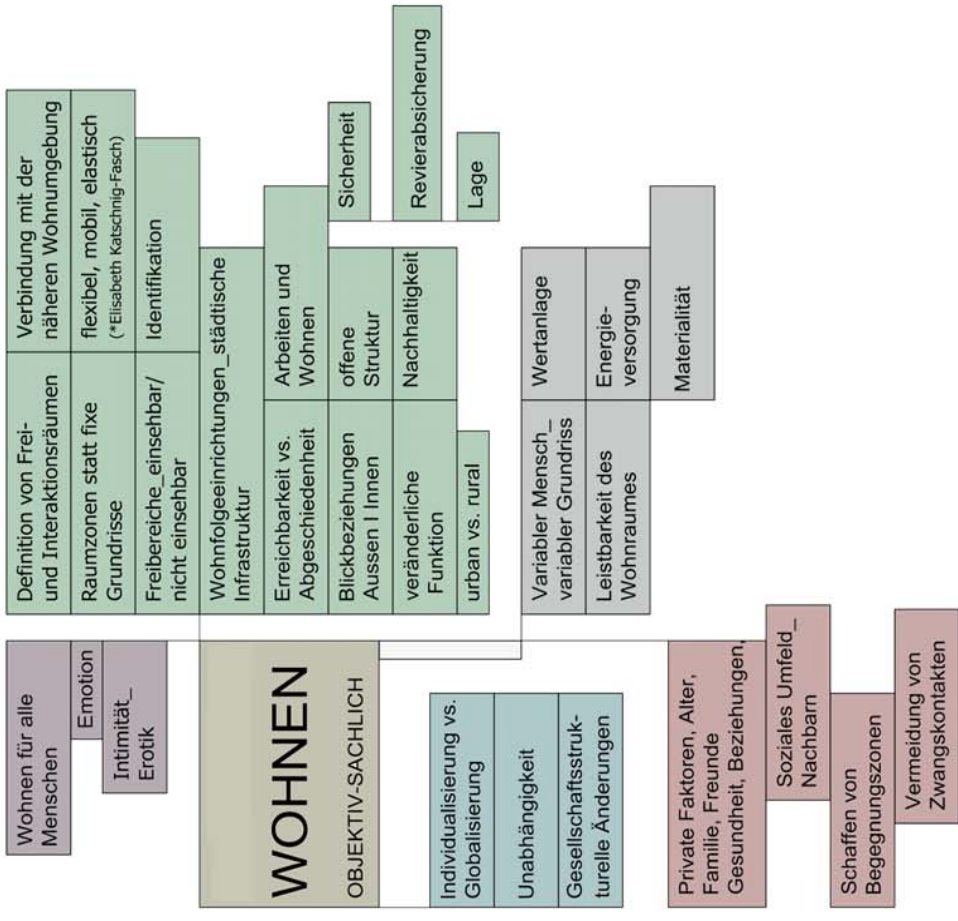
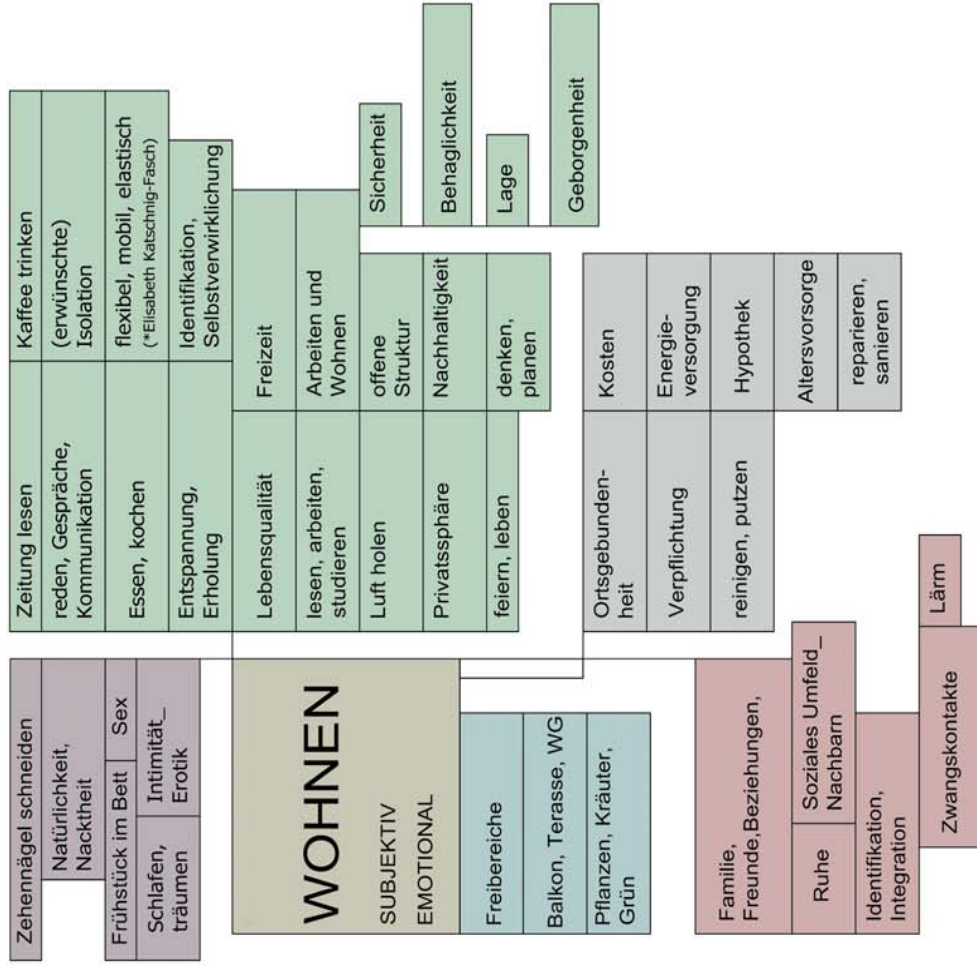


Abb.033 links emotionale Attribute an Wohnen / emotional attributes of reside  
 Abb. 034 rechts : objektive Attribute an Wohnen / objective attributes of reside

### 5.1 Planungsparameter / planning parameters

#### **Kurzfristige Nutzung:**

Die Nutzung als Ferienwohnung ist klar angelegt; vollausgestattete Küche und möblierte Räume sowie die technische Bereitstellung von Internet und Unterhaltungselektronik auf hochwertigem Standard werden erwartet. Wie im Hotelzimmer werden Bettwäsche und Handtücher bereitgestellt. Die Kurzzeitgäste als Gruppe oder Familie schätzen das erweiterte Raumangebot mit Wohnzimmer als Gemeinschaftsraum und Schlafmöglichkeit als Ein- oder Zweibettzimmer sowie die Möglichkeit zur Selbstversorgung in der eigenen Küche zum gleichen Preis wie separate Einzel- oder Doppelzimmer. Angeboten wird die Wohnung auf Selbstversorgerbasis mit individuell dazu buchbaren Leistungen wie Brötchenservice und täglicher Reinigung. Ansonsten erfolgt die Reinigung der Räumlichkeiten im Unterschied zur normalen Zimmerbelegung wöchentlich.

#### **Mittelfristige Nutzung:**

Durch Globalisierung und den flexibleren Arbeitsmarkt werden immer mehr Menschen forciert, den Arbeitsort zu ändern, wenn sie sich dadurch eine bessere Position für ihrer Berufslaufbahn versprechen. Nach wie vor entsprechen die traditionellen Wohnformen den Wünschen und Bedürfnissen der meisten Menschen. Man will sich wo „zuhause“ fühlen, auch wenn es nur für eine limitierte Zeit ist, durch die digitale Revolution kann man von überall mit Freunden und Familie in Kontakt bleiben, soziale Netzwerke und Plattformen sowie Bildtelefone im Internet erleichtern oft die Entscheidung für einen temporären Zeitraum in eine andere Region oder Land zu ziehen. Diese Zielgruppe definiere ich eher als semiurbanen Wohntypen, der aufgrund der Lage des Arbeitsortes auf seinen PKW nicht verzichten kann. Er ist gut ausgebildet in höherer Position im Unternehmen und will auch gerne temporär am Land leben, fallweise mit Familie. Durch die relativ geringe Entfernung zur nächsten Stadt kann er auch die urbanen Möglichkeiten in Anspruch nehmen.

#### *Short term allocation:*

*The demands for short term accomodation are a fully equipped kitchen, furnished bedrooms and living room on a higher value standard. Providing entertaining equipment and Internet also as linen and towels are expected. The tourist appreciate the bigger area of housing with a living room as center, bedrooms are the area for retreatment. Developed as selfcatered habitation with individual bookable benefits like roomservice or daily cleaning for the same price than separated double- or single rooms. The cleaning is in difference to standard hotel rooms not daily, but weekly.*

#### *Middle term allocation:*

*Due to globalisation and its changes to more flexible employees, many persons are forced to change temporarily their place of living and working to improve their career. Traditional requirements on a living space is also valid for this usergroup. They want to feel home, even if its just for a limited time, by social platforms and videochats they can stay in touch with family and friends at home. I am defining this usergroup mostly semi-urban, they are well educated professionals, need their cars for moving back home on weekends and to work. The next urban space is not that far away so they can also enjoy the city when they want.*



5.1 Planungsparameter / planning parameters

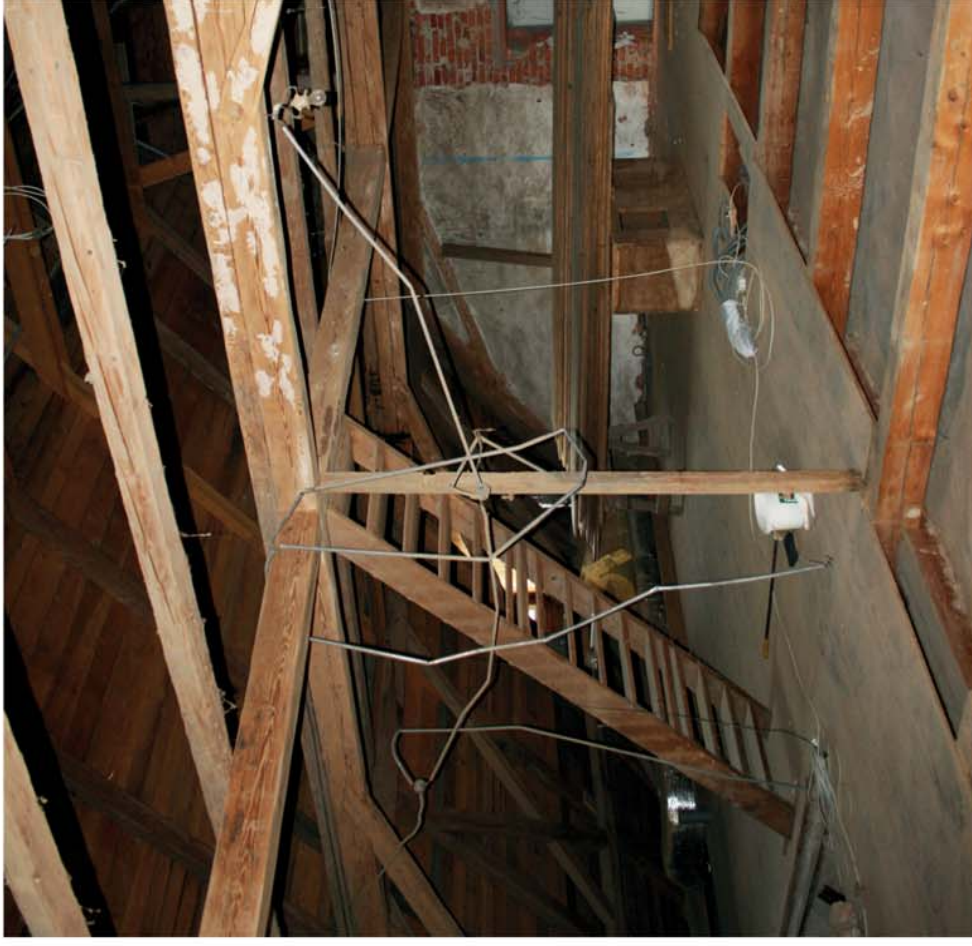


Abb. 035 links Rohdachboden / attic area  
Abb. 036 rechts : Rohdachboden / attic area

### 5.1 Planungsparameter / planning parameters

Die mittelfristige berufsbedingte Nutzung als Wohngemeinschaft mit Arbeitskollegen haben wir bereits in der ausgebauten Wohnung von 2008 etabliert. Nach unserer Erfahrung sind stereotype Einzelzimmer im Hotel oder Gasthof für diese Zeitspanne nur bedingt geeignet, keine Möglichkeit zum Kochen oder Wäschewaschen, beengter Raum im Zimmer sowie stolze Preise für den langen Aufenthalt werden als Belastung angesehen. Eine Wohnung für die begrenzte Zeitspanne zu mieten und einzurichten ist zu aufwändig und kostenintensiv, da ja oft zusätzlich die Wohnung in der Heimat weiter finanziert wird. Die 2008 ausgebaute Wohnung besteht aus drei Schlafzimmer mit je zwei Einzelbetten, Wohnküche sowie ein großes Badezimmer mit separatem WC. Wichtig ist den Benutzern ein TV-Gerät im Schlafzimmer und Internet-Anschluss. Der Kostendruck auf die Baubranche ist groß, deshalb wird gerne auf dieses Modell zur Kostenreduzierung zurückgegriffen. Die Wohnung wird bevorzugt von ortsfremden Baupartnern, die in der Gegend Aufträge ausführen, als Wochenpauschale gebucht. Auch die meisten Arbeiter sind froh darüber selbst am Abend kochen zu können und nicht jeden Tag ins Gasthaus einkehren zu müssen. Als eine der Zielgruppen ist dieses Belegungsmodell auch für den Dachgeschossoausbau interessant, ebenso aber auch die Gruppe der Leasingarbeiter, Praktikanten oder neuen Angestellten in der Probezeit, angestellt bei den großen Betrieben in der unmittelbaren Umgebung.

#### Langfristige Nutzung:

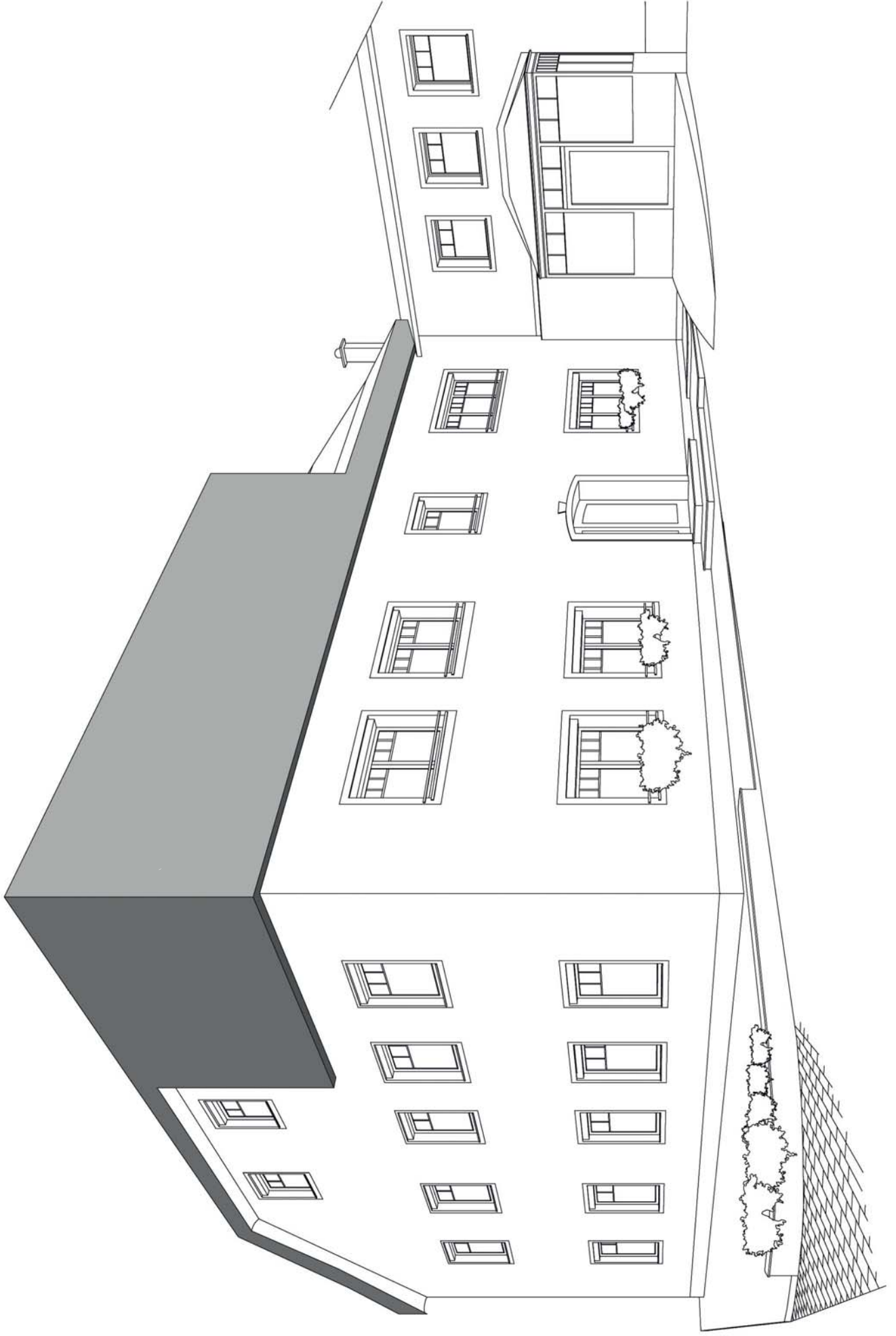
Der Langzeitmieter gliedert sich hier in drei Anforderungsprofile, einerseits der konventionelle Mieter mit Mietvertrag und eigener Einrichtung, hierbei wäre als Reaktion darauf die Möblierung zu entfernen. Als zweite Nutzergruppe kann ich mir Großbetriebe vorstellen, die den Bereich vollausgestattet für einen längeren Zeitraum pauschal mieten, und darin entweder temporär wechselnde Angestellte oder langfristig bleibende Arbeiter zu beherbergen. Die dritte Option ist eine Wohngemeinschaft wo jeder Bewohner sein eigenes Zimmer hat und der restliche Wohnraum, Küche und Sanitäranlagen gemeinsam benutzt wird.

*The job related utilisation as a shared apartment for working colleagues we have already established in the redensificated apartment from 2008. With this experiences we know, that stereotype singlerooms are not qualified for a longer stay. No possibility to cook by yourself, to wash the laundry and a cramped room combined with high expenses are incriminating. But to rent an apartment for a middle term stay and also furnishing it is to timeconsuming and expensive, also because most of them also have to pay there apartment at home. The apartment redensificated in 2008 consists of three bedrooms each with two single beds, a kitchen combined with a living room, a large bathroom with separate toilet. Important for the residents is a own TV set in the bedroom and the use of Internet. If they are workers and the company is paying the accomodation the company often books this shared accomodation to ensure that their employees can cook by themself and also it is cheaper than paying single rooms. Also for the new attic project this target group is interesting, due to leasing workers, trainees or new employees in their probation period.*

#### Long term allocation:

*I divide long term tenants into three different profiles. On the one hand the conventional tenancy by contract, according to this demand the furniture in most cases has to be removed. The second user group are the big companies in the surrounding, which can rent the apartments all inclusive, either for temporarily changing employees or for longterm accomodation. The third option is a shared apartment, still furnished, each resident owns his own bedroom, the kitchen, livingroom and bathroom facilities are used in common.*



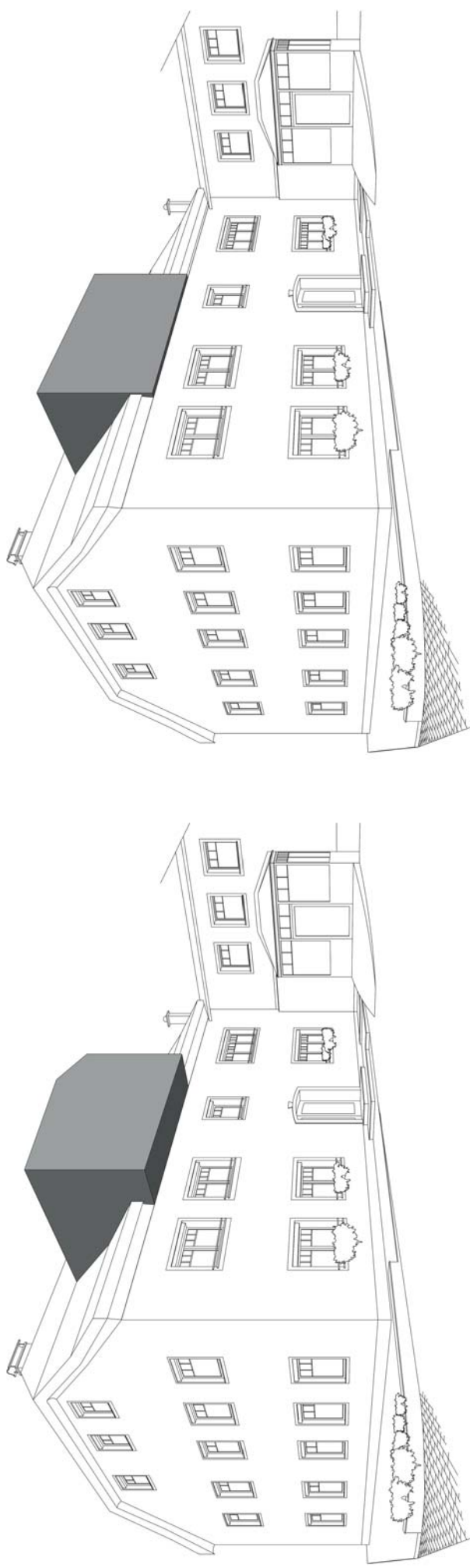


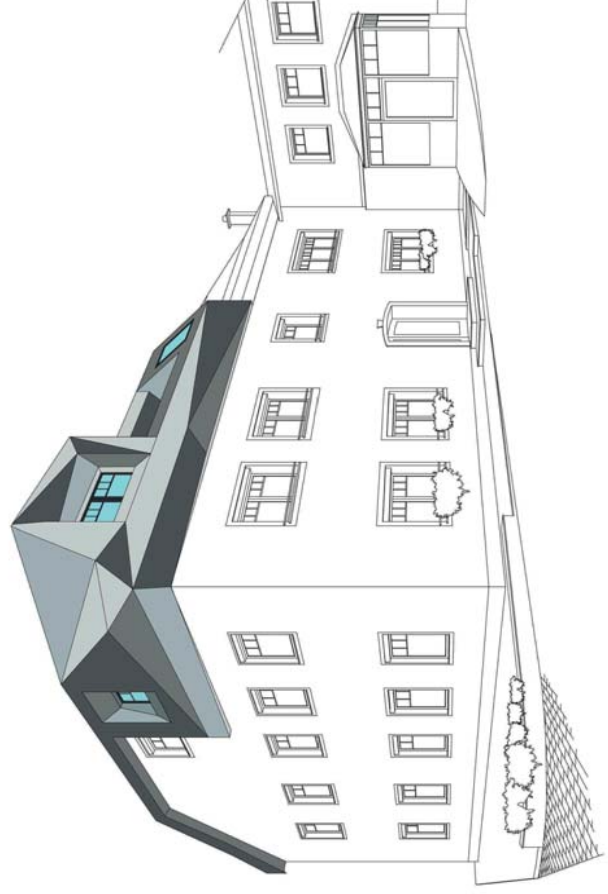
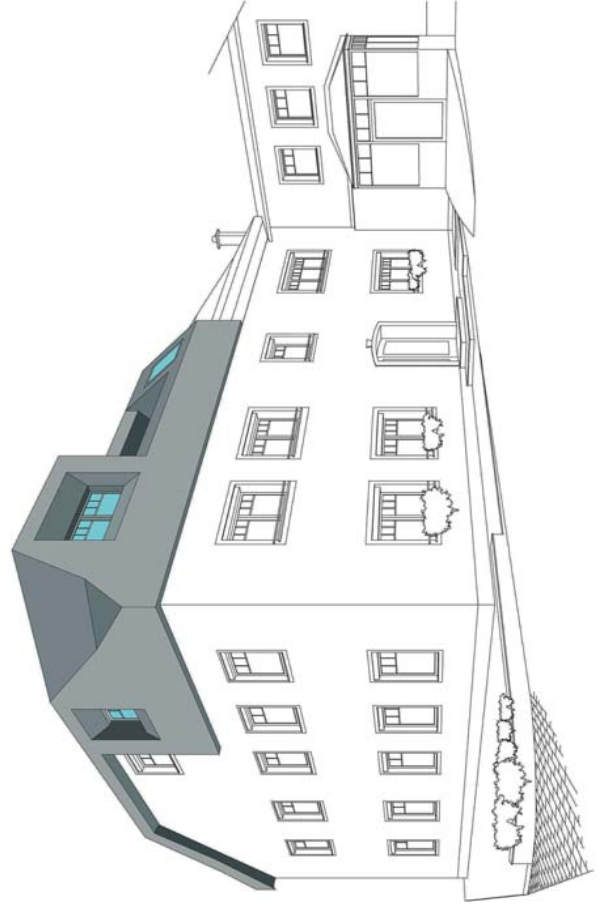
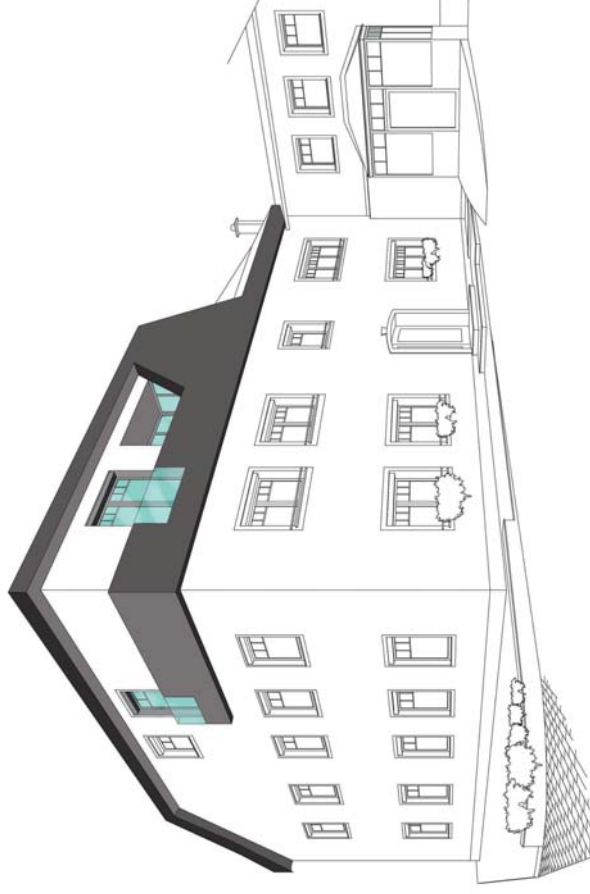
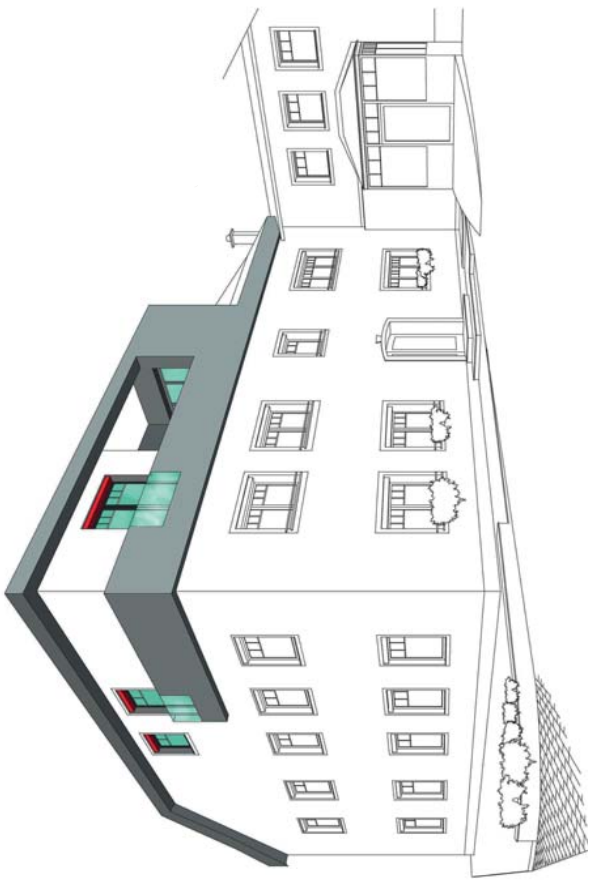


5.2 Entwurfs- und Volumenstudien / drafts and volume studies

Durch das Planen in der Perspektive sowie mit Arbeitsmodellen konnte ich in diesem Stadium relativ schnell unterschiedliche Varianten des Entwurfes für die Diskussionsgespräche anfertigen. Die Nordseite durfte laut Vorgabe nicht mehr verändert werden, bei den Treffen wurden dann die unterschiedlichen Ansichten und die optischen sowie raumfunktionalen Vor- und Nachteile besprochen. Ausgehend von der Strassenansicht, also dem Punkt, an dem die meisten Menschen den Blick nach oben richten, ergibt sich die proportional bestimmende Ausrichtung des Volumens.

*With designing in the perspective combined with working models in the first stadium I could achieve different designs very fast for the discussions of the advantages and disadvantages in optic and functional terms. The northern side of the building was according to the presettings not allowed to change. I developed the volume from the point of the street view, at this area most of the people recognize the draft and the proportion of the volume has to be in harmony with the existing stock.*

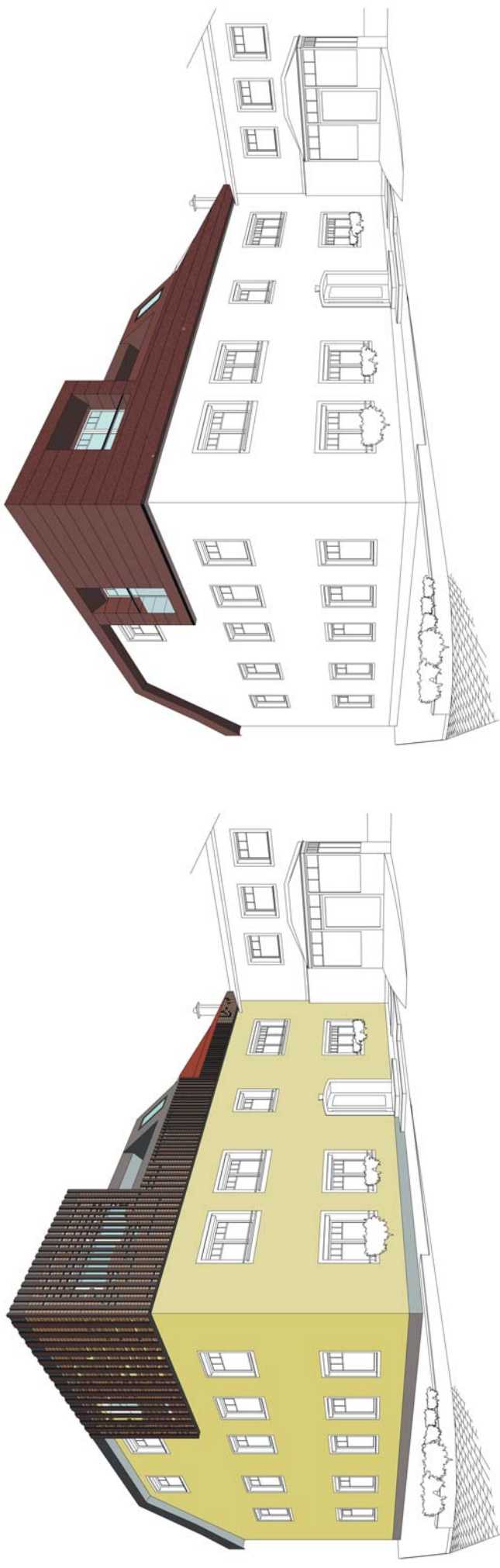




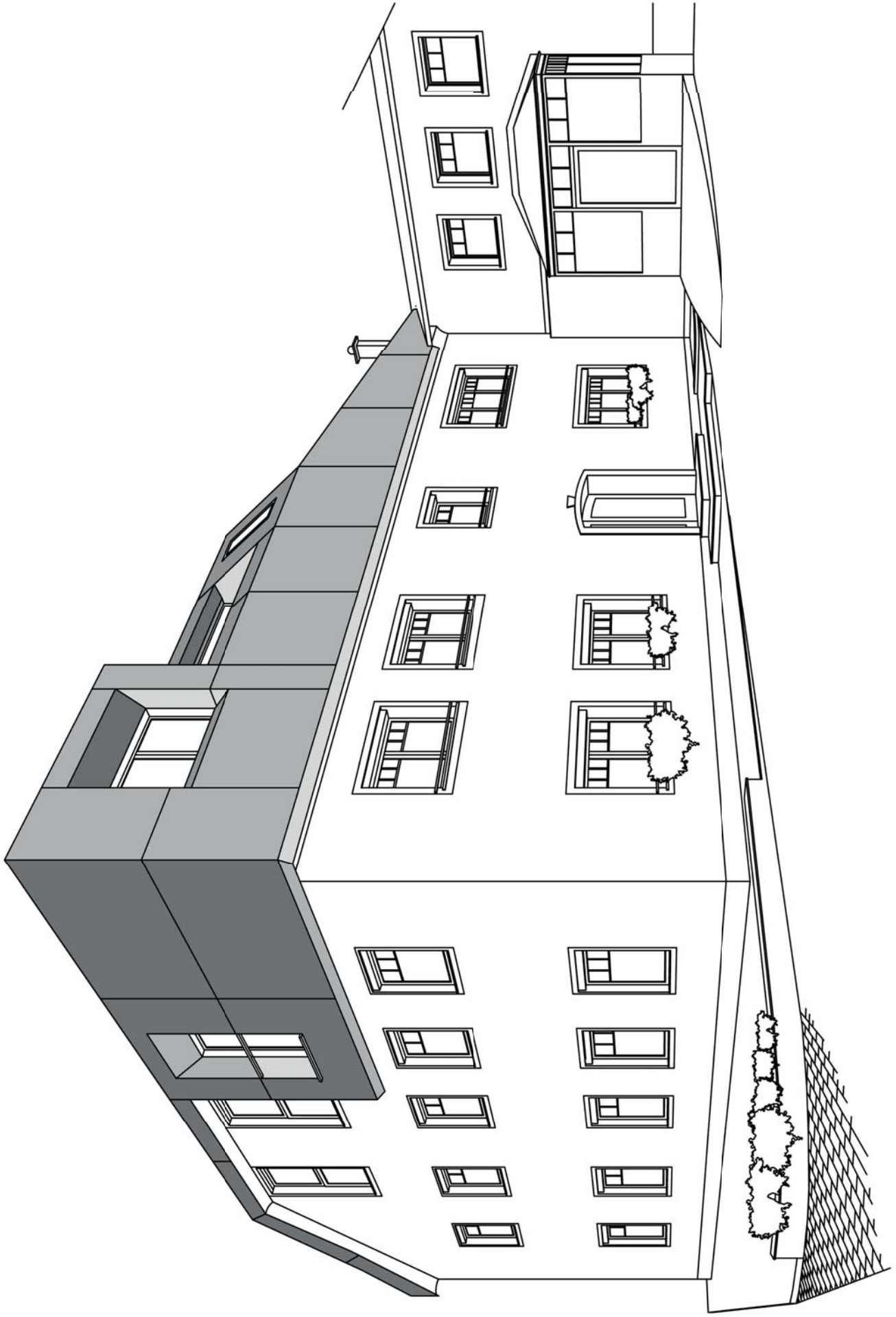
5.2 Entwurfs- und Volumenstudien / drafts and volume studies

Durch die Entscheidung, im Innenraum das Gebälk auf Sicht zu belassen war auch die Raumaufteilung im Raster logisch anzuordnen bei einem Binderabstand von vier Metern. Mit der simplen Entwurfsmethode der Perspektive konnte ich mich nach mehreren Varianten zur finalen Kubatur herantasten. In den nachfolgenden Zeichnungen geht es mehr um die Materialität, links ist eine doppelte Holzschalung dargestellt, rechts horizontale Plattenelemente aus Metall oder Holzverbundwerkstoffen.

*Through the decision of the visible roof structure the compartments inside were almost clear. With the simple method of perspective drawing I reached after discussions and some more variants the final cubage. The drawings beneath matter the different materials, on the left there's a wooden planking, on the right horizontal board elements out of metal or formica.*







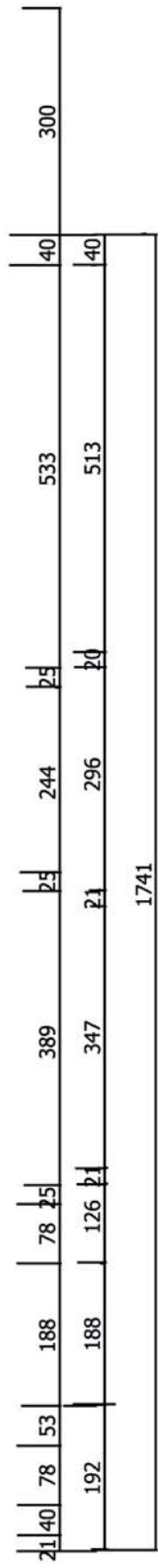
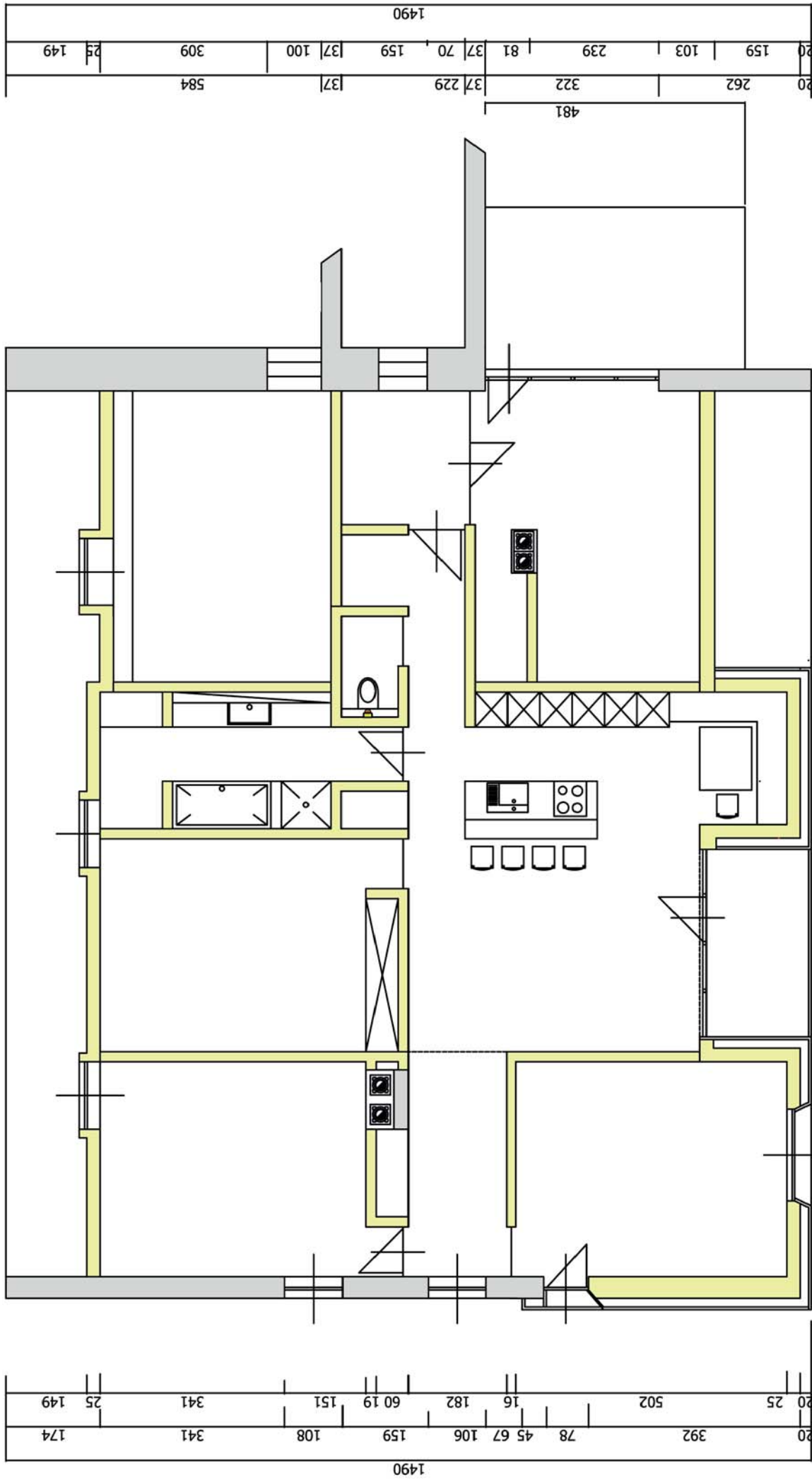


Abb. 047: Grundriss 1:100 / groundplan 1:100

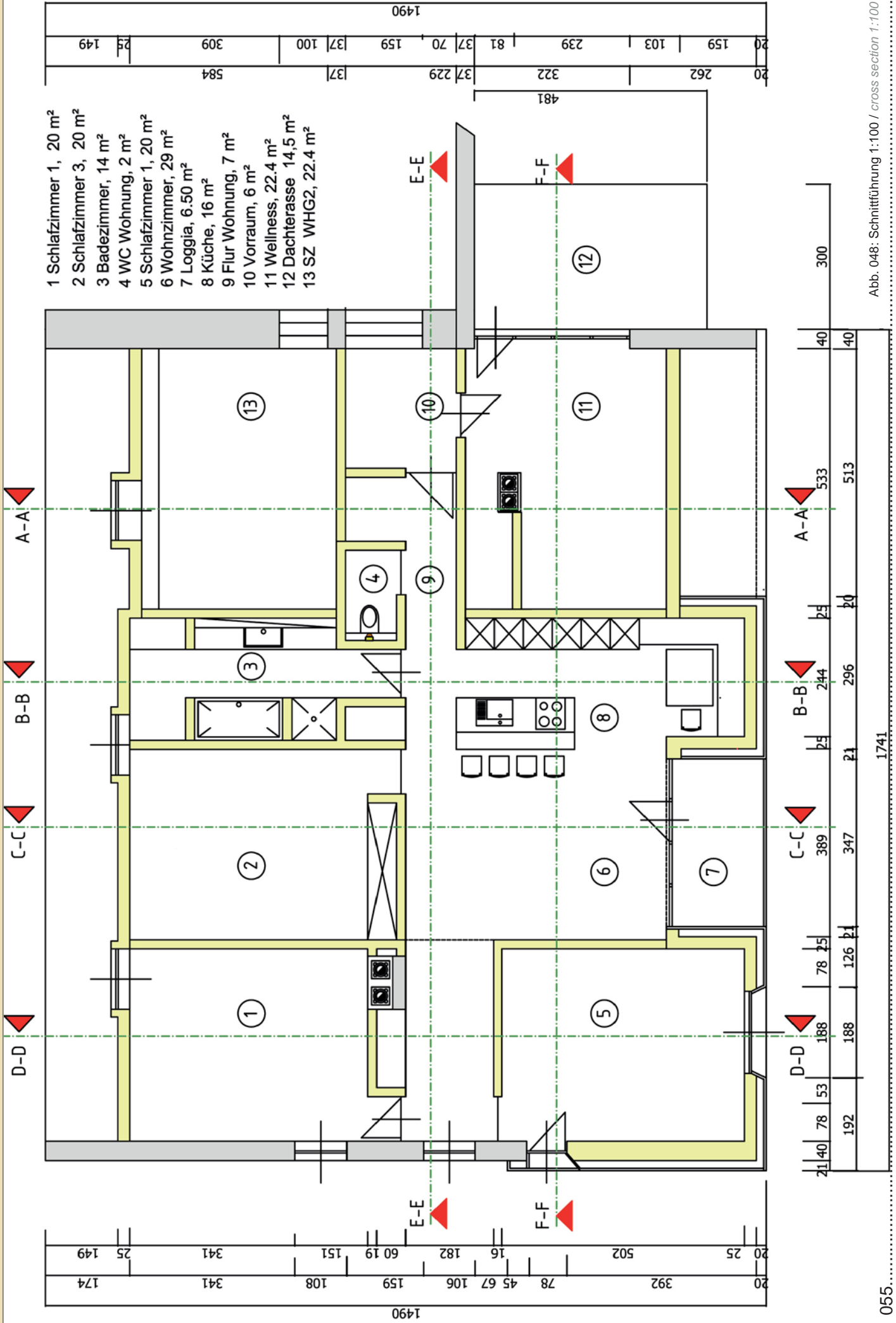


Abb. 048: Schnittführung 1:100 / cross section 1:100



5.3 Einreichplanung / plan for submission

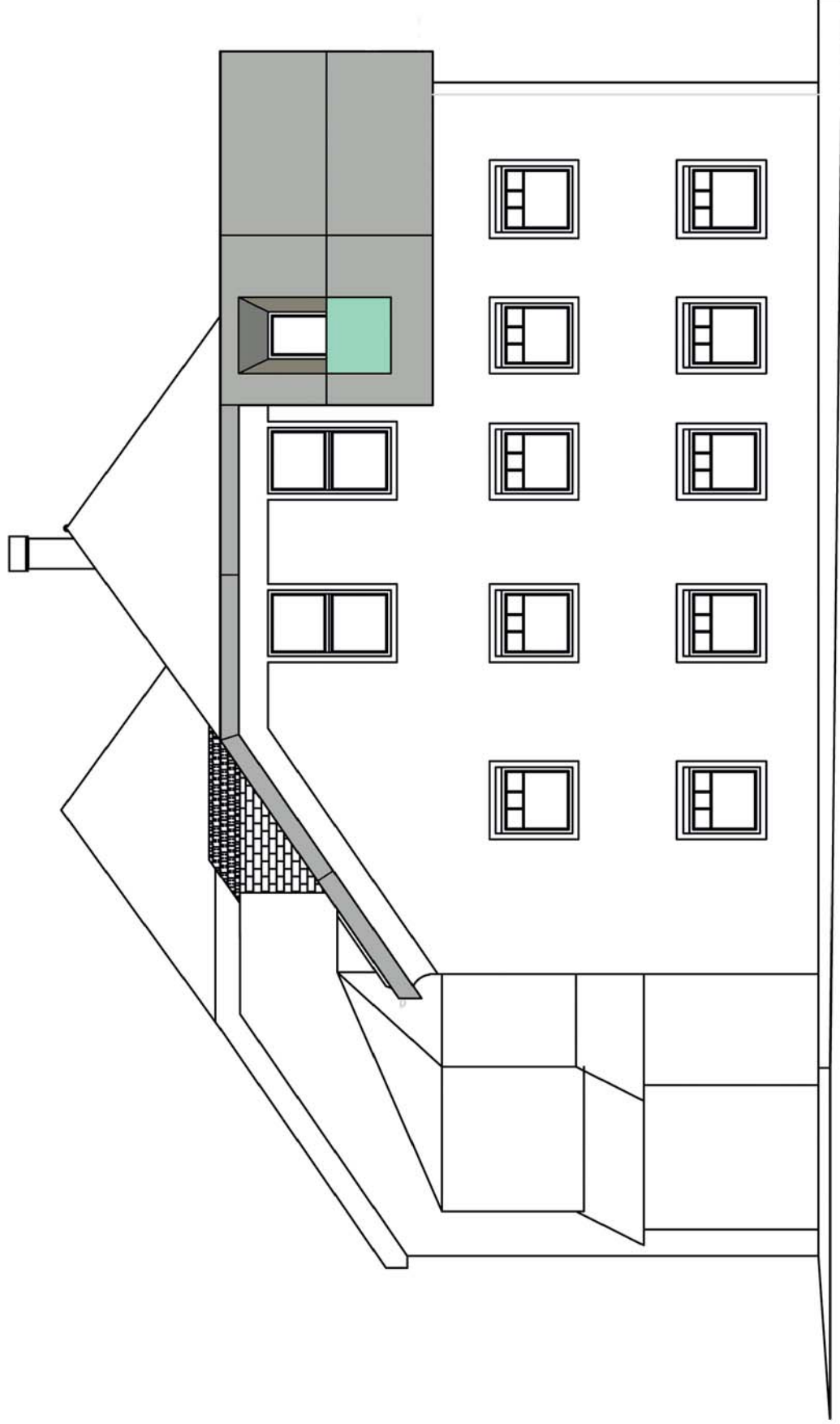
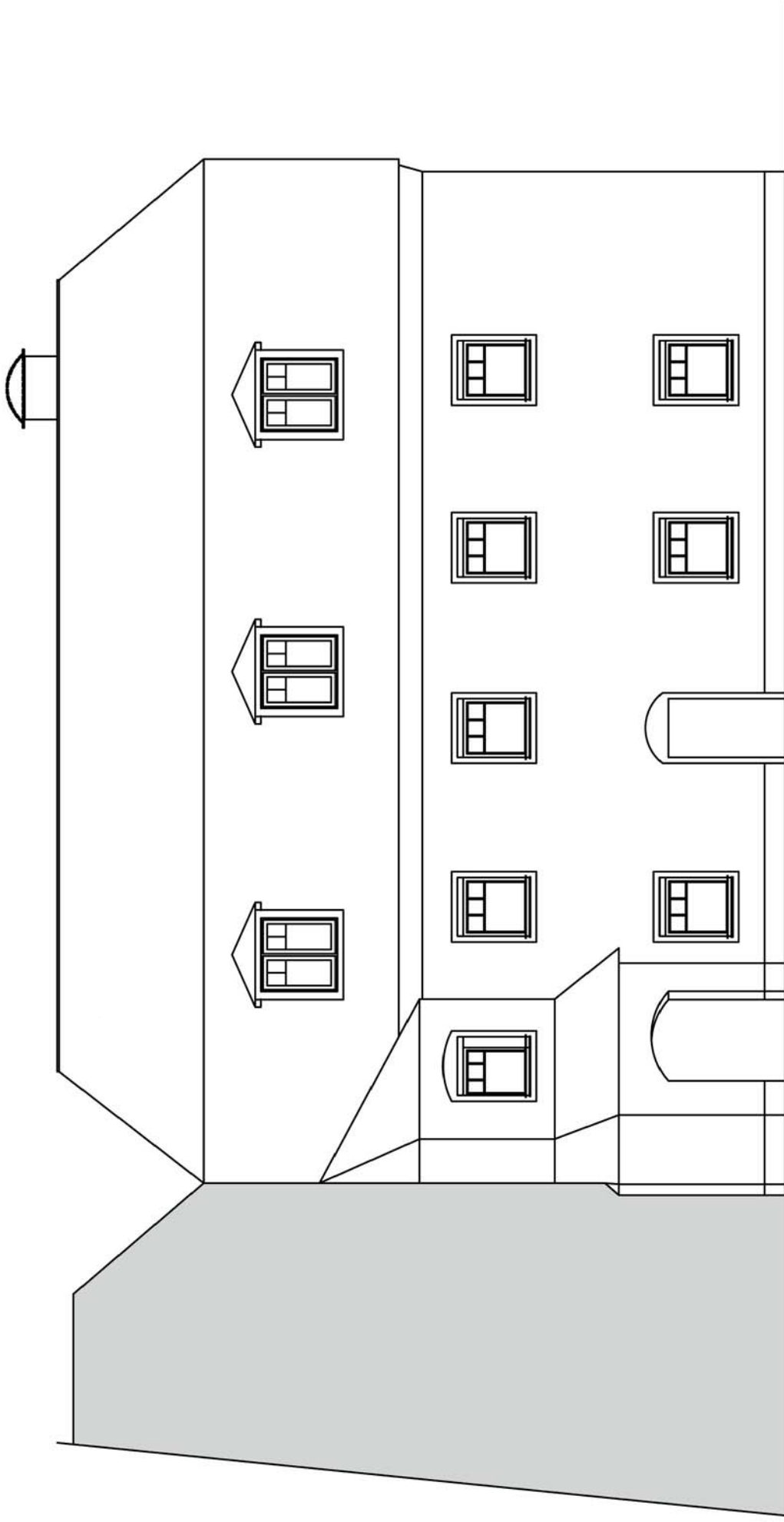


Abb. 049: Ansicht West 1:100 / view west 1:100

5.3 Einreichplanung / plan for submission



5.3 Einreichplanung / plan for submission

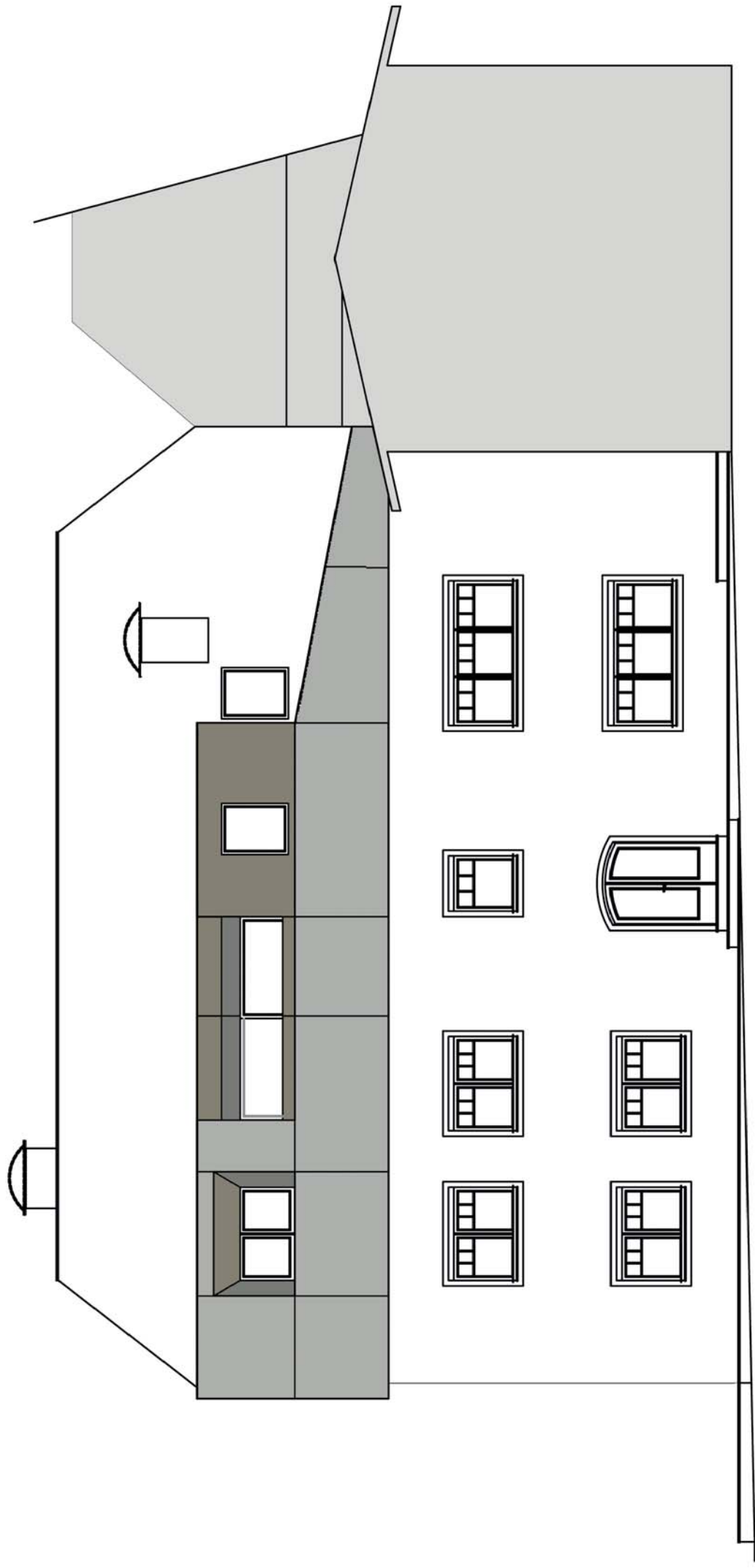


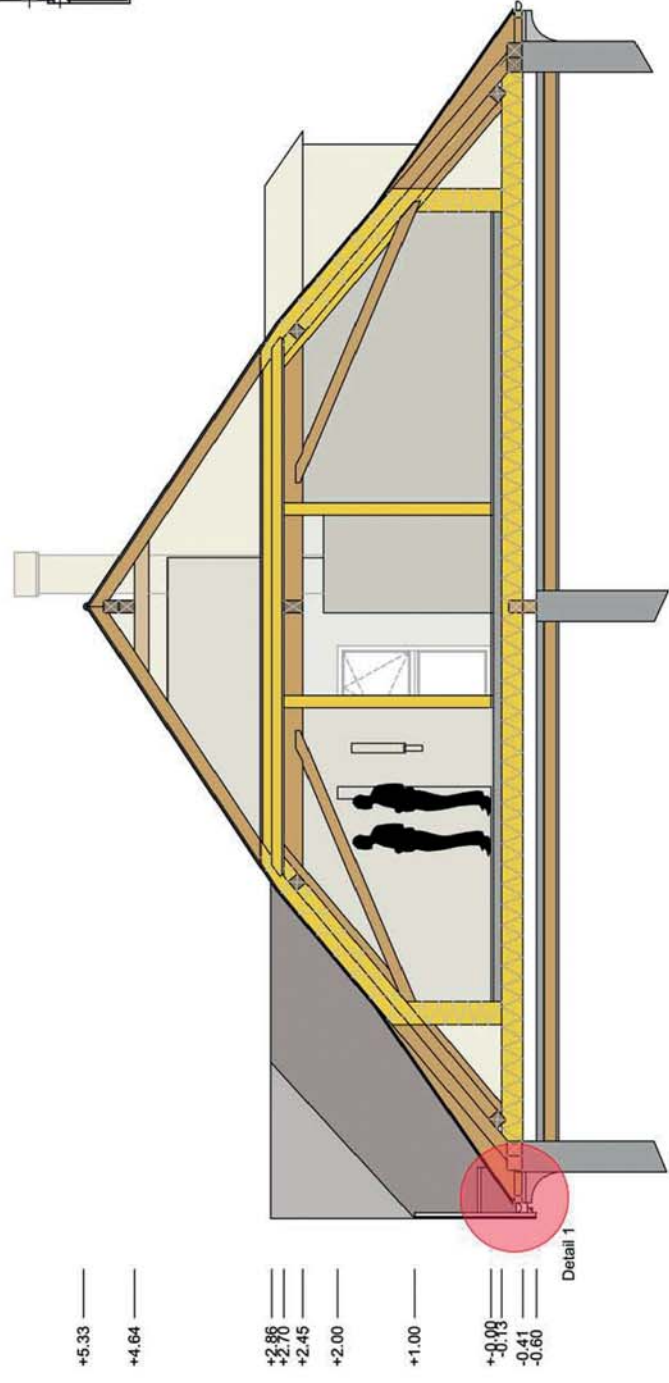
Abb. 051: Ansicht Sued 1:100 / view south 1:100



5.3 Einreichplanung / plan for submission



Schnittführung A-A\_M\_1:500



- +5.33
- +4.64
- +2.88
- +2.70
- +2.45
- +2.00
- +1.00
- +0.00
- 0.41
- 0.60

Detail 1

Dämmebene



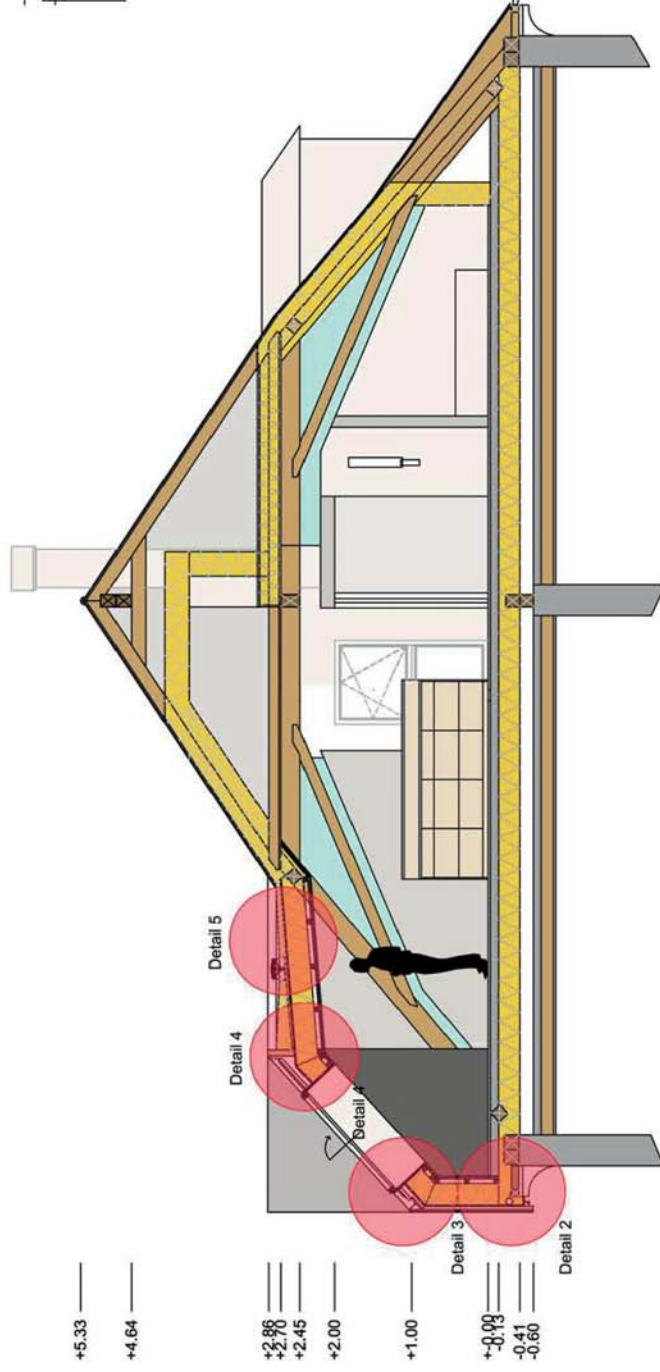
Holz



Schnitt A-A\_M\_1:100

5.3 Einreichplanung / plan for submission

Schnittführung B-B\_M\_1:500



+5.33

+4.64

+2.88

+2.70

+2.45

+2.00

+1.00

+0.00

-0.99

-0.41

-0.60

Detail 5

Detail 4

Detail 1

Detail 3

Detail 2



Dämmebene

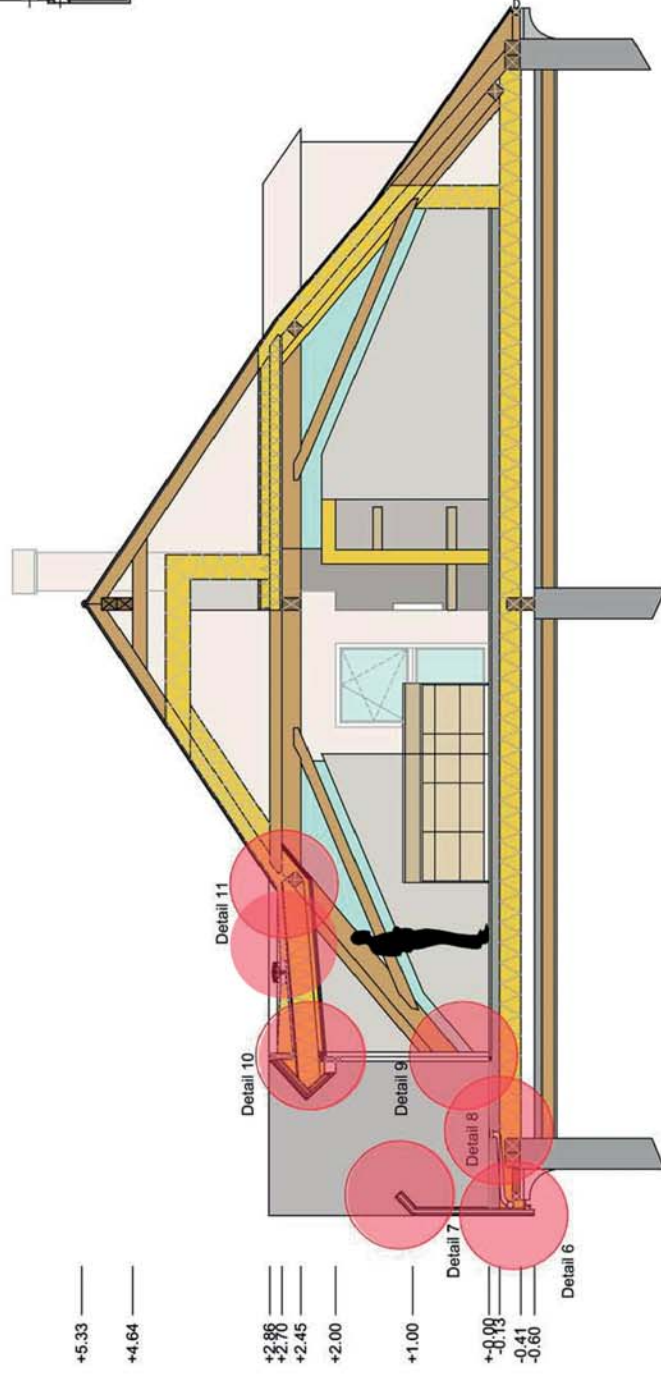


Holz

Schnitt B-B\_M\_1:100

5.3 Einreichplanung / plan for submission

Schnittführung C-C\_M\_1:500



+5.33 —  
+4.64 —

+2.88 —  
+2.70 —  
+2.45 —  
+2.00 —  
+1.00 —  
+0.00 —  
-0.41 —  
-0.80 —

Dämmebene

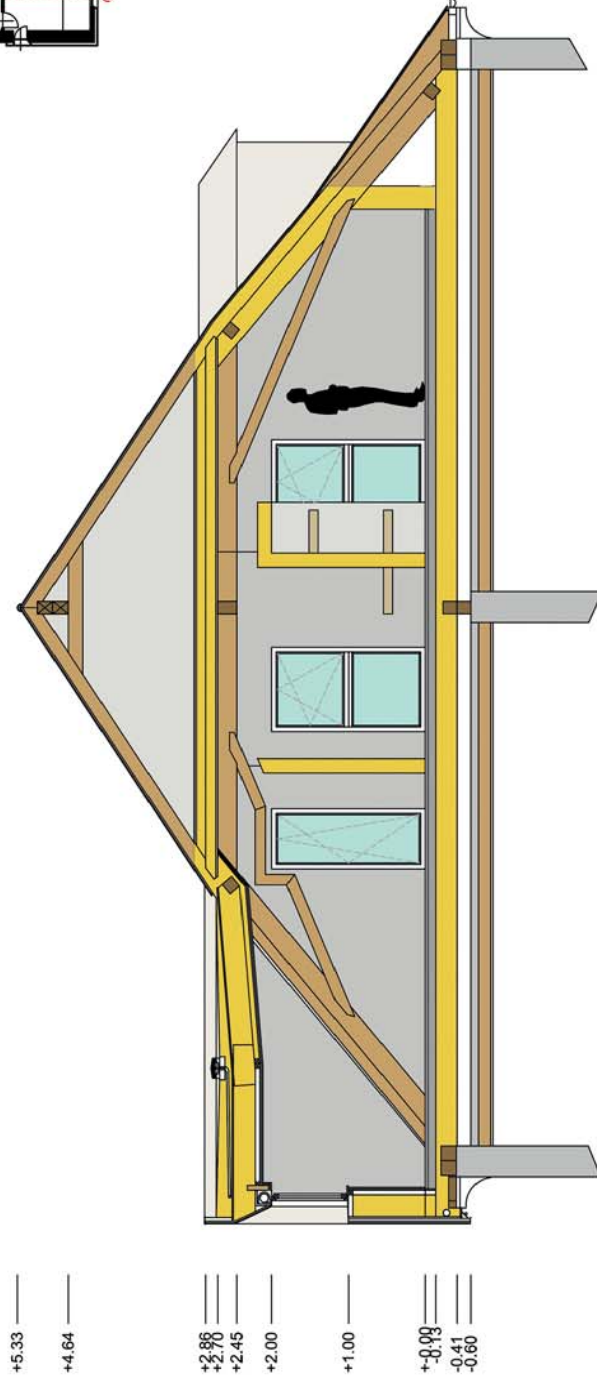
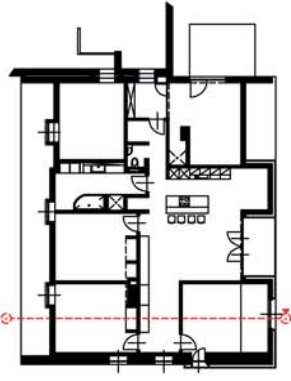
Holz

Schnitt C-C\_M\_1:100



5.3 Einreichplanung / plan for submission

Schnittführung D-D\_M\_1:500



+5.33  
+4.64  
+2.86  
+2.45  
+2.00  
+1.00  
+0.99  
-0.41  
-0.60

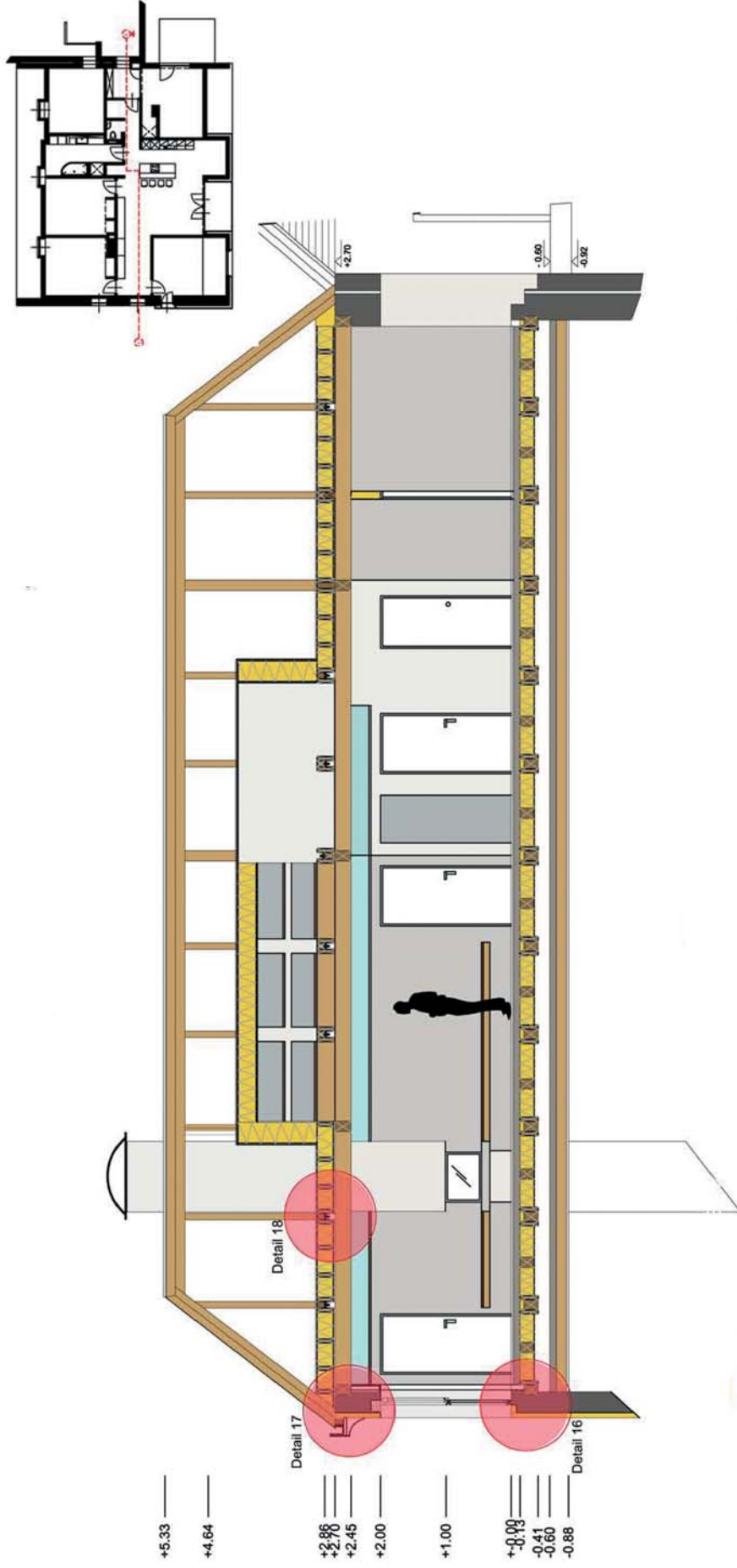
■ Dämmebene

■ Holz

Schnitt D-D\_M\_1:100

5.3 Einreichplanung / plan for submission

Schnittführung E-E\_M\_1:500



- +5.33
- +4.64
- +2.88
- +2.70
- +2.45
- +2.00
- +1.00
- +0.99
- -0.41
- -0.60
- -0.88

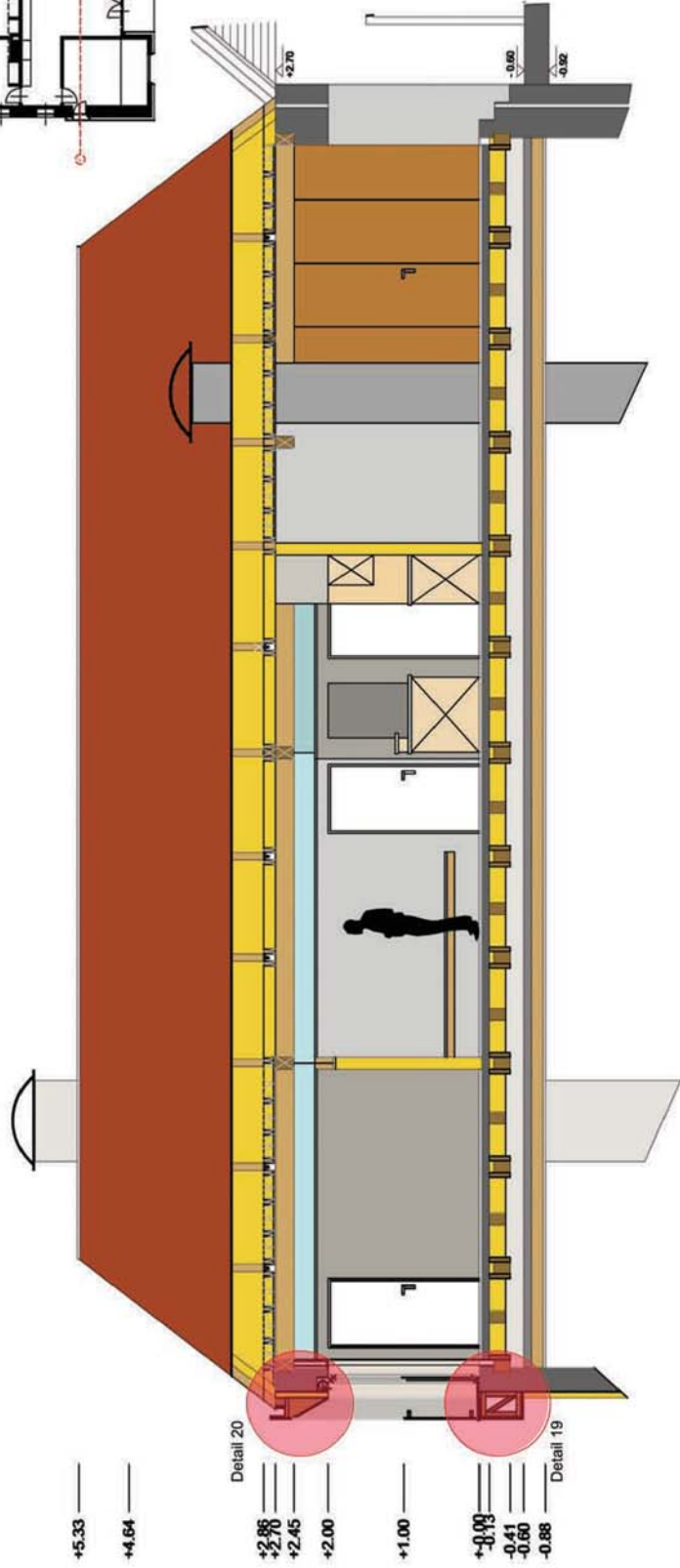
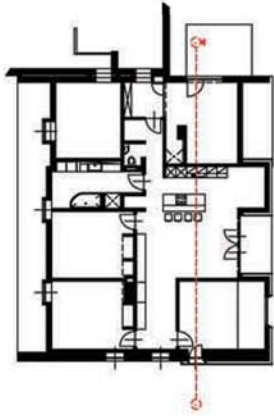
■ Dämmebene

■ Holz

Schnitt E-E\_M\_1:100

5.3 Einreichplanung / plan for submission

Schnittführung F-F\_M\_1:500



+5.33  
+4.64

Detail 20  
+2.86  
+2.45  
+2.00  
+1.00  
+0.99  
-0.41  
-0.60  
-0.88  
Detail 19

Dämmebene Holz

Schnitt F-F\_M\_1:100



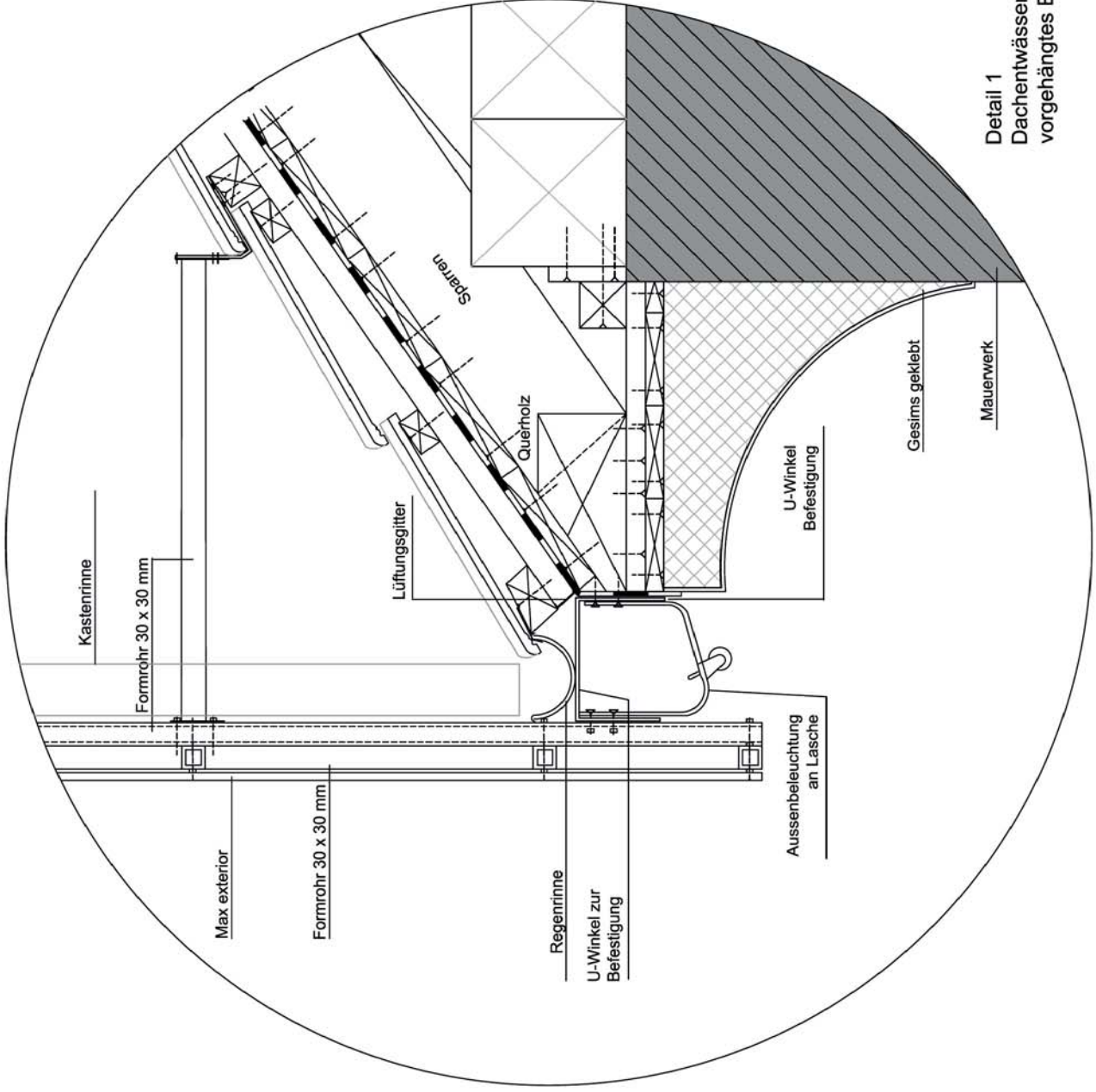


**Dachaufbau**

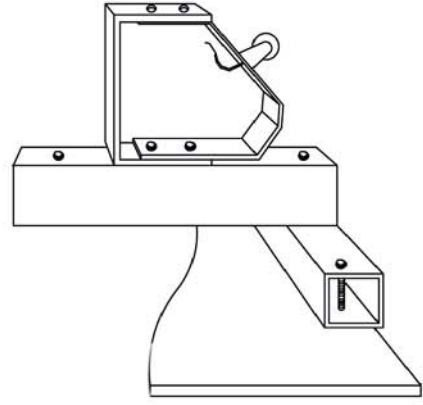
- Dachschindeln ca. 50 mm
- Lattung 30/50 mm 30 mm
- Konterlattung 45/50 mm 50 mm
- fugenloses Unterdach auf Unterdachschalung 22 mm
- Sparren 160/200 mm 200 mm
- Total ca. 350 mm

**Formrohr als Zugstange  
angeschraubt am Trägerelement  
und der Halterung  
im Dachaufbau**

**Kastenrinne von Detail 3  
entwässert in Regenrinne**



**Detail 1**  
Dachentwässerung,  
vorgehängtes Element



**Deckenaufbau:**

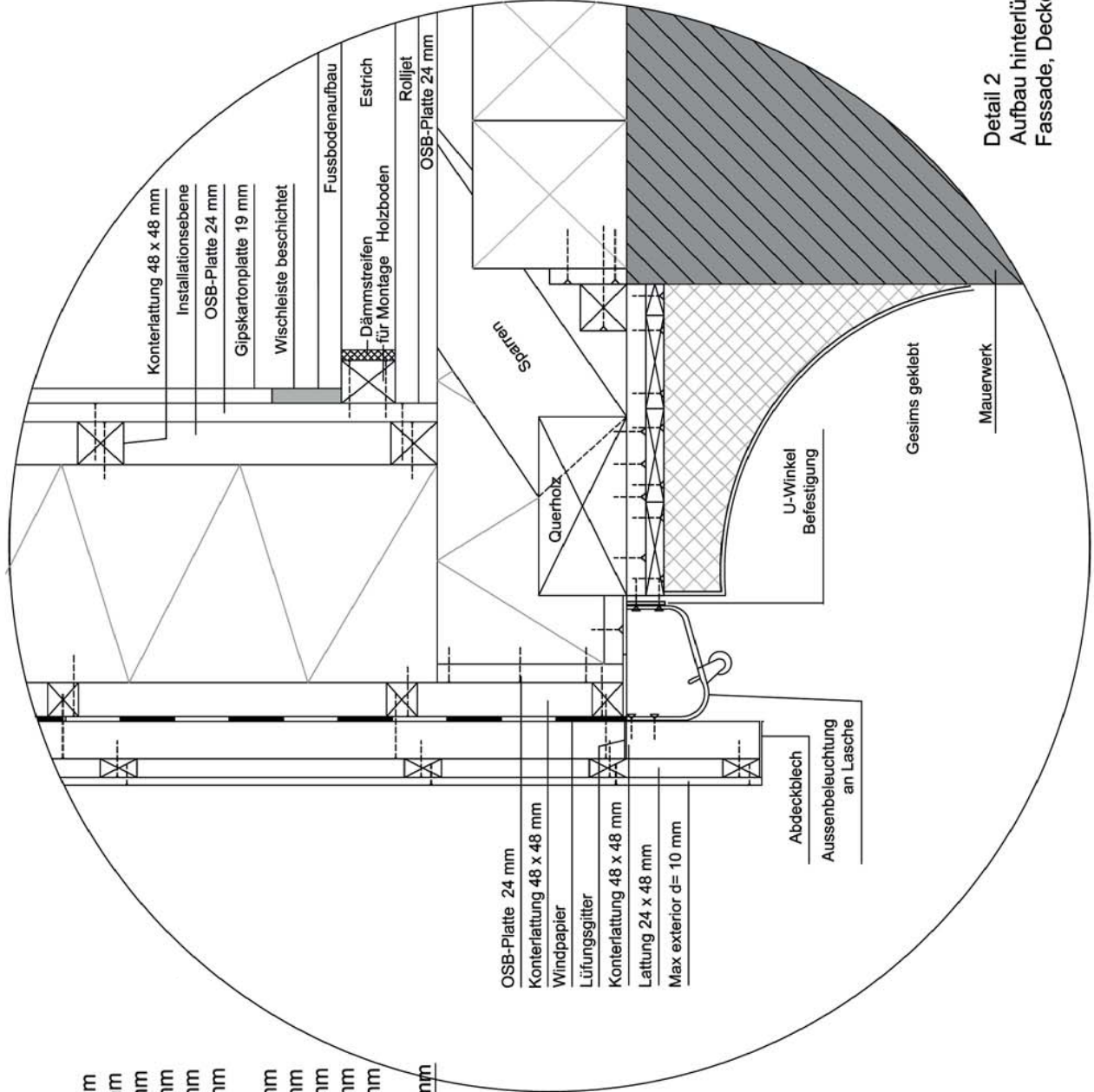
- Fliesen bzw. Holzboden 25 mm
- Trittschalldämmung 5 mm
- Estrich mit FB-Heizung 70 mm
- Rollljett 30 mm
- OSB-Platte 24 mm
- KVH Holz/ Tragkonstruktion var. ca. 350 mm  
= Niveaueausgleich
- Abstand KVH zu Beton (gedämmt) ca. 150 mm
- Feuerschutz Beton ca. 50 mm
- Holzbalkendecke Altbestand ca. 200 mm
- Streulattung ca. 30 mm
- Putz Decke ca. 20 mm
- Total ca. 940 mm

**Wandaufbau:**

- Max Exterior 10 mm
- Lattung 24 x 48 mm 24 mm
- Konterlattung 48 x 48 mm 48 mm
- Windpapier 1 mm
- Konterlattung 48 x 48 mm 48 mm
- KVH Holz/ Tragkonstruktion = Dämmebene 280 mm
- Konterlattung 48 x 48 mm 48 mm
- = Installationsebene
- OSB-Platte 24 mm
- Gipskartonplatte 19 mm
- Total 450 mm

**Werksgößen Max Exterior:**

- 2140 x 1060 mm
- 2800 x 1300 mm
- 4100 x 1300 mm
- 2800 x 1850 mm
- 4100 x 1850 mm



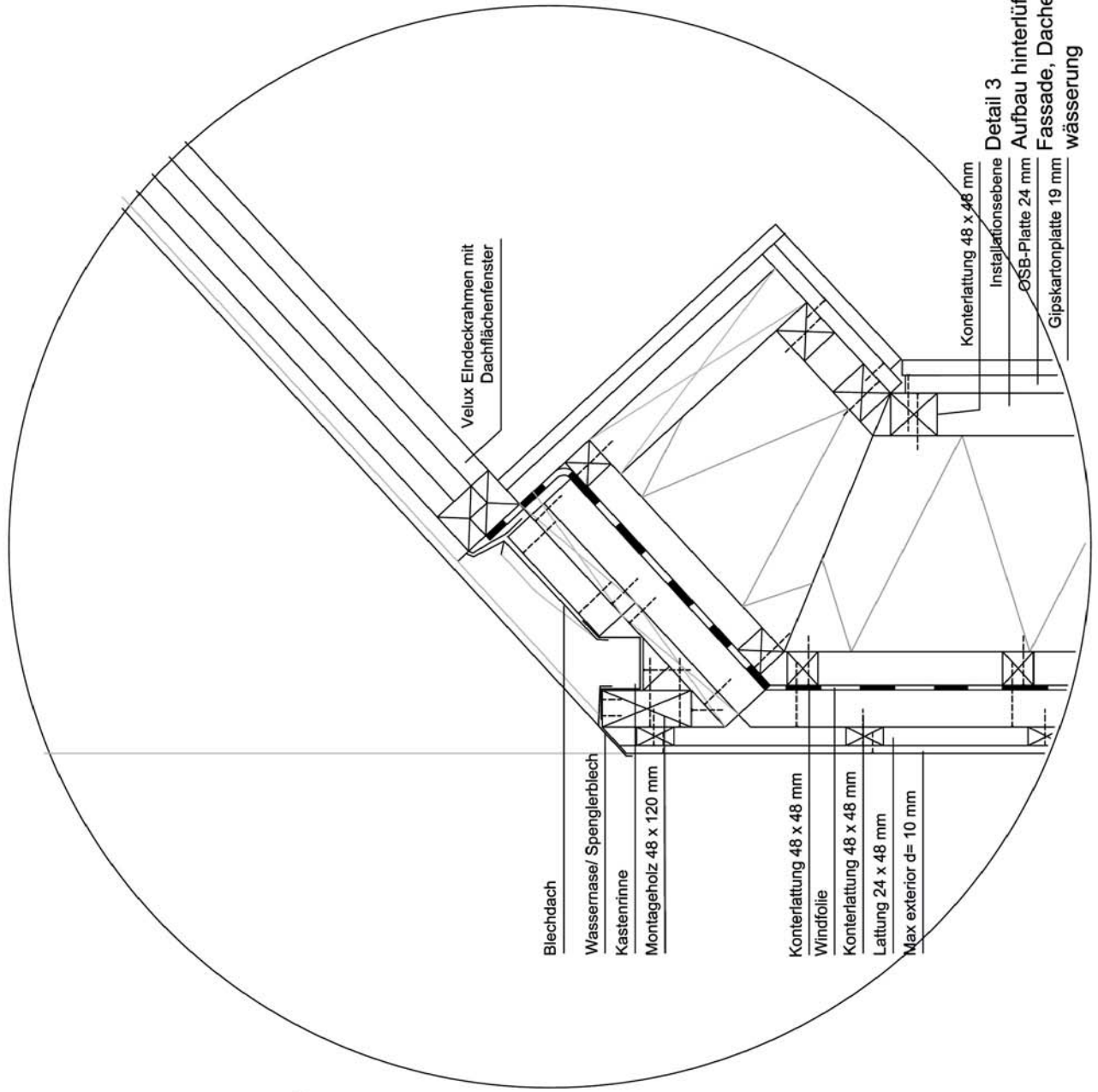
**Detail 2**  
Aufbau hinterlüftete  
Fassade, Decke



**Wandaufbau:**

- Max Exterior	10 mm
- Lattung 24 x 48 mm	24 mm
- Konterlattung 48 x 48 mm	48 mm
- Windpapier	1 mm
- Konterlattung 48 x 48 mm	48 mm
- KVH Holz/ Tragkonstruktion	280 mm
= Dämmebene	
- Konterlattung 48 x 48 mm	48 mm
= Installationsebene	
OSB-Platte	24 mm
Gipskartonplatte	19 mm
- Total	450 mm

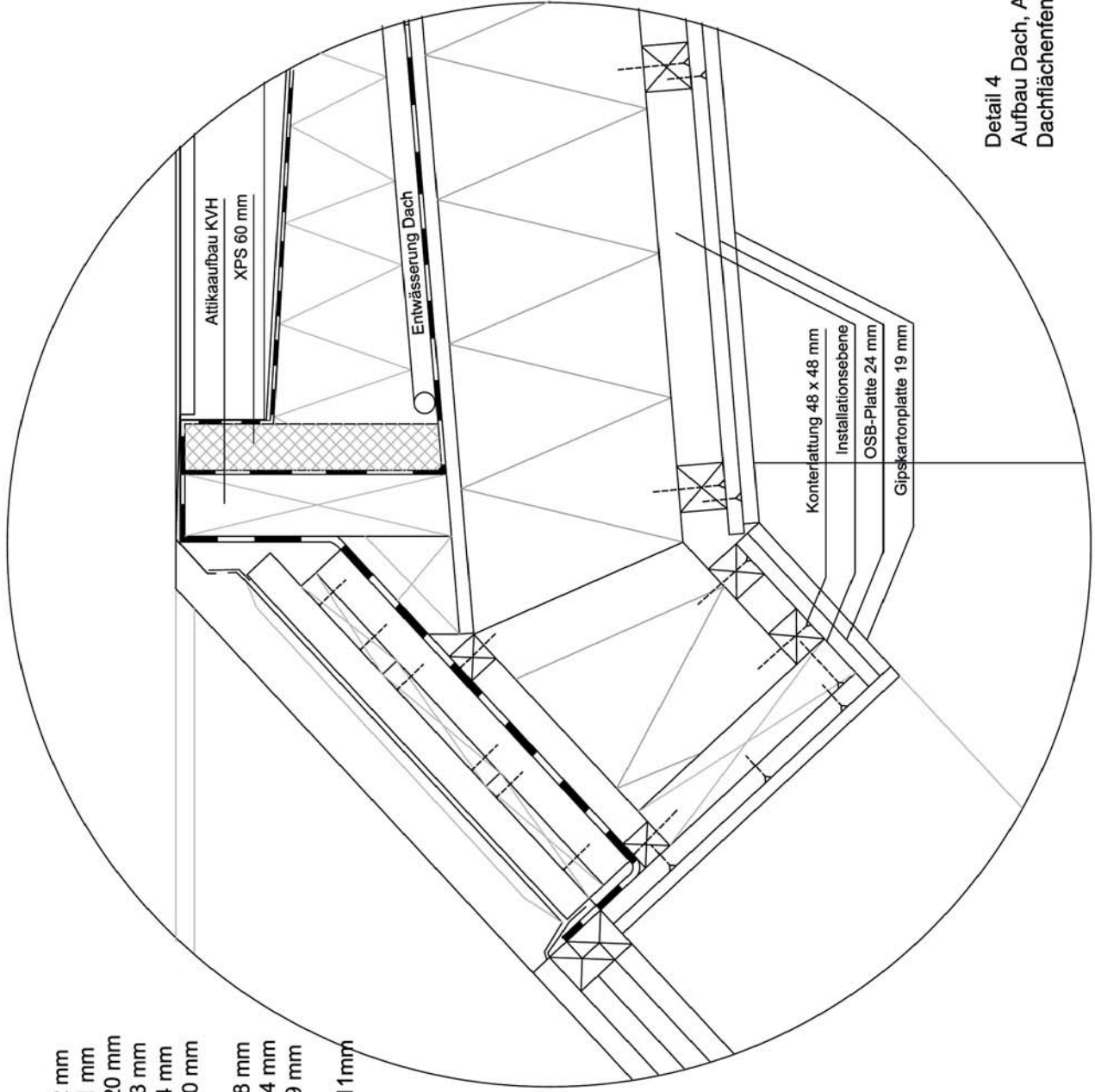
**Kastenrinne entwässert  
in Regenrinne ( Detail 1 )**



**Werksgößen Max Exterior:**

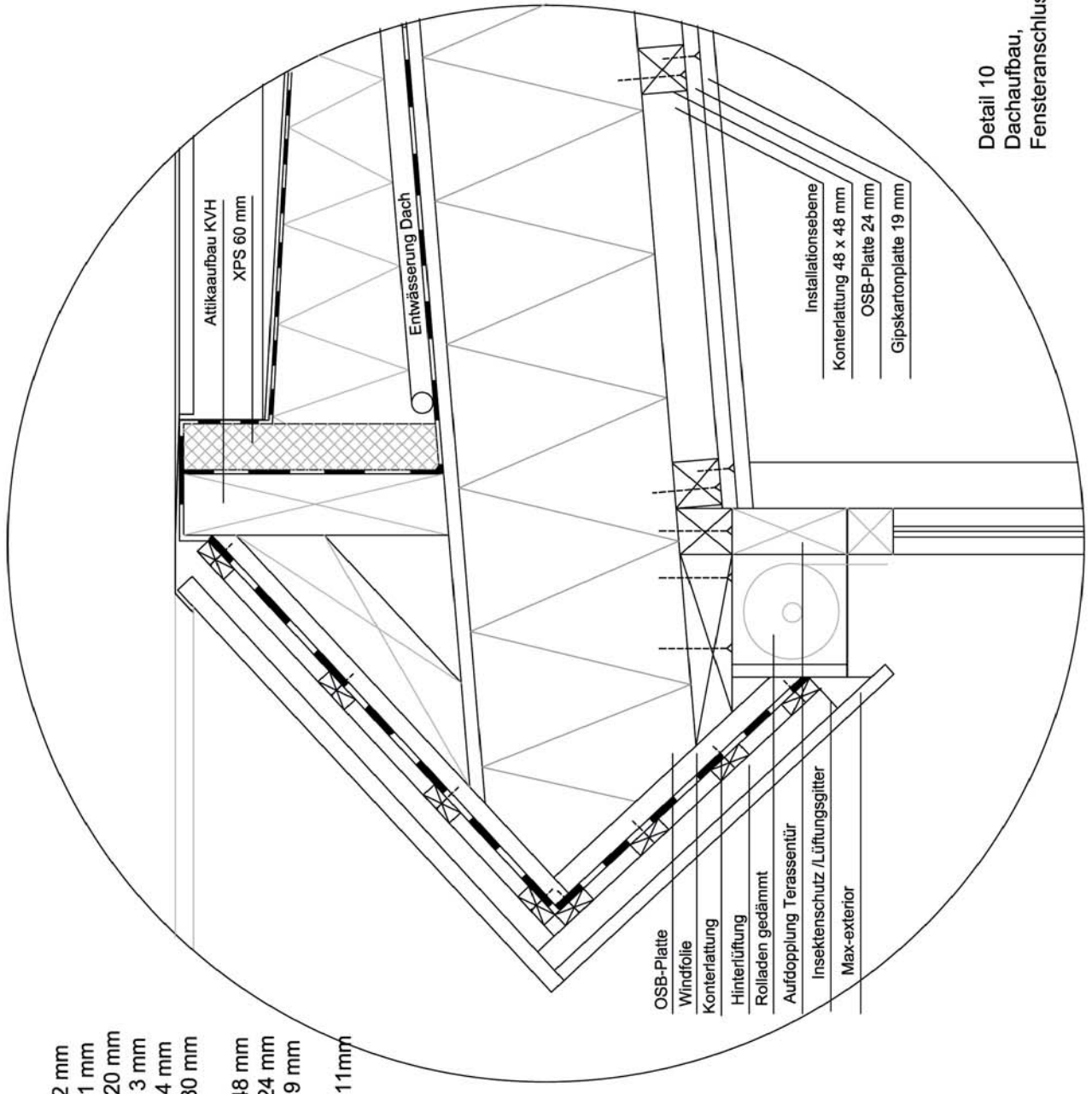
- 2140 x 1060 mm
- 2800 x 1300 mm
- 4100 x 1300 mm
- 2800 x 1850 mm
- 4100 x 1850 mm

- Dachaufbau**
- Blecheindeckung 2 mm
  - Abdichtungsbahn 1 mm
  - Gefälledämmung XPS 200 - 120 mm
  - Polymerbitumenbahn 2lagig 3 mm
  - OSB-Platte 24 mm
  - KVH Holz mit Dämmung 280 mm
  - Konterlattung Installationsebene 48 mm
  - 48 x 48 mm 24 mm
  - OSB-Platte 19 mm
  - Gipskartonplatte
  - Total ca. 591 - 511 mm



Detail 4  
 Aufbau Dach, Attika,  
 Dachflächenfenster

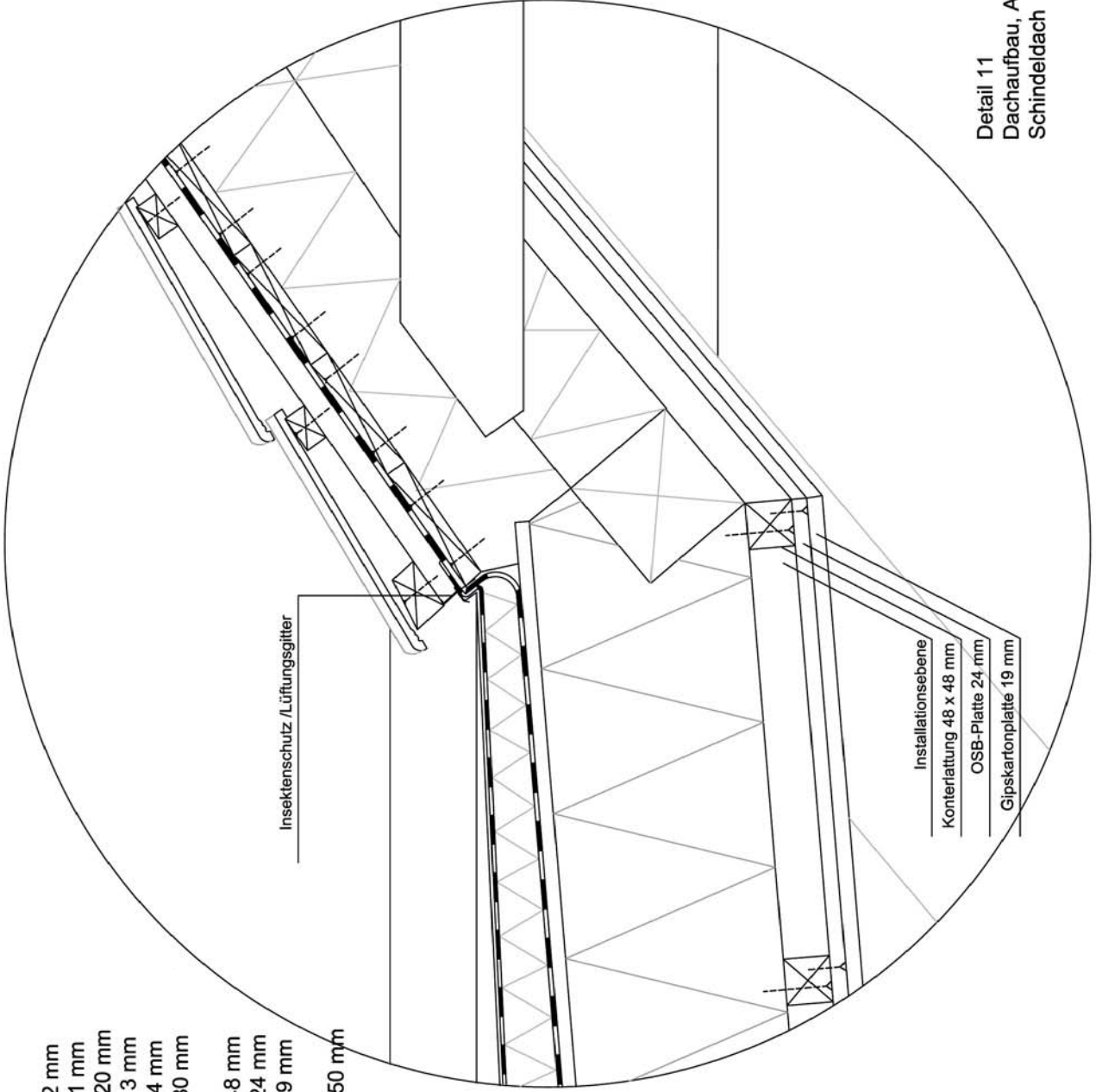
- Dachaufbau**
- Blecheindeckung 2 mm
  - Abdichtungsbahn 1 mm
  - Gefälledämmung XPS 200 - 120 mm
  - Polymerbitumenbahn 2lagig 3 mm
  - OSB-Platte 24 mm
  - KVH Holz mit Dämmung 280 mm
  - Konterlatzung Installationsebene 48 mm
  - 48 x 48 mm 24 mm
  - OSB-Platte 19 mm
  - Gipskartonplatte
  - Total ca. 591 - 511mm



Detail 10  
Dachaufbau,  
Fensteranschluss



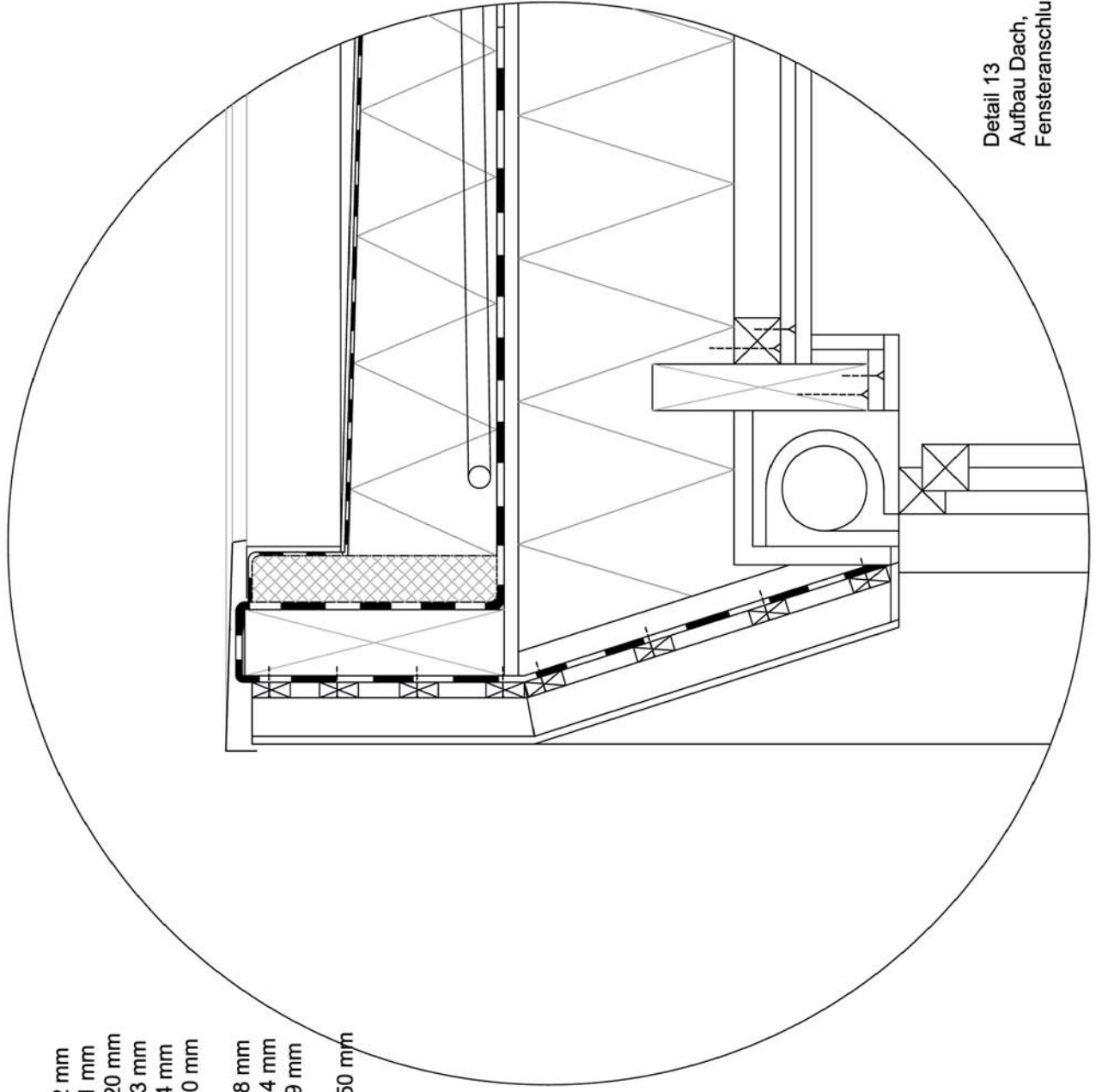
- Dachaufbau**
- Blecheindeckung 2 mm
  - Abdichtungsbahn 1 mm
  - Gefälledämmung XPS 200 - 120 mm
  - Polymerbitumenbahn 2lagig 3 mm
  - OSB-Platte 24 mm
  - KVH Holz mit Dämmung 280 mm
  - Konterlattung Installationsebene 48 mm
  - 48 x 48 mm 24 mm
  - OSB-Platte 19 mm
  - Gipskartonplatte
  - Total ca. 591 - 450 mm



- Dachaufbau**
- Dachschindeln ca. 50 mm
  - Lattung 30/50 mm 30 mm
  - Konterlattung 45/50 mm 50 mm
  - fugenloses Unterdach auf Unterdachschalung 22 mm
  - Sparren 160/200 mm 200 mm
  - Total ca. 350 mm

Detail 11  
Dachaufbau, Anschluss  
Schindeldach

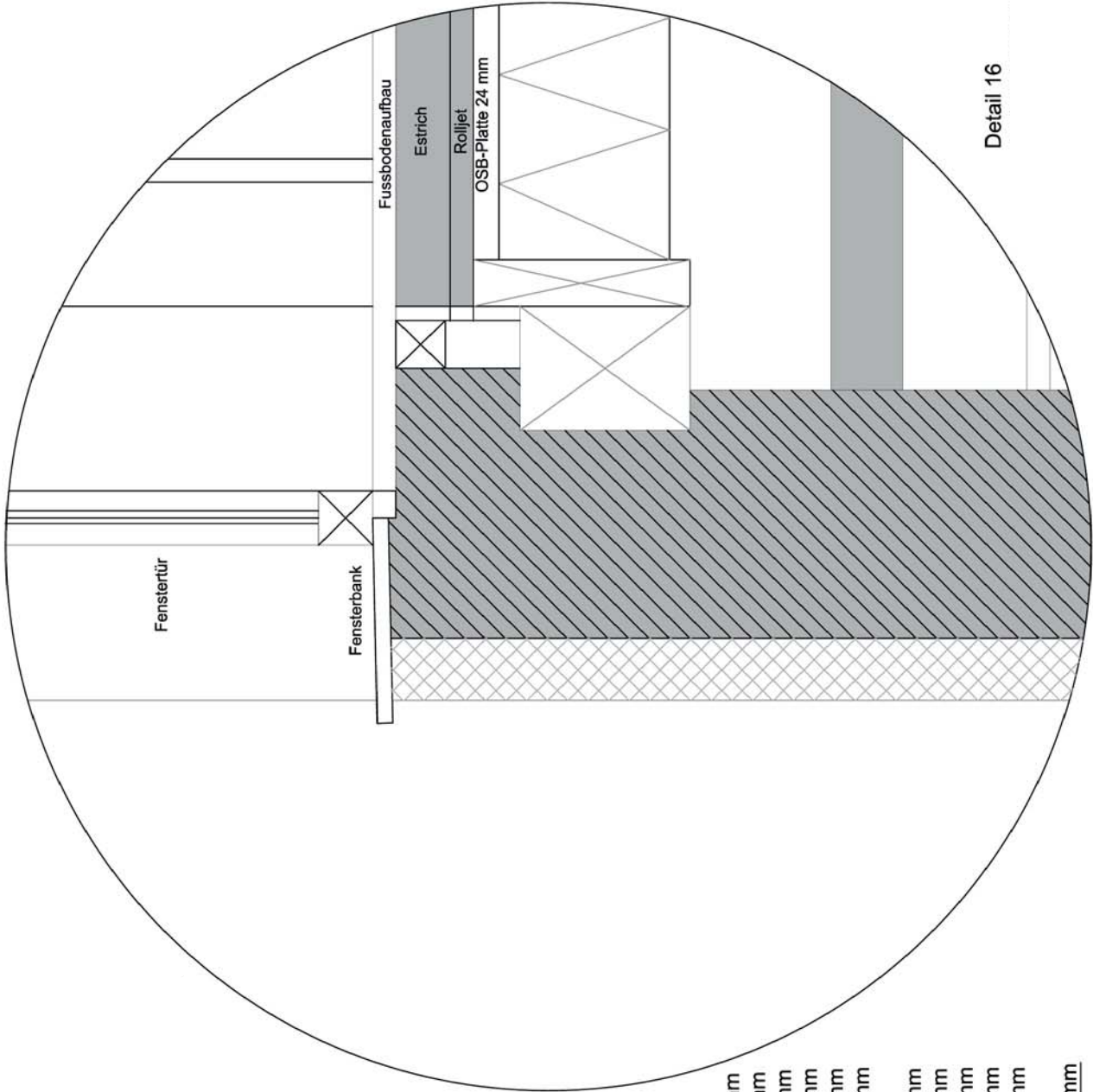
- Dachaufbau**
- Blecheindeckung 2 mm
  - Abdichtungsbahn 1 mm
  - Gefälledämmung XPS 200 - 120 mm
  - Polymerbitumenbahn 2lagig 3 mm
  - OSB-Platte 24 mm
  - KVH Holz mit Dämmung 280 mm
  - Konterlattung Installationsebene 48 mm
  - 48 x 48 mm 24 mm
  - OSB-Platte 19 mm
  - Gipskartonplatte
  - Total ca. 591 - 450 mm



Detail 13  
 Aufbau Dach,  
 Fensteranschluss

**Wandaufbau:**

- Wärmeverbundsystem XPS	80 mm
- Mauerwerk	400 mm
- Lattung	60 mm
- Gipskartonplatte	19 mm
<b>- Total</b>	<b>559 mm</b>



**Deckenaufbau über Decke beheizt:**

- Fliesen bzw. Holzboden	25 mm
- Trittschalldämmung	5 mm
- Estrich mit FB-Heizung	70 mm
- Rolljet	30 mm
- OSB-Platte	24 mm
- KVH Holz/ Tragkonstruktion var. ca	350 mm
= Niveaueausgleich	
- Abstand KVH zu Beton (gedämmt) ca.	150 mm
- Feuerschutz Beton	ca. 50 mm
- Holzbalkendecke Altbestand	ca. 200 mm
- Streulattung	ca. 30 mm
- Putz Decke	ca. 20 mm
<b>- Total</b>	<b>ca. 940 mm</b>

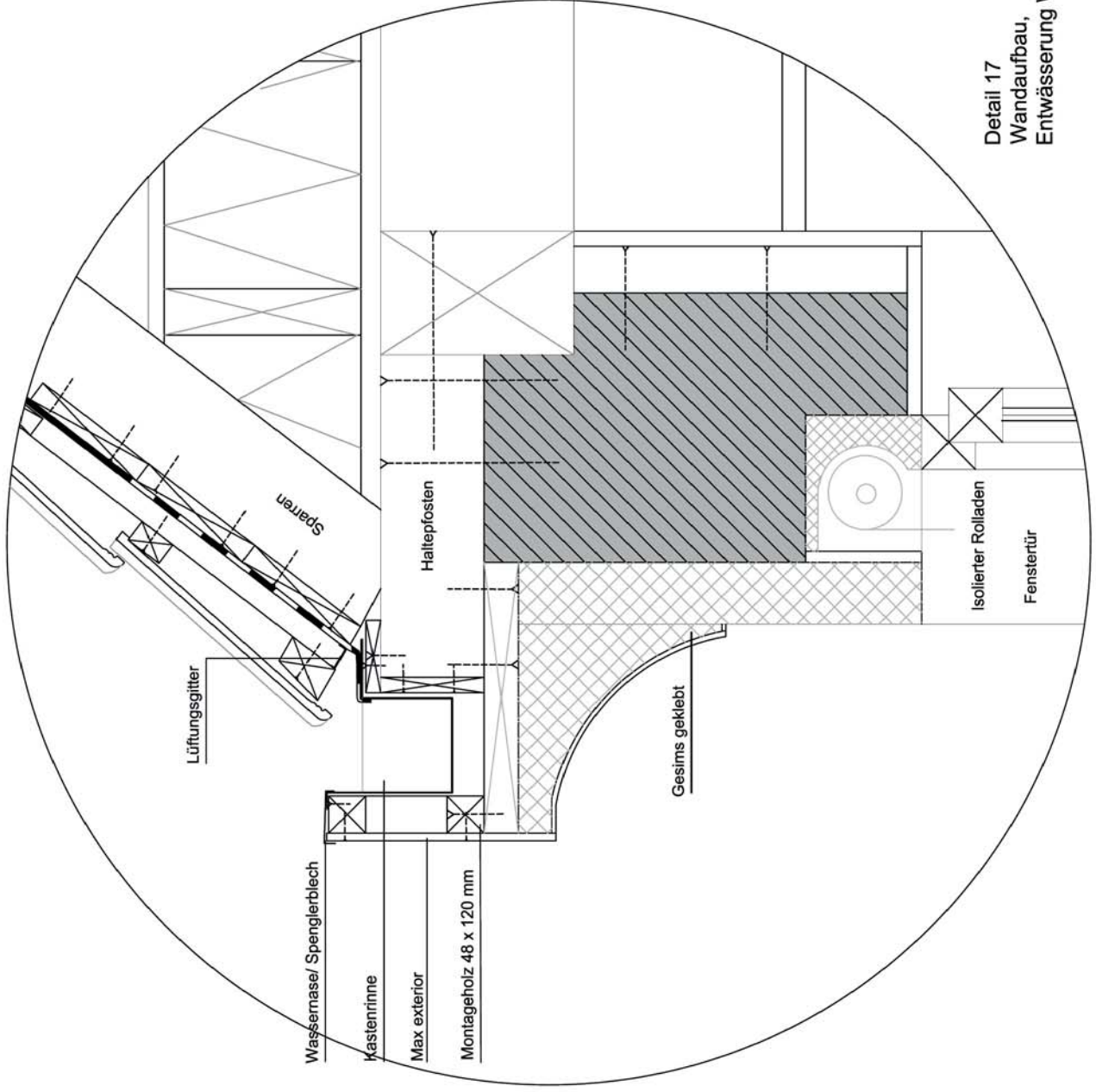


**Wandaufbau:**

- Wärmeverbundsystem XPS	80 mm
- Mauerwerk	400 mm
- Lattung	60 mm
- Gipskartonplatte	19 mm
<b>- Total</b>	<b>559 mm</b>

**Dachaufbau**

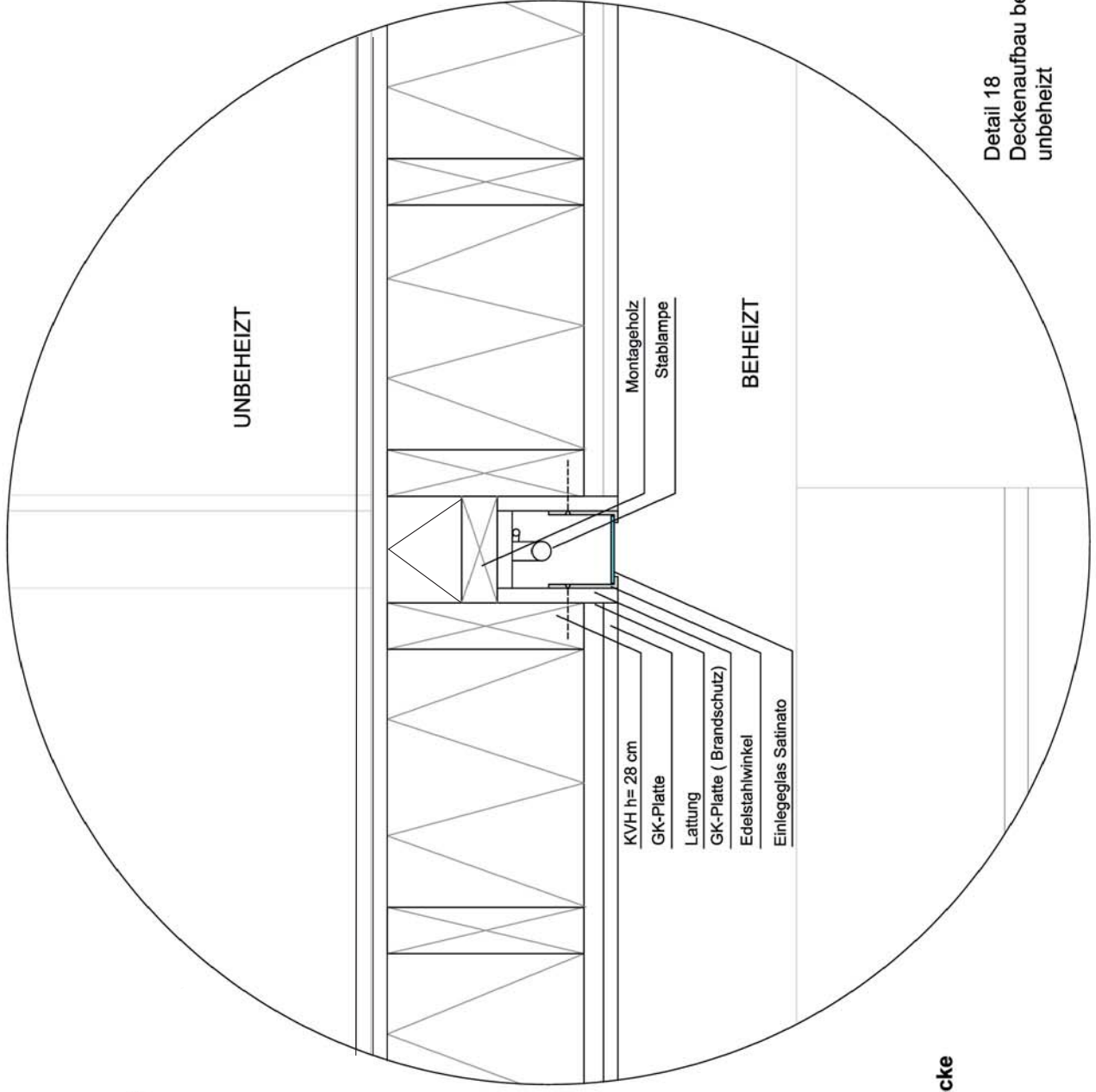
- Dachschindeln	ca. 50 mm
- Lattung	30/50 mm
- Konterlattung	45/50 mm
- fugenloses Unterdach auf Unterdachschalung	22 mm
- Sparren	160/200 mm
<b>- Total</b>	<b>ca. 350 mm</b>



**Detail 17**  
Wandaufbau,  
Entwässerung West

**Deckenaufbau:**

- Fermacell 24 mm
- Spundschalung 20 mm
- KVH Holz/ Tragkonstruktion 280 mm
- Streulattung 24 mm
- Gipskartonplatte 19 mm
- Total 367 mm



**Satinato-Glas schließt bündig mit UK Decke ab, Verkabelung läuft im Schacht an Anschlussstelle, dann in Decke**

**Detail 18**  
Deckenaufbau beheizt zu unbeheizt

**Wandaufbau Dachgeschoss:**

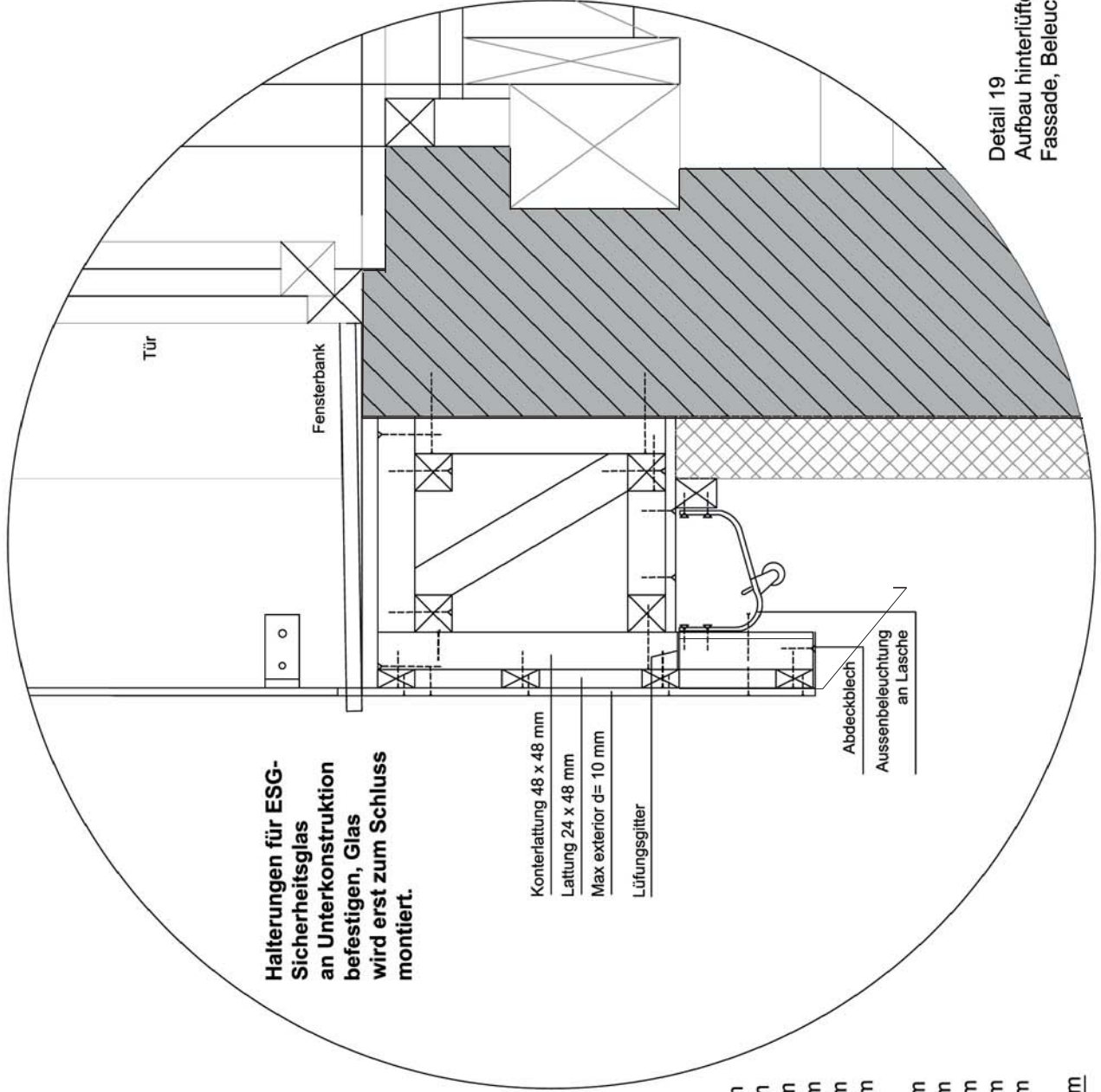
- Wärmeverbundsystem XPS	80 mm
- Mauerwerk	400 mm
- Lattung	60 mm
- Gipskartonplatte	19 mm
- Total	559 mm

**Wandaufbau 1 OG:**

- Wärmeverbundsystem XPS	80 mm
- Mauerwerk	400 mm
- Putz	30 mm
- Total	510 mm

**Deckenaufbau über Decke beheizt:**

- Fliesen bzw. Holzboden	25 mm
- Trittschalldämmung	5 mm
- Estrich mit FB-Heizung	70 mm
- Rolljet	30 mm
- OSB-Platte	24 mm
- KVH Holz/ Tragkonstruktion var. ca	350 mm
= Niveaueausgleich	
- Abstand KVH zu Beton (gedämmt)	ca. 150 mm
- Feuerschutz Beton	ca. 50 mm
- Holzbalkendecke Altbestand	ca. 200 mm
- Streulattung	ca. 30 mm
- Putz Decke	ca. 20 mm
- Total	ca. 940 mm



**Detail 19**  
**Aufbau hinterlüftete**  
**Fassade, Beleuchtung**



6.1 Modell der Anlage vor der Intervention M 1:200 / model of the building complex before the intervention M 1:200



**6.2 Modelle der Anlage / models of the building complex**

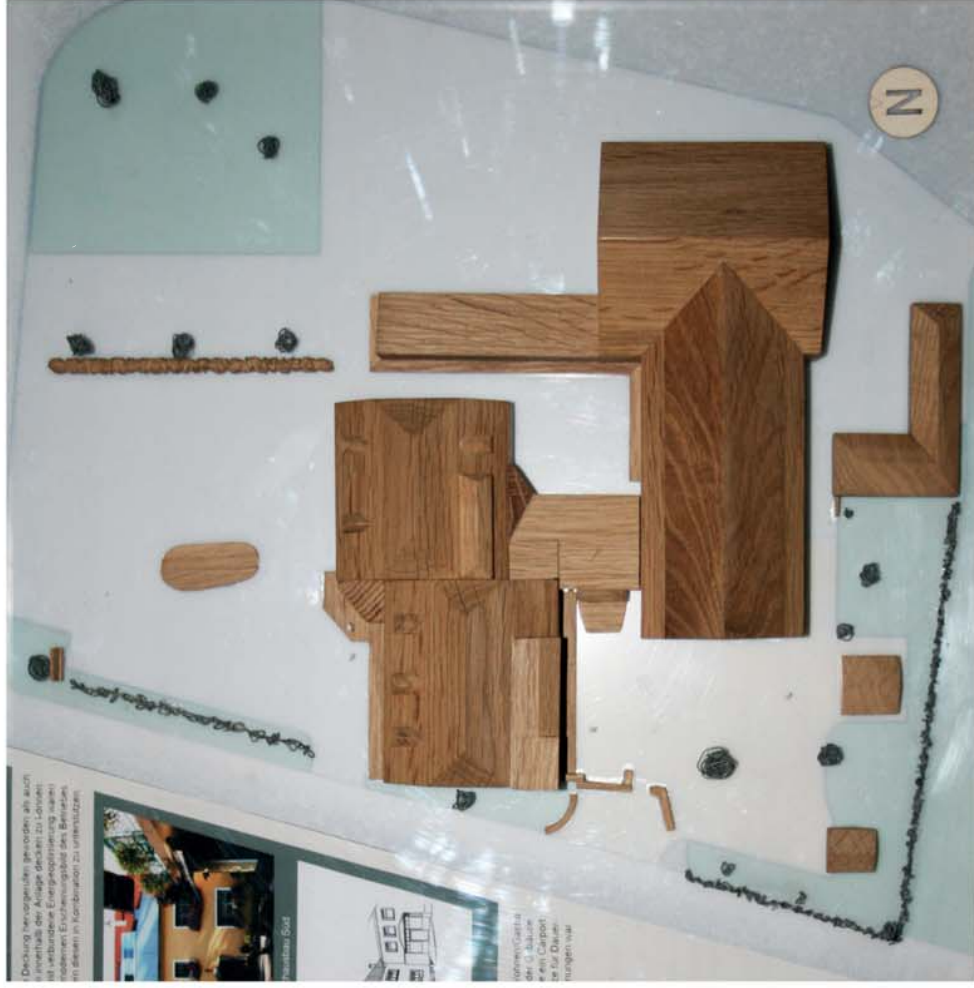
Im Bereich Modellbau gibt es neben den grundlegenden Volums- und Arbeitsmodellen insgesamt vier Präsentationsmodelle, jeweils mit einem Vorher / Nachher Modell. Diese vergleichenden Modelle sind einerseits zwei Modelle der Gesamtanlage im Maßstab 1:200, jeweils vor der Intervention und eines nach den Eingriffen. Gearbeitet habe ich mit Eichenmassivholz aus dem Altholzbestand des Dachbodens, mit dieser Materialwahl wollte ich das Motto des Projektes widerspiegeln. Als Hauptmodell fungiert ein großes Modell im Maßstab 1: 50. Bei diesem Modell kann man das Bestandsmodell des Obergeschosses abheben und gegen den neuen Entwurf austauschen. Das Dach des Dachstuhles kann man ebenfalls entfernen und beim Bestandsmodell die Tragstruktur sowie beim Entwurf die Raumaufteilung betrachten.

*In the section model making there are next to diverse work- and volume models four models for the presentation. I arranged them in a compared modus, two of them show the whole complex of buildings in the scale 1:200, before and after the interventions. The main model in the scale 1:50 can be used in different ways; the attic is made in two versions, before and after the intervention, you can also lift the roof to see on the one hand the static existing structure and on the other hand the room configuration of the densificated space.*





6.3 Modell der Anlage nach der Intervention M 1:200 / model of the building complex after the intervention M 1:200





6.4 Modell Hauptgebäude M 1:50 / model of the main building M 1:50

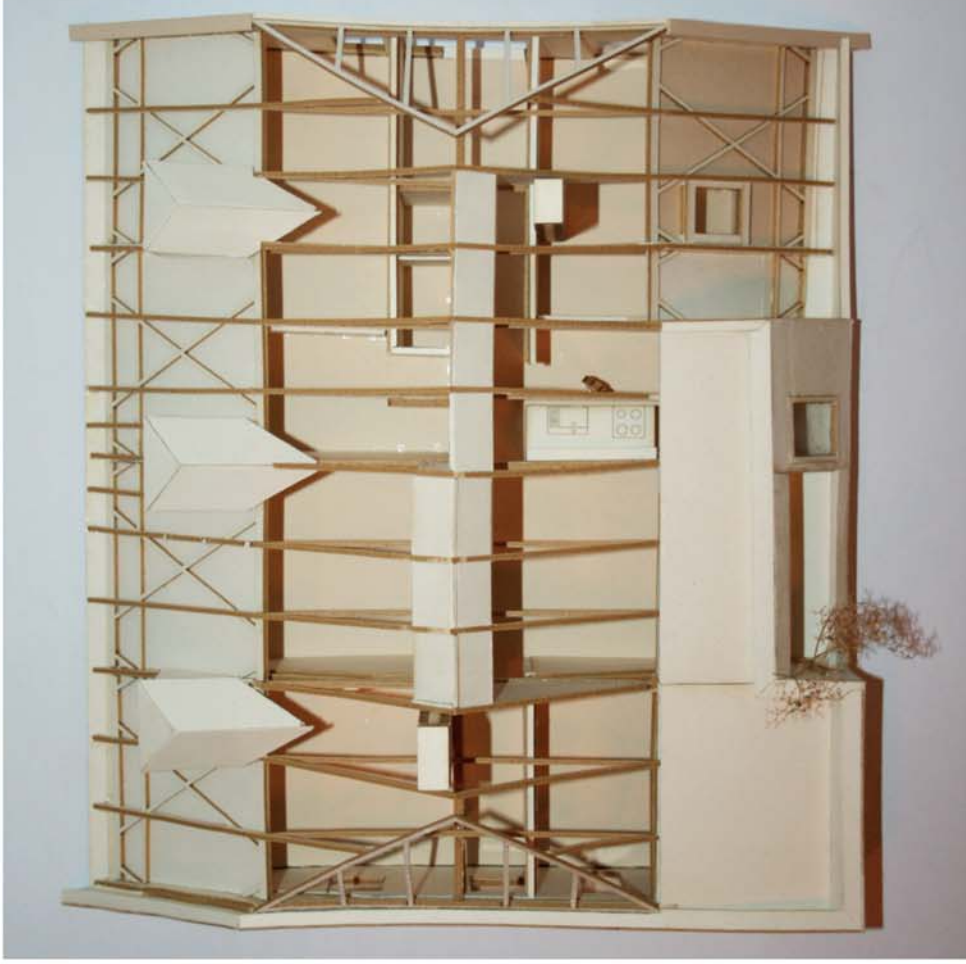






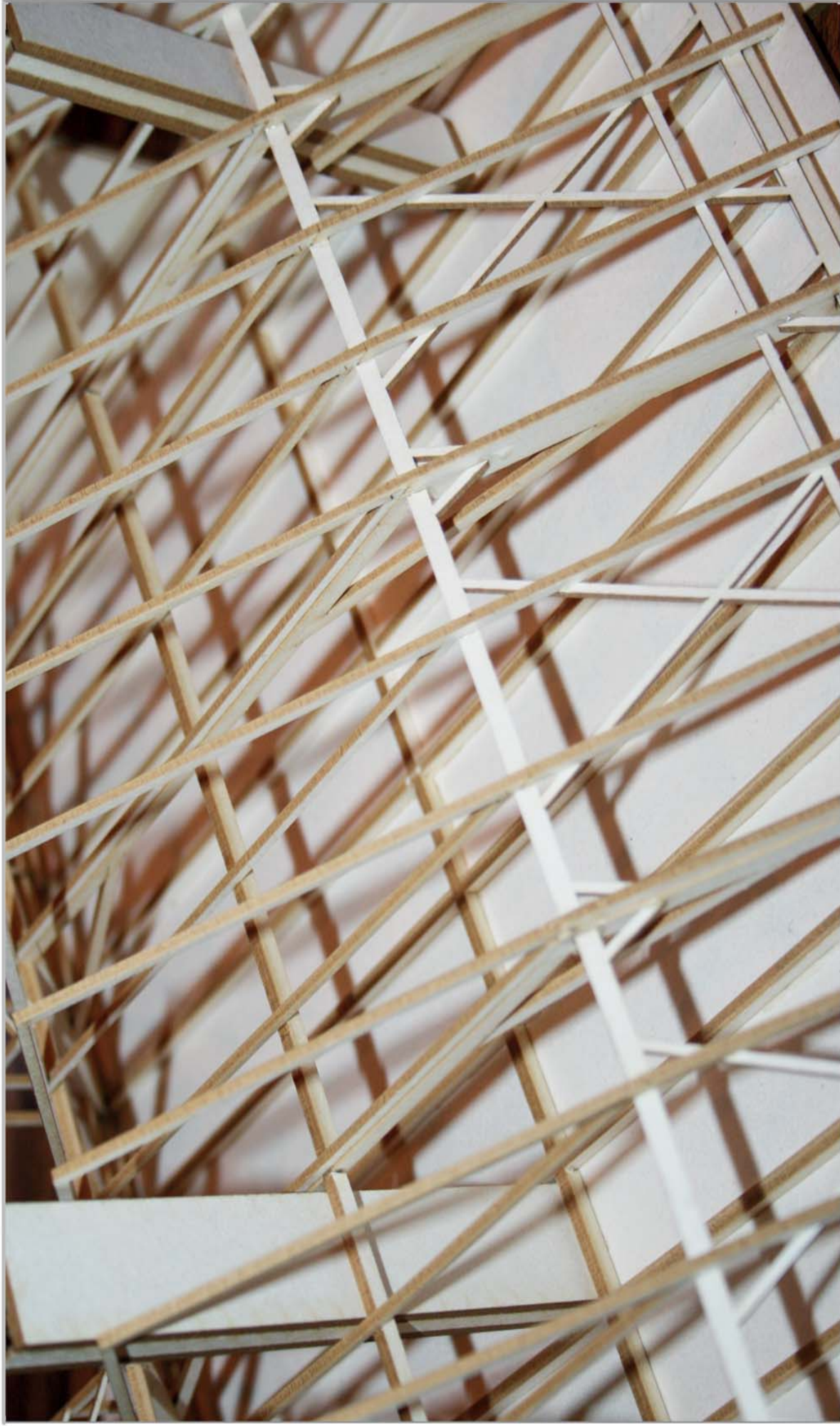






Abb. 080 : Hauptmodell 1:50 / main model 1:50





## VII. BAUDOKUMENTATION - BLOCK 1 / work in progress - block 1

### 7.1 Terminplanung Gewerke / scetchual mantainance groups

TERMINPLANUNG	KW 17_26.04-29.04							KW 18_02.05-06.05							KW 19_09.05-13.05							KW 20_16.05-20.05						
	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR			
GEWERK																												
Holzarbeiten, kitteln, schleifen																												
Telekom / Energie AG verlegen/isolieren Leitungen																												
Zimmermann, verstärken der Trägerdecken	FT																											
Stemmarbeiten, Maurer																												
Elektriker verlegen Leerverrohrung in Trägerdecke																												
Installateur Anschlüsse und Staubsaugeranlage																												

TERMINPLANUNG	KW 23_06.06.-10.06.							KW 24_13.06.-17.06.							KW 25_20.06.-24.06.							KW 26_27.06.-01.07.						
	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR			
GEWERK																												
Stemmarbeiten, Maurer, Fensterbänke setzen																												
Gerüst Aufbau/Abbau																												
Entfernen der Vertäfelung außen West																												
Kran entfernt Schutt, hebt Bauholz rauf																												
Fenster/Rolläden Montage wie bestellt																												
Abtransport Bauschutt																												
Zimmermann Anfang Ausbau Suedwest																												
Dachdecker/Spengler Dachdeckung Sued																												
Kaminsanierung/ Aufbau fuer Schwedenöfen																												
Fassadenputz West mit Isolierung																												
Steinmetz setzt die bestelltenFensterbänke																												



## VII. BAUDOKUMENTATION - BLOCK 1 / work in progress - block 1

### 7.1 Terminplanung Gewerke / scetchual maintenance groups

Terminplanung	KW 27_04.07.-08.07.					KW 28_11.07.-15.07.					KW 29_18.07.-22.07.					KW 30_25.07.-29.07.				
	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR
GEWERK																				
Zimmermann: Innen Wände, aussen Ausbau																				
Elektriker Elektrokasten, Beleuchtung aussen																				
Sanitär/ Heizung anschliessen, kontrollieren																				
Maurer, verputzen Innenmauer Ost, Kamin																				
Verlegen Trittschalldämmung																				
Estrich Fussbodenaufbau																				
WDVS Fassade West, Neuanstrich Nord/ Sued																				
Austrocknungszeit Estrich																				
Gerüst Aufbau/Abbau																				

Terminplanung	KW 31_01.08.-05.08.					KW 32_08.07.-12.08.					KW 33_15.08.-19.08.					KW 34_22.08.-26.08.				
	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR
GEWERK																				
Austrocknungszeit Estrich																				

Terminplanung	KW 35_29.08.-02.09.					KW 36_05.09.-09.09.					KW 37_12.09.-16.09.					KW 38_19.09.-22.09.				
	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR
GEWERK																				
Austrocknungszeit Estrich																				
Holzarbeiten (Anschlussfuge GK, streichen)																				
Zimmermann (beplanken 2. Seite GK)																				

## VII. BAUDOKUMENTATION - BLOCK 1 / work in progress - block 1

### 7.1 Terminplanung Gewerke / scetchual mantainance groups

Terminplanung	KW 39_25.09.-29.09.					KW 40_02.10.-06.10.					KW 41_09.10.-13.10.					KW 42_16.10-20.10.				
	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR
GEWERK																				
GK spachteln, schleifen																				
Malertrupp ausmalen																				
Fliesenleger Fliesen Küche, Bad, WC verlegen																				
Steinmetz Pflaster legen Vorhaus, Wellnessbereich																				

Terminplanung	KW 43_23.10.-27.10.					KW 44_30.10.-03.11.					KW 45_06.11.-10.11.					KW 46_13.11-17.11.				
	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR
GEWERK																				
Holzböden verlegen , Montage Fixverglasung																				
Elektriker, Montage Steckdosen, Schalter, Lampen																				
Sanitärinstallation Bad/WC/Wellness																				
Türmontage, mit Schleifen/ beizen																				
Grundreinigung																				
Montage Küche																				
Steinmetz setzt die Waschplatte Badezimmer																				
Montage Möbel, Holz passend dazubeizen																				

Terminplanung	KW 47_20.11.-24.11.					KW 48_27.11.-01.12.					KW 49_04.12.-08.12.					KW 50_11.12-15.12.				
	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR
GEWERK																				
Möblierung, Massmöbel																				
Ausstattung Wellnessbereich																				

## VII. BAUDOKUMENTATION - BLOCK 1 / work in progress - block 1

### 7.1 Terminplanung Gewerke / scetchual maintenance groups

Terminplanung	KW 03_16.01.-20.01.					KW 04_23.01.-27.01.					KW 05_30.01.-03.02.					KW 06_06.02.-10.02.				
	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR	MO	DI	MI	DO	FR
GEWERK																				
Anfertigen Homepage als Werbung																				
Ausbildung Dachterasse Wellnessbereich																				
Ausmalen Stiegenhaus																				
Kellerabteile für Wohnungen im Nebentrakt																				

Bestand Dachstuhl: 200 qm<sup>2</sup>,

Baujahr Gebäude: 1557

Baujahr Dachstuhl: 1864

Die Südseite sowie die beiden Walme waren mit 75 Jahre alten, bereits schadhaften Tondachschindeln eingedeckt. Vorhandene Löcher und Durchlässe, vor allem im Bereich des Kamins, schloss ich um 2005 provisorisch mit PU-Schaum um die Schäden nicht zu vergrößern, mit dem Sturmshaden 2009 wurde der Zustand der Deckung akut. An der Südseite entstanden durch die jahrelange Feuchtigkeitseinwirkung konstruktive Schäden an mehreren Trägern, die bei der Neudachdeckung ausgetauscht bzw. verstärkt werden. Durch das Abschiefen der Träger stellte ich Holzwurm- und Holzbockbefall fest, der allerdings die Tragstruktur der vier Hauptträger nicht maßgeblich beeinflusste. Der erste Schritt war das Ausräumen des 145 Jahre lang als Lagerraum genutzten Dachbodens. Insgesamt sechs Lastwagenfahrten mit meist wertlosem Plunder habe ich in den letzten Jahren immer in der vorlesungsfreien Zeit weggeführt. Möbelstücke je nach Zustand als gelernter Tischler entweder restauriert oder Teilstücke wiederverwendet, sie fanden in den Räumlichkeiten des Gasthofes wieder Verwendung. Das Gebäude ist seit über 400 Jahren im Besitz meiner Familie. Der Traum, dieses Geschoss für Wohnzwecke auszubauen ist älter als meine Entscheidung, Architekt zu werden und hat sicherlich im Hinterkopf einen grossen Einfluss auf meine Berufswahl ausgeübt.

*Housing stock: 200 m<sup>2</sup> / year of construction: 1557 / year of construction roof structure: 1864*

*The southside as also the two hips had been covered with 75 years old defected roofing shingles which lead to static damages of the roof structure. When I was grinding the later visible beams I also discovered that timberjack and timberworm affected the wood. The bad condition of most of the beams lead to an amplification and partuculary exchange of the structure on the southside, the four main static beams were in a better shape so they could remain. Indeed one of the first steps of researching the quality of the site was getting rid of all the crab stored there the last 145 years. All in all six truck loads of mostly worthless gimcrack I've removed the last years. Nice furnitures off course I renovated, they are in use in floors of the building. The building belongs to my family for more than 400 years, thosedream of changing this floor into a living space is even older than my decision becoming an architect.*



7.2 Vorbereitung der Baustelle / preparation of the construction site



Abb. 086 links: Holzzustand Bestand / condition of the wood in stock  
Abb. 087 rechts: Holzzustand behandelt / condition processed



VII. BAUDOKUMENTATION - BLOCK 1 / work in progress - block 1

7.2 Vorbereitung der Baustelle / preparation of the construction site

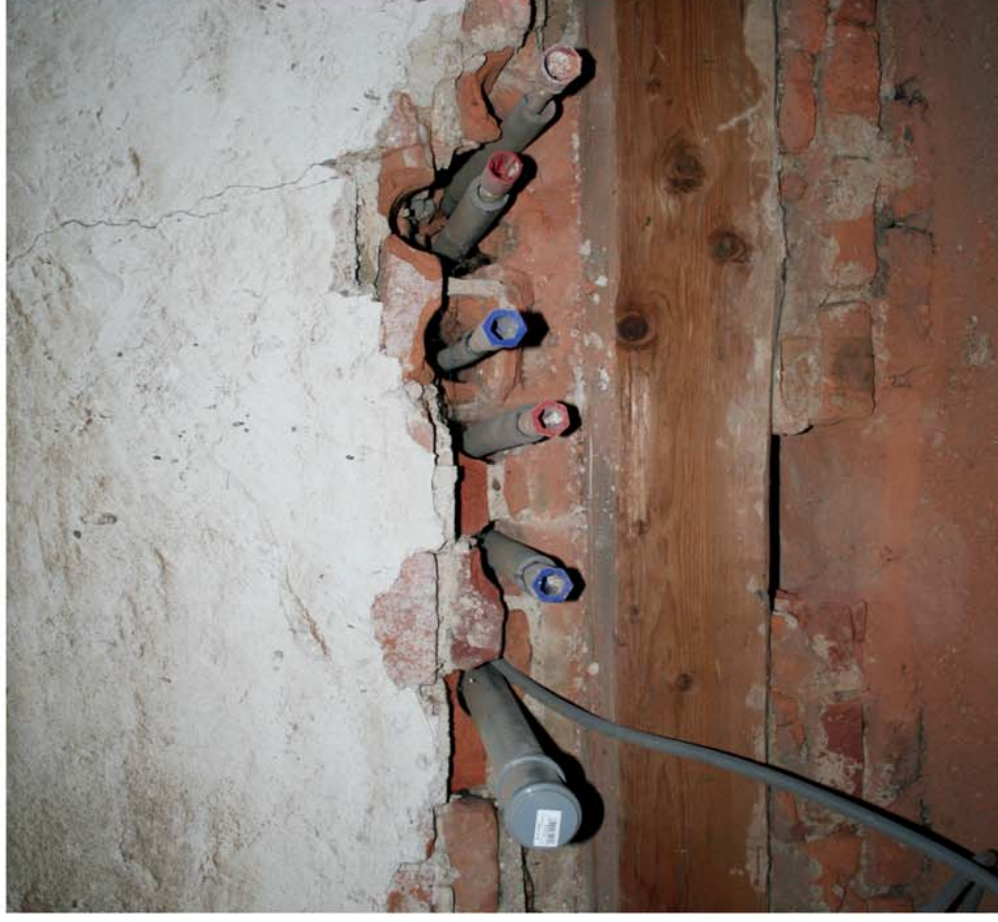
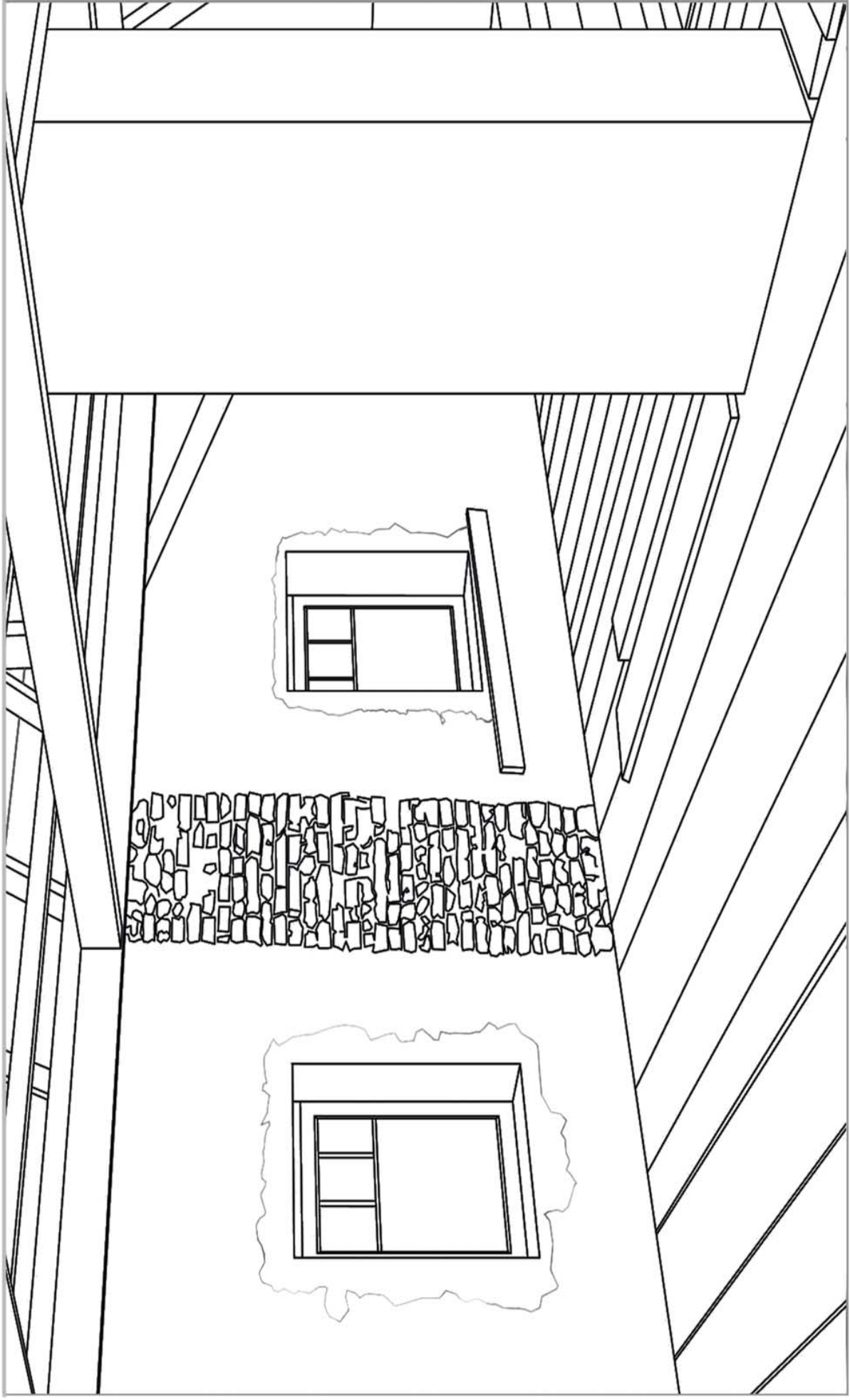


Abb. 088 links: Freilegen / exposing

Abb. 089 rechts: Vorhandene Anschlüsse / existing annexation





7.3 Baudokumentation Bauabschnitt 1 / construction documentation block 1

Seit Jahren habe ich immer, wenn Zeit vorhanden war, die 200 qm<sup>2</sup> große Fläche ausgeräumt. Dann begann ich, erst die Balken, die später auf Sicht bleiben, abzuschleifen und Schäden auszubessern. Durch den Befall von Holzinsekten entschied ich mich für eine tief einwirkende, chemische Holzbehandlung des bestehenden Dachgebälks. Diese tötet die Insekten einerseits und verhindert Neubefall durch ihre im Holz verbleibenden Inhaltsstoffe. Das Mittel muss Monate lang einwirken und später versiegelt werden, da die Zusammensetzung auch auf Menschenhaut Irritationen hervorrufen kann. Diese Vorbereitung der Flächenmäßig großen Anzahl zu behandelnder Holzmasse musste also schon fast beendet sein, bevor die unterschiedlichen Gewerke mit Ihrer Arbeit beginnen konnten. Manche der Stellen können zudem im ausgebauten Zustand mit dem Schwingschleifer nicht mehr erreicht werden oder beschädigen den späteren Aufbau.

*Since years always when I found some time I cleaned the area from gimcrack and restored the old, found furnitures. Then I started to grind the later visible roof structure and corrected damages. The structure was occupied by timberjack, so I decided to treat the old wood with deep impacting chemistry. This treatment leads to the death of the insects and avoids reoccupation. The chemistry has to stay months inside the wood before the next step of renovation. Later on the wood has to be under seal because also human skin can get irritated by the substance of content. Before the construction site can be started this treatment has to be finished, otherwise the different craftsmen are handicapped, parts of the wood can't be reached anymore and everything gets dusty by grinding.*



Abb. 091 links: Holzbehandlung / wood treatment  
Abb. 092 rechts: Dachstuhl Bestand / existing roof structure





Abb. 093 : Installation Wasserleitungen / installation waterpipes



7.3 Baudokumentation Bauabschnitt 1 / construction documentation block 1

Nach dem Gebäck folgte der Altholzboden, den ich gleich behandelte. Dieser Boden wird wieder verwendet in den Schlafzimmern, auch für Altholzarbeiten im Mansardenbereich und für spezifische Maßmöbel wollte ich den Charakter des Altholzes beibehalten. Nach diesen zeitraubenden Arbeiten kamen als erstes Elektriker und Installateur, um im hohlen Zwischenbereich der Holzrammedecke einen Großteil ihrer Leitungen zu verlegen. Genau nach Plan wurden Wasser, Staubsauganlage, Fußbodenheizungsanschlüsse und Leerverrohrung für den Strom in drei unterschiedliche Leitungssysteme an die jeweiligen Stellen des späteren Wandaufbaues geführt, von dort aus werden sie später über die Wände weiter geleitet. Drei Systeme deshalb, weil für die Ermittlung des Strom- und Wasserverbrauches drei unabhängige Mess- und Zählereinheiten vorhanden sein müssen; für die große Wohnung, die kleinere Wohnung und den Wellnessbereich.

*After the roof structure I did the same with the old wooden floor planks. I want to use them again as floor in the bedrooms, also some specific furnitures and wood for the mansard in the same condition as the roof structure is helpful to aware the character of the whole project. After this time consuming preparations the electrician and plumber installed most of their pipes and electric conductions in the gaps of the horizontal roof structure. By plan those pipes lead to the later constructed walls, from there they get spreaded to the areas I need them. Divided in three different systems, one for the big apartment, one for the smaller apartment and one for the wellness area, the systems have to be separated to count later the exact amount of used energy.*



Abb. 094 links: Installateurarbeiten / plumber work  
Abb. 095 rechts: Hausstaubsauganlage / vacuum cleaner system





Abb. 096 : Verstärkung des Bodens / fortification of the floor



7.3 Baudokumentation Bauabschnitt 1 / construction documentation block 1

Neben Elektriker und Installateur hatten die Zimmermänner bereits mit dem Verstärken der horizontalen Tragstruktur begonnen. Sie zogen je einen 18 x 28 cm Balken zwischen die bereits bestehenden Balken ein und verstärkten diese seitlich mit 6 x 28 cm KV Holz. Der ganze Aufbau hat über die Diagonale von 20 m einen Niveauunterschied von ca 25 cm Höhe, die Verstärkung nivelliert somit auch die Waagrechte für den darauffolgenden Aufbau. Die Zwischenräume wurden, sobald die Leitungen installiert waren, ausgefüllt mit Dämmwolle zur Schall- und Wärmeisolierung für den darunterliegenden ersten Stock. Parallel zu den Zimmermännern stemmten wir die Öffnung durch das Bestandsgebäude in die bereits bestehende Garconniere von 2005 sowie die erweiterte Türöffnung für das Stiegenhaus und den Elektroschaltkasten.. Da in diesem Bereich zwei unterschiedliche Gebäude zusammenstoßen, ergibt sich eine Mauerleibung von 80 cm.

*Next to plumber and electrician the carpenters already started to fortificate the horizontal structure by moving a solid 18 x 28 cm beam in between two already existing beams. Those existing beams got compounded by 6 x 28 cm solid structural timber. There's a niveau distance of 25 cm trough the diagonale of 20 meters, so this fortification also takes care of the right level for the following steps of construction. The gaps in between got filled with insulaton for isolating and noise control of the floor beneath. Parallel to the carpenters we opened an alley to the already existing studio from 2005. Also we enlarched the door to the stairhouse and integrated the electric fuse box plane with the wall. In this area two buildings are built on each other, so the embrasure measures 80 cm.*



Abb. 097 links: Dämmarbeiten / insulation work  
Abb. 098 rechts: Trägerplatte OSB / mounting plate wood chips





Abb. 099: Altholzboden Zuschnitt / pre-cut wooden floor



7.3 Baudokumentation Bauabschnitt 1 / construction documentation block 1

Als der nivellierte Bodenaufbau fertig und mit einer Lage OSB-Platten ausgesteift war, riss ich darauf den zukünftigen Wandaufbau auf, um die alten Dielenböden auf Maß einzuschneiden. Die 4 cm starken Böden mussten beschriftet und nummeriert in den Spitzboden geräumt werden, um die Grundebene frei für die später folgende Estrich-Partie zu machen. Anschließend wurde vor allem aus statischen Gründen mit dem Mansardenaufbau der Nordseite begonnen. Der gesamte Dachstuhl musste verstärkt und ausgesteift werden um die vertikale Schubkraft aufnehmen zu können, bevor das Dach der Südseite gewechselt wurde. Der Kniestock liegt bei 1.10 m Höhe, mit Revisionsöffnung sowie der Belüftungsanlage des Gasthauses im Erdgeschoss dahinter. Gearbeitet wurde mit 6 x 28 cm Konstruktionsvollholz für die nach aussen zu isolierenden Mansarden und Deckenaufbau, der innere Wandaufbau erfolgte mit 6 x 8 cm egalisierten Pfosten.

*When the leveled wood chips panel floor was finished I put the old wooden floor on the plates to cut the it in the right measure. Numbered I had to bring those 4 cms thick planks up to the phew to make space for later following floating screed. After doing the plane floor we started with the mansard of the northern side, mostly because of static reasons. The whole construction had to be stronger to avoid vertical shearing force before the roof on the southside got changed. The clap sill is at a height of 1.10 m, behind that theres space for cables and the ventilation system of the restaurant. In the whole project we worked with 6 x 28 cm construction timber for the mansard and the ceiling which have to be isolated. The inner, not static wall construction was done with 6 x 8 cm leveled beams.*



Abb. 100 links: Leitungsweiterführung / continuation of the pipes  
Abb. 101 rechts: Konstruktion Decke / construction of the ceiling





Abb. 102: Mansarden- und Deckenaufbau / construction of mansarde and ceiling

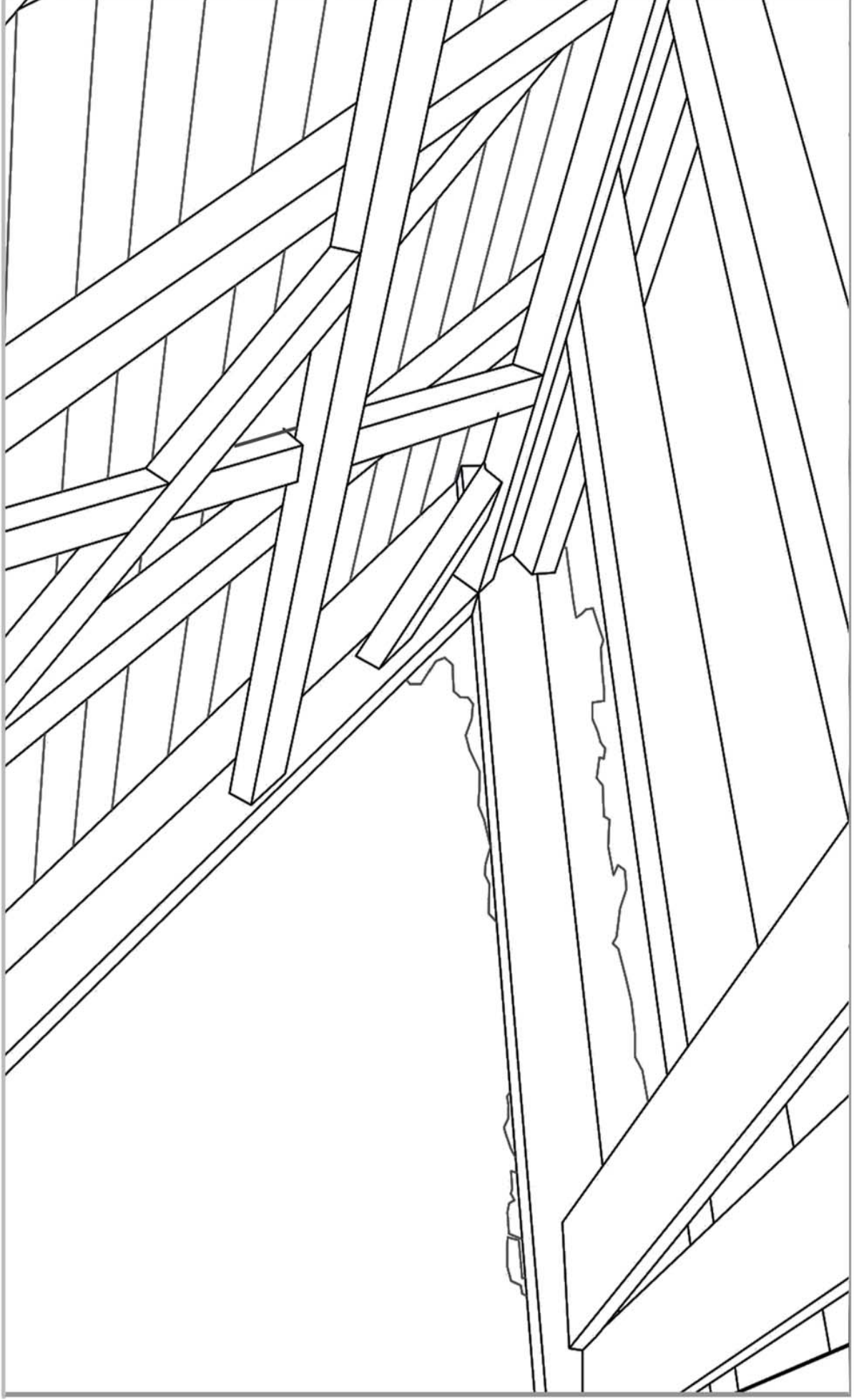


Abb. 105: Grafik schwarz-weiß / graphic black and white



7.3 Baudokumentation Bauabschnitt 1 / construction documentation block 1

Ich riss den Grundriss mit den einzelnen Schichtstärken auf dem OSB-Boden auf, um wirklich exakt mit den im Unterboden verlegten Leitungen und Polokalkanrohren übereinzustimmen. Die Innenwände mussten aufgrund der Entwurfsidee von den Sichtbalken um 15 cm abgesetzt bleiben, Verstärkungen über Ecken und den Boden waren exakt auszuführen um späteres Wippen oder reißen der Wände zu verhindern. Der Wandaufbau wurde einseitig beplankt mit OSB-Platten um die Konstruktion flächig zu versteifen und eine Installationsebene für Elektrik herzustellen. Unten rechts sieht man die Konstruktion der späteren Ofenbank, diese wurde in den Wandaufbau integriert um einen schwebenden Eindruck zu vermitteln. Auf der anderen Seite befindet sich das Schlafzimmer, hier ist als Lastausgleich der Bank ein Schrank in die Wand integriert. Fix verschraubt vermeidet man dadurch die Hebelwirkung wenn die Ofenbank belastet wird.

*First I fractured the whole groundplan with the different layers on the chips wooden floor, to catch exactly the pipes and installations we had installed in the first step. The walls on the northern side had to be distanced from the visible wooden beams restricting to the draft, so we had to make sure that the walls got enough stiffening so they wouldn't wipe or even break in the corners. One side of the wall got covered with strand board for electricians and plumbers work. On the picture below on the right you can see the construction of the oven bench next to the fireplace, the bench got integrated into the wall system to avoid footholders and to create a pending impression. On the other side of the wall the bedroom with a big wardrobe is integrated for load compensation.*



Abb. 103 links: Absetzung der Wand zu Träger / distance wall to beam  
Abb. 104 rechts: Konstruktion Ofenbank / construction of the bench



7.4 Baudokumentation Bauabschnitt 2 / construction documentation block 2

Nach vorläufigem Abschluss der Innenarbeiten und dem Mansarden- und Deckeneinzug der Nordseite stellten wir um das Gebäude ein Gerüst auf. Kombiniert als Absturzsicherung für die Dachabdeckung und Aussenarbeiten im Südbereich wurde im selben Arbeitsgang die Vertäfelung der Westseite aus den 1970er Jahren durch ein Wärmeverbundsystem ersetzt, die Putzfassade der Nord- und Südseite aufgefrischt, der Zeitrahmen war sehr begrenzt gehalten, da das Gasthaus im Erdgeschoss durchgehend geöffnet blieb. Die Fenster hatten eine Bestelleit von sechs Wochen, deshalb mussten wir sehr genau auf Maß der bereits geordneten Fenster arbeiten. Der Dachstuhl wurde innen zur Sicherheit noch aufgeständert, bevor die Dachabdeckung erfolgte. Die Abdeckung wurde stückweise vorgenommen, zuerst im südöstlichen Bereich, damit bei eventuellem Regenfall der offene Dachstuhl schnell wieder mit Planen abgedeckt werden kann.

*After the interior works on the northern side we frameworked the building, on the one hand as an anti fall guard for the roofworks, on the other hand we changed the panels from the 1970ties into a compound system for heat insulation. Also the facade of the northern and southern side gets refreshed. We had a very tight timeframe because the restaurant had open all the time. The windows need six weeks to get delivered, so I had already ordered them. That means the carpenters had to construct exactly by windows measures. For safety reasons the roof structure got supported by beams while the uncovering of the roof sheds started. We were working on particular areas, unshedding and shedding again, in case of rain its easier and faster to cover the specific open part of the roof.*

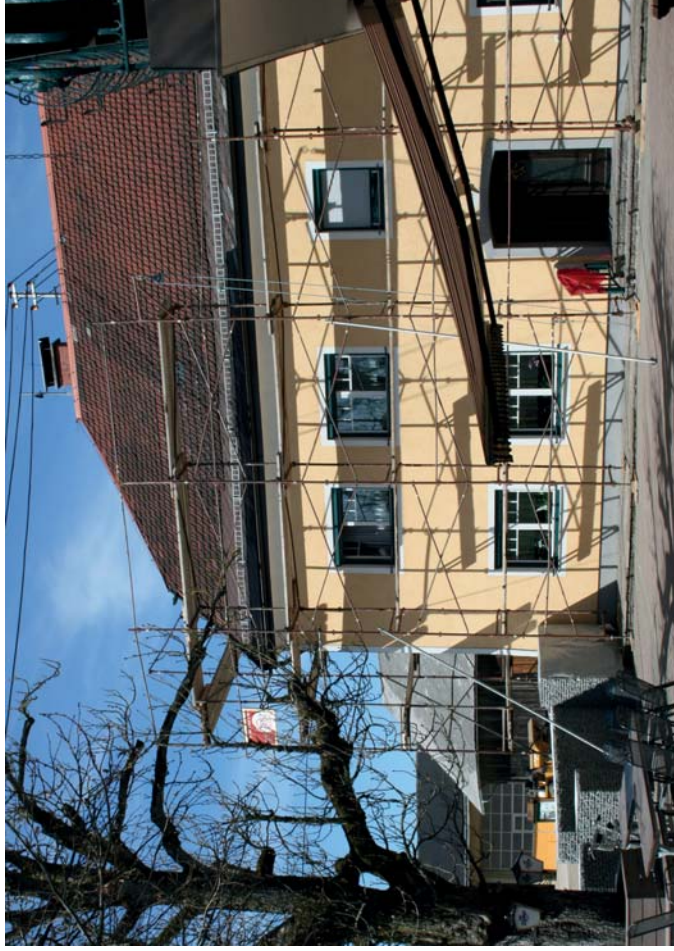


Abb. 106 links: Gerüst / framework



Abb. 107 rechts: Dachabdeckung / uncovering the roof





Abb. 108: Fassadenarbeiten / removing the facade



7.4 Baudokumentation Bauabschnitt 2 / construction documentation block 2

Zeitgleich war es meine Aufgabe, die Vertäfelung und hinterlüftete Unterkonstruktion der Westfassade zu entfernen sowie die drei Fenster im Westbereich, die durch Fenstertüren ersetzt wurden, auszustemmen. Südseitig waren bei der Freilegung des Daches mehr Dachbalken als von innen sichtbar von Schimmel und Morsch betroffen. Da aber sowieso an den Stellen der Dachausbau stattfindet, war dieser Umstand zu vernachlässigen. Aus Gewichtsgründen sowie der Regen- gefahr wurde das Dach teilweise abgedeckt und wieder neu aufgebaut. Die schadhafte Streben wurden ausgetauscht und die Hauptträger, gleichzeitig Sicht- balken, weiter verstärkt. Die Auskragung des Ausbaues wurde durch Verlängern der Konstruktionsvollhölzer erreicht und auf der Baustelle vor Ort abgelängt. Nach Aufbringen der Dachbahn im rechten Teil der Südseite wurde der Rest des Daches inklusive der beiden Walme abgedeckt und ebenso die Streben verstärkt.

*At the same time the panels of the west side got removed and also three windows of the western facade got caulked. The windows turn afterwards into doors. After removing the roofsheds it got obvious that more of the beams got rotten than it was visible from the inside. We solved the problem by changing those beams and amplified the later visible beams. The cantilever on southsides extension was achieved by the 6 x 28 cm construction timber and got in mounted in right shape on site. Because of the weight of the roof sheds and also the danger of rain the roof sheds got exchanged particularly, starting southeast. After installing the substructure the roof membran already covered the right part of southside. So the rest of the roof got uncovered and inside beams supported. the structure.*



Abb. 109 links: Auskragung / cantilever

Abb. 110 rechts: Stemmarbeiten / caulking works







Abb. 111: Dacharbeiten / roof works



## VII. BAUDOKUMENTATION - BLOCK 2 / work in progress - block 2

### 7.4 Baudokumentation Bauabschnitt 2 / construction documentation block 2

Nachts und bei Regen sorgt eine überdimensionale Abdeckplane für die Sicherheit des Innenraumes und der darunterliegenden Stockwerke. Zur gleichen Zeit sind auch die Dachdecker am Arbeiten beim Dachdecken des Carports an der Ostseite des Grundstückes. Der Vorteil, dass diese beiden Gewerke zur gleichen Zeit arbeiten, ist die gemeinsame, kosteneffektive Nutzung des Ausfuhrkranes, viele schwere Hebearbeiten erleichterte. Zeitgleich mit den Zimmermännern und Dachdeckern kam ein Maurer, um die ausgestemmten Fensterübleibungen sowie den Giebelbereich West auf die bestellten Fenster anzugleichen sowie die bereits gelieferten Fensterbänke zu setzen. Im Hof habe ich drei Container aufstellen lassen um gleich vor Ort den Abbruch zu sortieren. Nordseitig begann ein Maler mit dem Auffrischen der 8 Jahre alten Fassade.. Dies war eigentlich noch nicht notwendig, aber wir nutzten die Zeit aus, solange das Gerüst stand.

*At night and in case of rain a overdimensional tarpaulin took care for the protection of the interior and the first floor beneath. At the same time also the roofers were working at the carport, the idea of working the same time was, that they can share the truck crane saving costs and supporting heavy works. Parallel to the carpenters and the roofers a bricklayer was coming to fix the embrasures of the windows and doors, also he mounted the already delivered window ledges. In the court I was asking for three containers, sorting the waste already on site. At the northern side of the building a painter started with refreshing the colour of the facade. In fact this work wasn't necessary by now, but in general the building should have the same colour all around, so we used the framework on this site.*



Abb. 112 links: Fensteröffnung Ost / vent east  
Abb. 113 rechts: Dacharbeiten / roof works





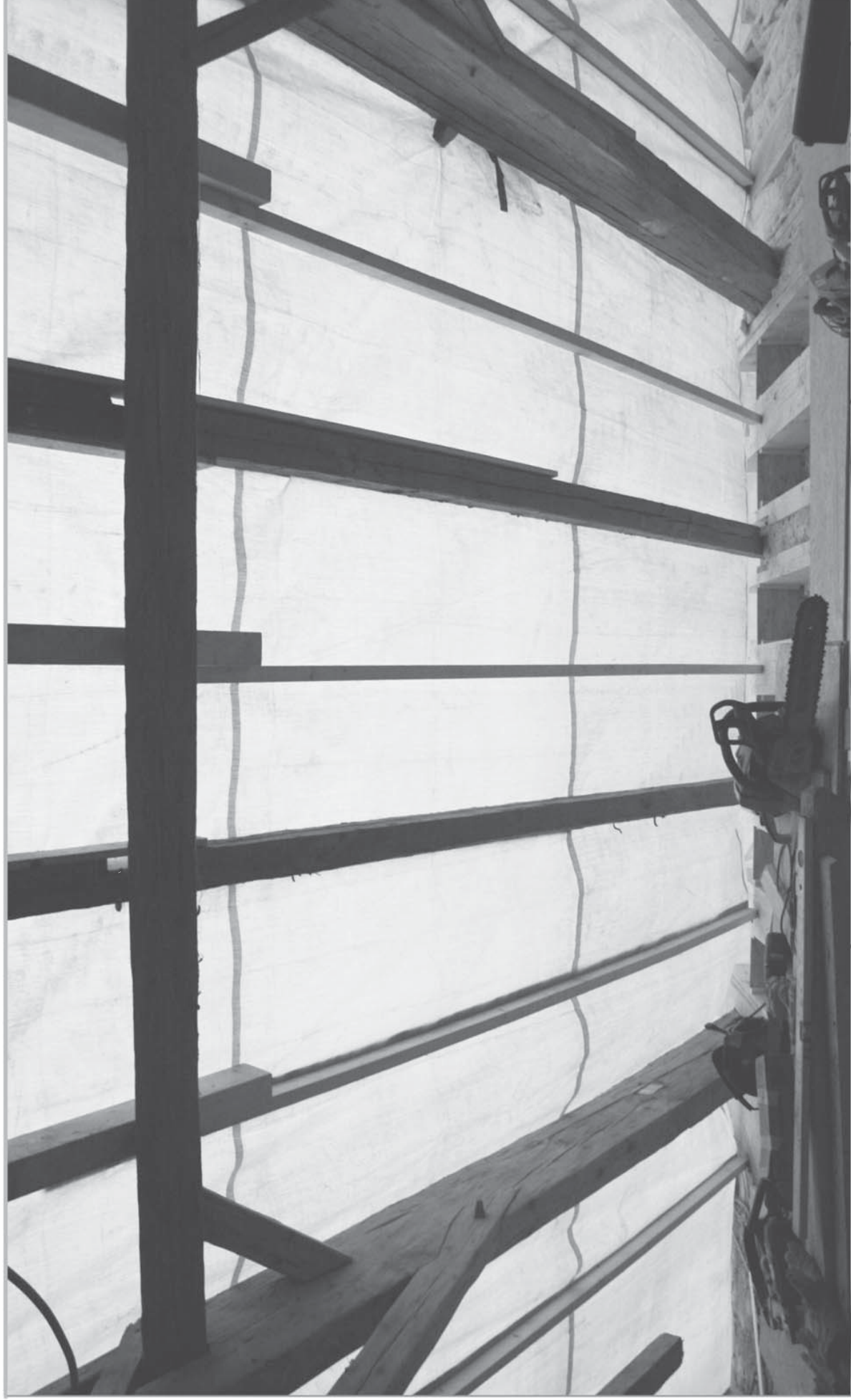


Abb. 114: Dachstuhlarbeiten / roof structure works



7.4 Baudokumentation Bauabschnitt 2 / construction documentation block 2

Diese zwei Wochen im Bauabschnitt mit offenem Dach waren die aufreibendste Zeit der ganzen Baustelle, da an drei verschiedenen Bereichen der Anlage gearbeitet wurde und nach wie vor der Restaurant- und Zimmerbetrieb so weit als möglich ungestört von statten gehen musste. Mit meist gutem Wetter während dieser Bauphase ging der Ausbau zügig von statten. Durch mehrere Baubesprechungen vor den Arbeiten sowie das Vorbereiten und Planen von Details und Bauabläufen meinerseits ging diese Zeit aber ohne größere Probleme vorbei. Ein Vorteil war auch, als Ansprechpartner immer vor Ort zu sein und kurzfristige Änderungen oder bessere Lösungen mit den Handwerkern vor Ort besprochen und ausgeführt werden konnten. Mit den 6 x 28 cm Konstruktionsvollhölzern entstand innerhalb einer Woche das Grundgerüst für den auskragenden Kubus, die Bauweise ist somit systemimmanent zum Ausbau der Mansarde nordseitig.

*Those two weeks with the open roof had been the most stressful time of the project, at three different areas of the range were constructions and interventions done, also the restaurant and guestrooms were open and had to function without disturbance. But time went by without any bigger problems because we had some meetings before and I prepared each crafts details, scetchual and plans. Also the weather was perfect during this period. Of course it was a big advantage that I had been always around, so short term changes or better solutions could be discussed with the craftsmen and solved on site. Within one week the skeletal structure of the bulging cube was constructed with the same system of 6 x 28 cm solid construction timber we used at the northern side of the area.*

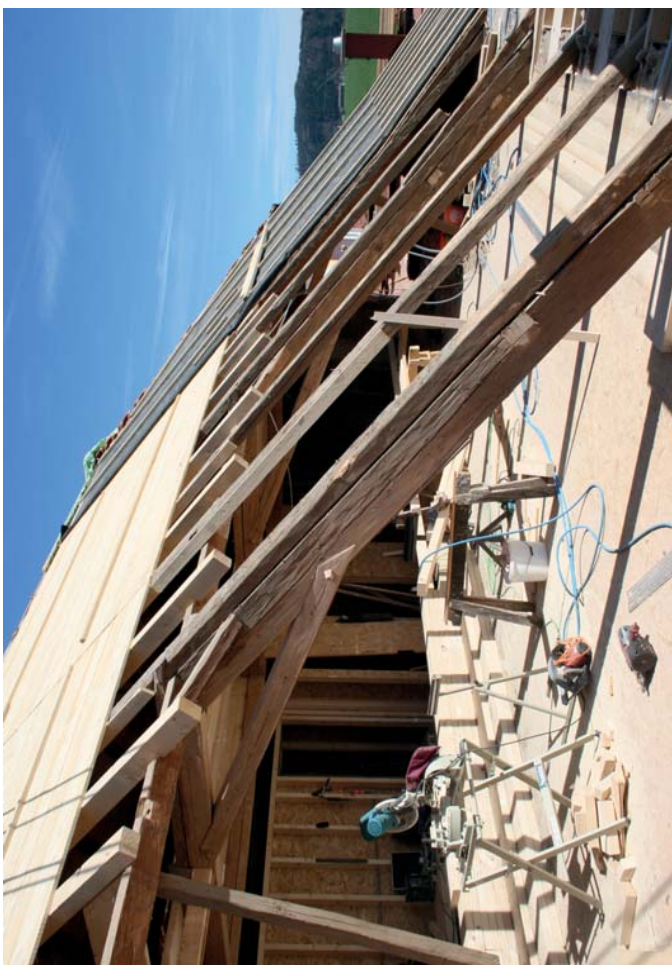


Abb. 115 links: Morsche Tragstruktur / rotten static structure

Abb. 116 rechts: Dacharbeiten / roof works







## VII. BAUDOKUMENTATION - BLOCK 2 / work in progress - block 2

### 7.4 Baudokumentation Bauabschnitt 2 / construction documentation block 2

Der Mauerbereich im Westen und die anschließenden Sparren und Träger waren derart von Pilzen und Fäulnis befallen, daß ich mich nach Rücksprache mit den Zimmermännern für eine komplette Entfernung des Mauerstückes entschloß. Dieser Bereich wird stattdessen mit den 6 x 28 cm Konstruktionsvollhölzern neu aufgebaut und bildet die Westseite des Ausbaues. Die Abstände der einzelnen vertikalen Konstruktionshölzer wurden so gewählt, dass die OSB-Platten als aussteifendes Element mit Ihrem Standardformat genau auf Mitte stoßen, somit entfällt die mühsame Arbeit die Platten einpassen zu müssen. Ein großer Vorteil der Holzbauweise ist die extreme Passgenauigkeit der Rohbaumaße. Durch den unregelmäßigen und verworfenen Altbestand entschied ich mich schon zu Beginn des Projektes gegen eine Modulbauweise, vor Ort passen die Zimmerer nun nach alter Tradition den Ausbau exakt an die bestehende Struktur an.

*The wall at the southwestern part of the attic was in such a rotten condition after uncovering, that I decided, after discussing with the carpenters, to remove the whole brick structure. Instead of the brick wall this part of the extension also gets constructed by 6 x 28 cm solid construction timber and forms the western part of the extension. The distance of the constructed, vertical elements was chosen by the format of the covering wood chips panels. This decision dispenses the adaption of the pre-fabricated panels. A big advantage in wood constructions is the extreme fitting of measures. Because of the unlevelled existing stock I decided already in the beginning against a modular concept, instead of that the carpenters fit the extension according to old tradition exactly to the existing structure.*

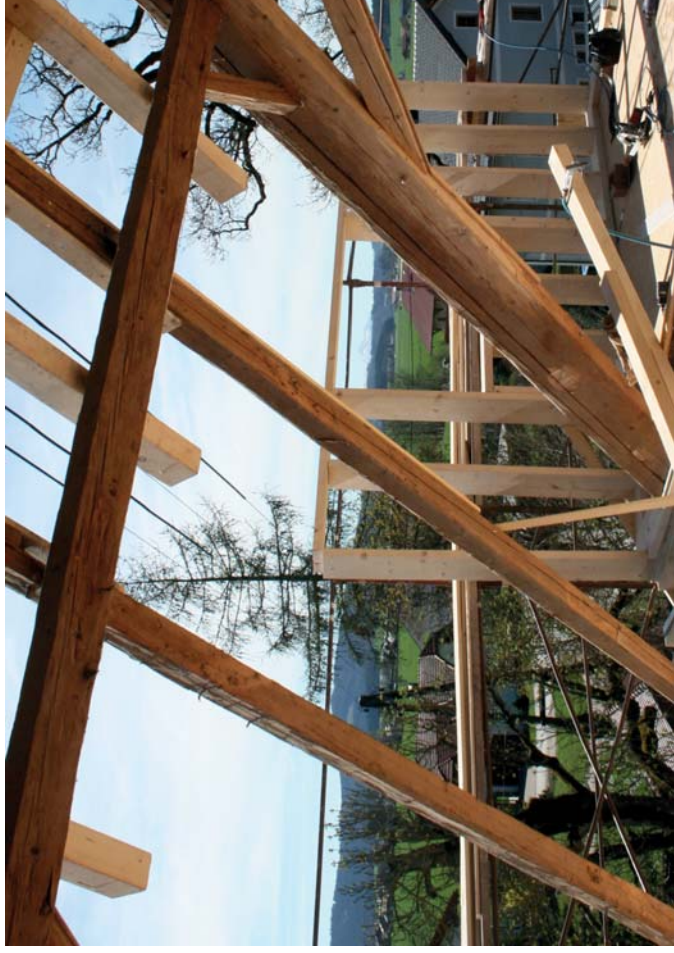


Abb. 118 links: Skelettbau / skeleton structure  
Abb. 119 rechts: Außenwand / exterior wall







Abb. 120: Ausbautarbeiten / extension works



## VII. BAUDOKUMENTATION - BLOCK 2 / work in progress - block 2

### 7.4 Baudokumentation Bauabschnitt 2 / construction documentation block 2

Eine vierzehn Meter lange Pfette als Leimbinder ausgeführt, parallel zum First am Kehlbalken, überspannt die gesamte Länge des Ausbaues. Die Pfette sorgt für eine gleichmäßige Gewichtsverteilung der Dachdeckung sowie auftretender Lasten wie Wind und Schnee und verhindert ein Durchbiegen im Bereich der vier Meter langen Terrassenschiebetür. Das besondere an diesem Dachstuhl ist der Umstand, dass auf 200 qm<sup>2</sup> Fläche keine Pfosten verwendet wurde um den Dachstuhl zu stützen, das gesamte Gewicht wird in die Aussenmauern abgeleitet. Die Skelettkonstruktion wurde innenseitig mit OSB-Platten beplankt und die Einbaumaße der Fenster exakt hergestellt. Der Einbau der Fenster ging problemlos vonstatten, innerhalb eines Tages wurden die Anfertigungen montiert, das 660 kg schwere Schiebetürelement des Wohnzimmers wurde ebenso wie die anderen Elemente mit dem Kran der Dachdecker in den zweiten Stock befördert.

*A fourteen meter long stringer made of glue laminated wood straddles the whole length of the extension. The stringer takes care of a regular weight distribution and avoids bending in the area of the four meter long sliding door of the terrace. The very rare construction typology of the existing roof structure includes the lack of supporting beams inside. On an area of 200 qm<sup>2</sup> there's no single beam, all the weight gets transported to the exterior walls. The skeleton construction got planked on the interior side with wood chips panels, the carpenters constructed the right assembly dimension for windows and doors. Without any problems the windows got mounted within one day, we used the crane of the roofers for lifting the heavy elements up to the 2nd floor.*



Abb. 121 links: Skelettbau außen / skeleton structure  
Abb. 122 rechts: Außen Loggienbereich / exterior, area of the loggia



VII. BAUDOKUMENTATION - BLOCK 2 / work in progress - block 2





## VII. BAUDOKUMENTATION - BLOCK 2 / work in progress - block 2

### 7.4 Baudokumentation Bauabschnitt 2 / construction documentation block 2

Die Fenster wurden mit Ral-Montage lt. ÖNORM B 5320 ausgeführt um die 3fache Isolierverglasung nicht an den Anschlußstellen zu schwächen. Zeitgleich sind die Zimmermänner nach wie vor im Einsatz und der Ausbau nimmt Gestalt an. Die Aussenseite der Skelettkonstruktion wird mit diffusionsoffenen und feuchtebeständigen Dach und Wand Holzfaserplatten ( DHF-Platten ) geschlossen. Auf dem Bild rechts unten ist das darauf getackerte Windpapier schon zu erkennen, worauf die vertikale Konterlattung für die Hinterlüftung montiert wird. Die Trocknungszeit der Altholzstützbalken im Innenraum war inzwischen auch beendet, ich begann daher mit dem Beizen des Sichtgebälks, bevor die Gipskartonplatten montiert wurden. In fünf Schichten wird das Altholz gebeizt und anschließend versiegelt. Auch ein Kaminsanierer kam in dieser Woche um den bestehenden Kamin zu sanieren und den gewünschten Kamin im Wellnessbereich aufzubauen.

*The windows got installed by ÖNORM B 5320, so that also the surrounding of the windows got amplified . At the same time the carpenters were continuing their work and the building gets it face. The exterior side of the extension got covered with permeable and water resistant wood for the facade got mounted. On the pictures you can already recognize the black windpaper. On this substructure the vertical construction wood for the ventilation of the facade gets installed. Also the later visible beams interior were dry now and ready for the next step of treatment, I mordanted them in a medium brown colour and sealed them before the gypsum plaster boards got mounted. At the same week also the existing chimney got restored and another chimney for the wellness-area got constructed.*



Abb. 124 links: Beizen des Altholzes / mordant of the old wood

Abb. 125 rechts: Fensterbankanschluß / alignment of the window ledge





Abb. 126: Bauwerksabdichtung / surface impoundment



7.4 Baudokumentation Bauabschnitt 2 / construction documentation block 2

Die gesamten Spenglerarbeiten wurden mit dem Material Uginox ausgeführt, dies bringt den Vorteil, dass bei eventuellen Schäden in der Zukunft das Material an diesen später schwer zugänglichen Stellen nicht zu rosten beginnt, da sich unter der Beschichtung aus Zinn Edelstahl befindet. Auch optisch bilden die gewählte Farbe der bestellten Fundermax-Platten und das Spenglermaterial eine Einheit. Die Arbeiten an der Aussenfassade West wurden parallel von einem Fassadenputz-Team mit den Dacharbeiten und den Zimmermännern ausgeführt. Anstelle der hinterlüfteten Fassade aus Bitumenschindeln der 1970er Jahre sorgt nun ein 8 cm starkes Wärmeverbundsystem mit widerstandsfähigem Silikatputz für eine verbesserte Wärmebilanz. Das ESG-Sicherheitsglas des französischen Balkones der Westfassade habe ich nach gefertigter Holzschablone bestellt und wurde von den Zimmerern bündig in die Fundermax-Fassade integriert.

*All the tinsmith works were done with the material Uginox, the advantage of this material is that this material doesn't oxidise in case of damages because beneath the cover of zinc the basic material is stainless steel. Those choice of material also fits to the chosen grey colour of the final coat constructed with Fundermax-panels. The works on the facade west happened at the same time as the roofworks and the carpenters constructions, instead of the ventilated panels mounted in 1970ties a compound system covered with a robust silicate rendering takes care for an improved thermal balance. The safety glass for the french balcony at the western facade had been ordered accurately fitted after a wooden template and got integrated even in the outern facade by the carpenters.*



Abb. 127 links: Spenglerarbeiten / tinsmith works

Abb. 128 rechts: Regenrinne Uginox / drip moulding Uginox







Abb. 129: Aussenarbeiten / exterior works



7.4 Baudokumentation Bauabschnitt 2 / construction documentation block 2

Die Solaranlage, ausgelegt für eine Energieerzeugung von ca. sechzig Prozent des Jahresbedarfes der Ausbaufäche wurde geliefert und bündig in die Dachdeckung integriert. Vom Straßenniveau ist die Anlage nicht sichtbar, die Dachschräge der Konstruktion entspricht der benötigten Neigung der Anlage. Während die Zimmermänner den ausragenden Kubus mit der letzten Schicht, den Fundermax-Platten, verkleiden, dichten die Dachdecker den Ausbau mit Bitumen-schweißbahnen ab. Entgegen meiner Detailplanung als Blechdachausführung empfahl mir der Dachdeckermeister im Diskurs diese Wahl der Dachdeckung. Einerseits weil sie günstiger ist, andererseits hört man im Inneren ansonsten Regenfall sehr stark. Die Regenwasserabführung des Flachdaches und der Loggia findet in der hinterlüfteten Ebene des Ausbaues statt. Die Regenmenge vom Krüppelwalmdach wird aufgenommen und nach Osten und Westen abgeleitet.

*The solar heating system, laid out for approximately sixty percent of energy supply got delivered and mounted plane with the regular roof sheds. The required angle for the system is the same of the roof. On street level the system is almost not visible. The carpenters mounted the last coat of the overhanging extension, meanwhile the roofers are impounding flat roof and loggia. In opposition to my former detail plans constructing a tin roof, the roofer recommended me in discussions a bituminous sheeting of the area. The advantage is a more advantageous construction, also raindrops can be heard in the interior living space. The eduction of rainwater took place hidden in the rear ventilated substructure. The amount of rain coming from the roof gets gripped and derivated to the east and west.*



Abb. 130 links: Schwarzeckerarbeiten / surface impoundment  
Abb. 131 rechts: Regenwasserableitung / rain water conductance







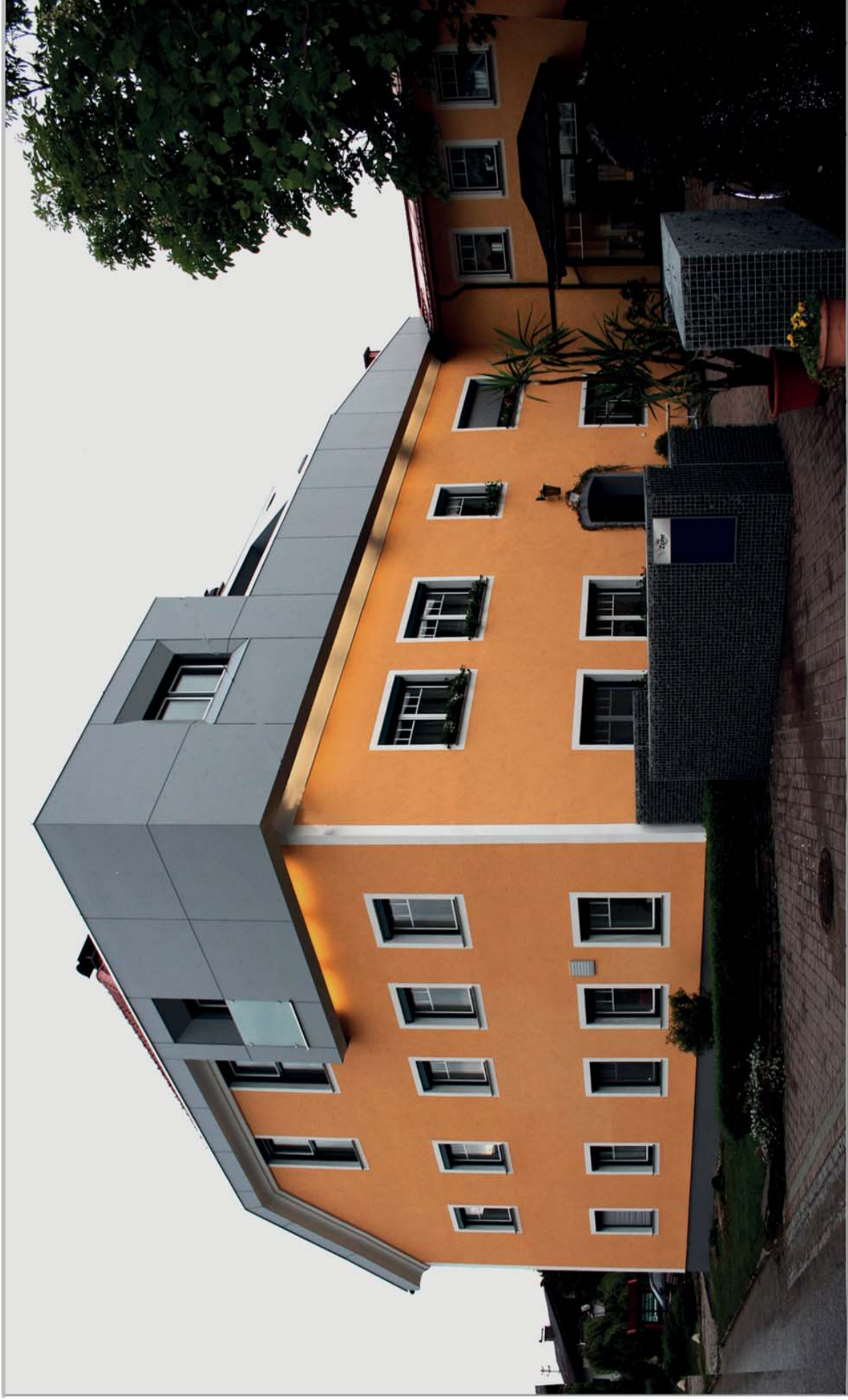
7.4 Baudokumentation Bauabschnitt 2 / construction documentation block 2

Im Osten mündet der Ablauf in die bestehende Regenrinne des anschließenden Blehdaches, im Westen stemmte ich die 70 cm starke Aussenwand so auf, dass die Regenrinne darin Platz fand. Darüber liegend wird das Wärmeverbundsystem der Westfassade gezogen, zwei Revisionsöffnungen bieten problemlosen Zugriff für Wartung und Reparatur. Die somit innenliegende Rinne war eine optische Entscheidung, um diese Ecksituation so klar als möglich aus zu formulieren. Im Loggienbereich sorgt ein Notüberlauf in 15 cm Höhe für das gefahrlose Abrinnen der Wassermenge, falls das Polokalrohr trotz Einsatzsieb einmal verstopft sein sollte. Bei der weiteren Ausführung des Terrassenaufbaues ist darauf zu achten, die Bitumenschicht nicht zu verletzen. Versetzt aufgelegte Gefällekeile aus Lärchenholz bilden hier den Rost für den Terrassenboden. Nach Ende der Schwarzdeckerarbeiten verlegten die Dachdecker das traditionelle Tonschindeldach.

*At the eastern side of the building the water turns into the existing drip moulding system, in the west I mortised the 70 cm thick wall to create place for a drip mould which is plane with the wall. Above this installation the compound system takes place, two inspection chambers take care for an unproblematic maintenance. Choosing this labourious construction was mostly an intention of design to formulate this specific corner situation as clear as possible. At the area of the loggia an emergency overflow in the height of 15 cm supports the regular drip mould, in case that one gets blocked in the future. The following construction of the terrace has to avoid damages in the bituminous substructure, forepoling wedges made of douglasie are creating the grid for the terrace final cover.*



Abb. 133 links: Schwarzdeckerarbeiten / surface impoundment works  
Abb. 134 rechts: Regenwasserableitung / rain water conductance





7.4 Baudokumentation Bauabschnitt 2 / construction documentation block 2

Die Zimmerer waren in zwischen mit der Montage der laut Fugenplan auf Maß geschnittenen Fundermax- Platten fertig. Als Außenmaterial war eine Metallfasade geplant, aufgrund der höheren Kosten wurde nach Vergleich der Angebote von uns auf dieses Material umentschieden. Die Platten zeichnen sich durch hohe Schlagfestigkeit, äußerste Witterungsbeständigkeit und Farbtreue aus. Angeboten als System mit den Montageschrauben in gleicher RAL-Farbe kann ich diesen Kompromiss inzwischen durchaus vertreten. Die Dachdeckerarbeiten sind beendet, der Putztrupp fertig, die Elektriker montierten die Stableuchten für das Beleuchtungskonzept außen. Dieses setzt sich aus einer horizontalen, indirekten Beleuchtung über die gesamte Länge des Kubus sowie vier vertikale Halogenstrahler an den Eckpunkten und über dem Eingang zusammen. Im Dunklen tritt der neue Baukörper in den Hintergrund und unterstützt den Bestand.

*The carpenters finished the mounting of the exterior panels. In the first drafts I have always seen a metal facade, after comparing the different offers we switched to this material. They are known for their high impact resistance and colour fidelity. Combined with screws of the same colour this change of material still is working and maintainable. Roofers and facade builders are also finished, the electricians mounted the exterior illumination concept. The concept consists of horizontal indirect illumination along the whole side of the extension combined with four vertical spotlights, two in the corner and two at the entrance. At dark the redensificated area of the building steps back completely and supports the traditional, existing structure.*



Abb. 136 links: Französischer Balkon / french balcony

Abb. 137 rechts: Beleuchtungskonzept / illumination concept





Abb. 138: Innenbereich Südseite / interior south side



7.5 Baudokumentation Bauabschnitt 3 / construction documentation block 3

Nach Abschluß der Außenarbeiten und dem Entfernen des Gerüsts folgte im Anschluß der weitere Innenausbau des Dachgeschosses. Hier wird der Wandaufbau nach gleichen Prinzip wie im ersten Bauabschnitt die Wände der Nordseite gefertigt. Einseitig beplankt mit OSB-Platten steifen diese die Skelettstruktur aus und bieten nun Montagefläche für die Leerverrohrungen der Elektriker sowie die Leitungen des Installateurs. Mit Altholz fertige ich inzwischen die Beplankungen der Kränze um jeden Raum, damit wieder ein einheitliches und für das Auge logisches Altholzbild des Dachgeschosses für jeden Raum entsteht. Diese Weiterführung hat auch den Vorteil, das eine Art Pufferzone für eventuelle Setzungen des Dachgeschosses entsteht, kontrolliert verlaufen Setzungsrisse nun am Anschluß Holz / Gipskarton. Während die Konstruktionsarbeiten zügig vonstatten gingen baute ich mit gesamt fünf Beizschichten die Oberfläche des Altholzes auf.

*After finishing the exterior works and removing the framework we changed back to the interior construction works . The skeleton construction of the walls followed the same principle as the walls of the northern side in the first block of the intervention. Single edged covered with oriented strand board it stiffens the skeleton structure and offers mounting space for spare cable tubes of the electrician and the plumber installations. With parts of the matured timber I created the surrounding of each room which follows a unitary logic structure. This treatment also offers the advantage, that eventually later appearing disruptions can be controlled in this buffer area. The construction works went on fast and without problems, meanwhile I built up the surface of the matured timber with 5 different layers.*

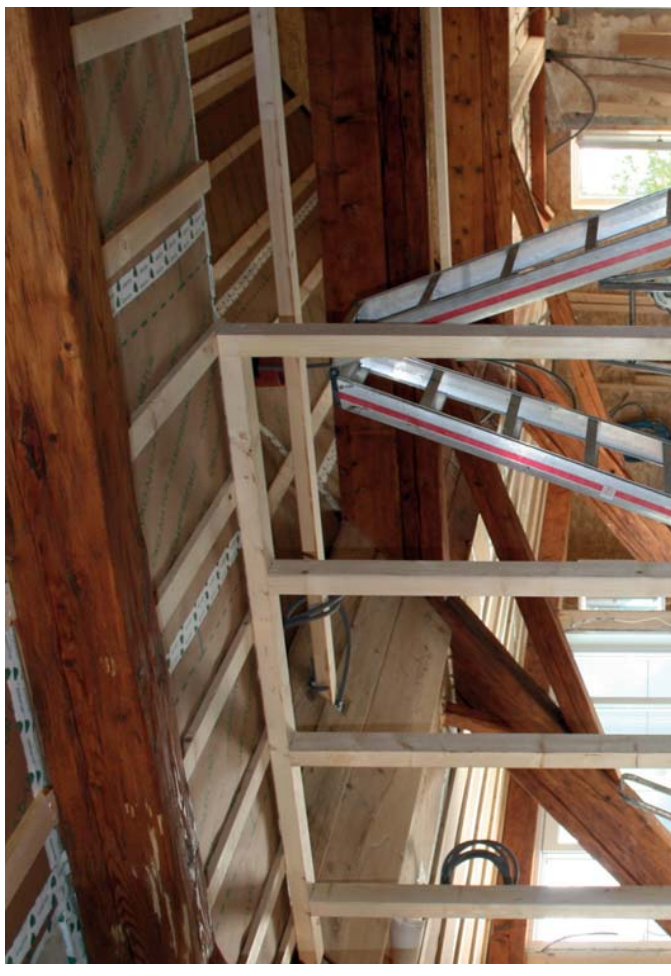


Abb. 139 links: Altholzdetail / wooden detail  
Abb. 140 rechts: Wandskelettbau / skeleton construction







7.5 Baudokumentation Bauabschnitt 3 / construction documentation block 3

Diese traditionelle Methode des Beizens bietet den Vorteil, daß das Holz die Lasurbeize gleichmäßig tief aufnimmt und auch im Falle von mechanischen Beschädigungen kein schwerwiegender Farbunterschied auftritt. Ausserdem verhärtet sich die Oberfläche durch die aufeinanderfolgenden Arbeitsschritte und bildet mit der finalen Lackierung einen robusten, pflegeleichten Film. Alle Beizarbeiten sollten vor der Beplankung der Gipskartonplatten abgeschlossen sein, da bei Spritzern und Tropfen der Beize ansonsten das Farbbild der Gipskartonplatten nach dem Ausmalen gestört wird und zusätzliche Nachbesserungsarbeiten nach sich zieht. Die Wände der Küche sowie des Badezimmers wurden mit einer doppelten Installationsebene ausgestattet, da in diesen Bereichen viele Leitungen zusammenlaufen und der sonst bei diesem Projekt übliche 16 cm dicke Wandaufbau den notwendigen Schallschutz nicht gewährleisten kann.

*This traditional method of mordant has the advantage, that the appliance turns deep inside the wooden structure, even when the surface gets particularly damaged in the future you cant see a big colour difference. Also the surface gets easier to clean and is more robust. All mordant works should be finished before the gypsum plaster gets mounted, otherwise drips of the mordant create problems by painting the walls afterwards. The walls of kitchen and bathroom got a second section for installation, a lot of pipes and electricity conductions from both sides of the walls come here together. In this project we used the standard of 16 cm thickness. Those thickness in this area can't guarantee the required noise insulation, because the compressed insulation gets minimized.*



Abb. 142 links: Doppelte Installationsebene / doubled installation layer  
Abb. 143 rechts: Dämmung Decke / insulation ceiling







Abb. 144: Wandaufbau / wall mounting



7.5 Baudokumentation Bauabschnitt 3 / construction documentation block 3

Vor allem im Küchenbereich werden viele Möbel an der Wand befestigt, mit einer Verstärkung dieser Wand garantiert man problemlose Montage. Nachdem alle Leitungen verlegt und getestet wurden, wird bei den Innenwänden auch die zweite Seite geschlossen und der Wandzwischenraum mit hochkomprimierter Zelloledämmung ausgefüllt. Im Deckenbereich sowie den Außenwänden wurde bauseitig innen dampfdiffusionsoffene Folien angetackert und die Stöße verklebt. Die darauf montierte Lattung birgt Platz für Leerverrohrung sowie Montagefläche für die nachfolgende Beplankung mit Gipskarton. Die Verrohrungen für Elektrik wurden vor dem Ausblasen eingezogen, da dies durch das straffe Dämmpaket später nicht mehr möglich ist. Im Bereich der final mit der Decke bündigen Beleuchtung wurden ebenso Leerrohre in die Schächte eingeführt und aus Schallschutzgründen mit PU-Schaum die Öffnungen zu anderen Räumen geschlossen.

*A lot of kitchen furnitures get mounted in this area on the walls, so a fortification has also here positive side effects. When the electrician condictions got mounted and tested, also the second wall got closed with oriented strand board. At the ceiling and exterior walls a vapour diffusion paper got stapled on the static structure, afterwards wooden battens got mounted. They offer place for electricity and are substructure for mounting the final gypsum boards. Then everything got filled with compressed insulation, the tubing had to happen before the insulation, afterwards the excavation is so dense that there wouldn't be a chance to do that. The tunnel for all the even with the ceiling illumination also got tubed and the gaps inbetween the different rooms closed with polyurethane foam.*



Abb. 145 links: Ausblasen der Wände / compressed insulation  
Abb. 146 rechts: Aufbau Aussenwände / construction exterior walls



Abb. 149: Rigipsarbeiten / gypsum plaster board works



7.5 Baudokumentation Bauabschnitt 3 / construction documentation block 3

Mit einer letzten Kranlieferung wurde der Schwedenofen sowie die Gipskartonplatten in das zweite Obergeschoß gehoben. Die Montage des Ofens war einfach, da der Kaminsanierer die Anschlußhöhe exakt an der Stelle öffnete die der Ofen benötigt. Mit Ytongsteinen musste ich nur eine Art Podest bauen, um den Höhenunterschied für den folgenden Estrichaufbau zu erreichen. Die Gipskartonplatten wurden innerhalb von zwei Tagen von vier Zimmermännern vor Ort eingeschnitten und an der OSB-Unterkonstruktion befestigt. Die Stöße der Gipskartonplatten wurden in weiterer Folge inklusive Armierungsvlies zugespachtelt, Anschlußstellen zum Altholz und Eckstöße mit überstreichbarem Acryl geschlossen. In den Räumen wo nach dem Estrich der Altholzboden montiert wird wurde eine Umrandung aus Kantholz befestigt. Diese Montagehölzer für den Altholzboden verhindern beim Anschrauben der Böden Verletzungen der Fußbodenheizung.

*By crane the wood burner and the gypsum plaster boards got lifted into the attic, the mounting of the oven was easy, I just had to construct a kind of podium with breezeblocks to get the same level as the following floating screed. At the chimney renovation the craftsman left the connection point at the level of the order burner. The plaster boards got mounted within two days on the surface of the chips wood panels. The plaster boards got mounted by the carpenters within two days, gaps of the gypsum plaster boards got filled with painters filling, connection points on the corners and the old timber got closed with paintable acrylic. The rooms which receive the old timber floor on top of the floating screed got a surrounding of wood to mount the floor without endangering the floor heating.*



Abb. 148 links: Anschluss Schwedenofen / access wood burner  
Abb. 149 rechts: Decke und Mansarde / ceiling and mansard



Abb. 150: Rigipsarbeiten / gypsum plaster board works



7.5 Baudokumentation Bauabschnitt 3 / construction documentation block 3

Das verschleifen der gespachtelten Gipskartonstöße war die nächste Aufgabe, nach Reinigung der Räume habe ich den 3 cm starken Rollijet, der als Trittschalldämmung fungiert, eingeschnitten und verklebt. Der Installateur verlegte darauf die Fußbodenheizung. Nach Testlauf und Dichtheitsprobe folgte die Estrich-Partie als nächstes Gewerk. Sie baute den Estrich als 7 cm starken Belag inklusive der Fußbodenheizung auf. Vier Wochen Trocknungszeit sind als Baupause für den Boden vorgesehen, ich nutzte diese Zeit um das Altholz weiter zu veredeln und Verbauten bei Schrank, Küche etc. anzufertigen. Auch Küchen- und Türbestellung sowie generelles ordern von Sanitär- und Einrichtungsgegenständen folgte hier. Anschließend verschliffen wir die Wände fertig und begannen mit dem Ausmalen der Räume. In der Trockenphase der Bodenfläche kam ein Fliesenleger und startete mit den Wandfliesen von Bad, Küche und Fitnessraum.

*After a general cleaning of the area I assembled the footfall sound insulation and stucked the joints together with a special tape. The plumber installed the floor heating on this surface and tested all the pipes for watertightness. After building up the floating screed by a brigade of specialists the final cover of the floor couldn't be continued because of the necessary drying time. I used those time continuing working on the old timber, creating integrated furnitures for kitchen, wardrobes, etc. After the second week of drying we were bruising the walls and started painting them. This time was also used for general orders according to interior, kitchen, furniture and sanitary facilities. At the same time the tiler passed by starting with the tiles on the walls of bathroom, kitchen and exercise room.*



Abb. 151 links: behandelter Hauptträger / treated static structure  
Abb. 152 rechts: Offener Wohnbereich / open living room



Abb. 153: Küchenmontage / mounting of the kitchen



7.5 Baudokumentation Bauabschnitt 3 / construction documentation block 3

Bis auf die Schlafzimmer wurden alle Böden in Feinsteinzeug verlegt. Die bereits abgelängten Altholzböden der Schlafzimmer wurden montiert, bündige Wischleisten sind beim Spengler bestellte Metallbahnen, beschichtete Metallbahnen, geklebt an die Gipskartonwände. Vorteil davon ist, dass kein Staub an der Sockelleiste haften bleibt und Möbelstücke bündig an die Wand gestellt werden können. Dasselbe Prinzip wendete ich auch beim Fliesenboden an, indem ich 8 cm der GK-Platten vom Boden absetzte und die Sockelfliese auf das darunterliegende OSB geklebt habe. Die Zwischenräume der abgesetzten Wände füllte ich mit satinierten Hohlkörperplatten, die ich vor Ort auf Maß einschnitt. Als günstigste Alternative zur ESG-Sicherheitsverglasung bis zur nächsten Renovierungsphase sind diese Stecksysteme gut geeignet. Zudem wird sich der Dachstuhl durch das zusätzliche Gewicht noch senken, auch deshalb ist die Glasvariante für später geplant.

*Besides the bedrooms everything on the floor got layed with anthrazite stoneware. I mounted the old wooden floor in the bedrooms with a thin even skirting, the advantage of this method is, that plane with the wall furnitures can be directly put on the wall and no dust is on top of the skirting. The same principle I used with the skirting of the tiles, a 8 cm gap from the gypsum board was left and the tiles got glued directly on the wood chips panels. The distance between interior walls and static structure I closed with synthetic hollow block panels, a favorable alternative to the designed safety glass version. The structure will deepen in the next years a bit because of the new weight of the intervention. Till the next phase of renovation the satinated material takes care for a partition of the different rooms.*

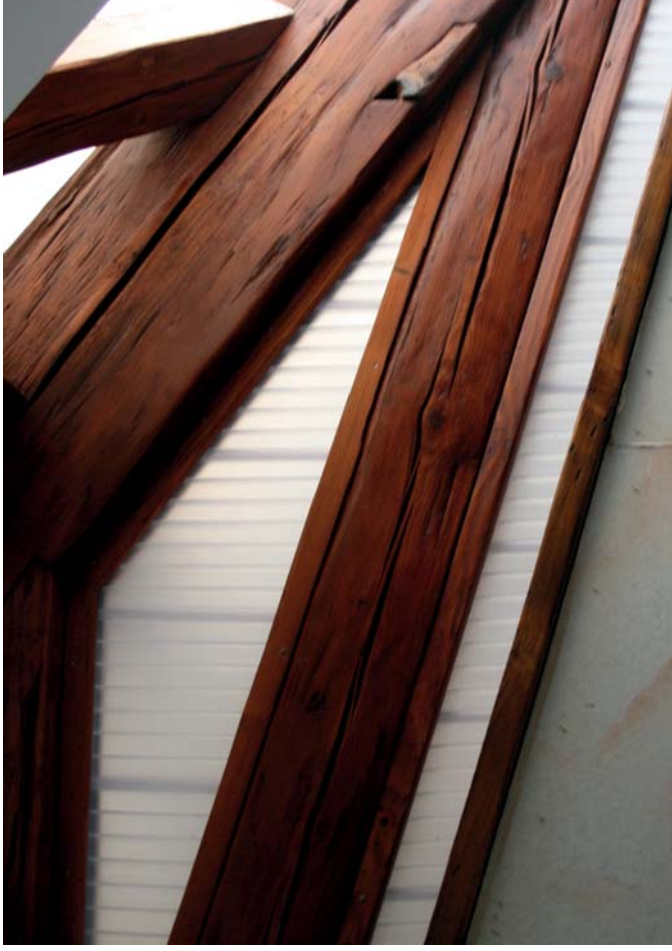


Abb. 154 links: satinierte Trennwand / satinated separation  
Abb. 155 rechts: bündige Sockelleiste / plane skirting



Abb. 156: Schlafzimmer Zweizimmerwohnung / bedroom two room apartment



## VIII. FERTIGES OBJEKT / finished object

### 8.1 Zweizimmerwohnung / two room apartment

Als erstes der beiden separaten Wohnobjekte wollte ich die 65 qm<sup>2</sup> große Zweizimmerwohnung fertigstellen, da bereits ein potenzieller Mieter für den Aufenthalt von zwei Monaten Interesse bekundet hatte und das einzelne Schlafzimmer schneller zu vollenden war als die große Wohnung. Das Schlafzimmer wurde beim Entwurf der bereits bestehenden Einzimmerwohnung von 2005 zugeschlagen, im Anbau von 2003 gelegen. Zwischen dem soliden, achtzig cm tiefen Durchbruch der Mauer von Alt- und Neubau sorgt nun ein umlaufender Lichtstreifen auch für die optische Trennlinie zwischen vier Jahrhunderten. Vier Holzstufen gleichen den Niveauunterschied der beiden Gebäudeteile aus und führen in den Raum. Die Wand wurde rustikal und uneben „gewaschelt“, um nochmals den Unterschied der verschiedenen Bauzeiten zu unterstreichen. Der Boden im Schlafzimmer besteht aus Altholz, gleich eingebeizt wie das umlaufende Sichtgebälk.

*I choosed to finish the smaller, 65 sqm<sup>2</sup> large, two bedroom apartment first, a potencial tenant already showed interest to stay in the apartment for a middle term use of two months. Also just the bedroom had to be finished, the rest of the flat just renovated. This room got adapted to the already existing studio from 2005, between the old and the new building a surrounding stray of light shows the boarder between four centuries. The wall is 80 cm thick at this point, four wooden stairs compensate the different levels of the floors and lead up to the bedroom. Bricklayers treated the trapping in an old method, very rustic and uneven to underline the different construction time of the buildings again. The antique floor and visible roof structure got the same mordant treatment and colour.*



Abb. 157 links: Durchgang mit Lichtleiste / alley with illumination stray



Abb. 158 rechts: Stufen Durchgang / stairs alley



Abb. 159: Schlafzimmer eingerichtet / bedroom furnished



## VIII. FERTIGES OBJEKT / finished object

### 8.1 Zweizimmerwohnung / two room apartment

Die Beleuchtung ist bündig in die Decke integriert, das satinierte Glas wird einfach in die Winkelbleche eingelegt. Gekantete Bleche als Meterware vom Spengler in der gleichen Farbe wie die ebene Sockelleiste markieren die Lage der vor dem Ausbau sichtbaren Kehlbalen. Diese ausgeglichene Anordnung sorgt für die optimale Ausleuchtung, energiesparende Stablampen mit Gelbanteile sorgen für eine angenehme, blendfreie Atmosphäre. Die Konstruktion ist beim Ausbau etwas aufwändiger, Schächte müssen freigelassen und zu anderen Räumen hin später schallisoliert werden. Architektonisch vertrete ich die Meinung brauchen diese Räume ein eher dezentes Beleuchtungskonzept, das sichtbare Altholz ist sonst so dominant und würde mit Hängeleuchten konkurrieren. Leichter zu reinigen und zu pflegen sind die bündig eingelassenen Stablampen zudem, vor allem bei wechselnder kurzfristiger Belegung als Ferienapartment ein Vorteil.

*The illumination concept for the ceiling is relatively simple. Even with the ceiling integrated at the place of the former visible beams I mounted angular sheets ordered by the tinsmith in the same colour of the even skirting board. This grid takes care of the equally spread of light in each room. Energy saving halogen lamps with yellow allotment take care for a convenient, antiglare atmosphere. This concept is more laborious at the construction, tunnels has to be spared and connections to other rooms later have to be isolated. But in the architectonic point of view this discreet illumination doesn't competitive with the dominant mature timber of floor and roof structure. They are also easier to clean, which is in further future a big advantage for renting the apartment for short term holiday stays.*



Abb. 160 links: Nahaufnahme Lichtleiste / close up illumination stry

Abb. 161 rechts: Wohnzimmer Wohnung / living room





Abb. 162: Schlafzimmer eingerichtet / bedroom furnished



## VIII. FERTIGES OBJEKT / finished object

### 8.1 Zweizimmerwohnung / two room apartment

Eingerichtet wurde die Wohnung mit renovierten Altholzmöbeln mit der gleichen Oberflächenbehandlung wie Altholzboden und Gebälk sowie modernen, geradlinigen Einrichtungsgegenständen. Der Blickfänger in der geräumigen Wohnküche ist ein ehemaliges Eichenholzfenster, das ich renoviert und zum Couchtisch umgebaut habe. Dekorationsartikel wie Bilder an den Wänden sind großteils überflüssig, da sie nur den eindrucksvollen Altholzbestand stören würden. Die moderne Möblierung ist in Nichtfarben gehalten, Maximalbelegung sind drei Personen. Offen ist die möblierte Wohnung nun für die Varianten als Ferienwohnung, mittelfristige sowie langfristige, möblierte Vermietung. Von meinen in Kapitel V definierten Planungsparametern habe ich die Ansprüche bis auf den baulich hier nicht möglichen Aussenbereich erfüllt. Die Option, die allgemeine Dachterasse des angrenzenden Fitnessraumes zu benutzen, steht aber nach wie vor offen.

*I furnished the apartment with renovated antique furniture, treated with the same surface as the visible beams and the floor. The rooms also got equipped with contemporary furniture in black and white, max. three persons find place here. I avoided decorations like pictures on the walls, I think it would just be too much next to the mature timber. The main attraction in the spacious living room is an old windowframe made of oak which I renovated and transferred into a couch table. Open for renting there are now the options short, middleterm and furnished longterm rental. My defined parameters in chapter V got fulfilled, except the exterior place, which was not possible in this part of the construction. But future users can enjoy the roof terrace right next to the apartment at the wellness area.*



Abb. 163 links: Umlaufendes Gebälk / surrounding mature timber



Abb. 164 rechts: Stimmungsbild Schlafzimmer / emotion catcher bedroom





## VIII. FERTIGES OBJEKT / finished object

### 8.2 Vierzimmerwohnung / four room apartment

Die große Dachgeschoßwohnung bietet auf 130 m<sup>2</sup> Platz für gesamt 7 Personen. Die Einrichtung besteht wie in der kleineren Wohnung aus restaurierten Altholzmöbeln, passend zu Gebälk und Boden gebeizt sowie schlichten, modernen Einrichtungsgegenständen. Voll ausgestattet eignet sie sich für die Varianten Ferienwohnung, mittel- und langfristige Vermietung sowie als Wohngemeinschaft. Die transparenten Einsätze der einzelnen Räume wurden nicht wie geplant mit zweifachem Sicherheitsglas, sondern aus Kostengründen mit Stegplatten ausgeführt. Dies bietet allerdings den Vorteil, dass eventuelle Beschädigungen und Sprengungen bei der Setzung des Dachstuhles weniger Schaden anrichten. Viele raumbildende Möbel beplankte ich mit den Resten des früheren Bodenbelages, die Ofenbank schwebt stützenfrei über dem Fliesenboden. Die Türen bestellte ich in der unbehandelten Ausführung und beizte diese anschließend passend dazu.

*The penthouse offers within 130 sqm place for up to 7 people. I furnished the apartment with restored antique furniture and also contemporary straight pieces. Full equipped the former attic suits now the formulated demand. It can be a short, middle and long time accomodation as also a shared space apartment. The separation of the different rooms has been done in satinated polycarbonate, the roof structure will sink a little in the future because of the extra weight from the extension. Spacial furnitures I planked with matured timber, the oven bench floats postfree above the stoneware. The wood burner got integrated in the sitting structure, on the left theres another, more convenient upholstered leather seat. The doors I ordered rare and mordanted them subsequently in the suitable colour.*



Abb. 166 links: Schlafzimmer Nord / bedroom north

Abb. 167 rechts: Schlafzimmer Sued / bedroom south







## VIII. FERTIGES OBJEKT / finished object

### 8.2 Vierzimmerwohnung / four room apartment

Drei Schlafzimmer und ein großzügiger Wohnbereich mit Küche sind neben sanitären Anlagen und der Dachterasse ausgeführt in einer Verbindung von traditionellem Handwerk und zeitgenössischer Architektur. Der Schwedenofen wurde als vertikale Unterbrechung in die sechs Meter lange, horizontale Ofenbank integriert, der mit Leder bespannte Teil bildet eine andere Aufenthaltszone. Durch die Auskragung wird auch die Sichtachse nochmals unterstützt, vom Eingangsbereich sieht man sechzehn Meter in den langgestreckten Raum, die lichtdurchlässigen Absetzungen der Wände verstärken den schwebenden Eindruck. Zwei Stützen wurden in dem ursprünglich stützenfreien Gebälk zur Lastaufnahme des zusätzlichen Ausbaugewichtes unauffällig integriert. Durch die höhere Decke von Wohnraum und Küche wirkt der großflächige Raum in den Proportionen wieder angenehm, eine Bücherwand beplankt mit Altholz nutzt den Luftraum zusätzlich.

*Three bedrooms, a large living room with spacious kitchen next to bathroom, toilet and a roof terrace combine old hand craft with modern architecture. The style is similar to the two room apartment, but more powerful. The wood burner got integrated as a vertical element in the sitting structure, on the left theres another, upholstered bench which offers quality of stay. The development increases the sixteen meter long viewshaft, supported by a floating expression of bench and distance of wall and ceiling. Originally the structure was built without any beam, due to more weight in the construction period we were integrating two beams almost invisible. The higher ceiling of living room and kitchen keeps the large space in balance, this open space also gets used by a wooden planked shelf construction.*



Abb. 169 links: Ofenbank / oven bench  
Abb. 170 rechts: Wohnzimmer / living room



Abb. 171: Wohnzimmer & Küche / living room & kitchen



## VIII. FERTIGES OBJEKT / finished object

### 8.2 Vierzimmerwohnung / four room apartment

Das Beleuchtungskonzept des gesamten Projektes ist in der Ausführung eigentlich simpel, wenn man es früh genug in die Ausbauphase miteinbezieht. Im Trockenbau wurden an Stelle der Kehlbalcken durchgehende Schächte ausgespart, in die GK-Arbeiten miteinbezogen und leerverrohrt. Energiesparleuchtstäbe in diesen Vertiefungen sorgen für die gleichmäßige Ausleuchtung der Räume. Im Wohnbereich mit der höheren Decke ist die Beleuchtung nach oben und unten montiert, zusätzliche Strahler beleuchten und dimmen den Raum zusätzlich nach Wunsch. Streifen aus Satinatoglas, die auf einfachen Winkelblechen aufliegen verhindern Blendlicht. Die vier Meter breite Terrassenschiebetür bezieht den Loggiaausseentraum bei Öffnung in die Wohnfläche mit ein und vergrößert diese um 10 qm<sup>2</sup>. Die handelsübliche, neutral cremefarbene Küche samt Thekenfläche wurde mit Altholzelementen kombiniert und fügt sich in das Ensemble nahtlos ein.

*The illumination concept of the whole project is quite simple - in case you take care to involve it in an early stage of construction. In the time of drywall installation we just left tunnels for the electric lighting at the area of the collar beams and electrified them. In livingroom and kitchen with its higher ceiling the illumination is also bottom up mounted, additional spotlights create different moods of atmosphere. Nonglare illumination offers the strip of satinated glass which lays on angular sheets even to the ceiling and wooden beams. The four meter broad sliding door of the terrace connects living room with the exterior, when open it enlarges the space by 10 sqm<sup>2</sup>. The ordinary, creme coloured kitchen got combined with mature timber elements and integrates harmonic into the ensemble.*



Abb. 172 links: Ausbau von aussen / extension exterior

Abb. 173 rechts: Raummöbel und Beleuchtung / special furniture and illumination

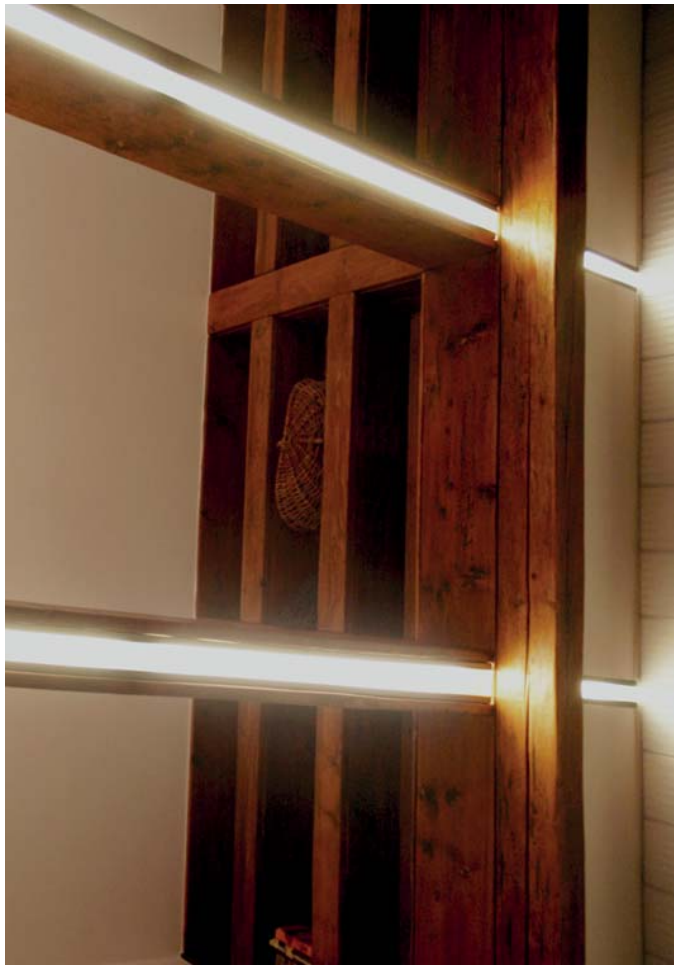




Abb. 174: Badezimmer Dachgeschloßwohnung / bathroom penthouse



## VIII. FERTIGES OBJEKT / finished object

### 8.2 Vierzimmerwohnung / four room apartment

Der Sanitärbereich wurde ebenso wie Flur und Wohnraum mit demselben, anthrazitfarbigem Feinsteinzeug gefliest. Kontrastierend dazu die mattiert weißen, quer verlegten Wandfliesen. Die barrierefreie Dusche, basierend auf einer Porestampplatte, die der Fliesenleger selbst auf Maß zuschneidet, vermeidet die sonst übliche Stolperfälle. Die Unterkonstruktion der Waschtischplatte sowie die Nischenlösung am Waschplatz hat der Zimmerer in seinem Arbeitsschritt montiert, das Längenausmaß richtet sich nach den drei Unterschränken, die ich in der ersten Bautappe besorgt habe. Die Glasfächer liegen auf Metallwinkel auf, die an der Unterkonstruktion vor dem Fliesen verlegen montiert wurden. Der Spiegel wurde ebenso an die Grobspanplatten geklebt und liegt jetzt mit dem Fliesenaufbau bündig. Die selben Fliesen wurden im Arbeitsbereich der Küche verwendet, nur hochkant, das spart Verschnitt und die Materialien ziehen sich in jedem Raum durch.

*The bathroom got the same stoneware as livingroom, kitchen and entrance hall. Contrastive the matted, crosswise, white tiles on the walls. The barrier free, plane shower by producer Illbruck got easily installed by the tiler, the carpenters mounted the substructure for the bathroom furnitures, the length of the construction was based on the three drawers beneath which I already bought in advance. The barrierfree shower avoids dangerous slipping, satinated glass lays on metal angles in the tiled niche. Angles also as mirror got mounted on the oriented strand board substructure, finally they are plane with the tiles. The same tiles just upright got tiled also in the working area of the kitchen. That decision decreases abatement and all materials are used in the same quality and colour concept.*



Abb. 175 links: ebene Dusche Fa. Illbruck / barrier free shower  
Abb. 176 rechts: Badewanne und Fenster / bathtub and window



Abb. 177: Fitnessraum Gäste / exercise room guests



## VIII. FERTIGES OBJEKT / finished object

### 8.3 Fitnessraum / exercise room

Der Fitnessraum neben den Wohnungen wurde konstruktiv gleich ausgeführt. Der Steinboden zieht sich von Stiegenhaus und Flur in diesen für alle Zimmergäste und Mieter frei zugänglichen Bereich. Hier befindet sich eine barrierefreie Dusche, Infrarotkabine, Liegen und einige Fitnessgeräte. Der neu eingezogene Schornstein bildet den Durchzug für die Anschlüsse in den unteren Stockwerken, auch im Fitnessraum kann bei Bedarf ein Schwedenofen integriert werden. Die auf das Blechdach aufgesetzte Dachterrasse ist eine Eigenkonstruktion, als Trägermaterial für den Boden verwendete ich die Paletten, die noch von den Plattenlieferungen vorhanden waren und beplankte Boden und Geländer mit komprimiertem Lärchenholz. Die Keile beschnittete ich mit Kautschuk, damit das Holz nicht unmittelbar Wasserkontakt hat, die Wasserabführung erfolgt unter der waagrechten Terrasse in die Regenrinne. Die Tür bekam ich beim Umbau eines Hotels geschenkt.

*The design of the exercise room is the same as in the two apartments. A stone floor in the areas of stairhouse and entrance hall leads guests and tenants to this free accessible facility. A barrier free shower, infrared sauna, relax divan are located here. The chimney can be used to add a wood burner also in this room, the elevated terrace was a construction by myself. The skeleton is done by leftover pallets, floor and rail got covered by the same material of compressed european larch. The forepoling wedges at the tin roof I covered with waterproof rubber to avoid direct contact of wood and rainwater. The drainage leads water beneath the terrace normal to the rain water down pipe. The doors with its mirror inlays I got for free when another hotel was renovated.*



Abb. 178 links: Fitnessraum für Gäste und Mieter / exercise room for guests and tenants  
Abb. 179 rechts: Dachterrasse / rooftop terrace



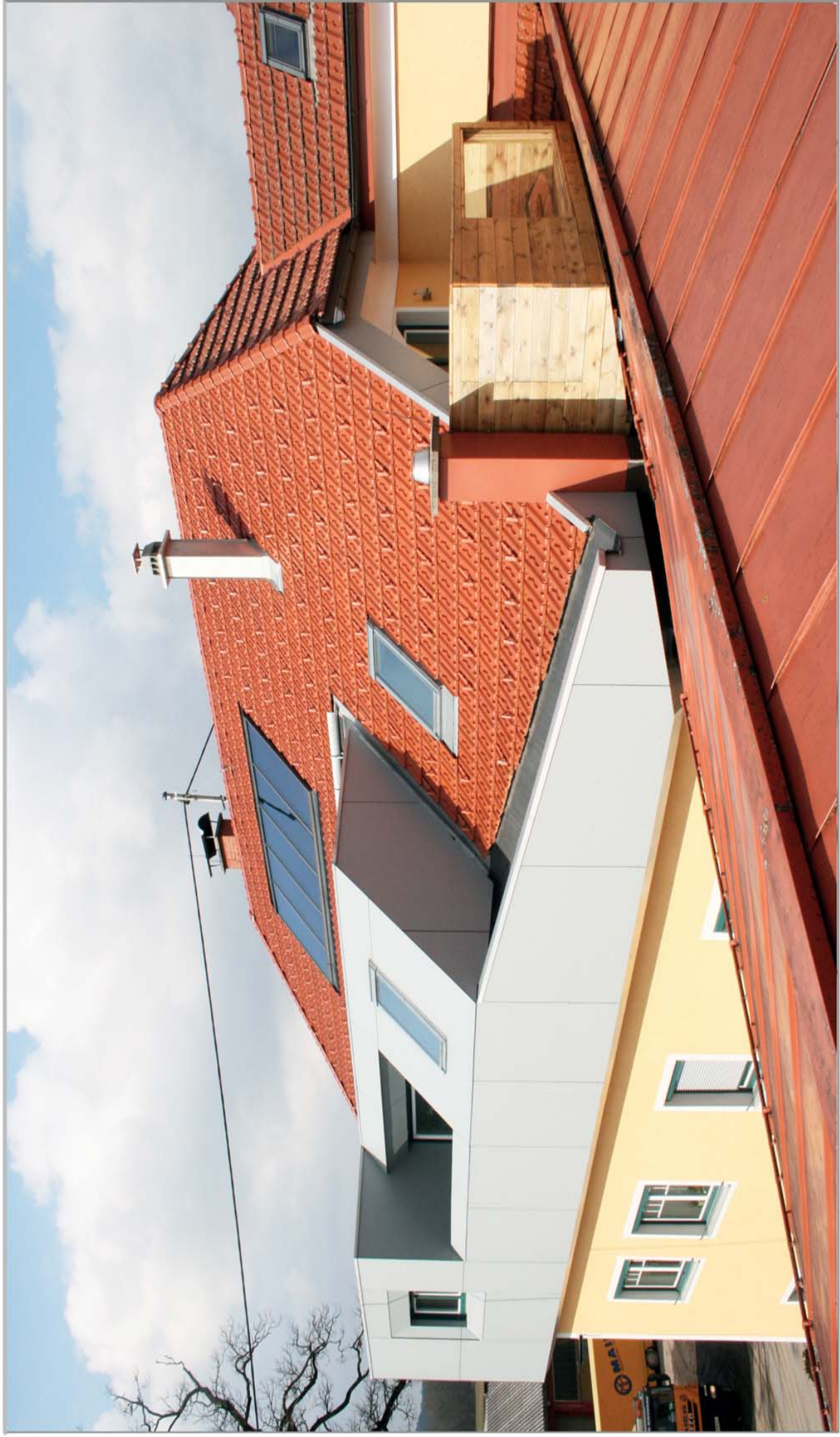


Abb. 180: Außenansicht Dachgeschoßausbau / exterior view extension



## IX. SCHLUSSBETRACHTUNG / closing remarks

### 9 Schlussbetrachtung / closing remarks

Architektur ist meiner Auffassung nach eine jener Sparten, bei denen man im Alter immer besser wird. Jeder Erfahrungswert wird für folgende Projekte gespeichert, sodaß man im fortgeschrittenen Alter auf eine Quelle von Wissen und Anwendungen zurückgreifen kann. Jede Generation hat im Wandel der Umstände begriffene neue Parameter, auf denen sie ihre Handlungsweisen aufbaut. Das behandelte Thema der Nachverdichtung im gebauten Raum ist eine der aktuellen Herausforderungen für Planer, Politik und Gesellschaft. Hierbei weise ich das Potenzial rurer, bestehender Strukturen auf, die für große Bevölkerungsteile in Österrreich die bevorzugte Wohnumgebung darstellt. Mit einer Potenzialanalyse, basierend auf verschiedenen Studien, definierte ich die Vorgänge in welchem Umfeld eine rurale Nachverdichtung Sinn macht und in welchen Gebieten die vorhandene Infrastruktur in dieser Form wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist.

*In my perception architecture is one of those professions you will turn better the older you get. Each experience gets saved and applied for following projects, so in an advanced age you developed a source of knowledge and appliances. Each generation has, changed by several circumstances, new parameters, on which they are establishing their line of action. The processed topic of redensification in rural areas is one of the actual challenges for draftmen, politic and society. I am indicating the potencial of rural, existing structures, which constitute a preferred housing surrounding for a big amount of Austrias population. According to a potencial analyse I defined the circumstances in which regions a densification makes sense and in which areas the existing infrastructure has to be reduced.*



Abb. 181 links: Loggia große Wohnung / terrace large apartment  
Abb. 182 rechts: Detail Aussenfassade / detail facade



Abb. 183: Außenansicht Gesamtgebäude / exterior view building complex



## IX. SCHLUSSBETRACHTUNG / closing remarks

### 9 Schlussbetrachtung / closing remarks

Parallel zu den Städten gibt es auch am Land erfolgreiche, wachsende Regionen im Gegensatz zu wirtschaftlich und demografisch rückläufigen Gebieten. Ursachen für diese Entwicklung und Empfehlungsweisen leite ich den theoretischen Grundlagen ab. Im theoretischen Teil der Arbeit untersuchte ich zudem die Begrifflichkeiten Stadt und Land und erkannte dabei, dass diese Bezeichnungen sich gegenseitig immer mehr aufweichen. Das Land wird urbaner, vor allem in der früher differenzierenden geistigen Haltung, die Stadt wird grüner, Menschen sehnen sich nach Natur im Stadtraum und wollen diese im privaten Wohnraum am Balkon im Kleinformat erleben. Aufgrund der Erkenntnisse des theoretischen Teiles plante und verwirklichte ich den zweiten, praktischen Teil der Arbeit.

Ich wollte die Nachverdichtung eines Bestandsgebäudes in diesem Übergang von Lehre zu Praxis starten und diese Bauverfahren Schritt für Schritt dokumentieren. Als Fallbeispiel für bestehende Strukturen kann der Ausbau für Interessierte in einer ähnlichen Lage als Vorbild für eine Verbesserung ihres eigenen Gebäudes dienen. Mich interessierte, ob und inwiefern der Entwurf und das Konzept im gebauten Zustand verändert wird und was die Ursachen für diese Adaptierungen ist. Wie die regionale Bevölkerung mit der temporären Architektur umgeht ist ein vorher nicht einschätzbarer Faktor, den ich erst in Zukunft genauer bewerten kann. Grundlegend war mir bei den Besprechungen der Bauverhandlung aufgefallen, daß eine überaus interessierte und positive Haltung zu moderner Architektur seitens der Gemeinde bestand. Durch den Zuzug von vielen Stadtbewohnern in den Ort und die physische Verstärkung der Landbevölkerung wurde die zeitgenössische Architektur meinem gegenwärtigen Standpunkt nach zum großen Teil positiv aufgenommen. Durch aktive Mitarbeit bei den einzelnen Gewerken konnte ich sicherstellen, daß der Entwurf bei Vollendung auch meinen Vorstellungen und den an ihn gestellten Ansprüchen auch gerecht wurde.

Großteils blieb im Nach hinein betrachtet der Entwurf bei der Verwirklichung gleich, lediglich die Wahl einiger Materialien wurde aus ökonomischen Gründen nach Angebotsstellung erst diskutiert und dann in eine erschwingliche Ausführung abgeändert. Der vorgegebene Kostenrahmen generell wurde eingehalten. Zusammenfassend war dieses Projekt eine anstrengende, aber positive Erfahrung, die mir wichtige Verhaltensweisen bei zukünftigen Bauvorhaben nähergebracht hat.

*Parallel to the cities also on the country side there's the division in prospering, growing regions opposite to economic weak, shrinking areas. Causal research for this development and future recommendations I analysed in the theoretical foundations. In this part I also examined the terms city and country and got the cognition that those definitions of difference get more and more soft. Country side turns more urban, especially in the mindset of rural inhabitants, towns turn greener, urban residents desire nature and healthy lifestyle in urban space and want to undergo nature in small scale also in private housing on their terraces..*

*According to the cognisance of the theoretical foundations I made the plan and realized the construction site as the second part of the thesis. I wanted to start the densification of an existing building in this intersector of university and practical experience and documentate the construction process step by step. As a case example for existing structures the extension can be a role model for interested owners of buildings in related circumstances. I was also interested, if and in what way the draft and concept may change at the realisation and which causations conducted to that adaptations. How the local population is dealing with the contemporary architecture is a unpredictable factor in advance which I just can rate in future. Constitutional I noticed a interested and positive attitude on the part of the commune during the meetings of approval. Also the influx of population from the city and the physical urbanisation of the rural population at the moment I would say that they accept contemporary architecture. With active collaboration at the construction site I could make sure that the draft at the final corresponded with my imaginations and requirements. The bulk of plans was mostly invariant by realisation, merely some materials changed after assessments of tender responses by economic reasons. In summary the project was an exhausting, but positive experience which familiarized me with important behaviours for prospective projects.*



Abb. 184: Detail Fassade / detail facade



10.1 Abbildungsverzeichnis / list of illustrations

Abb. 001: Ansicht Nord.....	bei der Widmung	001
Abb. 002: Detail.....		001
Abb. 003: Grafik Rohdachboden.....		003
Abb. 004: Schema Nachhaltigkeit.....		010
Abb. 005: Verbesserung Gebäudehülle.....		012
Abb. 006: Räumliche Erweiterung horizontal.....		012
Abb. 007: Räumliche Erweiterung vertikal.....		012
Abb. 008: Schließung von Baulücken.....		012
Abb. 009: links, Oberösterreich.....		021
	Quelle: Oberösterreich in Wikipedia, online unter: <a href="http://de.m.wikipedia.org/wiki/Ober%C3%B6sterreich">http://de.m.wikipedia.org/wiki/Ober%C3%B6sterreich</a> Stand: 29.03.2012	
Abb. 010: oben, Österreich.....		021
	Quelle: Oberösterreich in Österreich Wikipedia, online unter: <a href="http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/8/82/Ober%C3%B6sterreich_in_Austria.svg">http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/8/82/Ober%C3%B6sterreich_in_Austria.svg</a> Stand: 29.03.2012	
Abb. 011: unten, Bezirk Braunau.....		021
	Quelle: Braunau in Wikipedia, online unter: <a href="http://de.m.wikipedia.org/wiki/Lochen_(Innviertel)">http://de.m.wikipedia.org/wiki/Lochen_(Innviertel)</a> , Stand: 29.03.2012	
Abb. 012: links, Karte von 1779.....		023
	Quelle: Karte von 1779 Wikipedia, online unter: <a href="http://de.wikipedia.org/wiki/Innviertel">http://de.wikipedia.org/wiki/Innviertel</a> Stand: 18.03.2012	
Abb. 013: rechts, Landwirtschaft.....		023
	Quelle: „Rapsfeld in Mehrnbach, Oberösterreich“ Homepage <a href="http://fotowettbewerb.hispeed.ch">http://fotowettbewerb.hispeed.ch</a> Stand: 29.03.2012	
Abb. 014: links, KTM Mattighofen.....		025
	Quelle: Homepage <a href="http://www.ktm.com">www.ktm.com</a> Stand: 29.03.2012	
Abb. 015: rechts, Mattsee.....		025
	Quelle: Mattsee, online unter: <a href="http://www.salzburger-seeerland.at">www.salzburger-seeerland.at</a> Stand: 29.03.2012	
Abb. 016: Tourismuseinnahmen in Mrd. Euro.....		027
	Quelle: Statistik nominelle Tourismuseinnahmen, 28.10.2011, 2011, online unter: <a href="http://www.austriatourism.com/media/8998/Umsatzentwicklung%20nach%20Saisonen%202000%20-%202011_28%2010%202011.pdf">http://www.austriatourism.com/media/8998/Umsatzentwicklung%20nach%20Saisonen%202000%20-%202011_28%2010%202011.pdf</a> (Stand: 12.03.2012) Originalquelle WIFO: <a href="http://www.wifo.ac.at/wa/jsp/index.jsp?fid=23923&amp;id=43533&amp;typeid=8&amp;display_mode=2">http://www.wifo.ac.at/wa/jsp/index.jsp?fid=23923&amp;id=43533&amp;typeid=8&amp;display_mode=2</a>	
Abb. 017: Grafik Rohdachboden.....		029
Abb. 018: Schloß Mattsee.....		030
	Quelle: Schloß Mattsee, online unter: <a href="http://www.mattsee.at">www.mattsee.at</a> Stand: 29.03.2012	
Abb. 019: Burghausen (D).....		030
	Quelle: Burghausen, online unter: <a href="http://www.burghausen.de">www.burghausen.de</a> Stand: 29.03.2012	
Abb. 020: Markt Mattighofen.....		030
	Quelle: Mattighofen um 1700, online unter: <a href="http://de.wikipedia.org/wiki/Mattighofen">http://de.wikipedia.org/wiki/Mattighofen</a> Stand: 29.03.2012	
Abb. 021: links, Luftaufnahme um 1985.....		031
Abb. 022: rechts, Hauptgebäude um 1936.....		031
Abb. 023: links, Katasterauszug 2011.....		033
	Quelle: DORIS, online unter: <a href="http://doris.ooe.gv.at">http://doris.ooe.gv.at</a> Stand: 29.03.2012	
Abb. 024: rechts, Luftaufnahme mit Kataster 2011.....		033
	Quelle: DORIS, online unter: <a href="http://doris.ooe.gv.at">http://doris.ooe.gv.at</a> Stand: 29.03.2012	
Abb. 025: links, Rückbau Stall 2011.....		035
Abb. 026: rechts, Rückbau baufälliger Anlagen.....		035
Abb. 027: links, Ansicht Innenhof 2011.....		037
Abb. 028: rechts, Ansicht Nord.....		037
Abb. 029: links, Ansicht Innenhof 2011.....		039
Abb. 030: rechts, Ansicht Nord.....		039
Abb. 031: Grafik Südwest 2010.....		041
Abb. 032: Grafik Dachboden innen 2011.....		043
Abb. 033: links, Emotionale Attribute an Wohnen.....		045
Abb. 034: rechts, Objektive Attribute an Wohnen.....		045
Abb. 035: links, Rohdachboden.....		047
Abb. 036: rechts, Rohdachboden.....		047
Abb. 037: Grafik Volumina.....		049
Abb. 038: Grafik Volumina.....		050
Abb. 039: Variante.....		050
Abb. 040: Variante.....		051
Abb. 041: Variante.....		051
Abb. 042: Variante.....		051
Abb. 043: Variante.....		051
Abb. 044: links, Variante, Materialität.....		052
Abb. 045: rechts, Variante, Materialität.....		052
Abb. 046: Perspektive Südwest.....		053
Abb. 047: Grundriss 1:100.....		053
Abb. 048: Schnittführung 1:100.....		055
Abb. 049: Ansicht West 1:100.....		056

## X. VERZEICHNIS / register

Abb. 050: Ansicht Nord 1:100.....	057	Abb. 085: Bauabfolge.....	088
Abb. 051: Ansicht Sued 1:100.....	058	Abb. 086: links, Holzzustand Bestand.....	089
Abb. 052: Schnitt A-A 1:100.....	059	Abb. 087: rechts, Holzzustand behandelt.....	089
Abb. 053: Schnitt B-B 1:100.....	060	Abb. 088: links, Freilegen.....	090
Abb. 054: Schnitt C-C 1:100.....	061	Abb. 089: rechts, Vorhandene Anschlüsse.....	090
Abb. 055: Schnitt D-D 1:100.....	062	Abb. 090: Grafik Bestand.....	091
Abb. 056: Schnitt E-E 1:100.....	063	Abb. 091: links, Holzbehandlung.....	092
Abb. 057: Schnitt F-F 1:100.....	064	Abb. 092: rechts, Dachstuhl Bestand.....	092
Abb. 058: Regenwasserableitung.....	065	Abb. 093: Installation Wasserleitungen.....	093
Abb. 059: Detail 1_1:5.....	066	Abb. 094: links, Installateurarbeiten.....	094
Abb. 060: Detail 2_1:5.....	067	Abb. 095: rechts, Hausstaubsauganlage.....	094
Abb. 061: Detail 3_1:5.....	068	Abb. 096: Verstärkung des Bodens.....	095
Abb. 062: Detail 4_1:5.....	069	Abb. 097: links, Dämmarbeiten.....	096
Abb. 063: Detail 10_1:5.....	070	Abb. 098: rechts, Trägerplatte OSB.....	096
Abb. 064: Detail 11_1:5.....	071	Abb. 099: Zuschnitt Altholzboden.....	097
Abb. 065: Detail 13_1:5.....	072	Abb. 100: links, Leitungsweiterführung.....	098
Abb. 066: Detail 16_1:5.....	073	Abb. 101: rechts, Konstruktion Decke.....	098
Abb. 067: Detail 17_1:5.....	074	Abb. 102: Mansarden- und Deckenaufbau.....	099
Abb. 068: Detail 18_1:5.....	075	Abb. 103: links, Absetzung der Wand zu Träger.....	100
Abb. 069: Detail 19_1:5.....	076	Abb. 104: rechts, Konstruktion Ofenbank.....	100
Abb. 070: links, Modell vorher.....	077	Abb. 105: Grafik schwarz-weiß.....	101
Abb. 071: rechts, Modell vorher.....	077	Abb. 106: links, Gerüst.....	102
Abb. 072: links, Hauptmodell innen.....	078	Abb. 107: rechts, Dachdeckung.....	102
Abb. 073: rechts, Hauptmodell innen.....	078	Abb. 108: Fassadenarbeiten.....	103
Abb. 074: links, Modell nachher.....	079	Abb. 109: links, Auskrugung.....	104
Abb. 075: rechts, Modell nachher.....	079	Abb. 110: rechts, Stemmarbeiten.....	104
Abb. 076: Hauptmodell 1:50.....	080	Abb. 111: Aussenarbeiten.....	105
Abb. 077: Hauptmodell 1:50.....	080	Abb. 112: links, Fensteröffnung Ost.....	106
Abb. 078: Hauptmodell 1:50.....	081	Abb. 113: rechts, Dachdeckung.....	106
Abb. 079: Hauptmodell 1:50.....	082	Abb. 114: Dachstuhlarbeiten.....	107
Abb. 080: Hauptmodell 1:50.....	083	Abb. 115: links, Morsche Tragstruktur.....	108
Abb. 081: Hauptmodell 1:50.....	084	Abb. 116: rechts, Dacharbeiten.....	108
Abb. 082: Bauabfolge.....	085	Abb. 117: Dachstuhlarbeiten.....	109
Abb. 083: Bauabfolge.....	086	Abb. 118: links, Skelettbau.....	110
Abb. 084: Bauabfolge.....	087	Abb. 119: rechts, Außenwand.....	110



Abb. 120: Ausbaurbeiten.....	111	Abb. 155: rechts, nach dem Streichen.....	134
Abb. 121: links, Skelettbau aussen.....	112	Abb. 156: Schlafzimmer Zweizimmerwohnung.....	135
Abb. 122: rechts, Aussen Loggienbereich.....	112	Abb. 157: links, Durchgang mit Lichtleiste.....	136
Abb. 123: Ausbaurbeiten.....	113	Abb. 158: rechts, Stufen Durchgang.....	136
Abb. 124: links, Beizen des Altholzes.....	114	Abb. 159: Schlafzimmer eingerichtet.....	137
Abb. 125: rechts, Fensterbankanschluß.....	114	Abb. 160: links, Nahaufnahme Lichtleiste.....	138
Abb. 126: Bauwerksabdichtung.....	115	Abb. 161: rechts, Wohnzimmer Wohnung.....	138
Abb. 127: links, Spenglerarbeiten.....	116	Abb. 162: Schlafzimmer eingerichtet.....	139
Abb. 128: rechts, Regenrinne Uginox.....	116	Abb. 163: links, Umlaufendes Gebälk.....	140
Abb. 129: Aussenarbeiten.....	117	Abb. 164: rechts, Stimmungsbild Schlafzimmer.....	140
Abb. 130: links, Schwarzdeckerarbeiten.....	118	Abb. 165: Bibliothek Wohnzimmer.....	141
Abb. 131: rechts, Regenwasserableitung.....	118	Abb. 166: links, Schlafzimmer Nord.....	142
Abb. 132: Aussenarbeiten Fassade.....	119	Abb. 167: rechts, Schlafzimmer Sued.....	142
Abb. 133: links, Schwarzdeckerarbeiten.....	120	Abb. 168: Wohnzimmer.....	143
Abb. 134: rechts, Regenwasserableitung.....	120	Abb. 169: links, Ofenbank.....	144
Abb. 135: Aussenarbeiten beendet.....	121	Abb. 170: rechts, Wohnzimmer.....	144
Abb. 136: links, Französischer Balkon.....	122	Abb. 171: Wohnzimmer & Küche.....	145
Abb. 137: rechts, Beleuchtungskonzept.....	122	Abb. 172: links, Ausbau von aussen.....	146
Abb. 138: Innenbereich Südseite.....	123	Abb. 173: rechts, Raummöbel und Beleuchtung.....	146
Abb. 139: links, Altholzdetail.....	124	Abb. 174: Badezimmer Dachgeschoßwohnung.....	147
Abb. 140: rechts, Wandskelettbau.....	124	Abb. 175: links, ebene Dusche Fa. Illbruck.....	148
Abb. 141: Wandaufbau.....	125	Abb. 176: rechts, Badewanne und Fenster.....	148
Abb. 142: links, Doppelte Installationsebene.....	126	Abb. 177: Fitnessraum Gäste.....	149
Abb. 143: rechts, Dämmung Decke.....	126	Abb. 178: links, Fitnessraum für Gäste und Mieter.....	150
Abb. 144: Wandaufbau.....	127	Abb. 179: rechts, Dachterasse.....	150
Abb. 145: links, Ausblasen der Wände.....	128	Abb. 180: Aussenansicht Dachgeschoßausbau.....	151
Abb. 146: rechts, Aufbau Aussenwände.....	128	Abb. 181: links, Loggia große Wohnung.....	152
Abb. 147: Rigipsarbeiten.....	129	Abb. 182: rechts, Detail Aussenfassade.....	152
Abb. 148: links, Anschluß Schwedenofen.....	130	Abb. 183: Aussenansicht Gesamtgebäude.....	153
Abb. 149: rechts, Decke und Mansarde.....	130	Abb. 184: Detail Fassade.....	154
Abb. 150: Rigipsarbeiten.....	131	Abb. 185: Aussenansicht vom Gastgarten aus.....	159
Abb. 151: links, behandelter Hauptträger.....	132		
Abb. 152: rechts, Offener Wohnbereich.....	132	Viele der Aufnahmen, Zeichnungen und Grafiken wurden von mir im Zuge	
Abb. 153: Küchenmontage.....	133	der Baudokumentation erstellt, im Verzeichnis sind deshalb die Abbildun-	
Abb. 154: links, satinierte Trennwand.....	134	gen mit Quellenangabe aufgelistet, die einen anderen Ursprung haben.	



Abb. 185: Aussenansicht vom Gastgarten aus / exterior view from esplanade



10.2 Literaturverzeichnis / list of literature

- Bauer, Siegfried, 2002:** „Gesellschaftliche Funktionen ländlicher Räume.“ In: Winfried von Uff / Heinz Ahrens Eckhart Neander (Hg.): Landbewirtschaftung nachhaltige Entwicklung ländlicher Räume. In: Forschungs- und Sitzungsberichte der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL), Hannover.
- „Bauen als Hand-Werk“, 2012:** Nextroom events Pressevorschau, online unter <http://www.nextroom.at/event.php?id=13681> (Stand 14.03.2012).
- Beck Klaus, Jacob Andreas, 2003:** „Kostengünstiger Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in prosperierenden Regionen“ (ExWoSt-Forschungsfeld), online unter: <http://www.irb.fraunhofer.de/stadt-raumplanung/fors/projekte.jsp?p=20070375> (Stand:15.03.2012).
- Certeau, Michel de, 1988:** „Die Kunst des Handelns“, Merve Verlag, Berlin 1988.
- Dax T., Oedl-Wieser T., 2010:** „Periphere ländliche Regionen im Brennpunkt, der ländliche Raum zwischen Dynamik und Entleerung“, Fachzeitschrift des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft Jahrgang 2010.
- Dittrich, Wesbuer, u.a. (Hg.), 2006:** „Kosten und Nutzen zukünftiger Siedlungsentwicklung“, Auftraggeber: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW (MBV), 2006.
- Göschel, Albrecht, 2004:** „Deutschland schrumpft – was heißt das für die Städte und das Wohnen?“, online unter: <http://www.stadtteilarbeit.de/themen/integriertestadteentwicklung/schrumpfende-stadt/150-deutschland-schrumpft.html> (Stand: 08.03.2012)
- Günter, Mario, 2002:** „Kriterien und Indikatoren als Instrumentarium nachhaltiger Entwicklung - Eine Untersuchung sozialer Nachhaltigkeit am Beispiel von Interessengruppen der Forstbewirtschaftung auf Trinidad“; in: Geographisches Institut der Universität Heidelberg (Hrsg.): Heidelberg geographische Arbeiten; Nr.115; Heidelberg.
- Hesse, Markus, 2004:** „Mitten am Rand. Vorstadt, Suburbia, Zwischenstadt“, In: Kommune 22, Heft 5 (Oktober), S. 70-74.
- Kirchhoff, Jacobs, 2002:** „Kostensenkung bei der Nachverdichtung“, (Verfahren), Auftraggeber: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR ) Abteilung I - Raumordnung und Städtebau, online unter: <http://www.irb.fraunhofer.de/stadt-raumplanung/fors/projekte.jsp?p=20000291> (Stand: 16.03.2012).
- „Städte in Österreich, 2012“:** „Liste der Städte in Österreich“, online unter: [http://de.wikipedia.org/wiki/Liste\\_der\\_st%C3%A4dte\\_in\\_%C3%96sterreich](http://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_st%C3%A4dte_in_%C3%96sterreich) (Stand: 16.03.2012).
- ÖROK, 2007:** ÖROK (Österreichische Raumordnungskonferenz): Nationaler Strategischer Rahmenplan 2007-2013 (STRAT.AT). Wien.

- Oberösterreich, 2012:** Wikipedia, online unter: <http://de.wikipedia.org/wiki/oberoesterreich> Stand: (18.03.2012).  
**OECD, 1999:** OECD (Organization for Economic Co-operation and Development) : Cultivating Rural Amenities. An Economic Development Perspective, Paris.
- Oedl-Wieser, T. (2009):** „Soziale Vielfalt – Stärke der ländlichen Entwicklung?“ Analyse und Diskussion am Beispiel „Leader“ in Österreich. In: Pöchtrager, S. und Eder, M. (Hrsg.): Jahrbuch der Österreichischen Gesellschaft für Agrarökonomie 2009. Band 19, Heft 1. Wien: facultas.wuv. 31-40.
- Opaschowski, H. W., 2005:** „Besser leben, schöner wohnen? Leben in der Stadt der Zukunft“; Bonn.
- Püspök, Anna, 2011:** „Der Sommerurlauber in Österreich 2011“, online unter: [http://www.austriatourism.com/xxl/\\_site/intde/\\_area/465219/\\_subArea/465252/\\_subArea/918355/\\_id/1106864/studien-berichte-marktforschung.html](http://www.austriatourism.com/xxl/_site/intde/_area/465219/_subArea/465252/_subArea/918355/_id/1106864/studien-berichte-marktforschung.html) (Stand: 12.03.2012).  
**Salzburg, 2012:** Wikipedia, online unter: <http://de.wikipedia.org/wiki/salzburg> Stand: (18.03.2012).
- Schmid, Berthold, 17.09.2009:** „Jugend sagt dem Landleben ade“, online unter: [http://search.salzburg.com/articles/6038528?highlight=Jugend+sagt+dem+Landleben+ade+#\(Stand:11.03.2012\)](http://search.salzburg.com/articles/6038528?highlight=Jugend+sagt+dem+Landleben+ade+#(Stand:11.03.2012)).
- Schmidt Colette M., 10.6.2009 :** „Geordneter Rückzug aus einer sterbenden Stadt“, DER STANDARD, Print-Ausgabe, online unter: <http://derstandard.at/1244460291937/Eisenerz-Geordneter-Rueckzug-aus-einer-sterbenden-Stadt> (Stand: 09.03.2012).
- Sicking, Holger, 2011:** „Urlaubsmotive der Gäste in Österreich“, online unter: [http://www.austriatourism.com/xxl/\\_site/int-de/\\_area/465219/\\_subArea/465252/\\_subArea/918355/\\_id/1610536/studien-berichte-marktforschung.html](http://www.austriatourism.com/xxl/_site/int-de/_area/465219/_subArea/465252/_subArea/918355/_id/1610536/studien-berichte-marktforschung.html) (Stand: 13.03.2012).
- Spies-Wallbaum, H., 2000:** DIFU (Deutsches Institut für Urbanistik) (Hrsg.); 2000.
- Studio Mumbai Ausstellung, 2012:** VAI-Vorarlberger Architektur Institut, Dornbirn, Ausstellung von 29.06-01.10.2012 online unter: <http://www.sitterwerk.ch/werkstoffarchiv/ereignisse/ereignisdetail/article/studio-mumbai-ausstellung.html> (Stand 15.03.2012)
- Stulz, Roland, 2012:** „Nachhaltiges Bauen – den Fokus erweitern“, 10.02.2012 (), online unter: <http://www.nextroom.at/theme.php?id=90&inc=artikel&sid=35384> (Stand 16.03.2012).
- Struber, Christian, 2012:** „Salzburg-Wohnbau innovativ bei Kostensenkungen“, 2012, online unter: [http://www.salzburg-wohnbau.at/News-Detail.39.0.html&cHash=1acc3d8c80fc86a3d81377a6f781b4ae&tx\\_ttnews\[backPid\]=37&tx\\_ttnews\[tt\\_news\]=476](http://www.salzburg-wohnbau.at/News-Detail.39.0.html&cHash=1acc3d8c80fc86a3d81377a6f781b4ae&tx_ttnews[backPid]=37&tx_ttnews[tt_news]=476) (Stand:20.03.2012).
- Wirtschaft Innviertel, 2012:** Wikipedia, online unter: <http://de.wikipedia.org/wiki/Innviertel> Stand: (18.03.2012).  
**Von Tag zu Tag, Sendereihe, 2011:** MI,03.08.2011, 14:05, Von Tag zu Tag, online unter: <http://oe1.orf.at/programm/280642> , (Stand 14.03.2012).