



für Angelika, Elias & Maja



# city in use

Winfried Christoph Ranz

DIPLOMARBEIT  
zur Erlangung des akademischen Grades eines Diplomingenieurs

Studienrichtung: Architektur

Technische Universität Graz  
Erzherzog-Johann Universität  
Fakultät für Architektur

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

Graz, Dezember 2009



Deutsche Fassung:  
Beschluss der Curricula-Kommission für Bachelor-, Master- und Diplomstudien vom 10.11.2008  
Genehmigung des Senates am 1.12.2008

### EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

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 entnommene Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Graz, am .....

.....  
(Unterschrift)

Englische Fassung:

### STATUTORY DECLARATION

I declare that I have authored 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.

.....  
date

.....  
(signature)

Meine Arbeit beschäftigt sich mit der Revitalisierung eines Stadtteiles von *Eisenstadt*. Ausgehend vom Grundstück *Meierhof* soll das Befinden des Systems Stadt positiv beeinflusst werden.

In der **Analyse** erörtere ich zunächst das Umfeld und die Stadt Eisenstadt. Die *Erkenntnis* Eisenstadt zeigt zusammenfassend die Problematiken der Stadt auf und gibt einen ersten Einblick in darauf folgende Handlungsstrategien. Weiters enthält das Kapitel die genauere Betrachtung der beiden Stadtquartiere Oberberg, Unterberg und die nähere Umgebung des Baugrundstückes. Abgeschlossen wird das Kapitel mit den von mir entwickelten *Strategien* für die städtebauliche Entwicklung Eisenstadts.

Im Kapitel **Stadtplanung** (city in use) beschreibe ich meine *Methode* für die Umsetzung der Strategien. Diese erfolgt in drei zeitlichen Phasen: *1°wachgeküßt, 2°erblühen & 3°entwickeln*

Die **Architektur** enthält die architektonische Akupunktur, als Teil der ersten Phase in der Stadtplanung.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0.0 ANALYSE</b>	<b>12</b>
1.1.0 EISENSTADT	16
1.1.1 Überblick	16
1.1.2 Bevölkerung	20
1.1.3 Lage - Klima	20
1.1.4 Kultur und Tourismus	21
1.1.5 Anbindung - Verkehr	22
1.2.0 ERKENNTNIS	27
1.3.0 ZOOM IN	29
1.3.1 Eisenstadt Oberberg	31
1.3.2 Eisenstadt Unterberg	31
1.3.3 Meierhof	34
1.3.4 Schloss Esterházy	34
1.3.5 Schlosspark	35
1.3.6 Esterhazystrasse	36
1.3.7 Glorietteallee	36
1.3.8 Exkurs - Stadtquartier - Orte	39
1.4.0 STRATEGIE	43

	<b>2.0.0 STADTPLANUNG</b>	<b>45</b>
	METHODE	46
	2.1.0 WACHKEKÜSST	49
	2.1.1 Architektonische Akupunktur	50
	2.1.2 Verkehrsberuhigung	50
	2.1.3 Margerithenweg	50
	2.1.4 Englischer Landschaftsgarten	51
	2.1.5 Lagerräumlichkeiten Landesarchiv	51
	2.2.0 ERBLÜHEN	53
	2.2.1 Verkehrskonzept	54
	2.2.2 Hotel	54
	2.2.3 Einzelhandel	54
	2.2.4 Verdichten	55
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	2.3.0 ENTWICKELN	57
	2.3.1 Stadterweiterung	57
	<b>3.0.0 ARCHITEKTUR</b>	<b>61</b>
	3.0.1 Städtebau in Orte, Möglichkeitsräume und Zukunftsräume	68
	3.0.2 Lageplan	72
	3.0.3 Erschließung	74
	3.0.4 Wohnungstypen	76
	3.0.5 Grundrisse	78
	3.0.6 Schnitte	84
	3.0.7 Maisonette	86
	3.0.8 Typ A	88
	3.0.9 temp. Wohnen	90
	3.0.10 Raumprogramm im Detail	94
	3.0.11 Bauteilbeschreibung und Oberflächenästhetik	110
	<b>4.0.0 Fin</b>	<b>118</b>
	<b>5.0.0 Anhang 1</b>	<b>121</b>
	Anmerkungen, Bibliographie	122
	weiterführende Literatur	123
	Abbildungsverzeichnis	124
	<b>6.0.0 Anhang 2</b>	<b>125</b>
	Plandarstellung 1:250	126
	Dank	138





European 10, Eisenstadt - Unter Einbezug der Nutzungsschwerpunkte „Neues Wohnen“, Kultur, Tourismus, Freizeit und Erholung soll ein zentrales, aus zwei historischen Teilbereichen bestehendes Stadtviertel zu einem lebendigen Quartier entwickelt werden. Von den European-Teams ist ein Gesamtentwicklungskonzept vorzulegen, das städtebauliche und architektonische Strategien gleichermaßen umfasst. Dabei ist das Auslösen von Entwicklungsdynamiken mittels einer intelligenten Anreizstrategie ebenso von Belang wie stadträumliche, nutzungsstrategische und konkret architektonische Eingriffe.

Konkret wird von den European-Teams die Bearbeitung eines städtebaulichen und eines architektonischen Themenschwerpunktes erwartet (siehe dazu die jeweiligen Aufgabenstellungen):

I. Städtebauliche Strategie im Betrachtungsgebiet. Die Entwicklung programmatischer und stadträumlicher Strategien in Zusammenhang mit Architektur, für die In-Wert-Setzung des gesamten Stadtquartiers Oberberg & Unterberg; das Verhältnis von „Besuchermanagement“, aktuellen Formen des Wohnens und neuen Formen öffentlicher und privater (Frei)Räume.

II. Strategisches Architekturprojekt für das Projektgebiet Meierhof und sein Umfeld. Die beispielhafte Vertiefung von Punkt I anhand einer konkreten Bauaufgabe im Projektgebiet Meierhof in Zusammenhang mit den beiden Nutzungsschwerpunkten: „erweitertes Wohnprogramm“ und kulturelle Nutzungen. Die Integration von Freizeit- und Erholungsaktivitäten im historischen Schlosspark und dem Umfeld des Meierhofs (erweitertes Projektgebiet) ist Teil der Aufgabenstellung.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> vgl. European 10 2009

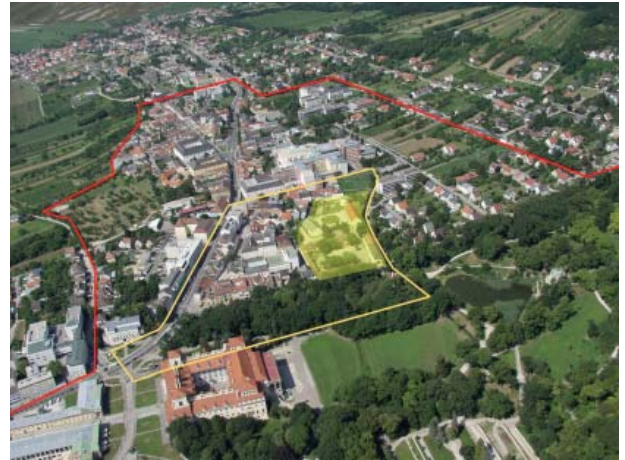


Abb. 1, 2, 3 urban scale (rot), project site (gelb)

「 Eisen  
Stadt」

「 — 」

「 Erkennt  
nis」

「 — 」

「 Zoom  
in」

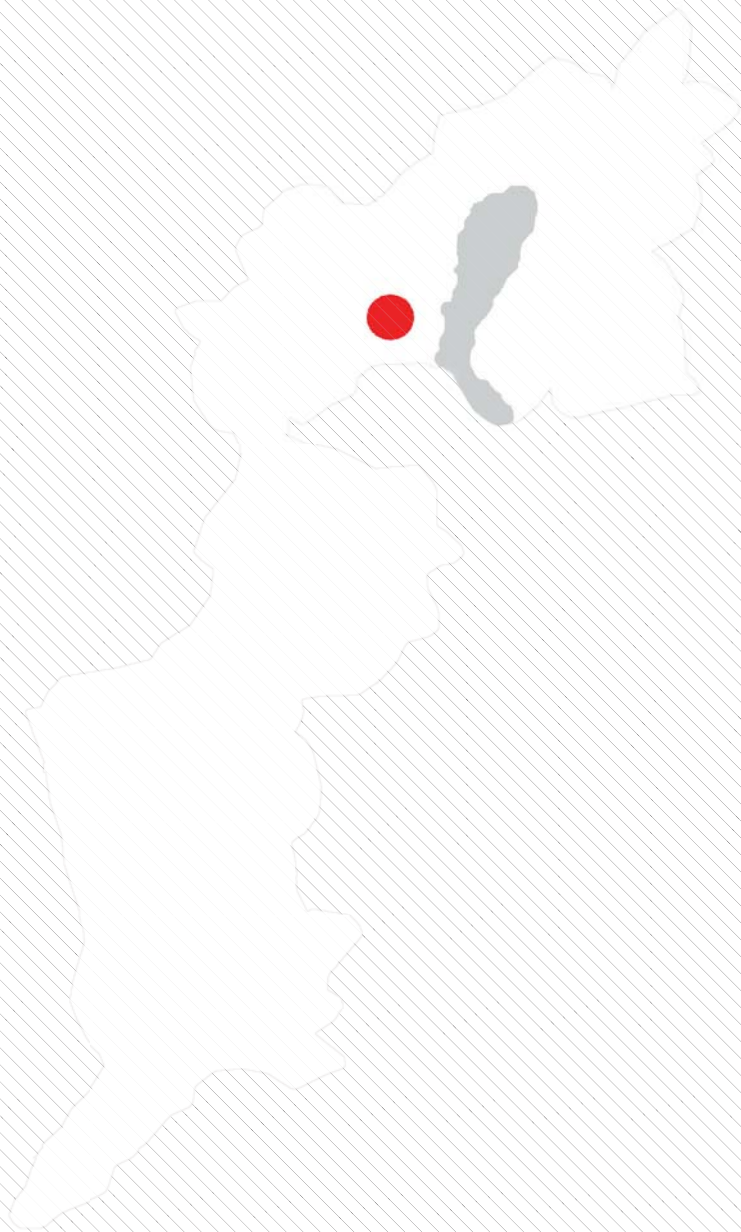
「 — 」

「 Strat  
egie」

「 — 」

# 1.0.0 ANALYSE





**Über  
blick**

**Bevölk  
erung**

**Lage  
Klima**

**Ver  
kehr**

**Kultur  
Tourismus**

## Überblick

Die Freistadt Eisenstadt ist mit seinen 14.282 Einwohnern<sup>1</sup> die größte Stadt Burgenlands.<sup>2</sup> Seit ihrer Ernennung 1925 zur burgenländischen Landeshauptstadt entwickelte sich Eisenstadt als Verwaltungsstadt zum wichtigsten Wirtschaftsstandort der Region. Die gesamte Katastralfläche beträgt 4.389 ha. Eisenstadt hat einen Grünflächenanteil von 89%. In etwa 4,5 km misst die längste Ausdehnung des besiedelten Bereiches. Die Ausdehnung der Stadt folgte ursprünglich dem Ost-West Verlauf der zur Wulkaebene abfallenden Terrasse.

Erst die neuere Stadtentwicklung besiedelte den südlichen Bereich und in weiterer Folge den nördlichen Bereich des Leithaberges. Die jüngere Stadtentwicklung schloss die Umlandgemeinden in das Stadtgebiet Eisenstadt ein und machte St. Georgen zum östlichsten und das Winzerdorf Kleinhöflein zum westlichsten Stadtbezirk Eisenstadts.

Im Süden befindet sich der Bahnhof, Industrie und ein Einkaufszentrum. Im Süd-Osten befindet sich das mit 30.000m<sup>2</sup> vermietbaren Fläche, neu errichtete Technologiezentrum und weitere Handelszentren. Allein im TCE, befinden sich heute etwa 100 Firmen mit 1.100 Beschäftigten. In unmittelbarer Nachbarschaft wurden auch die Fachhochschule und das für 200 Studenten konzipierte Studentenheim gebaut.

*70% Einfamilienhausstrukturen* Eisenstadt hat einen An-

teil an Einfamilienhausähnlicher Bebauung von 69,2%.<sup>3</sup> Aufgrund des starken Wachstums und dem bevorzugten Bau von Einfamilienhäusern werden die umliegenden Weingärten zu Bauland umgewidmet. Die Grenzen zwischen der Stadt und den umliegenden Gemeinden lösen sich auf und die Stadt wächst mit den Umlandgemeinden zusammen. Heute verfügt Eisenstadt über gewidmete Baulandreserven für 6.000 zusätzliche Einwohner (140ha). Ein geringer Teil davon befindet sich im Eigentum der Stadt. Im Verwaltungsbezirk Eisenstadt-Umgebung wohnen 51.000 Einwohner in 25 Städten und Dörfern. Die Stadt verfügt mit 6 Ärzten/1000 Einwohner über die höchste Ärztedichte Österreichs. Das Krankenhaus der Barmherzigen Brüder in Oberberg hat ein Einzugsgebiet von 130.000 Einwohnern.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> vgl. Magistrat Eisenstadt 2009

<sup>3</sup> vgl. Statistik Austria 2006

<sup>4</sup> vgl. European 10 2009



Bezirk Eisenstadt

Katasterfläche: 42,9 km<sup>2</sup>  
 Dichte 2001: 264 EW/km<sup>2</sup>  
 Dichte 1951: 176 EW/km<sup>2</sup>  
 Dichte 1900: 172 EW/km<sup>2</sup>

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

Gebäude

Insgesamt 3.393 100%

Wohngebäude

mit 1 Wohnung 2.347 69,2%

mit 2 oder mehr Wohnungen 547 16,1%

Nichtwohngebäude 489 14,4%

nicht zuordenbar 10 0,3%

Statistik Austria Probezählung 2006



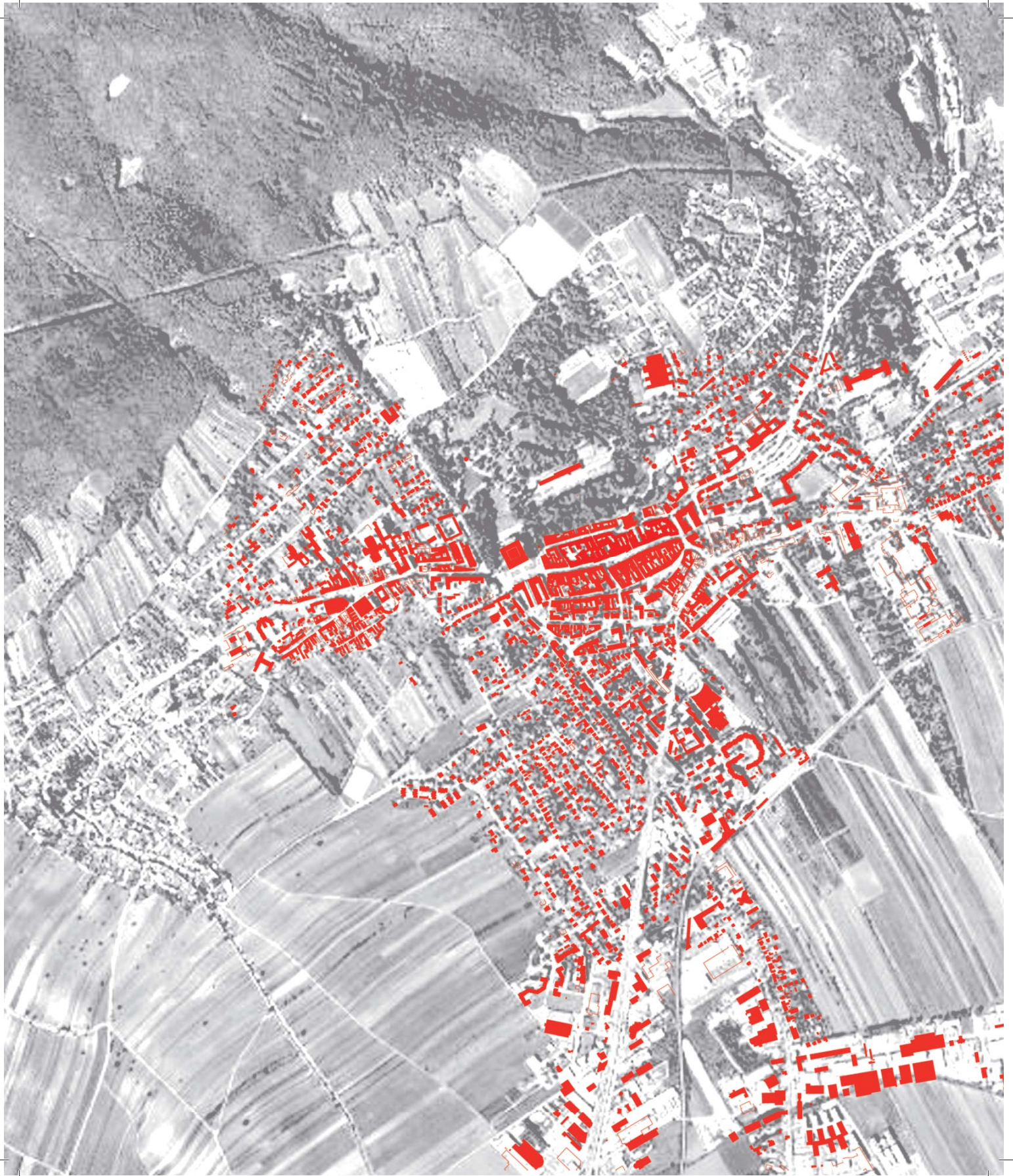




Abb. 4 Luftbild Eisenstadt, Gebäudestruktur

## Bevölkerung

Der Bevölkerungszuwachs beträgt 1,7%. Damit liegt Eisenstadt an zweiter Stelle der wachsenden Städte in Österreich. Laut Statistik Austria leben 7.020 Personen in Privathaushalten mit weniger als 3 Personen (Rund 62%, 11.334=100%). Von den 3.143 Familien sind beinahe 20% Alleinerziehende. Rund 3.000 Eisenstädter sind über 55 Jahre alt. Jährlich beginnen ca. 600 Studenten ihre Ausbildung allein an der Fachhochschule.

*Schüler, Studenten, Einpendler* Dazu kommen Studierende der Pädagogischen Hochschule und des Konservatoriums. Die insgesamt 21 Schulen (davon 4 Privatschulen, 2 Musikschulen, 6 Kindergärten) bieten Platz für 6.700 Schüler.<sup>5</sup>

10.506 Einpendler (5.048 aus dem Verwaltungsbezirk Eisenstadt-Umgebung) und 5.175 Erwerbstätige am Wohnort arbeiten in Eisenstadt. Insgesamt verdienen ca.

14.000 Personen ihren Lebensunterhalt in Eisenstadt, das entspricht in etwa der Einwohnerzahl. Mehr Wiener (673) pendeln zu ihrem Arbeitsplatz nach Eisenstadt als Eisenstädter (600) nach Wien. Eisenstadt verfügt nach eigenen Angaben jetzt schon über die nötige Infrastruktur für über 30.000 Einwohner.

## Geographische Lage – Klima

Geographisch liegt Eisenstadt in der westlichsten Ausdehnung des pannonischen Beckens am Fuße des Leithagebirges in einer Seehöhe von 182m. Dieses Tiefland erstreckt sich bis nach Rumänien. Der im Norden Eisenstadts gelegene 400m hohe Gebirgskamm sorgt für ein warmes ausgeglichenes Klima. Mit 1.898 Sonnenstunden/Jahr zählt Eisenstadt zu den sonnigsten Orten Österreichs. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 10,0°C, die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge 618l/m<sup>2</sup>.<sup>6</sup>



## Kultur und Tourismus

Die Kultur in Eisenstadt ist untrennbar mit den Namen Esterházy und Haydn verbunden. Dort liegen auch die Schwerpunkte in der Kulturszene. Der Blick auf die Homepage [www.eisenstadt.at](http://www.eisenstadt.at) am 16.09.2009 zeigt in sieben von neun Ankündigungen deren Dominanz. Private Galerien sind kaum zu finden. Die Museumslandschaft umfasst die für Landeshauptstädte üblichen Museen wie die Landesgalerie, das Landesmuseum und als Sitz der Diözese Eisenstadt das Diözesanmuseum. Weiters seien das Haydn Haus, das Weinmuseum, die Schatzkammer am Kalvarienberg und das jüdische Museum in Unterberg genannt. Einige Museen und Galerien können aufgrund des mangelnden Besucherinteresses nur temporär öffnen. Als Kultureller Höhepunkt können die seit 1986 in Eisenstadt jährlich stattfindenden Haydn-Festspiele gesehen werden. Organisiert wird diese Veranstaltung von der 1993 gegründeten Haydn-Stiftung, die es sich zur Aufgabe gemacht hat, Eisenstadts Rolle als Haydn Zentrum zu stärken. Namhafte Vertreter aus Politik und Wirtschaft befinden sich in den Gremien der Stiftung.

Touristisch positioniert sich Eisenstadt als Kulturstadt, vor allem als Musikstadt. Das 2009 veranstaltete Haydn-Jahr zum Gedenken an dessen 200 jährigen Todestag erfuhr reges Interesse. Die über 4.000 Veranstaltungen brachten es auf 435.000 Besucher und damit zu einer Auslastung von knapp 99%. Eisenstadt profitierte durch ein monatliches Nächtigungsplus von bis zu 39,7% (September 2009)<sup>7</sup> Bus- und Gruppenreisende dominieren den Tourismus in Eisenstadt. Abgesehen vom Schloss Esterházy und dessen Veranstaltungen rund um Josef Haydn gilt die Bergkirche am Kalvarienberg im Stadtteil Oberberg zu einem weiteren Tourismusmagneten, einerseits als Wallfahrtskirche andererseits als Haydn Mausoleum. Eine Initiative rund um die „Freunde des Eisenstädter Schlossparks“ versucht den englischen Landschaftsgarten in die internationale Aufmerksamkeit zu rücken.<sup>8</sup>

5 vgl. Statistik Austria 2001

6 vgl. Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik 2009

7 vgl. Haydn Festival Eisenstadt 2009

8 vgl. [www.eisenstadt.at](http://www.eisenstadt.at) Kontakt DI Leinner



Abb. 5 Blick von Eisenstadt nach Süden

## Anbindung/Verkehr

Eisenstadt liegt ca. 60km südöstlich der Bundeshauptstadt Wien. 13 Kilometer östlich liegt das Naturschutzgebiet Neusiedlersee, der Teil des „grünen Bandes“ in Zentraleuropa ist. Sopron liegt in 25km Entfernung, Budapest 230km.

Die Anbindung an Wien erfolgt westlich über die Süd-Ost Autobahn (A3) und die Mattersburger Schnellstrasse (S31). Eine andere Variante nach Wien ist die Burgenländer Schnellstrasse (B50) und die Ost Autobahn (A4). Eine direkte Zugverbindung nach Wien ist derzeit nicht gegeben. Stattdessen führt eine regionale Buslinie vom Domplatz über die Esterhazystrasse zum Kalvarienbergplatz und weiter nach Wien. Innerstädtisch wird Eisenstadt von zwei Hauptverkehrswegen durchzogen.

*Problem Individualverkehr* Das erhöhte Verkehrsaufkommen in und das schnelle Wachstum von Eisenstadt mit gleichzeitiger Abwanderung der Geschäfte aus dem Zentrum hatten eine Überarbeitung des Verkehrskonzeptes zur Folge (1991). Dabei wurden die Fußgängerzone im Zentrum und ein Einbahnsystem um die historische Altstadt geschaffen. Das von der ansässigen Bevölkerung hauptsächlich verwendete Fortbewegungsmittel ist der private PKW. Die mangelnden öffentlichen Verkehrsverbindungen, die Zersiedelung der Peripherie und das Errichten dezentraler Einkaufszentren haben ein weiteres Ansteigen des Individualverkehrs zur Folge. Die große Anzahl an Einpendlern veranlassen die Stadt neue Park and Ride Stellplätze zu bauen.

Eisenstadt verfügt derzeit über zwei Parkgaragen. Ein Parkhaus mit 400 Stellplätzen wird derzeit nördlich des Landeskrankenhauses an der Carl-Moreau Strasse gebaut. Im Allgemeinen herrscht akuter Parkraumbedarf. Parkplatzflächen abseits des Zentrums sind nicht klar

ersichtlich und haben ein willkürliches Parken, wo es auch immer möglich erscheint, zur Folge. Die Qualitäten des ruhenden Verkehrs hinsichtlich Belegung und Gliederung des Straßenraumes und der damit einhergehenden Frequentierung der Geschäfte werden so nicht genutzt. Aufgrund der Topographie ist das Fahrrad nicht das bevorzugte Transportmittel, die immer günstiger werdenden Elektrofahrräder stellen eine mögliche umwelt- und stadtfreundliche alternative zum privaten PKW dar. Den Hauptanteil am täglichen Verkehrsaufkommen haben die 10.506 Einpendler, die ihren Arbeitsplatz in Eisenstadt haben. Demgegenüber stehen 1.640 Auspendler und 5175 Nicht Pendler.<sup>9</sup>

*öffentlicher Verkehr* Die Innenstadt ist ausschließlich über Regionalbusse erreichbar. Die fehlende Anbindung zwischen Bahn und Bus und die geringe Taktung können Gründe für die geringe Auslastung des öffentlichen Verkehrs sein. Haltestellen im relevanten Stadtquartier befinden sich am Jerusalemplatz (Einfahrt zum ehem. Jüdischen Viertel) und am Kalvarienbergplatz. Weitere Modelle, welche die Bevölkerung unabhängig vom Individualverkehr machen, sind das öffentlich gestützte City Taxi mit günstigen Tarifen für die ortsansässige Bevölkerung und organisierte Schulbusse mit elterlicher Begleitperson (Pedibus).

Aufgrund der wachsenden Verkehrsproblematik arbeiten das Lebensministerium, das Verkehrsministerium, das Land Burgenland und Eisenstadt seit 2005 an der Umsetzung für ein integriertes öffentliches Verkehrskonzept. Gemeinsam mit der Firma Siemens wurde das bedarfsgesteuerte Verkehrssystem „make.it“ in Umlandgemeinden bereits umgesetzt.

St. Georgen

Zentrum

Kleinhöflein

Bahnhof

Ruster Strasse

Mattersburger Strasse

S31

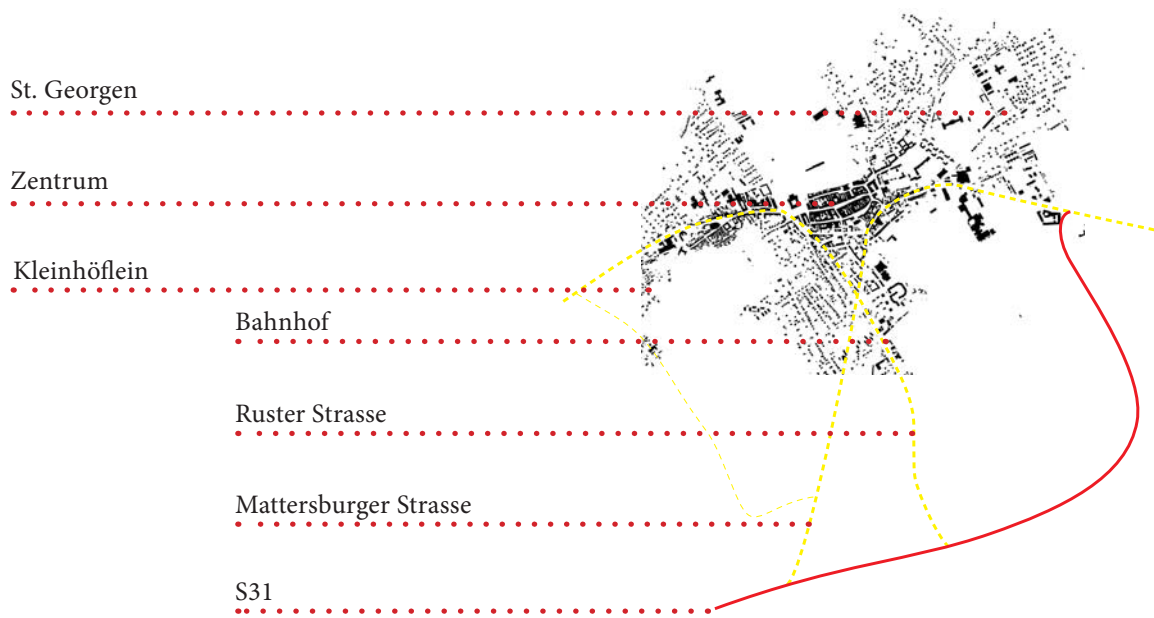
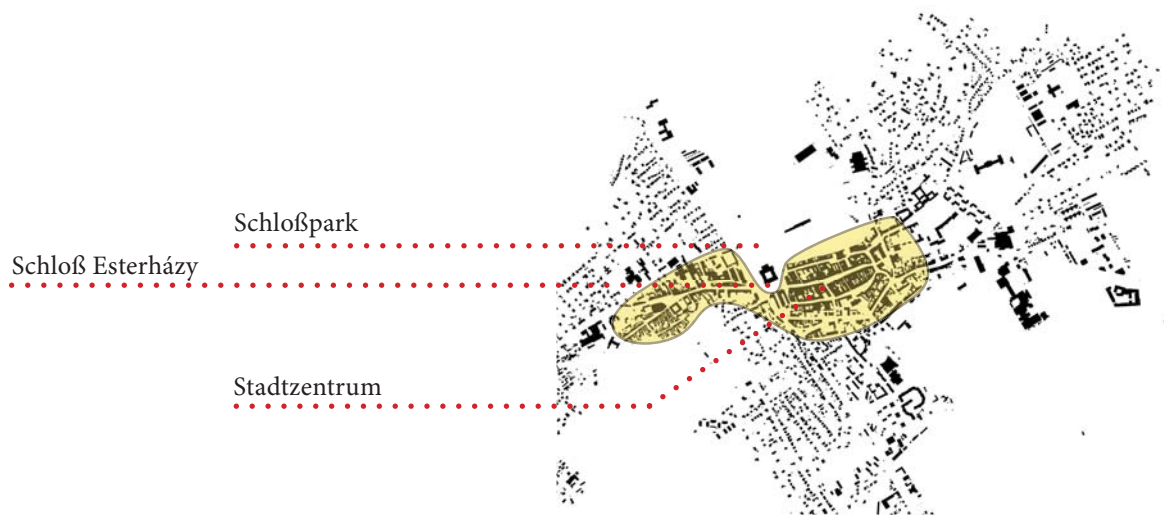




Abb. 6 Hauptstrasse Eisenstadt

Abb. 7 Bergkirche mit Haydnmausoleum am Kalvarienbergplatz





urbane Kernbereiche mit historischer Bebauung

Zentren der Stadtteile und deren Nahbereiche

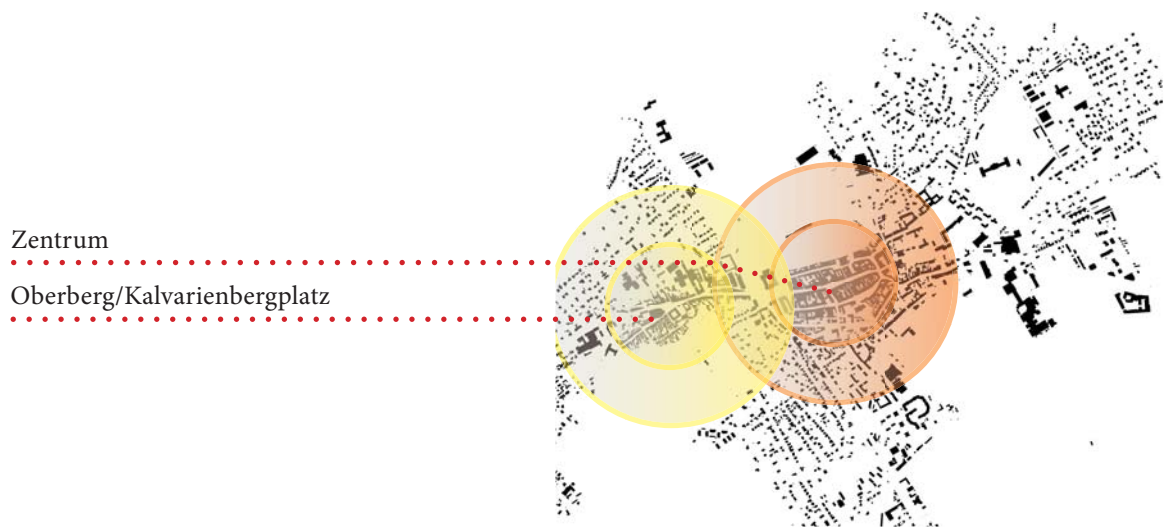






Abb. 8 FH Eisenstadt

Abb. 9 Blick auf Kleinhöflein



## Erkenntnis

Die voranschreitende Zersiedelung wird mit der Segregation wohl die Hauptaufgabe von Eisenstadt sein, die es zu lösen gilt. Das rasante Wachstum in Verbindung mit den, verglichen mit anderen Landeshauptstädten, geringen Grundstückspreisen nahe dem Zentrum, fördert diese Entwicklung. Dagegen sind die Preise für Wohnungsmieten oder Eigentum im urbanen Kernbereich unverhältnismäßig hoch. Das führt zu einem Leerstand von Geschäftsflächen und Wohnungen in historischen und daher für die Gesamtstruktur so wichtigen verdichteten Teilbereiche der Stadt. Es entstehen zwischen den Katastralgemeinden Kleinhöflein und St. Georgen Zwischenbereiche, die keinerlei städtische Struktur aufweisen. Das öffentliche Verkehrsnetz ist aufgrund dieser Zersiedelung kaum ausgebaut und damit nicht genutzt. Die geringe Dichte im Randbereich der Stadt ist für kleine Geschäfte unrentabel. Wie es in Österreich so oft üblich ist, führt das zu einem Anwachsen des Einkaufszentrums außerhalb der Stadt und viele Bewohner sind für die täglichen Besorgungen auf den privaten PKW angewiesen. Damit belasten sie gemeinsam mit den rund 10.000 Einpendlern, die großteils mit dem eigenen PKW zur Arbeit fahren, das Verkehrsnetz und führen zum täglichen Verkehrschaos im Stadtbereich.

Ein weiterer Faktor, der zur Zersiedelung beiträgt, ist die Tatsache, dass der urbane Kernbereich an der Schmalseite einen Durchmesser von kaum 700 Meter aufweist. Das Wohnen im freistehenden Einfamilienhaus in unmittelbarer Nachbarschaft ist hier nach wie vor möglich. Die Baulandreserven lassen ein weiteres Anwachsen der lose bebauten Einfamilienhausgegenden zu.

Es hat den Anschein, dass die großen Stärken der Stadt (enormer Bevölkerungszuwachs, rasantes Wirtschaftswachstum, kulturelles Angebot) auch zum Problem von Eisenstadt werden können. Das passiert genau dann, wenn nicht die Vielfalt und Durchmischung im Vordergrund stehen sondern einseitig und schnell agiert wird. Dass die in die Tiefe gehende Vernetzung fehlt, zeigt auch der Umstand im Tourismus. Abgesehen vom Wirken Joseph Haydns tritt Eisenstadt kaum nach außen in Erscheinung.

Gleichzeitig bietet Eisenstadt auch zahlreiche Möglichkeiten für die positive Entwicklung der Stadt. Eisenstadt hat einen historischen Kern und bedeutende Baudenkmäler auf das gesamte urbane Stadtgebiet verteilt. Trotz der geringen Größe und durch das bis vor kurzem langsame Wachstum der Stadt, blieben Quartiere in ihrem ursprünglichen Charakter erhalten und können zur Identifikation der Bewohner mit der jeweiligen Umgebung dienen. Dazu müssen die Qualitäten der jeweiligen Viertel für die Gesamtstadt verdeutlicht werden. Die geringe räumliche Ausdehnung und der zentrale Park des Schlosses bieten den Einwohnern zahllose Naherholungsräume, die Topographie ermöglicht wechselnde Ausblicke. Die ländliche Prägung Eisenstadts soll als Charakteristikum herausgearbeitet und Teil des Tourismuskonzeptes werden. Eisenstadts Lage inmitten von Weingärten mit seinen urbanen Strukturen lassen ein vielfältiges Erscheinungsbild zu. Die stabile Wirtschaftsstruktur, die hohe Dichte an Arbeitsplätzen lassen auf ein weiteres Wachstum schließen. Eisenstadts Rolle als wachsender Schul- und Universitätsstandort bringt weiteren Aufschwung. Bedeutsam ist, dass die für das städtische Leben so wichtigen Zielgruppen, wie Studenten, Jungfamilien Senioren und Touristen in das künftige Stadtkonzept integriert werden und nicht in separaten Bereichen segregiert.



**1**

**2**

**3**

**5**

**4**

**7**

**6**

Zoom  
in

Ober  
berg

1

Unter  
berg

2

Meier  
hof

3

Schloss  
Ester  
házy

4

Schloss  
Park

5

Ester  
házy  
Straße

6

Gloriette  
allee

7

Exkurs  
Stadt  
quartier

Das Projektgebiet liegt an der Glorietteallee, nordöstlich des Unterberges unweit des Schlosses Esterhazy. Die Katastralgemeinde Unterberg umfasst die Gebäude an der Wertheimerstrasse und die Gebäude zwischen Unterbergstrasse und Esterhazystrasse und wird nordwestlich vom jüdischen Friedhof begrenzt. Dieses Quartier bildet das ehemalige jüdische Viertel von Eisenstadt. Der Meierhof in Eisenstadt befindet sich im Eigentum der Esterhazy'schen Privatstiftung und wurde als Projektgebiet für den Architektenwettbewerb European 10 im Jahr 2009 ausgelobt. Die Stiftung hat im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- # Kulturgüter und historische Bauten zu erhalten und zu pflegen und sie der Öffentlichkeit zugänglich machen*
- # Sicherung & Erhaltung des Stiftungsvermögens durch eine nachhaltige Wirtschaftsführung*
- # Rückführung etwaiger Gewinne, um die Finanzierung langfristiger Investitionen zu ermöglichen und den Kulturbereich zu unterstützen.*
- # Förderung karitativer Einrichtungen<sup>10</sup>*

In diesem Sinne kooperiert die Stadtgemeinde Eisenstadt mit der Esterhazy Privatstiftung und hat ausgehend vom Meierhof die Revitalisierung des Stadtteils Oberberg als Aufgabenstellung ausgeschrieben. Von einem Raumprogramm wurde weitgehend abgesehen da es derzeit weder konkrete Vorstellungen noch Investoren gibt. Die Funktion des Wohnens, in welcher Form auch immer, steht im Interesse der Stadt. Weitere Schlagworte sind: neue urbane Mobilität, soziales Leben und Nachhaltige Umwelt.

## Eisenstadt Oberberg

Nachdem Paul I Esterházy die alte spätgotische Burg der Kanizsay in Eisenstadt zu einem modernen Herrschaftssitz mit barocken Formen umbaute (1663-1672), siedelte er mit seinem Gefolge von seinem Hof von Großhöflein nach Eisenstadt. Auf dem Ausläufer des Leithagebirges, zwischen Kleinhöflein und Eisenstadt ließ Paul I. Esterházy auf der höchsten Erhebung die Kapelle zu Ehren der heiligen Apollonia und Wilgefortis und damit das erste dokumentierte Bauwerk in Oberberg errichten. Baumeister war der Eisenstädter Steinmetz Bernhard Nader. Im Jahr 1700 wurde ein kleines Pflegeheim für 12 Bedürftige des Hofes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kapelle eröffnet. In dieser Zeit wurde der Grundstein für die Wohnbebauung am Berg gelegt. Zeitgleich entstand die Besiedelung des Schlossgrundes nahe dem Meierhof. Da aufgrund von verschiedenen Zunftprivilegien die Nachfrage nach Bauland stetig wuchs und der Kalvarienberg und der Schlossgrund entsprechende Kapazitäten aufwiesen, vereinte Paul I. Esterházy die zwei Siedlungen zu einer eigenständigen Gemeinde. In der Beschreibung der Herrschaft Eisenstadt (1802) wurde diese Gemeinde als Berggrund bezeichnet. Weitere Bezeichnungen, waren Eisenstädter Berggrund, Fürstliches Eisenstadt am Berg, Eisenstädter fürstlicher Berggrund, Fürstlicher Berggrund, Fürstlicher Berggrund zu Eisenstadt.<sup>11</sup>

## Eisenstadt Unterberg

Das Jüdische Ghetto, der jüdische Friedhof  
Seit dem 13. Jahrhundert befinden sich vereinzelt jüdische Familien in Eisenstadt. Unter dem Pfandherren Johann von Weißpriach entstand das erste jüdische Ghetto innerhalb der Stadtmauern. Es gehörte zum Schloss Esterházy und war im Bereich der heutigen Haydngasse, Weiglasse und der Hauptstrasse angesiedelt. Das



Abb.10 Kalvarienbergplatz

von Leopold I erlassene allgemeine Ausweisungsdekret (1671) traf auch die Eisenstädter Juden. Sie mussten die Stadt verlassen. Nach Paul I Esterházy's Intervention durften die Juden drei Monate später wieder zurückkehren. Da die meisten Häuser bereits verkauft waren, endete mit dieser Ausweisung das erste jüdische Ghetto in Eisenstadt.

Auf dem Gelände des ehemaligen herrschaftlichen Schlossgartens, südlich des neu errichteten Meierhofes, wurden den jüdischen Heimkehrern und Zuwanderern Baugrundstücke zugewiesen. So entstanden zwischen dem heutigen Eisenstadt Oberberg und dem Meierhof an der ehemaligen Oberen Gasse (heute: Wertheimergasse) die ersten Gebäude des zweiten Jüdischen Ghettos. Aus dieser Zeit (1671) datiert auch der jüdische Friedhof, der bis ins Jahr 1833 benutzt wurde. Die ältesten noch vorhandenen Grabsteine wurden 1687 aufgestellt.

10 Esterházy Betriebs GmbH 2009

11 vgl. Ernst August, S. 17ff



Abb. 11 Ghetto



Abb. 12 jüdisches Museum

In den Kriegsjahren 1944/45 wurden die Grabsteine zum Teil zertrümmert und als Straßensperren verwendet. 1992 kam es zu einer Schändung des Friedhofes. Im Jahr 1675 zählte Eisenstadt bereits 14 alte und 15 neue Judenhäuser. Dem Werben um weitere Zuziedelung entsprachen auch viele Juden aus der Gemeinde Nikolsburg. Mit der allmählichen Verlegung des Gemeindebesitzes nach Eisenstadt, wurde das Gemeindeleben unter Zusage von „Schutzpunkten“ von dem Grundherren geregelt. Die Zugeständnisse waren: Erlaubnis des Hausbaus beim Grundstück Meierhof, Schutz für ihren Handel, wofür das Schutzgeld und der Hauszins an den Herrscher zu entrichten waren, die Zusicherung der freien Religionsausübung, die Niedere Gerichtsbarkeit, die Ausübung des Schächtens, des Wein- und Bierschanks im Ghetto. Auch das Ausüben verschiedenster Gewerbe wurde gebilligt. Administrative Aufgaben wie die Wahl von Richtern und Bürgern nach jüdischem Zeremoniell

wurden gebilligt.

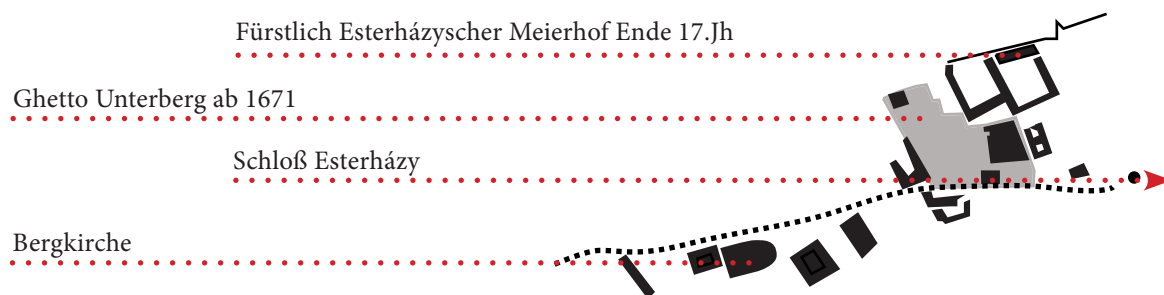
Mit wenigen Ausnahmen gestaltete sich das Zusammenleben zwischen den Eisenstädter Juden und den Nichtjuden friedlich. Im Jahr 1795 äscherte ein verheerender Brand fast den gesamten Unterberg ein. Darunter auch die Synagoge. Sie wurde 1832 wieder aufgebaut. Nach 1848 erlosch das Abhängigkeitsverhältnis zum Esterhazyschen Hof. Aus den, aufgrund der Patronanz des Esterhazyschen Hofes bezeichneten Schutzjuden, wurden ungarische Staatsbürger, die auch seit 1867 die bürgerlich-politische Gleichberechtigung erhielten.

In dieser Zeit war das jüdische Ghetto das Geschäftszentrum von Eisenstadt. Reger Handel belebte die Wirtschaft. Industrie Gründungen wie eine Seidenfabrik, eine Lederfabrik, eine Tuchfabrik und zwei Weingroßhandlungen sorgten für Wohlstand. 1871 lebten im Ghetto 700 Personen. Im Jahr 1938 waren es immerhin noch 446. Dieses Jahr bedeutete auch das Ende der jüdischen

gemeinde in Eisenstadt. Als in der Reichskristallnacht 1938 die Synagoge geplündert wurde hatten alle Eisenstädter Juden die Stadt bereits verlassen. Nach dem Ende des 2. Weltkrieges errichtete man am Grundstück der ehemaligen Synagoge das Haus des Österreichischen Gewerkschaftsbundes(1951/52).

Das Wertheimerhaus wurde in den Nachkriegsjahren durch eine Schweizer Spende an den Landesverband der Österreichischen Gesellschaft des Roten Kreuzes in den Nachkriegsjahren als Synagoge für Soldaten der russischen Kommandantur geführt. Als 1977 das Rote Kreuz in ein neu errichtetes Gebäude auszog, begann 1978 die Restaurierung in Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt. Man adaptierte es für museale Zwecke und ist auch heute noch bestrebt, das Museum barrierefrei zu gestalten und es ganzjährig zu öffnen.<sup>12</sup>

Aus heutiger Sicht, zeugt das ehemalige jüdische Ghetto wenig vom damaligen Treiben eines Geschäftszentrums. Mehrgeschossige Bauten der Nachkriegsjahre zerstören das homogene Bild des einst separaten Stadtviertels. Leerstehende Gebäude aus dem 16. und 17. Jahrhundert dokumentieren die verlorene Urbanität. Obwohl in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum gelegen, scheint es als Wohnviertel wenig attraktiv. Die fehlende Organisation von öffentlichem und privatem Raum, von Verkehrsflächen und Gehwegen haben ein unruhiges von parkenden Autos dominiertes Bild zur Folge. Das zeitweise geöffnete jüdische Museum in der Wertheimergasse oder das Landesmuseum in der Museumsgasse sind kaum Publikumsmagneten, die einen erhofften Aufschwung des Viertels ermöglichen.



<sup>12</sup> vgl. Ernst August, S. 117ff





Abb. 13 Granarium

## Der Meierhof

Die ursprüngliche Herkunft des Wortes Meier geht zurück auf den Beruf des Verwalters eines adeligen oder geistlichen Gutshofes. Der Typus Meierhof entspricht den damaligen Wirtschaftseinheiten einzelner Pfalzen (16.Jh.). Die Maierhöfe waren Bauerngehöfte, welche zur Selbstversorgung der Herrschenden dienten.<sup>13</sup>

Im 18.Jh. erlebt der Meierhof in Eisenstadt eine bauliche Aufwertung. Im 19. Jh. wurden im Zuge einer Umstrukturierung der Esterhazy'schen Landwirtschaftlichen Betriebe die Wirtschaftsgebäude zu Wohn, Speicher und Lagerräumlichkeiten umfunktioniert und waren bis ins Jahr 2000 von Mitarbeitern der esterhazyschen Privatstiftung bewohnt.

Der Meierhof in Unterberg steht auch heute noch, wie 17 weitere Meierhöfe, im Besitz der Familie Esterhazy und der an der Glorietteallee gelegene Hof dient derzeit als Busparkplatz für Besucher des nahe gelegenen Schlos-

ses. Dazu wurden im Bereich der Zufahrt eine WC Anlage errichtet. Die Gebäude des Areals, die ehemalige barocke Friedhofskapelle eingeschlossen, werden heute ausschließlich als Lagerräume, unter anderem für die historisch wertvollen Esterhazy'schen Kutschen genutzt. Die Sammlung stellt nach eigenen Angaben einen hohen historischen Wert dar. Aufgrund des desolaten Zustandes ist sie der Öffentlichkeit derzeit nicht zugänglich.

Das Granarium des Meierhofes ist mit seiner symmetrischen Struktur aus der zweiten Hälfte des 17. Jh.s mit Bescheid seit 1995 denkmalgeschützt. Das Tor an der Museumsgasse (1732) wird vom Landeskonservat Burgenland ebenfalls als erhaltenswert eingestuft. Die barocke Friedhofskapelle ist seit der Stilllegung des zum Schloss zugehörigen Friedhofes nicht mehr als sakraler Raum in Verwendung.<sup>14</sup>

## Das Schloss Esterhazy

Die spätmittelalterliche Wasserburg (14.Jh) gelangte 1622 an die Familie Esterhazy und wurde nach deren Erhebung in den Fürstenstand im frühbarocken Stil zum Residenzschloss umgebaut (1663-1672). Die nach den Plänen von Carlo Martino Carlone errichtete vierflügelige Anlage, richtet sich weitgehend nach dem Grundriss der ehemaligen mittelalterlichen Stadtburg (mehrgeschossiger Saalbau (Palas)). Der klassizistische Umbau (1794-1805) unter der Leitung von Charles Moreau prägt das heutige Erscheinungsbild des Schlosses. Dieser Zeit entstammt auch der Säulenportikus an der gartenseitigen Fassade des Schlosses. Er bildet die größte Säulenhalle des Landes.<sup>15</sup>

Heute ist das Schloss Wahrzeichen und wichtigster Tourismusmagnet der Stadt. Es beherbergt das Esterhazymuseum, das Weinmuseum Burgenland und ist Mittelpunkt des kulturellen Geschehens. Der aufgrund seiner



Abb. 14 Schloss Esterházy

Akustik berühmte Haydnsaal, mit der malerischen Ausgestaltung durch Carpofero Tencalla, ist Zentrum der seit 1986 stattfindenden Haydn Festspiele. Joseph Haydn wirkte seit 1761 mehr als 40 Jahre als Fürstlicher Kapellmeister am Esterházy'schen Hof.

Das südlich vom Schloss gelegene Stall- und Hauptwachegebäude beherbergt heute ein Café, Tagungs- und Büroräumlichkeiten und die Landesgalerie.<sup>16</sup> Das ehemalige Stall- und Hauptwachegebäude wurde 1793 nach den Plänen von Henrici erbaut. Ein Architektenwettbewerb aus dem BEHF Ebner Hasenauer Ferenczy ZT GmbH als Sieger hervorging, sieht den Umbau zu einer Einkaufspassage vor. Künftig werden Busse südlich der alten Stallungen halten und die Besucher durch die Passage zum Schloss geleitet.

<sup>13</sup> vgl. wikipedia.at

<sup>14</sup> vgl. Europan 10 2009

<sup>15</sup> vgl. Schmeller-Kitt/Berg 1976, S. 74ff.

## Der Schlosspark

Der zunächst manieristische Ziergarten und später barocke Schlosspark wurde um 1800 unter Fürst Nikolaus II zu einem englischen Landschaftsgarten umgebaut. Mit seiner Fläche von fast 50 ha, die sich vom Nordrand der Stadt bis zum Leithaberg erstreckt, ist er gleichzeitig Touristenziel und Naherholungsraum der Stadtbevölkerung und zählt zudem zu den bedeutendsten englischen Landschaftsgärten Europas. Der Park ist durch vier Teiche (Leopoldinteich, Obeliskteich, Herzelteich, Maschenteich) strukturiert. Die Kastanienallee ist Dokument des ehemaligen Rokokogartens. Bauliche Anlagen von historischem Wert sind der Leopoldinientempel, das Dampfkesselhaus, die Orangerie (1801 nach den Plänen von Pölt und Charles Jean Alexandre Moreau erbaut, gilt sie als bedeutendste Anlage Österreichs aus dieser Zeit), eine Gärtnerhaus und die Gloriette.<sup>17</sup>

In den 1950er Jahren wurden auf Kosten des gärtnerischen Ensembles die Stadionanlage „Lindenstadion“ und das öffentliche Freibad (1953) errichtet. Das Stadion ist aufgrund mangelnder Auslastung in seiner Größe überdimensioniert und wird heute nicht mehr genutzt. Der 1987 gegründete Verein „Freunde des Eisenstädter Schlossparks“ setzt sich für die Restaurierung der historischen Bausubstanz und der Gartenanlage ein.

Der Schlosspark befindet sich im Eigentum der Esterházy'schen Privatstiftung und ist nun großteils öffentlich zugänglich. Der Schlosspark ist an die Stadt Eisenstadt verpachtet. Die Orangerie wird als Veranstaltungsraum genutzt.

<sup>16</sup> vgl. Esterházy Betriebe 2009

<sup>17</sup> vgl. Propst 2001, S. 35ff.

## **Esterhazystrasse**

Die Esterhazystrasse (B59) dient vor allem als Durchzugsstrasse mit hohem Verkehrsaufkommen. Sie mündet beim Schloss Esterhazy in die Ruster Strasse (B52). Die Verkehrszählung der Statistik Austria aus dem Jahr 2000 an der Eisenstädterstrasse (B52) im Ort Großhöflein gibt Aufschluss auf das Verkehrsaufkommen der Esterhazystrasse. Das durchschnittliche Verkehrsaufkommen an allen Tagen beträgt gesamt 7.446 Fahrzeuge (B59, Lage 2,400 Groß Höflein). Das es sich hierbei um einen Durchzugsverkehr handelt, entspricht der Tatsache, dass die Anbindung von Großhöflein, Kleinhöflein an die Eisenstädter Schnellstrasse S31 und an die Burgenland Bundesstrasse B50 über die Esterhazystrasse geführt wird. Der Ausbau der bestehenden Verbindung zwischen Kleinhöflein mit dem Zubringer von der Mattersburger Strasse (B50) auf die S31 ist nach heutigem Stand nicht geplant.

Örtlich betrachtet stellt die Esterhazystrasse die Verbindung zwischen dem neu gestalteten Kalvarienbergplatz und dem Schloss Esterhazy dar. Sie bildet damit auch eine wichtige Achse durch das Gebiet von Oberberg und Unterberg. Das hohe Verkehrsaufkommen und die schmalen Gehsteige haben einen Leerstand der Geschäftslokale und Wohnungen, vor allem in den historisch und städtebaulich wertvollen und denkmalgeschützten Gebäuden zur Folge und gefährden langfristig die Bausubstanz.

## **Glorietteallee**

Die Glorietteallee führt vom Schloss zwischen Schlosspark und Unterberg zur Gloriette und weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf. Ein breiter Gehsteig führt vom Esterhazyplatz (Schlossplatz) entlang des abgeäunten Bereichs des Schlossparks in Richtung Unterberg und endet abrupt beim Eingangsbereich des Parks. Dort

fängt der weder befestigte noch durch Bodenmarkierungen gekennzeichnete gebührenfreie Parkplatz an. Es ist die dem Schloss und dem Stadtzentrum am nächsten gelegene kostenfreie Stellfläche für PKW. Die westliche Seite der Glorietteallee ist zugleich die Grenze der Katastralgemeinde Unterberg und somit des ehemaligen jüdischen Viertels. Das Benutzen des Gehwegs entlang der historischen Gebäude mit den Geschäftsflächen wird durch parkende PKW verhindert. Damit erscheint die wenig befahrene Strasse als Grenze zwischen Eisenstadt Zentrum und Unterberg. Auf halber Höhe zur Gloriette befindet sich das Joseph Haydn Konservatorium. Dort werden jährlich etwa 400 Studierende unterrichtet.

*Das projektierte Gebiet am Grundstück Meierhof bietet ideale Voraussetzungen, um dem Viertel einen neuen Impuls zu geben und dadurch das Befinden des Systems Stadt positiv zu beeinflussen. Es ist die Größte brachliegende Liegenschaft mit historischer Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Schloss Esterhazy und damit auch zum Zentrum. Am Fuße des Leithaberges gelegen und in Nachbarschaft zum Schlosspark befindet sich das Bauland in ausgesprochen günstiger Lage zu den zwei wichtigsten Naherholungsgebieten von Eisenstadt. Die südwestliche Grenze bildet die Katastralgemeinde Eisenstadt, das ehemalige jüdische Viertel.*



Abb. 15 Blick in die Esterházystrasse

Abb. 16 jüdischer Friedhof





## Exkurs – Stadtquartier

In den letzten Jahren wird im Städtebau immer häufiger der Begriff des Stadtquartiers benutzt. Sprach man in den Nachkriegsjahren noch vom Bau neuer Siedlungen, rückt diese Wortwahl die Abgeschlossenheit in den Vordergrund. Die heutigen gängigen Begriffe wie Stadtteil, Viertel, Quartier betonen den Umstand, Teil der größeren Struktur Stadt zu sein. Das Quartier erhebt nicht den Anspruch, in sich vollkommen autark funktionieren zu müssen. Es profitiert von der Stadt. Dabei stärkt es seine Position zur Stadt und ist damit Teil der Stadt, ohne den sie nicht funktionieren würde. Die Herausforderung in der künftigen Stadtplanung wird die steigende Zahl der im Bewegungsradius eingeschränkten Menschen, z.B. Senioren und die auf das Wohnungsumfeld angewiesenen Personengruppen wie Kinder sein. Nicht zuletzt darum, weil Menschen, die ein kinderfreundliches Umfeld sehen, eher bereit sind, eine Familie zu gründen, wird die Vernetzung der einzelnen Quartiere, die Betrachtung in Layern und in zeitlichen Räumen entscheidend sein. Das Quartier mit fest umrissenen Grenzen darf es nicht einmal als Konstrukt geben, gerade wenn die Qualität des Quartiers in der Vielfalt dessen Bewohner und in der Vielfalt an Typologien liegt. Dass würde bedeuten, dass es genau so viele Quartiere wie Bewohner gibt.<sup>18</sup>

Ein weiterer Begriff, der im Städtebau verankert und durchaus ambivalente Assoziationen hervorruft ist der des Ortes. Der öffentliche Raum stellte in der Vergangenheit das Grundgerüst der abendländischen Stadt dar. Dieser Raum verliert zusehends an existentieller Bedeutung für die Menschen. Früher war er eine lebensnotwendige Ergänzung des privaten Raumes und diente als Erholungsraum, Informationsraum und Sozialraum. Diese Anforderungen werden heute an die Wohnungen selbst gestellt. Wenn Thomas Sieverts vom Verlust des Ortes schreibt, zeigt er genau diese Problematik der

modernen Stadtentwicklung auf und meint darüber hinaus, dass der spezifische Ort der Moderne hinderlich ist.<sup>19</sup> Dieser Verlust des Ortes ging einher mit dem Aufkommen des motorisierten Verkehrs. Es wurden Straßen und Parkflächen gebaut, ohne auf die Qualitäten des freien öffentlichen Raumes Rücksicht zu nehmen. Wohin diese ortlose Entwicklung führt zeigen uns zahlreiche Städte in denen der private PKW als Fortbewegungsmittel nicht mehr wegzudenken ist. Das führt uns nun das Stadtbild vor Augen, dass auch Eisenstadt dominiert. Zwischen den Häusern gibt es kaum Grünflächen, Gehsteige sind auf das Minimum reduziert oder teilweise nicht vorhanden und Parkplätze prägen das Erscheinungsbild. Leittragende sind zunächst jene Personen, die nicht mit jenem Tempo des motorisierten Verkehrs mithalten können. Das sind alte Menschen, Kinder, Jugendliche aber auch Studenten und all jene die nicht auf das eigene Auto angewiesen sein wollen. Im Besonderen betrifft das aber die Kinder, die wie der Schweizer Kinderarzt, Psychologe und Philosoph Jean Piaget hinweist, Orte brauchen um die Welt im wörtlichen Sinn begreifen und erfahren zu lernen. Dazu braucht es geschützte Bereiche, Überschneidungen zu anderen Territorien und Verknüpfungen, die ohne die Hilfe von Erwachsenen überwunden werden können. Dass ein Fehlen dieser Bereiche vorliegt verdeutlicht uns der Mangel an spontanen Kontakten zu anderen Kindern.<sup>20</sup>

---

18 vgl. Christian Holl, S. 21f

19 vgl. Thomas Sieverts, S. 39ff

20 vgl. Thomas Sieverts, S. 45f



- 1 \_\_\_\_\_ Fürstlich Esterházy'scher Meierhof
- 2 \_\_\_\_\_ Krankenhaus der Barmherzigen Brüder
- 3 \_\_\_\_\_ Kalvarienbergplatz
- 4 \_\_\_\_\_ Bergkirche
- 5 \_\_\_\_\_ ehem. Italienisches Viertel
- 6 \_\_\_\_\_ ehem. jüdisches Viertel
- 7 \_\_\_\_\_ Justizzentrum
- 8 \_\_\_\_\_ Höhere Schulen Teresianum
- 9 \_\_\_\_\_ Seniorenheim der Caritas
- 10 \_\_\_\_\_ Schloß Esterházy
- 11 \_\_\_\_\_ Schloßpark
- 12 \_\_\_\_\_ ca 300m Haydn-Konservatorium
- 13 \_\_\_\_\_ Haus der Begegnung
- 14 \_\_\_\_\_ Geplant Parkgarage/Parkhaus 600 Stellplätze
- 15 \_\_\_\_\_ Solar City: Geplante Einfamilienhaussiedlung







Bestehende **identifikationsstiftende** Orte bespielen,

**Nachverdichtung** von innerstädtischen Brachen,

Architektonische **Akupunktur** am Meierhof,

**Verknüpfung** der innerstädtischen **Grünflächen** (Schlosspark, Grünachsen)

miteinander und mit den Naherholungsgebieten am Stadtrand (Gloriettwarte),

Steigerung des Wohnwertes durch ein ökologisch und sozial nachhaltiges Verkehrskonzept

mit dem Schwerpunkt auf **Verkehrsberuhigung** durch Anrainerverkehr

und Fokussierung auf Fußgänger und Radfahrer,

**Kulturinteresse** wecken und touristisch aufwerten,

Fokussierung auf **Studenten, Familien** und **Senioren**

┌ wach

| ge

| küsst

└ — ┘

┌ er

| blüh

| en

└ — ┘

┌ ent

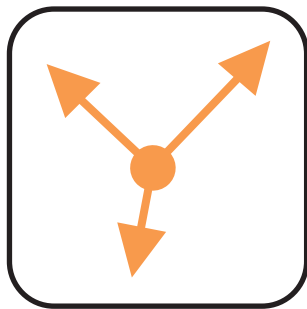
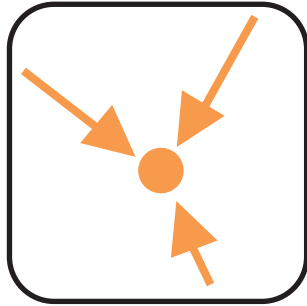
| wick

| eln

└ — ┘

## 2.0.0 Stadtplanung

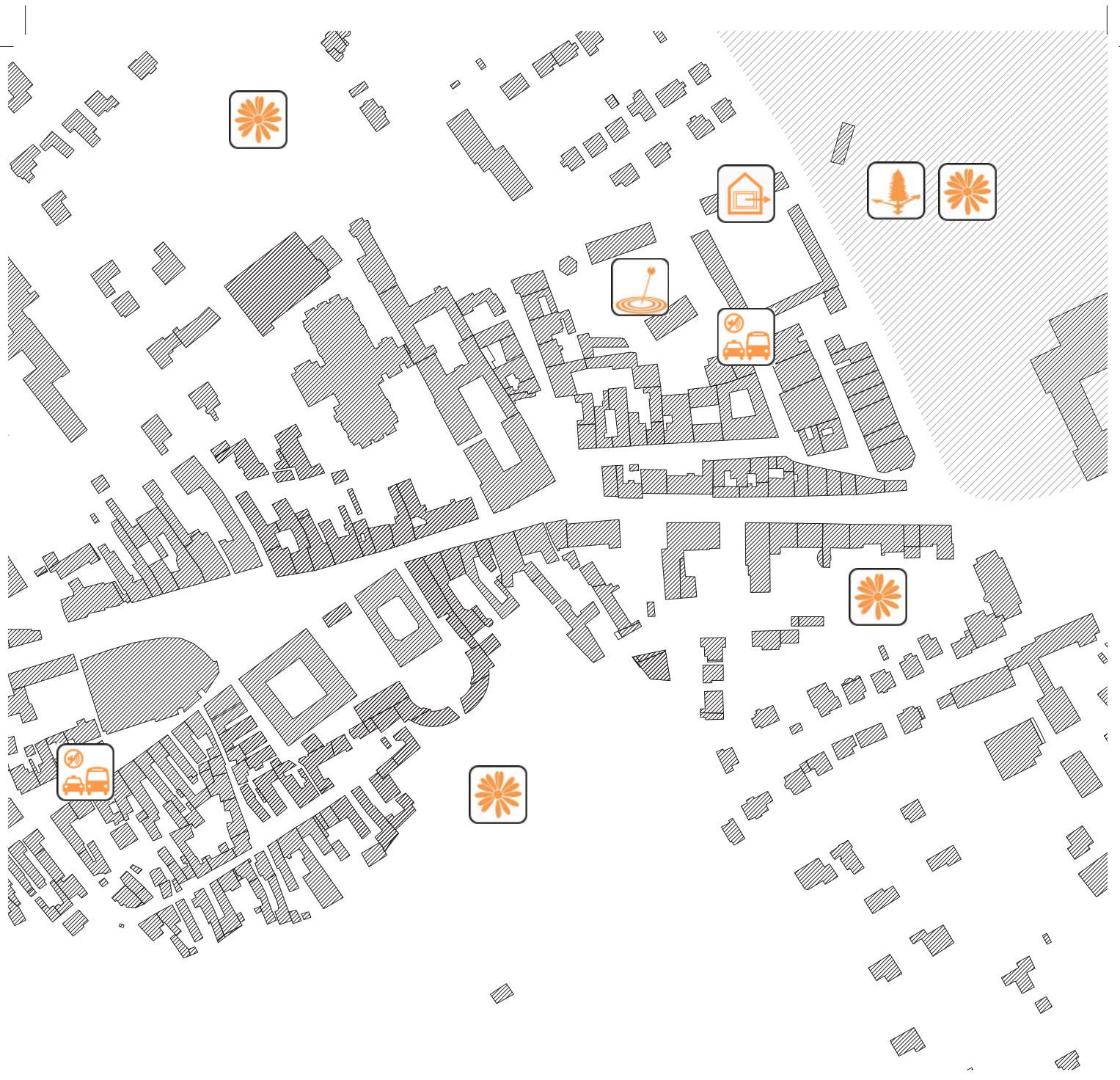
Ausgehend von der Bebauung der innerstädtischen brachliegenden Fläche des Meierhofes sind drei zeitliche Phasen zur Entwicklung des Stadtteils vorgesehen:

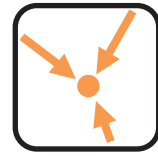


Die Stadt spüren: Stadt bedeutet eine Vielfalt an Möglichkeiten und Vielfalt entsteht durch das Benützen der Stadt. Den ungemeinen Vorteil der städtischen Synergie im eigenen Lebensraum zu entdecken und kennen zu lernen, muss am Anfang dieses Projektes stehen: **Oberberg/Unterberg wird wach geküsst!**

Soziale, ökonomische und ökologische Nachhaltigkeit: Durch Nachverdichtung und Bespielung der bereits bestehenden städtischen Strukturen werden die Potentiale urbaner Diversität sichtbar und erlebbar gemacht: **Oberberg/Unterberg blüht auf!**

Eine lebendige Stadt wächst mit urbaner Vielfalt: Eine neuartige Urbanität entsteht, die Individualität zulässt ohne anonym zu sein, die die gemeinschaftliche Verwendung von Infrastruktur und Dienstleistungen anbietet, gleichzeitig aber auch Sicherheit und Naherholung in der Stadt schafft. **Oberberg/Unterberg entwickelt sich.**





wach  
ge  
küst

Aku  
punk  
tur



Ver  
kehrs  
beruhig  
ung



Marg  
eriten  
weg



engl.  
Land  
schafts  
garten



Landes  
archiv







### **Architektonische Akupunktur am Grundstück Meierhof Wohnen im städtischen Raum, das die aktive Benutzung der Stadt herausfordert.**

Stadtwohnungen kombiniert mit öffentlichen Serviceleistungen, die bei Bedarf mitbenutzt werden können. Die Lobby dient als erweitertes Wohnzimmer. Der Portier ist Vermittler der Serviceleistungen und Vermieter der temporär (wochenweise) bis permanent zu vergebenden Wohnungen. Eine Mensa ist zugeschaltet, die bei Bedarf auch das Essen in die Wohnung bringt. Weitere Serviceleistungen werden über den Portier in der Umgebung zugebucht. Angedacht sind Reinigung, Wäschedienst, Einkauf, Babysitter, Pflege, etc..

Menschen, die in Eisenstadt urbanen Wohnraum wie diesen benötigen, sind Schüler, Studenten, Wochenpendler, Jungfamilien, Singles und alte Menschen. Die zukünftige Entwicklung sieht vor, leer stehende Objekte in der Umgebung in das urbane Wohnraumkonzept einzubinden. Sie werden den Wohnbedürfnis entsprechend adaptiert in das Servicepaket eingebunden und über den Portier vermittelt.



### **Verkehrsberuhigung: ehemaliges italienisches Viertel und jüdisches Viertel – rent a bike.**

Der gegenwärtig vorwiegend als Parkraum genutzte öffentliche Raum wird ausschließlich dem Anrainerverkehr zur Verfügung gestellt. Die somit entstandenen

verkehrsberuhigten Zonen sind Lebensraum für spielende Kinder, Fußgänger und Radfahrer. Stadtmöblierung trägt zur Belebung bei. Der Bewegungsradius wird an den Fußgänger bzw. an den Radfahrer angepasst. Das bedeutet, dass in angemessener Entfernung sämtliche für den täglichen Bedarf notwendige Einrichtungen für Radfahrer und Fußgänger leicht erreichbar sind. In vorausschauender Planung (Verkehrskonzept) werden Lücken geschlossen und neue Routen erschlossen. Die Verbreitung von Leihrädern ist empfohlen.



### **Margeritenweg - der Raum vor der Haustür, oder meine Stadt ist mein Spielplatz**

Der Bewegungsradius von Kindern ist in städtischen Gebieten zunehmend durch stark befahrene Strassen eingeschränkt. Die Praxis des "Chauffierens" der Kinder führt zur Unkenntnis der eigenen Wohnumgebung und zu einem Mangel an sozialer Interaktion. Der Margeritenweg ist ein Wegenetz, das städtische Grünräume mit dem umliegenden Naherholungsraum vernetzt und Kindern das Queren und Bespielen der Stadt ermöglicht. Private zertifizierte wie auch öffentliche Einrichtungen entlang der Wegführung dienen zur sozialen Kontrolle und sind Anlaufstellen für Kinder. Als erweitertes Programm ist empfohlen Grundschulern den Raum vor der Haustüre näher zu bringen. Wie aus der Tagung für Didaktik des Sachunterrichts in Lüneburg hervorgeht, hat der beschränkte Bewegungsradius weitreichende Konsequenzen in der Sozialisierung der Kinder und kann zum Gesellschaftspolitischen Problem werden. Kinder wachsen weniger autonom auf. Kontakte werden unter Aufsicht in Vereinen oder Gruppen gebildet. Durch die funktionale Trennung zwischen

Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit entstand ein entfernungsintensiver auf das Auto angewiesener Lebensstil. In diesem Zusammenhang spricht Zeither von einer verinselten Kindheit in der der Raum zwischen den einzelnen Aufenthaltsorten der Kinder nur noch bruchstückhaft bekannt ist.

Kann man dieser Entwicklung auch ambivalent gegenüberstehen, ist das vermehrte Benutzen des privaten PKW aus ökologischer und ökonomischer Sicht von Nachteil für das städtische Leben.<sup>21</sup>



### **Englischer Landschaftsgarten – ein Schlosspark öffnet sich**

Die Rückführung zum Originalzustand hebt den Wert als englischer Landschaftsgarten. Die Öffnung zum Schloss Esterhazy ermöglicht eine Vielzahl an Durchquerungen und eine bessere Anbindung des Stadtteils Unterberg an das Stadtzentrum. Ausreichend Sitzgelegenheiten, Spielflächen und ausreichende Belichtung sollen den Park bespielbar und benutzbar machen.

Das ehemalige Stadion wird abgetragen, bleibt als öffentliche Sportstätte den Eisenstädtern aber erhalten. Vorgeschlagen ist die Entwicklung der Sportflächen gemeinsam mit der ansässigen Bevölkerung.

Das historische Heizhaus wird nach seiner Restaurierung in den Museumsverband eingegliedert und dient als Schauraum für Ausstellungen. Weitere Bewirtschaftung in Form von Cafépavillons würden auf Kosten der umliegenden Angebote gehen und sind zunächst nicht empfehlenswert.



### **Lagerräumlichkeiten Landesarchiv – ein Kunstverleih**

Das Granarium, der ehemalige Kornspeicher soll als offenes Schaulager dem Landesmuseum zugewiesen werden. In Verbindung mit der Förderung von jungen zeitgenössischen, burgenländischen Künstlern sollen ausgewählte Arbeiten den Haushalten als Leihgabe zur Verfügung stehen und somit eine in die Tiefe gehende Vernetzung zwischen Kulturpolitik, Künstlern und Öffentlichkeit erreicht werden.

---

21 Philipp Spitta, 2001



**Verkehrs  
konzept**



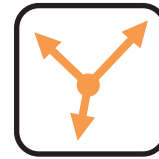
**Hotel**



**Einzel  
handel**



**Ver  
dichten**



er  
blüh  
en



## Verkehrskonzept Oberberg

Nach der Durchführung einer exakten Analyse des Verkehrsaufkommens in Eisenstadt (Verkehrstromanalyse mit Kennzeichenverfolgung im Bereich der Esterhazys-trasse) ist der Bewegungsradius an den Fußgänger bzw. an den Radfahrer anzupassen (barrierefreie Gehwege, Radwege, ruhender Verkehr, Längsparker zur Belebung und Verkehrsberuhigung). Um dem umfassenden Verständnis von Nachhaltigkeit gerecht zu werden, ist die Ausweitung der verkehrsberuhigten Zonen und Einbahnstrassen ein klares Statement für den nicht motorisierten Verkehr und Grundlage für ein zukunftsweises Verkehrskonzept. Auf der Basis dieser Erkenntnisse wird ein städtebaulicher Wettbewerb mit Einbeziehung von Verkehrsplanern vorgeschlagen.



## Hotel - Erweiterung

Erst nach dem Errichten des Wohnbaues in Verbindung mit dem Hotel wird das Konzept des Serviced Livings evaluiert und auf die Wirtschaftlichkeit hin adaptiert. Der weitere Ausbau der historischen Bausubstanz richtet sich nach dem Bedarf und orientiert sich im Hauptaugenmerk auf die Auslastung der Hotelinfrastruktur. Vom reinen Wohntrakt über autarke Maisonetten bis zu anderwärtiger Nutzung ist vieles denkbar. Entscheidend in der ersten Phase, sind die Möglichkeiten, Zukunftsräume gestalten zu können.

Laut Angaben der Esterházy'schen Privatstiftung ist das

u-förmige Gebäude durch den permanenten Wassereintritt in seiner Grundsubstanz sehr beeinträchtigt und das Erhalten wohl nur durch eine unwirtschaftliche Sanierung möglich. Durch das südseitig gelegene Tor, das vom Bundesdenkmalamt als erhaltenswert eingestuft ist, steht ein Totalabriss außer Frage. Wichtig ist abgesehen von der Zugangssituation das charakteristische des Ensembles rund um das ebenso unter Denkmalschutz stehende Granarium zu gewährleisten. Es kann in hohem Maße als identitätsbringendes Element im Viertel Unterberg gesehen werden. Entscheidend ist daher nicht, wie mit einzelnen Gebäuden, vielmehr ist die Frage, wie mit dem Ensemble als Ganzes umgegangen wird. Die historische Substanz ist in ihrer Fläche zu gering, um tatsächliche Revitalisierung allein durch den Ausbau des Bestehenden zu ermöglichen, und daher sehe ich den Ausbau der Bestandsgebäude im Gesamtkonzept als weiteren Schritt.

In der dritten Ausbaustufe ist der Abschluss des Grundstückes und der urbanen Struktur durch ein weiteres Gebäude nördlich des Wohnbaues geplant.



## Einzelhandel

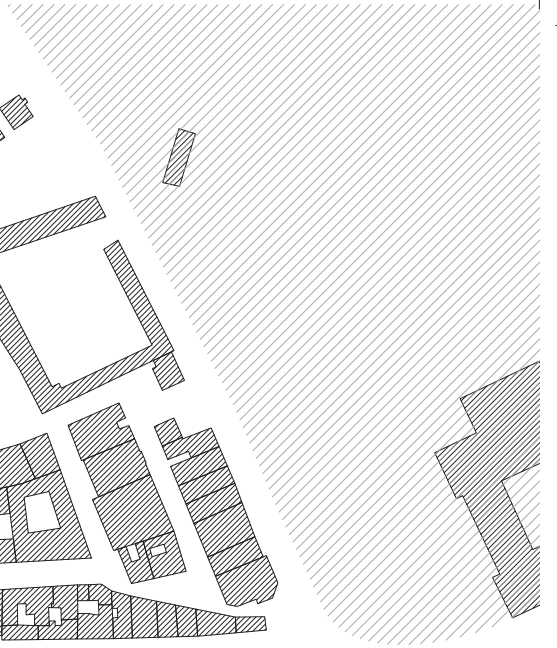
Die Bebauung des Meierhofes und die Verdichtung ziehen zukünftige Investoren an. Frühzeitig werden Vertreter des Einzelhandels in den weiteren Planungsverlauf miteinbezogen. Qualität ist von primärer Bedeutung. Eine Positionierung des Viertels ist vorgeschlagen. Dabei sind der Kontrast und die Unterscheidbarkeit von der Innenstadt notwendig. Eine mögliche Grundlage zur Ausrichtung bieten: Jungfami-

lien, Studenten auf der einen Seite, Senioren auf der anderen.



### **Verdichten**

Weiteres Nachverdichten von Brachen und bestehenden Strukturen





ent  
wick  
eln



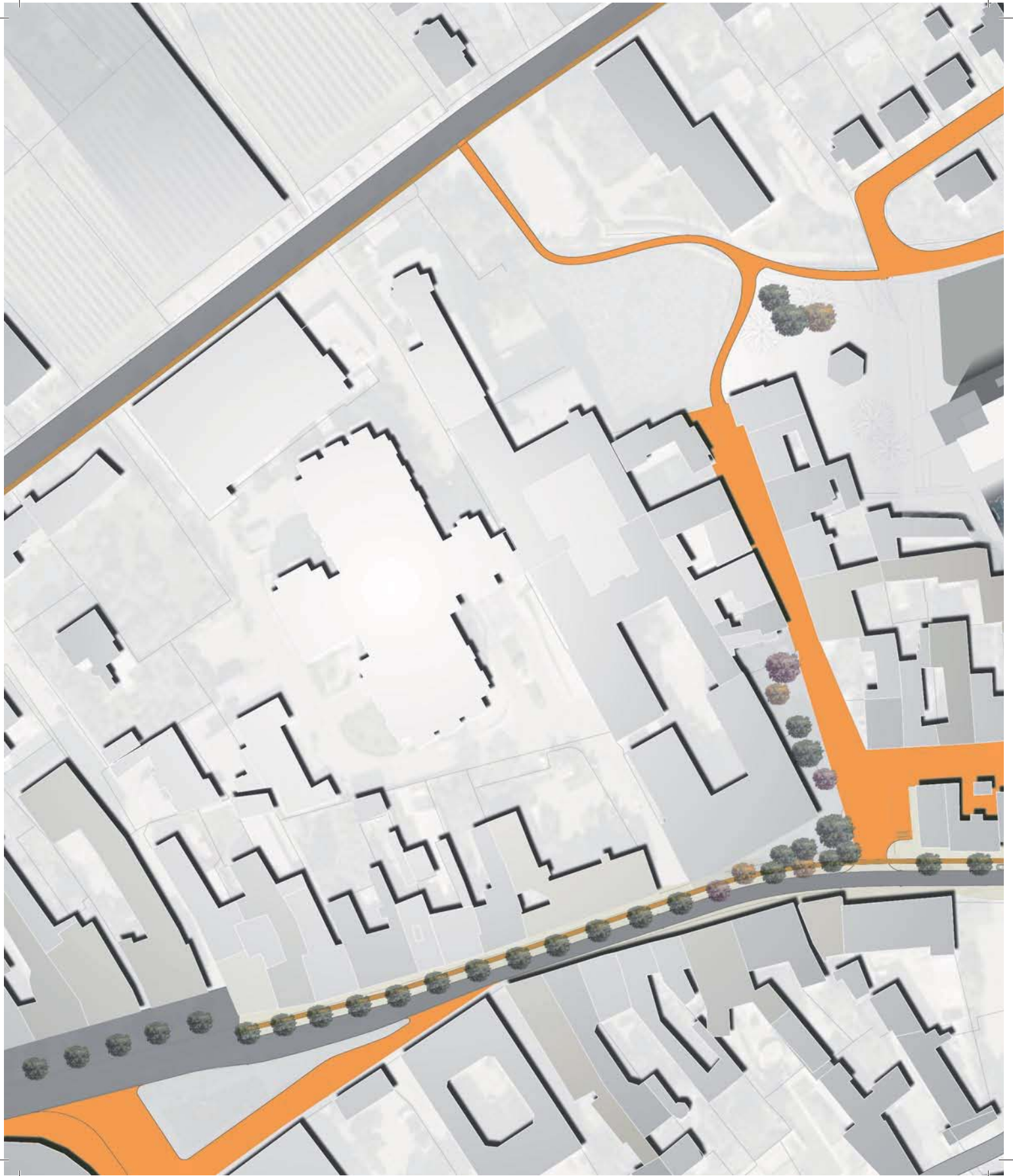
### **Stadterweiterung auf der Basis des städtebaulichen Konzeptes**

Die nachhaltige Erweiterung der Stadt ist nur durch das Erreichen erhöhter Dichte möglich. Eisenstadt weist zentral kaum Wohnbauten auf, die über mehr als zwei bis maximal drei Geschöße verfügen.

**Stadter  
weiterung**

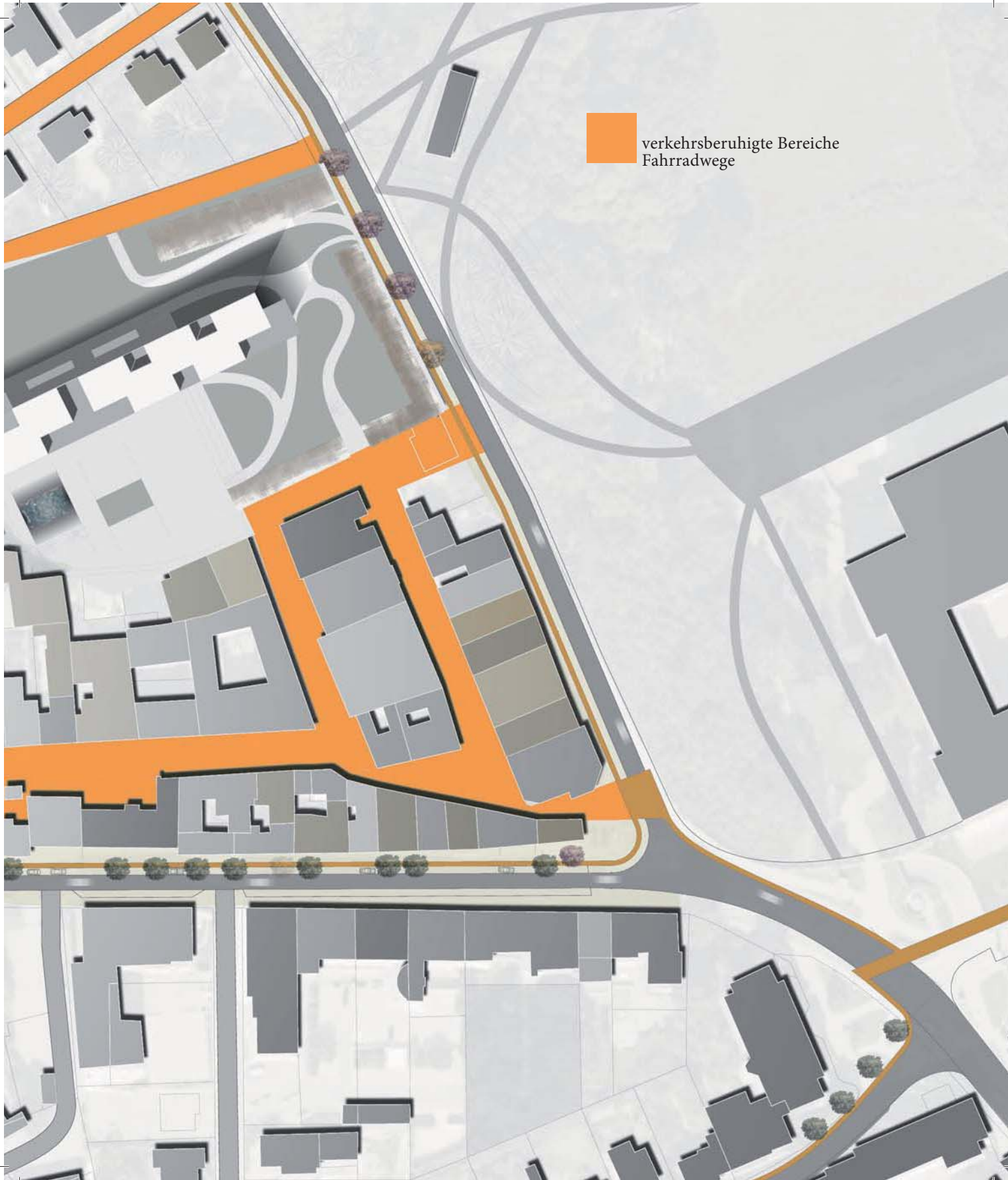








verkehrsberuhigte Bereiche  
Fahrradwege





## 3.0.0 Architektur









Abb. 17 Meierhof Westen, im Hintergrund die ehem. Friedhofskapelle

Abb. 18 Meierhof Osten







Abb. Strukturplan Situation 1:2000

A - Glorietteallee  
B - Esterházystrasse





Abb. Strukturplan Plätze Entwurf 1:2000

- A - öffentlicher Platz
- B - öffentlicher Park
- C - halb öffentlicher Park



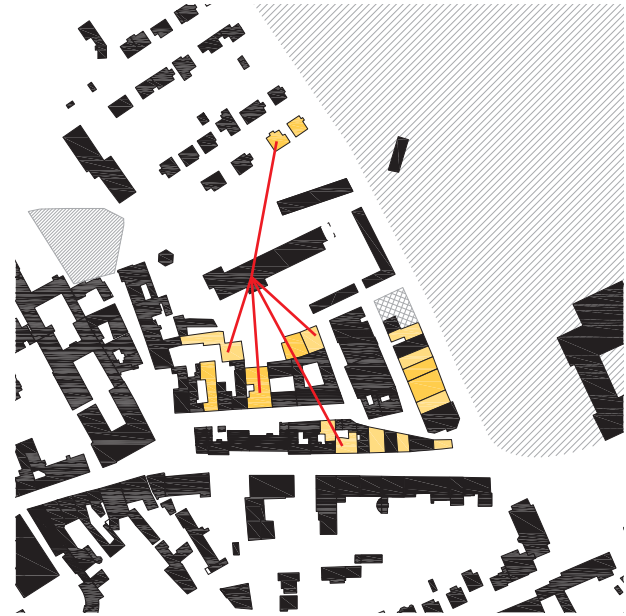
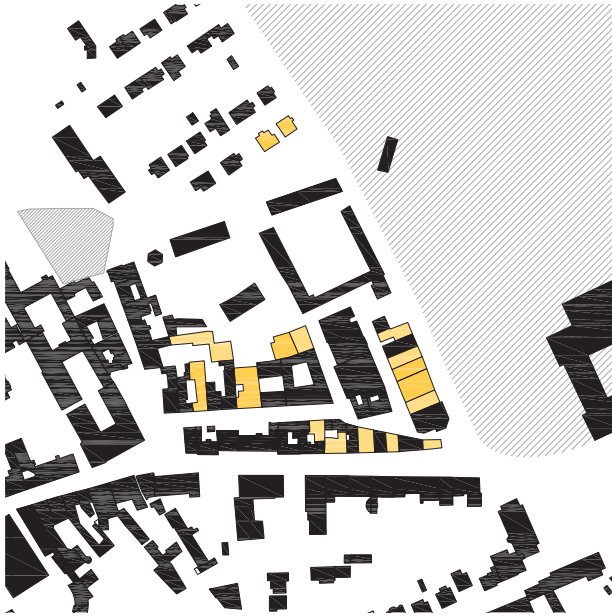


Abb. links (partieller) Leerstand, Abb. rechts Konzept

## Architektonische Akupunktur: Städtebau in Orte Möglichkeitsräume Zukunftsräume

Entscheidend für die Revitalisierung des ehemaligen jüdischen Viertels wird die Steigerung der Einwohnerzahl sein. Dabei wird das Hauptaugenmerk auf jene Personengruppen gelegt, welche die Stadt und ihre Urbanität schätzen und nutzen. Das sind Schüler, Studenten, Wochenpendler, Singles, Jungfamilien und alte Menschen. Dieses Zielpublikum deckt sich auch mit dem tatsächlichen Bedarf der Wohnungssuchenden in Eisenstadt.

Daher wird in der ersten Phase die Bebauung des ehemaligen Wirtschaftshofes mit einem verdichteten Wohnbau in Kombination mit einem Hotel vorgeschlagen. Ausschlaggebend für die Positionierung war die vorherrschende städtebauliche Situation Unterbergs. Der verdichtete urbane Bereich des mittelalterlichen Stadtviertels löst sich in Richtung Norden zum Meierhof hin allmählich auf und ist durch Strukturlosigkeit

gekennzeichnet. In diesem Bereich entsteht künftig ein Vorplatz zur öffentlichen Zone des Hotels. Das Restaurant, die Lobby und ein in das Konzept integrierter Verkaufsraum für temporäre Märkte schließen den Platz ab. Der Westflügel des ursprünglichen Wirtschaftstraktes weicht und lässt über einen Niveausprung Einblicke in den nun entstandenen (halb)öffentlichen Park zu. Insgesamt bringt die Positionierung des Baukörpers vier Freiräume mit unterschiedlichen Qualitäten hervor: einen öffentlichen Platz, einen öffentlichen Park im Bereich des ehemaligen schlosseigenen Friedhofes, einen (halb)öffentlichen Garten im inneren des historischen Ensembles und eine beruhigte Wegsituation nördlich des Wohnbaues.

Die Wohnnutzung des Gebäudes wird mit einem Hotel kombiniert. Die Synergien stellen einen Mehrwert zum herkömmlichen Wohnen dar und sorgen für ein nach außen offenes Wohn- und Hotelkonzept. Die Umgebung

profitiert vom neu errichteten Wohnbau genauso wie umgekehrt die Bewohner vom künftig revitalisierten Viertel profitieren.

Das ehemalige jüdische Viertel Eisenstadts ist von partiellem Leerstand historischer Bauwerke geprägt. Um der umfassenden Revitalisierung Rechnung zu tragen, werden leerstehende Wohnungen und Geschäftslokale erfasst und in das inhaltliche Konzept des Hotels eingebunden. Der Portier dient als Vermittler dieser Räume und ist Ansprechpartner für zusätzliche Servicedienstleistungen des Hotels. Die Wohnungen stehen dem Markt temporär oder permanent zur Verfügung. Gleichzeitig stärkt diese synergetische Verbindung den Bezug der Bewohner zum Viertel und rückt den „öffentlichen“ Wohnbau weiter in das Zentrum der Revitalisierung.

## **Hotel**

**Portier – Rezeption:** Die Rezeption des Hotels spielt in der Umsetzung des Konzeptes eine entscheidende Rolle. Sie übernimmt zum einen die üblichen Aufgaben für die Durchführung des Hotelbetriebes.

Portier: Rezeption Hotel, Ansprechpartner für Servicedienstleistungen und Hotelinfrastruktur (diese können sowohl von den Hotelgästen, von den Wohnungsmietern oder Eigentümern gebucht werden, aber auch von der externen Bevölkerung in Anspruch genommen werden): Zimmerservice, Wäscheservice, Seminarraum, Marktraum, Essenzustellung, etc. Weitere Dienstleistungen (Einkaufen, Babysitten, etc.) können über den Portier vermittelt und gebucht werden. Dabei ist der Einbezug der Bewohner von Bedeutung. Studierende könnten beispielsweise für alte Menschen einkaufen, Senioren auf Kinder schauen,...

**Restaurant** - Das Restaurant gliedert sich in zwei Bereiche: Das zum Platz ausgerichtete Erdgeschoß wird als Take away geführt. Begrenzte Sitzplätze ermöglichen ein Konsumieren vor Ort. Im ersten Geschoß befindet sich oberhalb der Küche der Gastraum. Eine Bar, ein Speisenaufzug und ein Buffet erleichtern die Bedienbarkeit. Das Restaurant bietet in etwa 80 Personen Platz. Über den Aufzug ist auch das erste Geschoß barrierefrei.

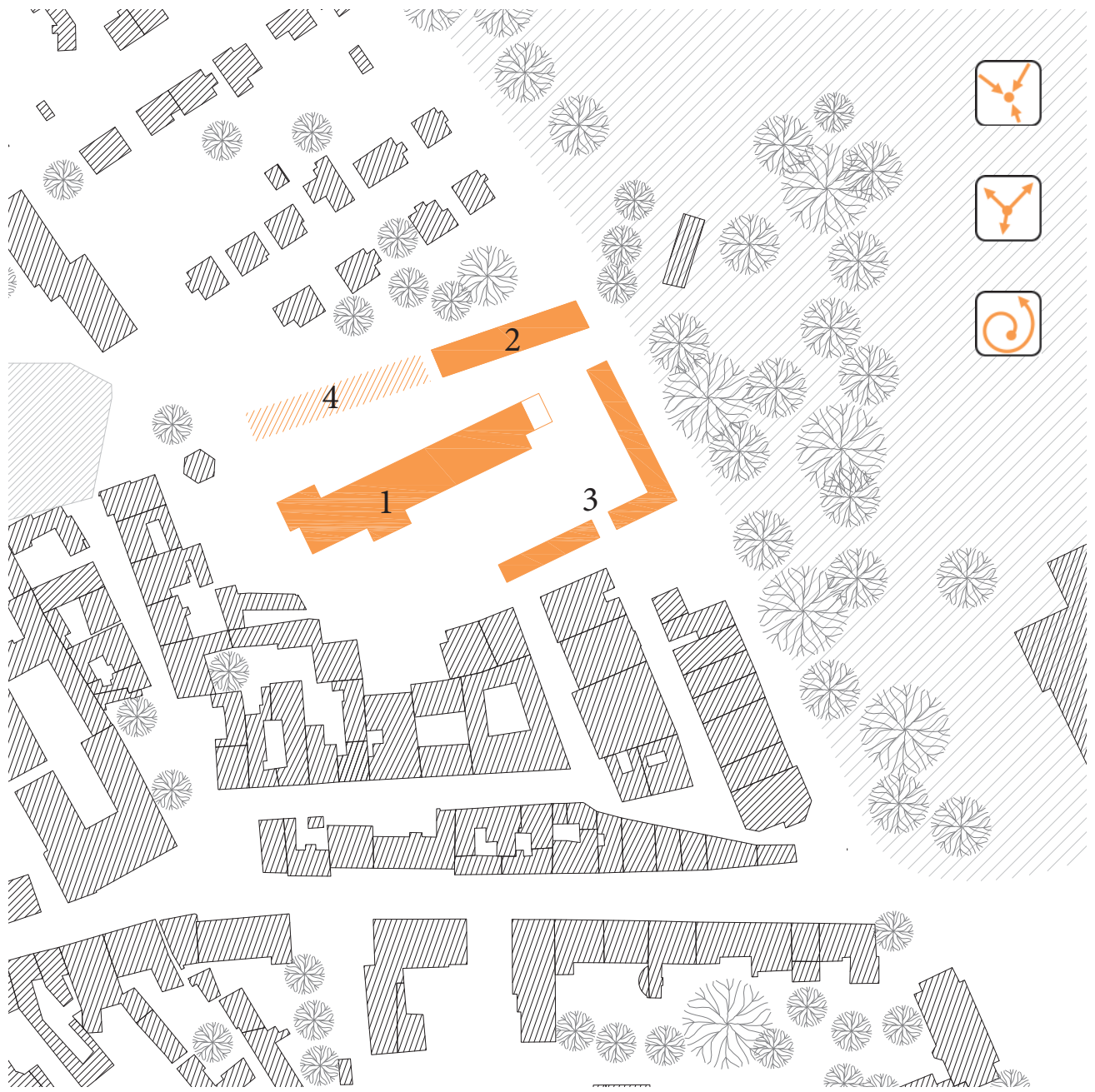


Abb. Bauphasen wohnen - erweitern - verdichten

1 - Hotel - Wohnbau  
 2 - Landesarchiv Granarium

3 - Erweiterung (siehe 2.2.2)  
 4 - Erweiterung (siehe 2.2.2)



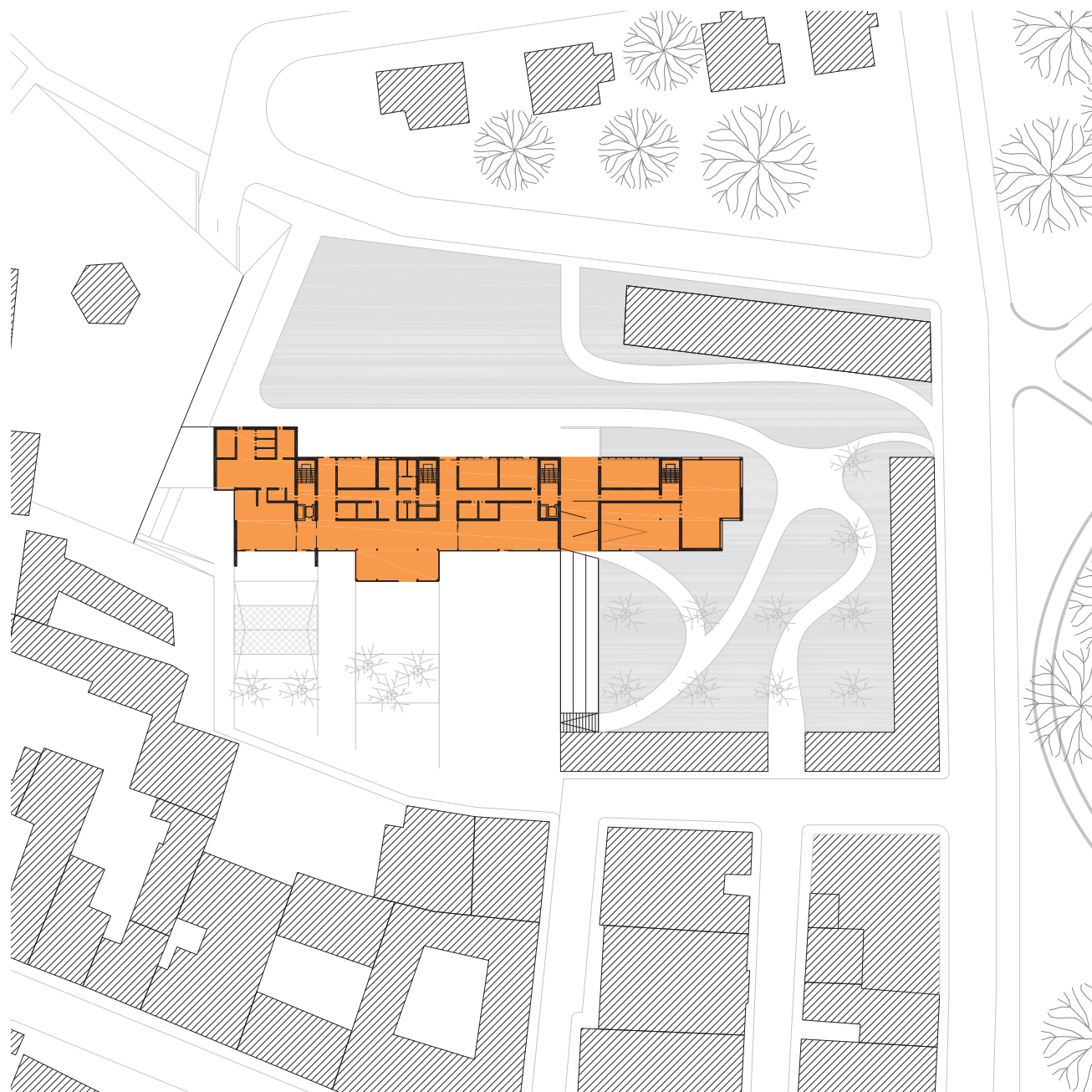


Abb. Lageplan EG 1:1000



Lageplan M 1:500

+2,50

0,00

02

06

06

07

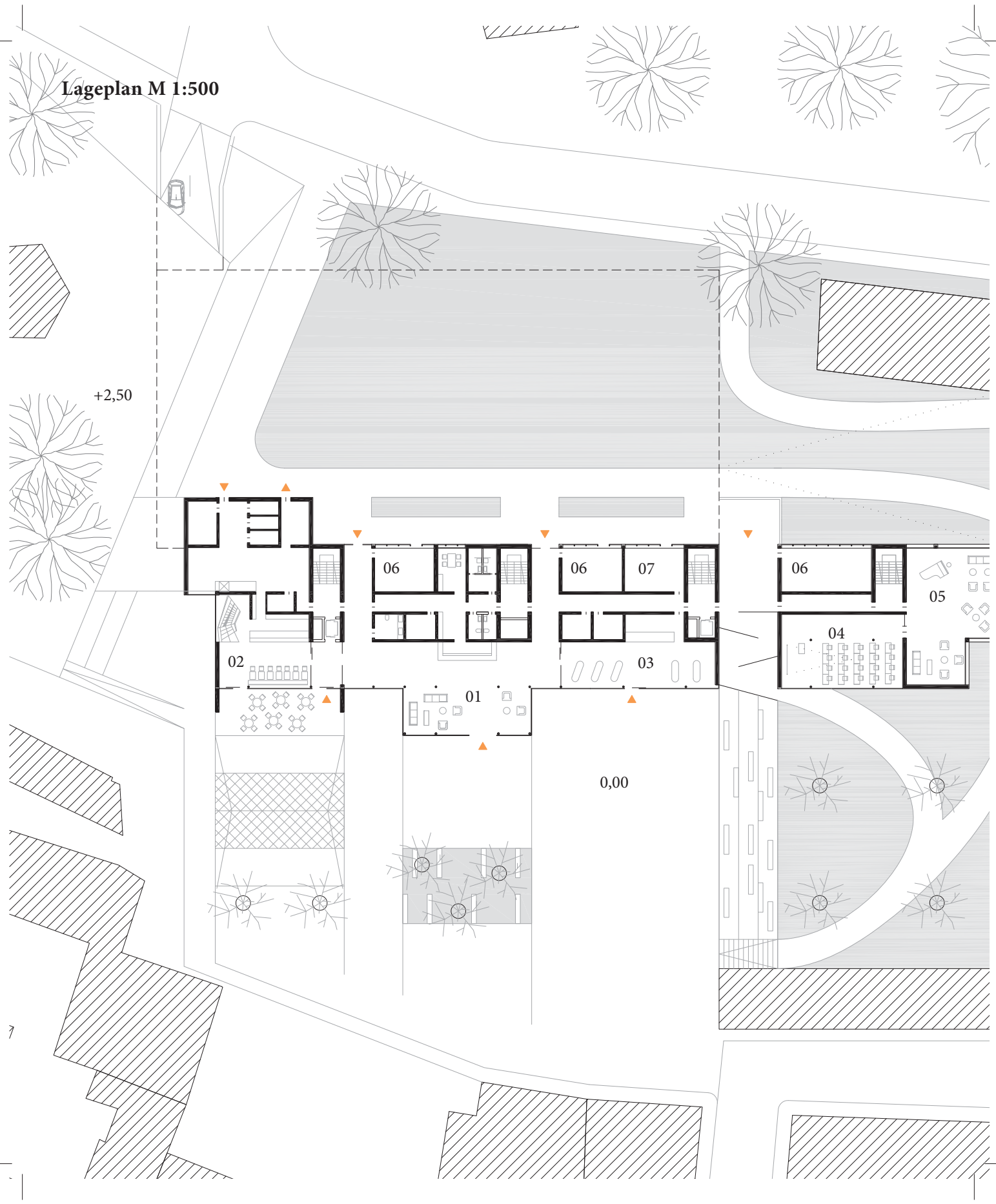
06

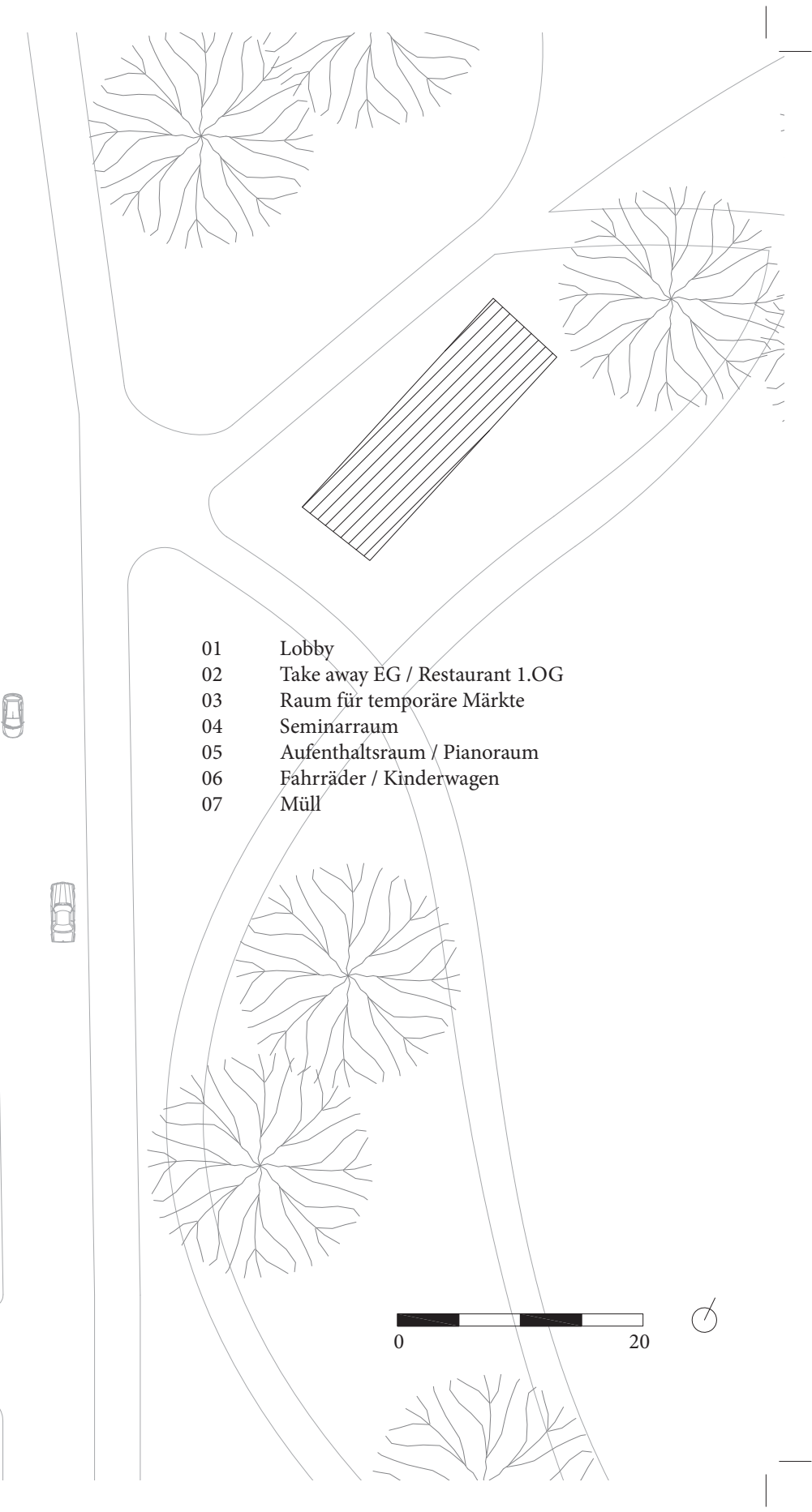
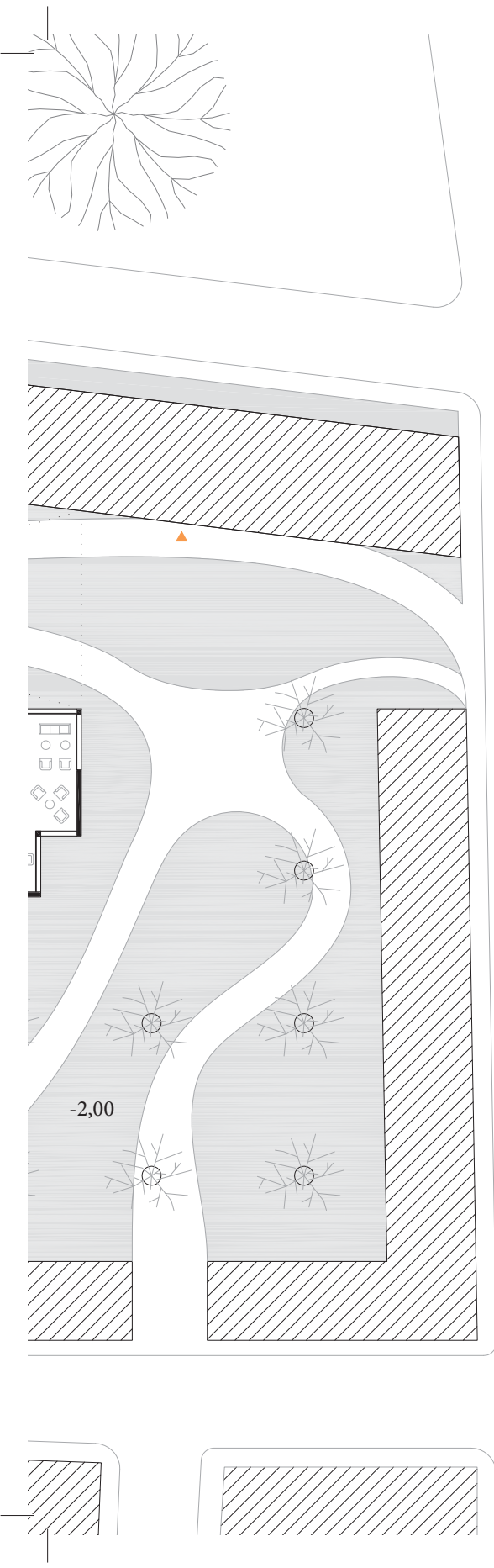
05

04

01

03





- 01 Lobby
- 02 Take away EG / Restaurant 1.OG
- 03 Raum für temporäre Märkte
- 04 Seminarraum
- 05 Aufenthaltsraum / Pianoraum
- 06 Fahrräder / Kinderwagen
- 07 Müll





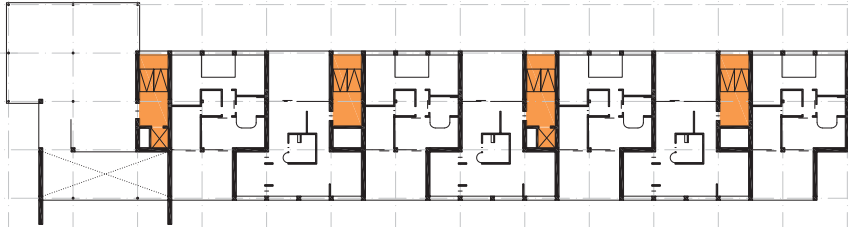
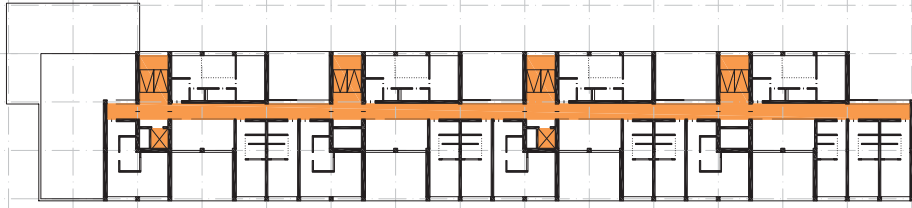
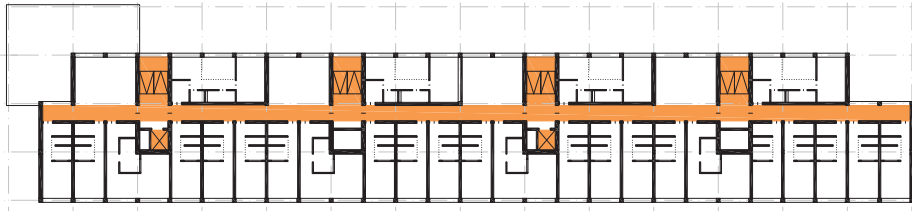
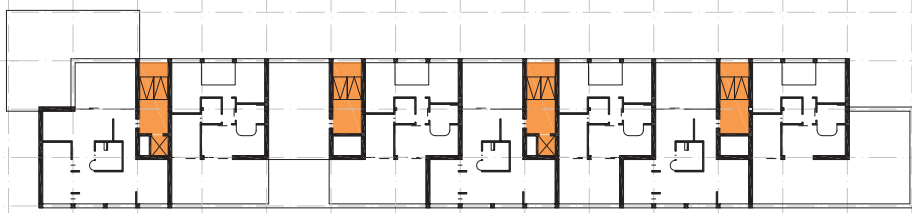
### **Erschließung:**

Der Haupteingang des Gebäudes liegt in hervorgehobener zentraler Position des Platzes. Im vorstehenden Teil ist die Lobby situiert. In deren Anschluss befindet sich die Rezeption. Das Erdgeschoß beherbergt die öffentlichen Bereiche des Hotels (Restaurant, Lobby, Seminarraum, Aufenthaltsraum, Marktplatz) sowie die für die Durchführung des Hotelbetriebes notwendigen internen Funktionsbereiche (siehe Raumprogramm). Weitere Zugangsmöglichkeiten zum Gebäude sind nördlich in funktionalen Zusammenhang mit den Fahrrad- und Kinderwagenabstellräumen gelegen. Sämtliche Stiegenhäuser sind ebenso über die Tiefgarage erschlossen.

Das Erschließungssystem ergibt sich aus einer Kombination von Mittelflurerschließung (im studentischen Wohnbereich /Hotel) und Einspannern (zukünftigen Zweispännern).



Erschließung





Maisonette (teilbar)



temporäres Wohnen  
studentisches Wohnen  
2-Bett Zimmer, barrierefrei



temporäres Wohnen  
studentisches Wohnen  
1-Bett Zimmer

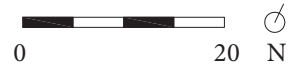
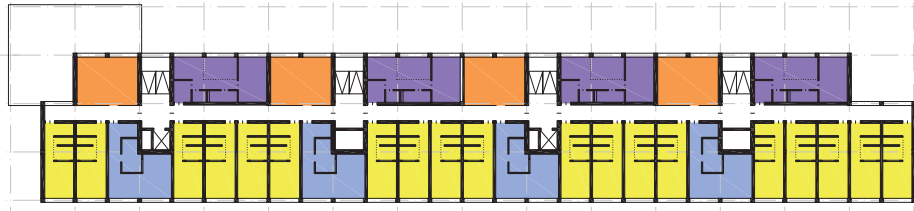


Wohnung Typ A



Gemeinschaftsküchen  
Aufenthaltsraum

6 Wohnungen	Typ A	83,30m <sup>2</sup>
8 Maisonetten	Typ B	120,8m <sup>2</sup>
28 temp. Wohneinheiten 1P	Typ C	20,90m <sup>2</sup>
8 temporäre Wohneinheiten 2P	Typ D	34,70m <sup>2</sup>



## Grundriss UG M 1:500

### Tiefgarage

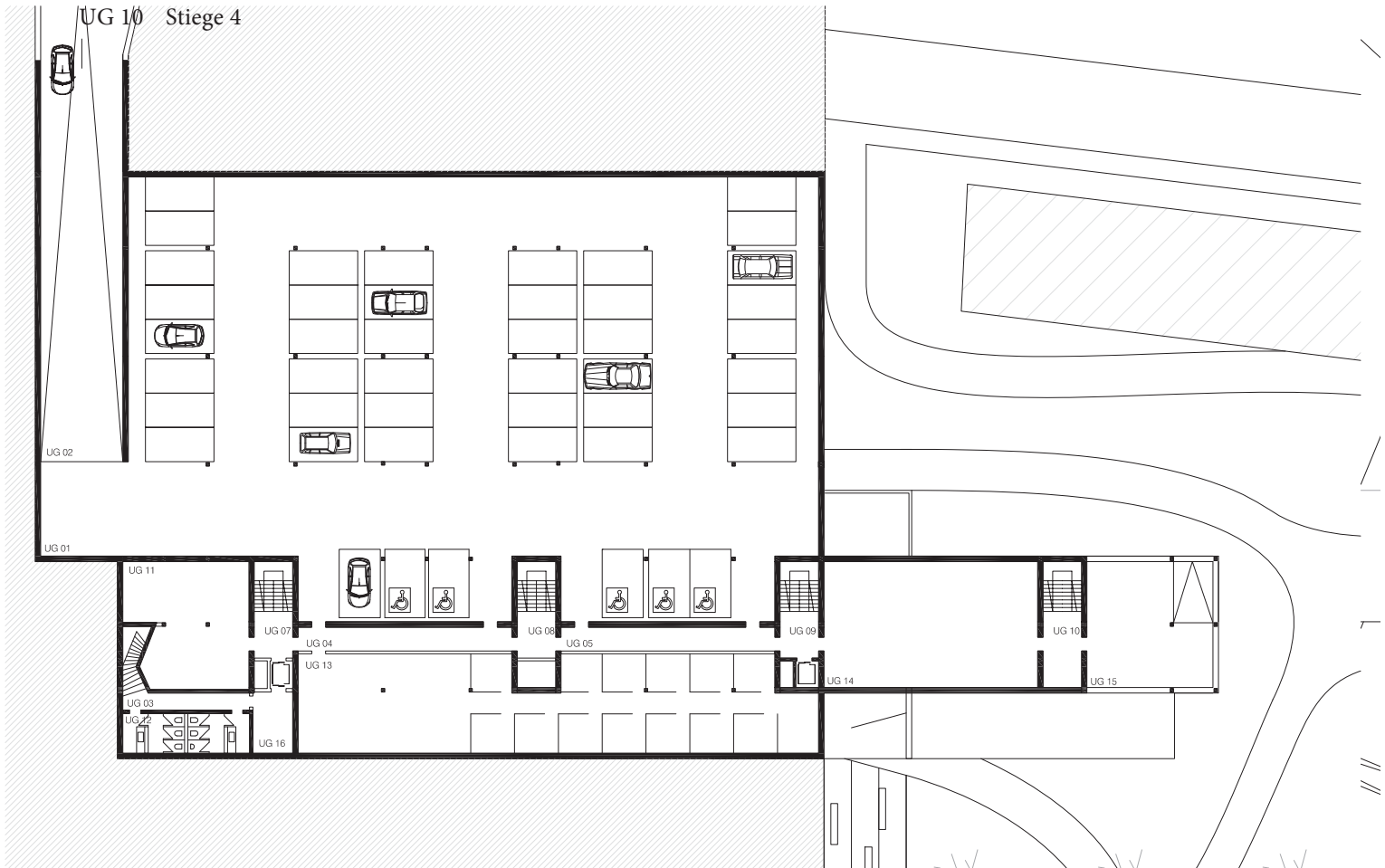
- UG 01 Tiefgarage
- UG 02 Rampe

### Erschließung

- UG 03 Gang/Restaurant
- UG 04 Gang
- UG 05 Gang
- UG 07 Stiege 1
- UG 08 Stiege 2
- UG 09 Stiege 3
- UG 10 Stiege 4

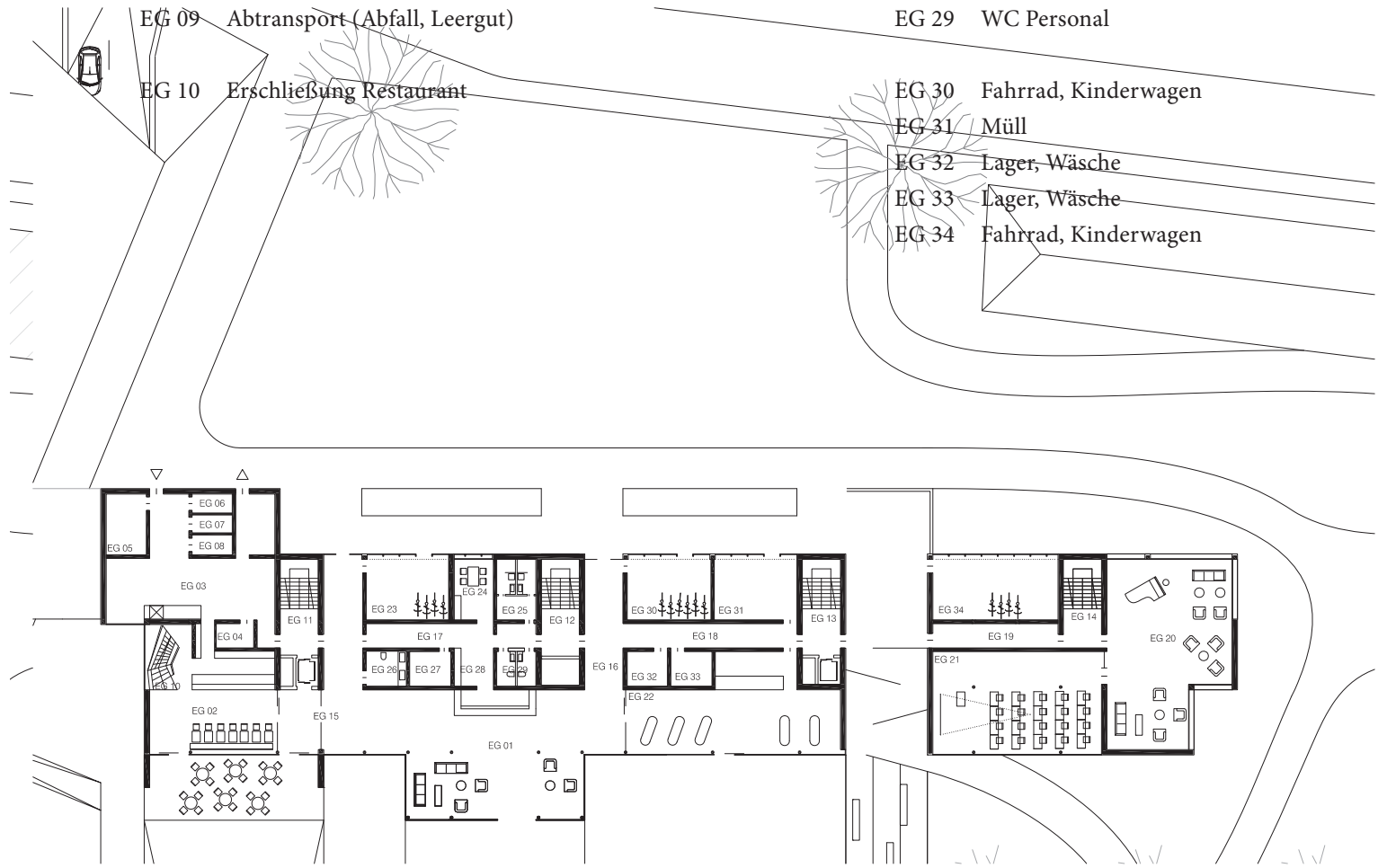
### Räume

- UG 11 Haustechnik
- UG 12 WC Rest.
- UG 13 Keller Wohnungen
- UG 14 Keller Wohnungen
- UG 15 Lager
- UG 16 Lager Restaurant



# Grundriss EG M 1:500

EG 01	Empfang	Erschließung	Hotel
	Restaurant	EG 11	Stiege 1
EG 02	Restaurant/Bar	EG 12	Stiege 2
EG 03	Küche	EG 13	Stiege 3
EG 04	Office	EG 14	Stiege 4
EG 05	Lager / Warenan. & Kontrolle	EG 15	Gang
		EG 16	Gang
EG 06	Kühlraum 1	EG 17	Gang
EG 07	Kühlraum 2	EG 18	Gang
EG 08	Tiefkühlraum	EG 19	Gang
EG 09	Abtransport (Abfall, Leergut)		
EG 10	Erschließung Restaurant		
		EG 20	Piano Raum
		EG 21	Seminarraum
		EG 22	Marktraum
		EG 23	Fahrrad, Kinderwagen
		EG 24	Sozialraum
		EG 25	Garderobe/Sanitär
		EG 26	WC Wickelraum
		EG 27	Büro
		EG 28	Büro
		EG 29	WC Personal



# Grundriss 1. OG M 1:500

1OG 01 Restaurant

Erschließung

1OG 02 Stiege Restaurant

1OG 03 Stiege 1

1OG 04 Stiege 2

1OG 05 Stiege 3

1OG 06 Stiege 4

Wohnung Typ A

TypA 01 Gang

TypA 02 Küche

TypA 03 Wohnzimmer

TypA 04 Zimmer 1

TypA 05 Zimmer 2

TypA 06 Bad

TypA Terrasse

Wohnung Typ B Maisonette

TypB 01 Gang

TypB 02 Küche

TypB 03 Wohnzimmer

TypB 04 Zimmer 1

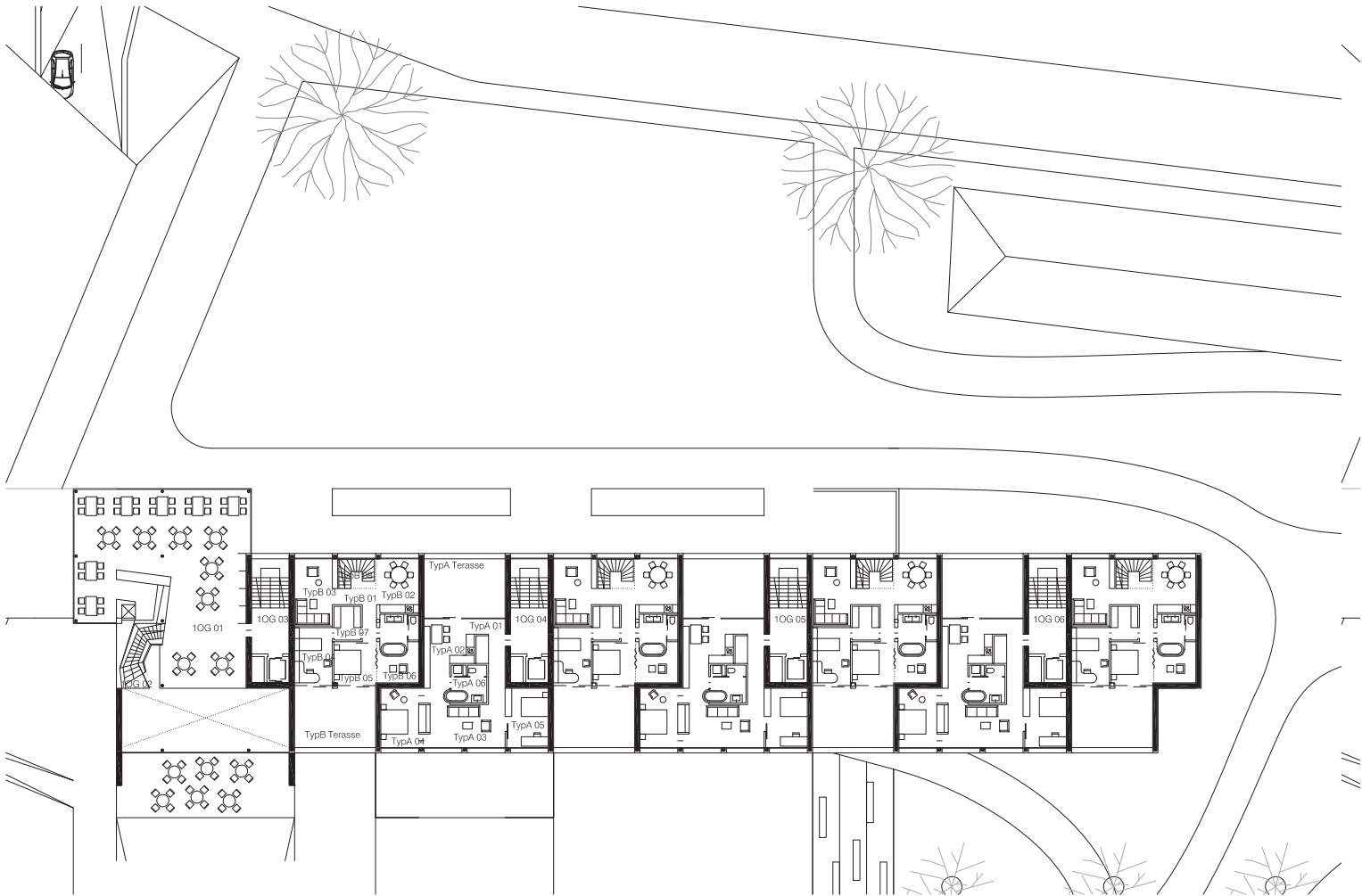
TypB 05 Zimmer 2

TypB 06 Bad

TypB 07 Schrankraum

TypB 08 Stiege

TypB Terrasse



80



## Grundriss 2. OG M 1:500

### Erschließung

- 2OG 01 Stiege 1
- 2OG 02 Stiege 2
- 2OG 03 Stiege 3
- 2OG 04 Stiege 4
- 2OG 05 Gang

- 2OG 06 Aufenthaltsraum
- 2OG 07 Aufenthaltsraum
- 2OG 08 Aufenthaltsraum
- 2OG 09 Aufenthaltsraum

### Wohnung Typ B Maisonette

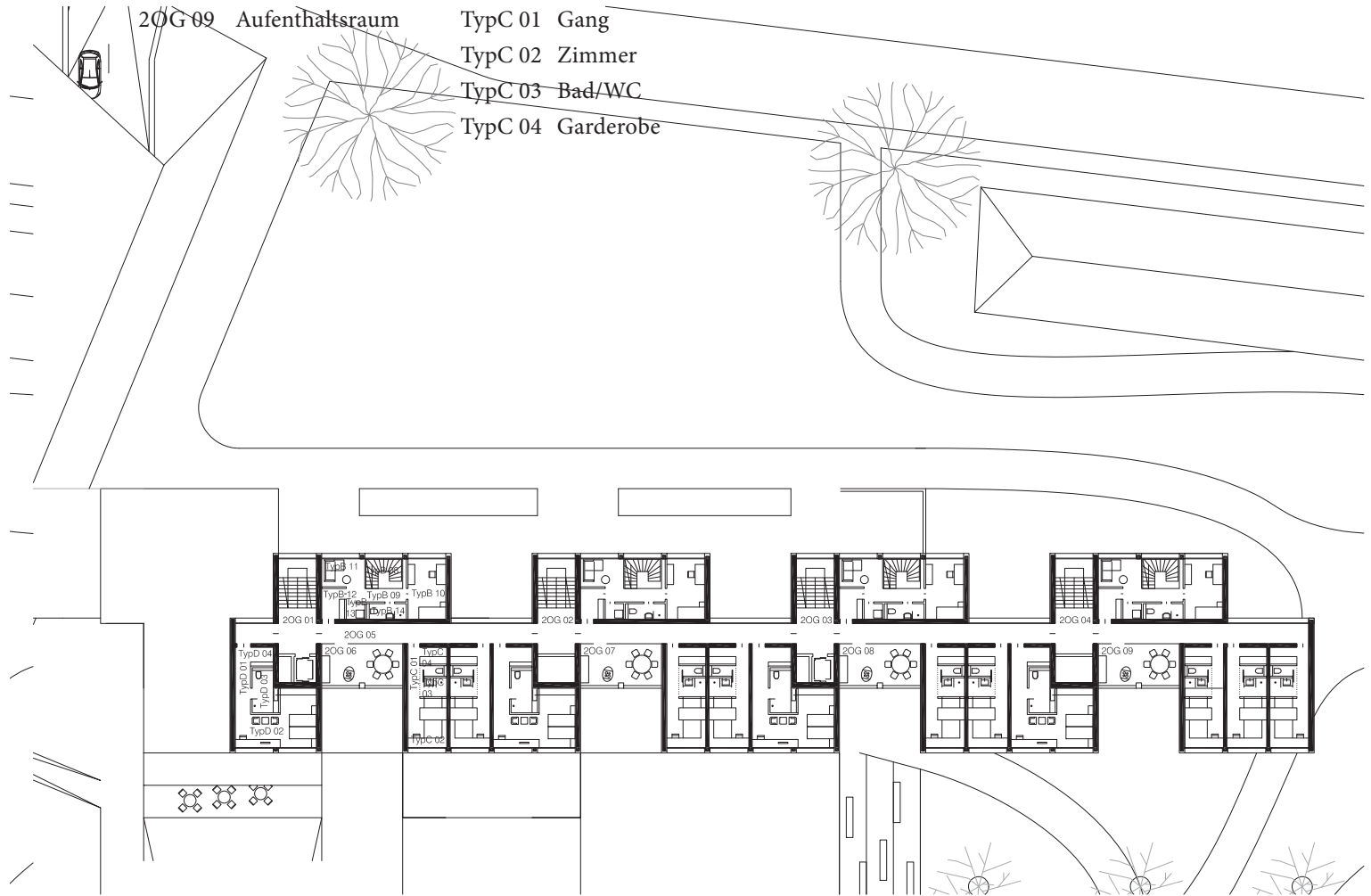
- TypB 08 Stiege
- TypB 09 Gang
- TypB 10 Zimmer 1
- TypB 11 Wohnzimmer
- TypB 12 Vorhaus
- TypB 13 Abstellraum
- TypB 14 Bad

### Wohnung Typ C 9 X

- TypC 01 Gang
- TypC 02 Zimmer
- TypC 03 Bad/WC
- TypC 04 Garderobe

### Wohnung Typ D

- TypD 01 Gang
- TypD 02 Wohnraum
- TypD 03 Bad/WC
- TypD 04 Garderobe





### Grundriss 3. OG M 1:500

Erschließung

- 3OG 01 Stiege 1
- 3OG 02 Stiege 2
- 3OG 03 Stiege 3
- 3OG 04 Stiege 4
- 3OG 05 Gang
- 3OG 06 Aufenthaltsraum
- 3OG 07 Aufenthaltsraum
- 3OG 08 Aufenthaltsraum
- 3OG 09 Aufenthaltsraum

Wohnung Typ B Maisonette

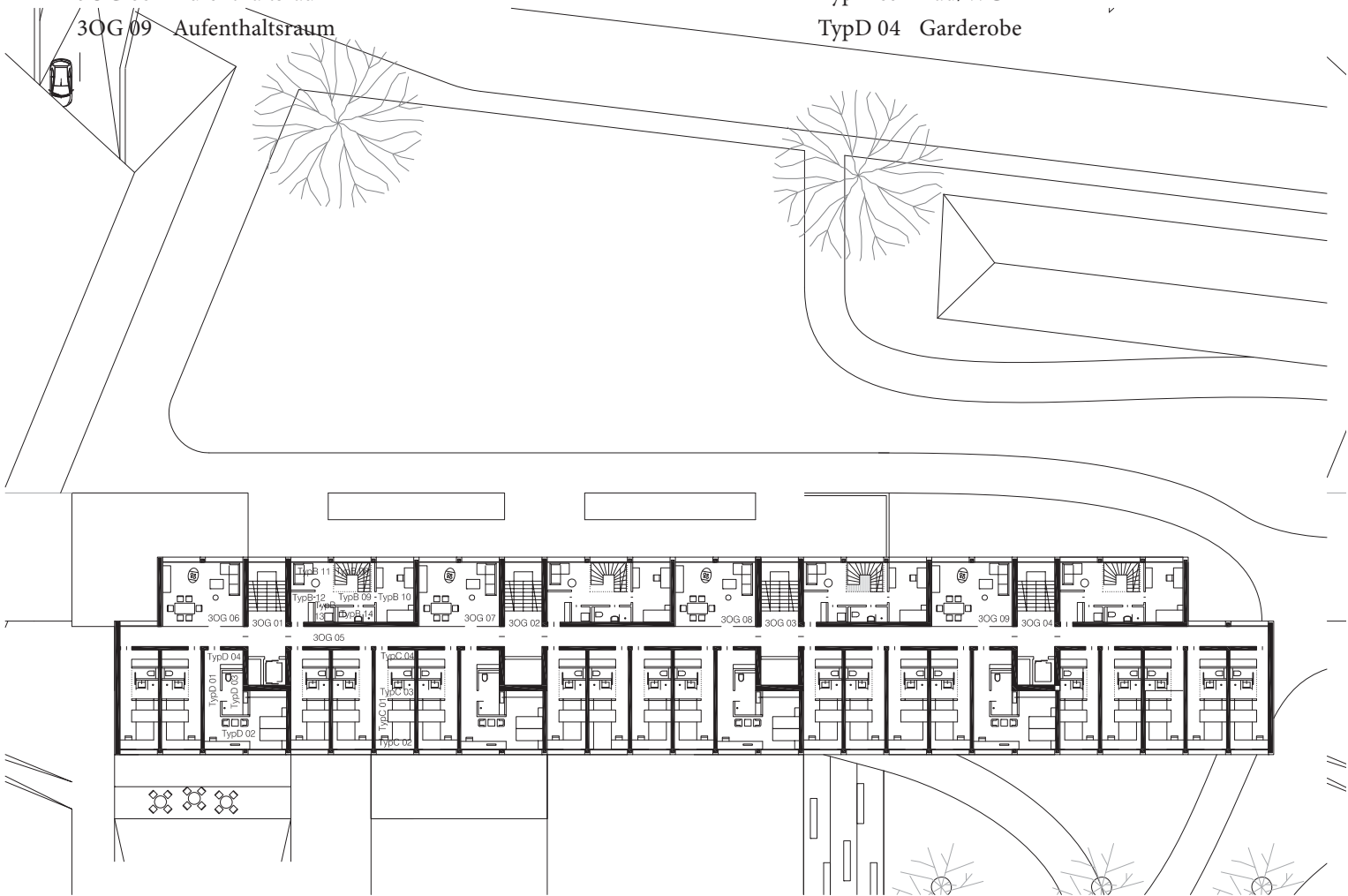
- TypB 08 Stiege
- TypB 09 Gang
- TypB 10 Zimmer 1
- TypB 11 Wohnzimmer
- TypB 12 Vorhaus
- TypB 13 Abstellraum
- TypB 14 Bad

Wohnung Typ C

- TypC 01 Gang
- TypC 02 Zimmer
- TypC 03 Bad/WC
- TypC 04 Garderobe

Wohnung Typ D

- TypD 01 Gang
- TypD 02 Wohnraum
- TypD 03 Bad/WC
- TypD 04 Garderobe



## Grundriss 4. OG M 1:500

### Erschließung

- 4OG 01 Stiege 1
- 4OG 02 Stiege 2
- 4OG 03 Stiege 3
- 4OG 04 Stiege 4

### 4OG 05 Terrasse allgemein

### Wohnung Typ A

- TypA 01 Gang
- TypA 02 Küche
- TypA 03 Wohnzimmer
- TypA 04 Zimmer 1
- TypA 05 Zimmer 2
- TypA 06 Bad
- TypA Terrasse

### Wohnung Typ B Maisonette

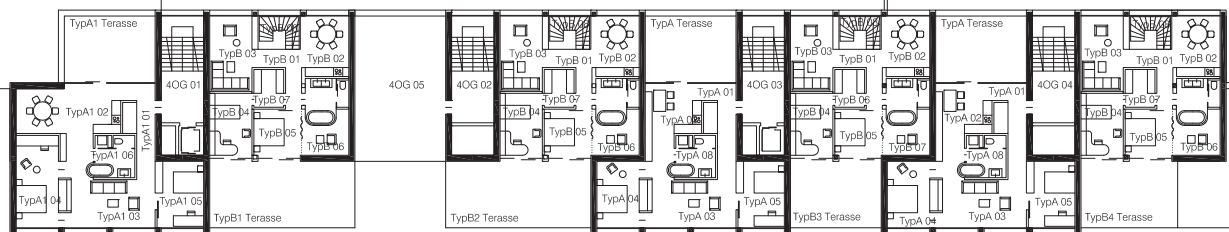
- TypB 01 Gang
- TypB 02 Küche
- TypB 03 Wohnzimmer
- TypB 04 Zimmer 1
- TypB 05 Zimmer 2
- TypB 06 Bad/WC
- TypB 07 Schrankraum
- TypB 08 Stiege

### Wohnung Typ A1

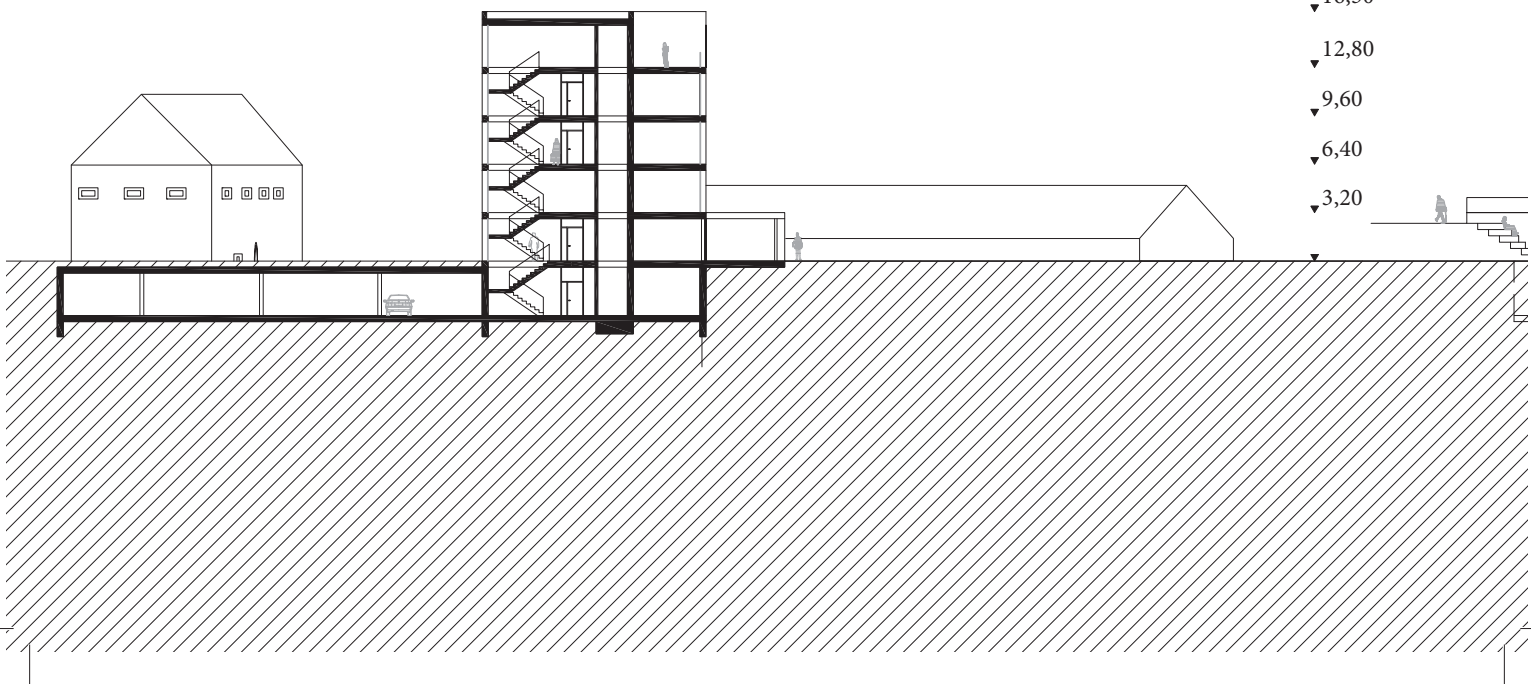
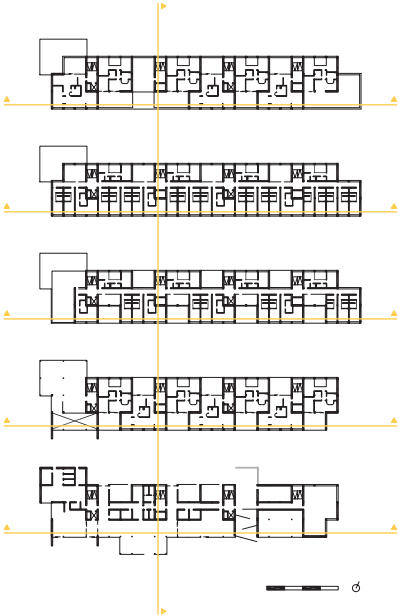
- TypA1 01 Gang
- TypA1 02 Küche
- TypA1 03 Wohnzimmer
- TypA1 04 Zimmer 1
- TypA1 05 Zimmer 2
- TypA1 06 Bad
- TypA1 Terrasse

### TypB1 Terrasse

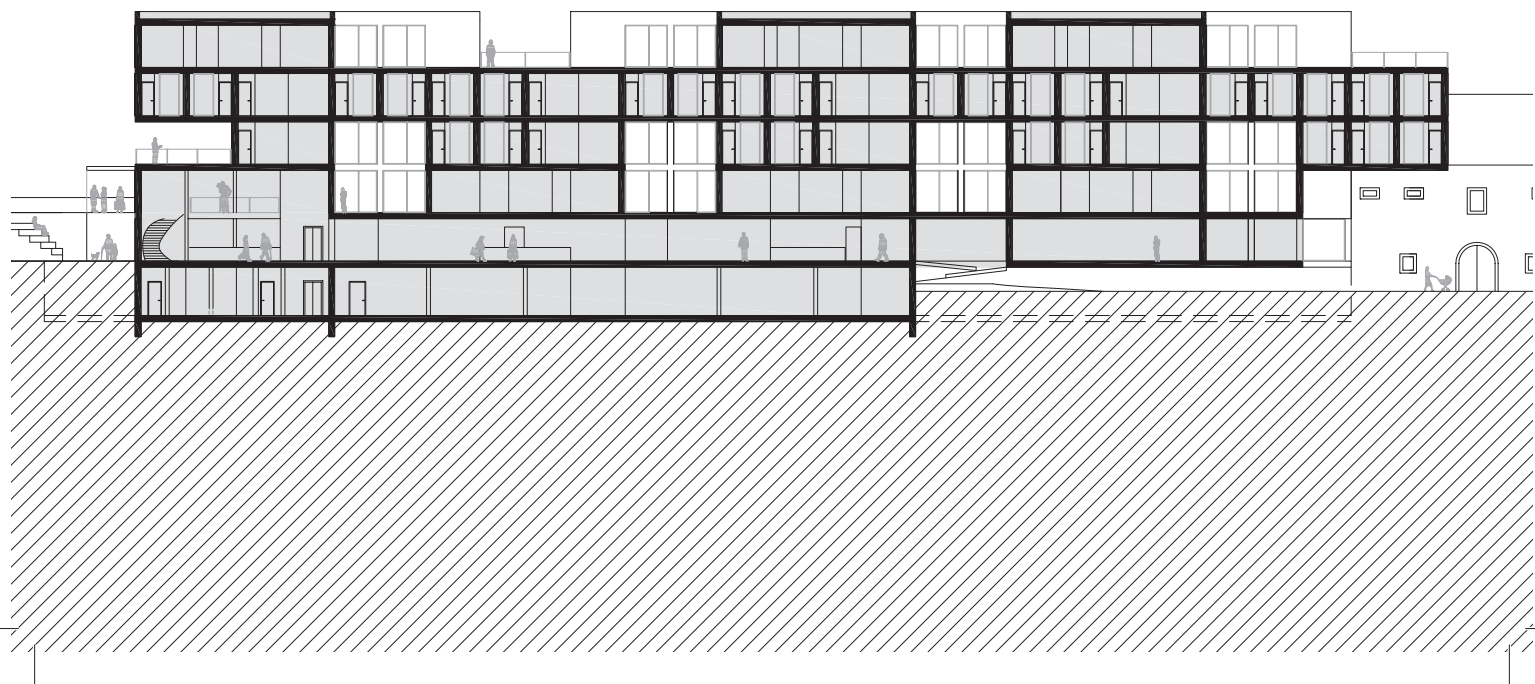
- TypB2 Terrasse
- TypB3 Terrasse
- TypB4 Terrasse



Schnitt 1 quer M 1:500



Schnitt 2 längs 1:500



## Maisonetten - Wohnungen teilbar

Die Maisonettwohnungen werden über das zweite bzw. das dritte Geschöß erschlossen. Die dadurch möglichen nachbarschaftlichen Kontakte zum Bereich des temporären Wohnens können für Familien oder für Senioren zur Bereicherung aber auch zur Hilfestellung werden. Die Maisonetten haben Gesamt eine Größe von etwa 120m<sup>2</sup>. Die Nettowohnfläche der Größeren Etage beträgt 82,10m<sup>2</sup>. Dem Trend, den Bewohnern es zu ermöglichen möglichst lange in ihren Wohnungen zu bleiben, wird durch die Teilbarkeit der Maisonetten Folge geleistet. Der größere Teil der Wohnung mit der Terrasse bzw. der Loggia ist durch den Aufzug (oder dessen nachträglichen Einbau) gewährleistet. Die Eingangssituation (je zwei Wohnungen werden pro Geschöß über das Stiegenhaus erschlossen) fördert den sozialen Kontakt. Die neu entstandene Kleinwohnung mit seinen 38,70m<sup>2</sup> ist dem temporären Wohnbereich zugeordnet und wird auch über den Gang erschlossen. Sie kann in weiterer Folge als Studentenwohnung vermietet werden. Durch die Aussicht der Bewohner auf einen dauerhaften Wohnort mit der Infrastruktur, die betreubares Wohnen ermöglicht, wird das Zusammenleben der Generationen und Kulturen verbessert und das gegenseitige Verständnis gestärkt. Beide Teilbereiche können durch kleine Veränderungen rollstuhlgerichtet genutzt werden.

TypB 01 Gang	06,9m <sup>2</sup>
TypB 02 Küche	12,4m <sup>2</sup>
TypB 03 Wohnzimmer	13,9m <sup>2</sup>
TypB 04 Zimmer 1	12,1m <sup>2</sup>
TypB 05 Zimmer 2	10,1m <sup>2</sup>
TypB 06 Bad/WC	15,6m <sup>2</sup>
TypB 07 Schrankraum	04,9m <sup>2</sup>
TypB 08 Stiege	06,2m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>82,1m<sup>2</sup></b>
TypB 09 Gang	04,5m <sup>2</sup>
TypB 10 Zimmer 1	12,4m <sup>2</sup>
TypB 11 Wohnzimmer	06,7m <sup>2</sup>
TypB 12 Vorhaus	03,9m <sup>2</sup>
TypB 13 Abstellraum	01,6m <sup>2</sup>
TypB 14 Bad	03,4m <sup>2</sup>
<b>Gesamt (inkl Stiege)</b>	<b>38,7m<sup>2</sup></b>
TypB Terrasse	27,6m <sup>2</sup>



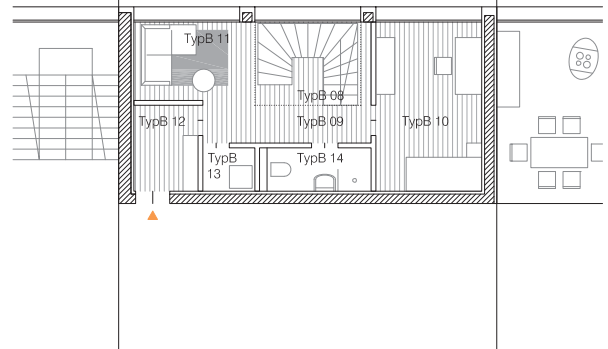
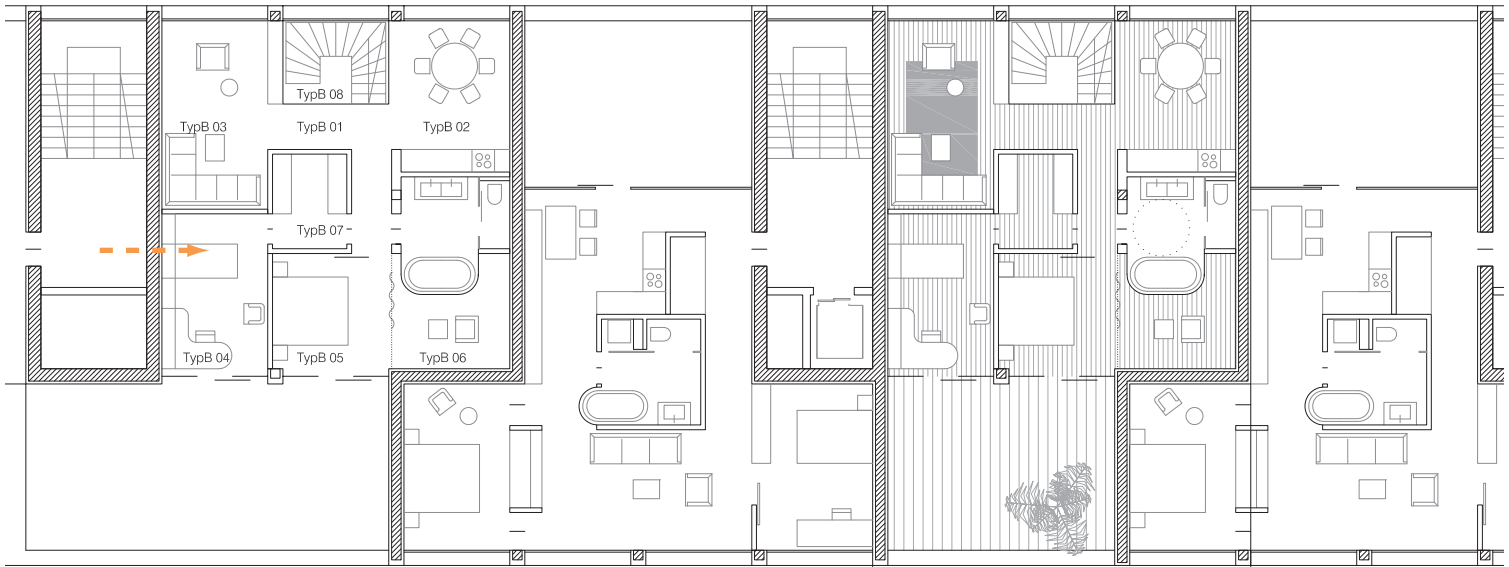
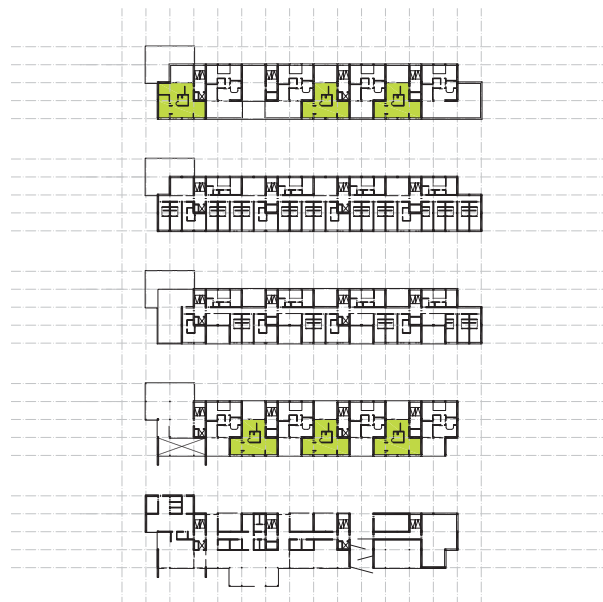


Abb. Maisonette, 1:200

## Wohnungstyp A

Die Wohnungen dieses Typs entsprechen dem Charakter einer Loft Wohnung. Die Grundrisse sind veränderlich, die Flexibilität der einzelnen Funktionsbereiche nicht so variabel wie in den Maisonettewohnungen. Auch in diesen Wohnungen ist die Barrierefreiheit für Rollstuhlfahrer gewährleistet. Die Zielgruppe ist weit gefächert: Die Wohnungen sind für Paare, Jungfamilien und Senioren gleichermaßen geeignet und können für gehobene Ansprüche auch als Zweitwohnungen vermietet oder gekauft werden. Auch hier gilt das Zusatzangebot des serviced living Konzepts und ermöglicht dadurch einen längeren Verbleib in diesen Wohnungen. Senioren können in Form von betreubarem Wohnen die Qualitäten des Wohnbaues nutzen. Familien mit zwei Kindern ergänzen den nun beengten Wohnraum durch die Freireiche des Hotels.

TypA 01 Gang / Garderobe	10,9m <sup>2</sup>
TypA 02 Küche / Gang	17,9m <sup>2</sup>
TypA 03 Wohnzimmer	19,5m <sup>2</sup>
TypA 04 Zimmer 1	13,6m <sup>2</sup>
TypA 05 Zimmer 2	13,6m <sup>2</sup>
TypA 06 Bad	07,8m <sup>2</sup>
Gesamt:	83,3m <sup>2</sup>
<hr/>	
TypA Terasse	26,5m <sup>2</sup>



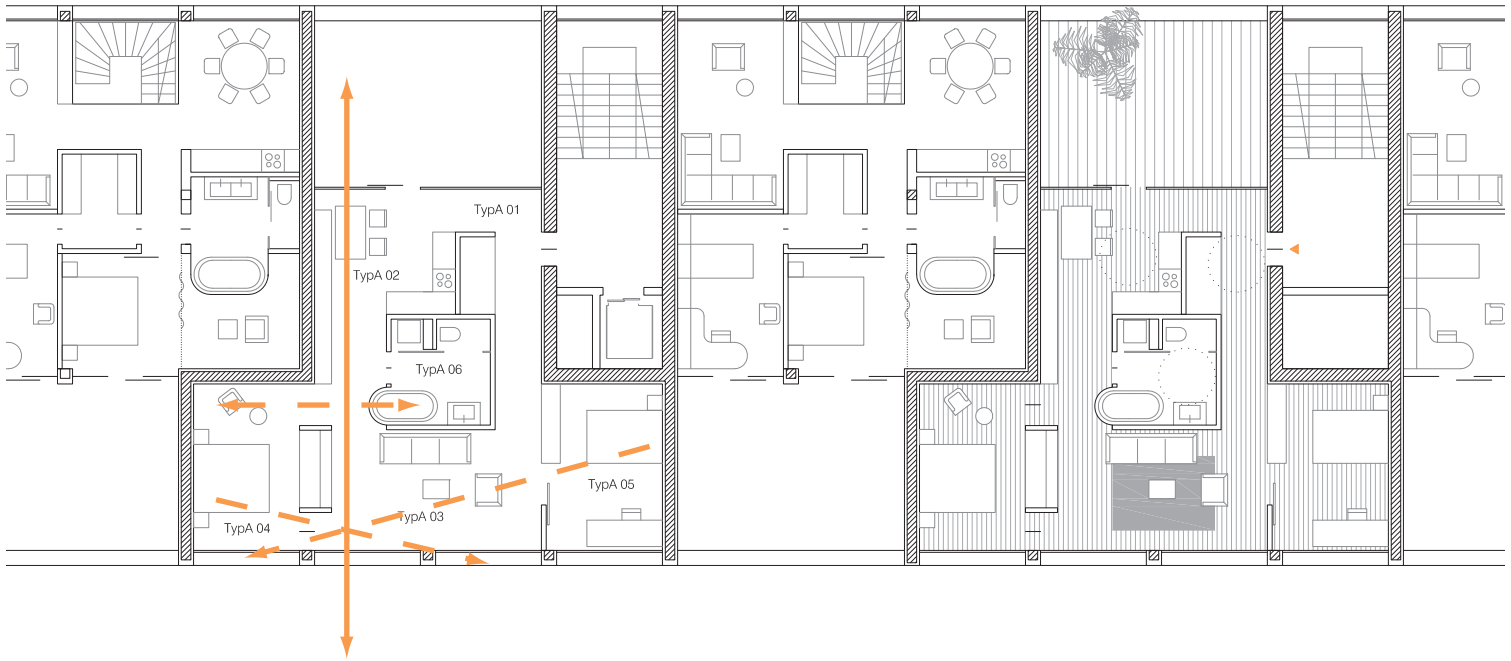


Abb. Typ A, 1:200

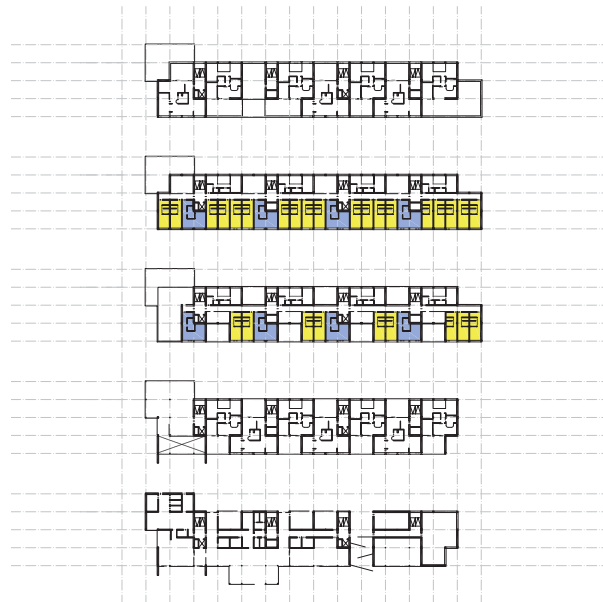


## Studentisches Wohnen/Hotel

Das Angebot an Zwei bzw. Einzimmerwohnungen (welche evtl. mittels Zusatzbett ebenfalls als Zweibettzimmer angeboten werden können) bieten den ökonomischen Hintergrund des serviced living Konzepts und sorgen für dessen notwendige Grundauslastung. Die Wohnungen werden in zwei Kategorien unterteilt. Es gibt kurz und langfristig vermietbare Zimmer. Das Zielpublikum für die langfristig buchbaren Wohneinheiten sind vor allem Studenten des nahe gelegenen Konservatoriums und der Fachhochschule. Sie dienen aber auch Geschäftsreisenden oder Singles für einen verlängerten temporären Aufenthalt. Den einzelnen Wohneinheiten sind Gemeinschaftsküchen und Aufenthaltsräume zugeteilt, welche sich abgeschlossen in unmittelbarer Nähe zum eigenen Zimmer befinden. Die Zimmer sind reduziert eingerichtet, den Bewohnern steht das Service des Hotels, die Lobby zur Verfügung. Im Erdgeschoß befinden sich Seminar- und Lern- bzw. Musikproberäume. Die größeren Zweibett-Zimmer sind Rollstuhlgerecht ausgeführt und stehen Rollstuhlfahrern sowohl als Einbettzimmer als auch als Zweibettzimmer zur Verfügung.

TypC 01 Gang	03,3m <sup>2</sup>
TypC 02 Zimmer	10,5m <sup>2</sup>
TypC 03 Bad/WC	04,6m <sup>2</sup>
<u>TypC 04 Garderobe</u>	<u>02,5m<sup>2</sup></u>
Gesamt	20,9m <sup>2</sup>

TypD 01 Gang	06,0m <sup>2</sup>
TypD 02 Wohnraum	20,4m <sup>2</sup>
TypD 03 Bad/WC	05,9m <sup>2</sup>
<u>TypD 04 Garderobe</u>	<u>02,4m<sup>2</sup></u>
Gesamt	34,7m <sup>2</sup>



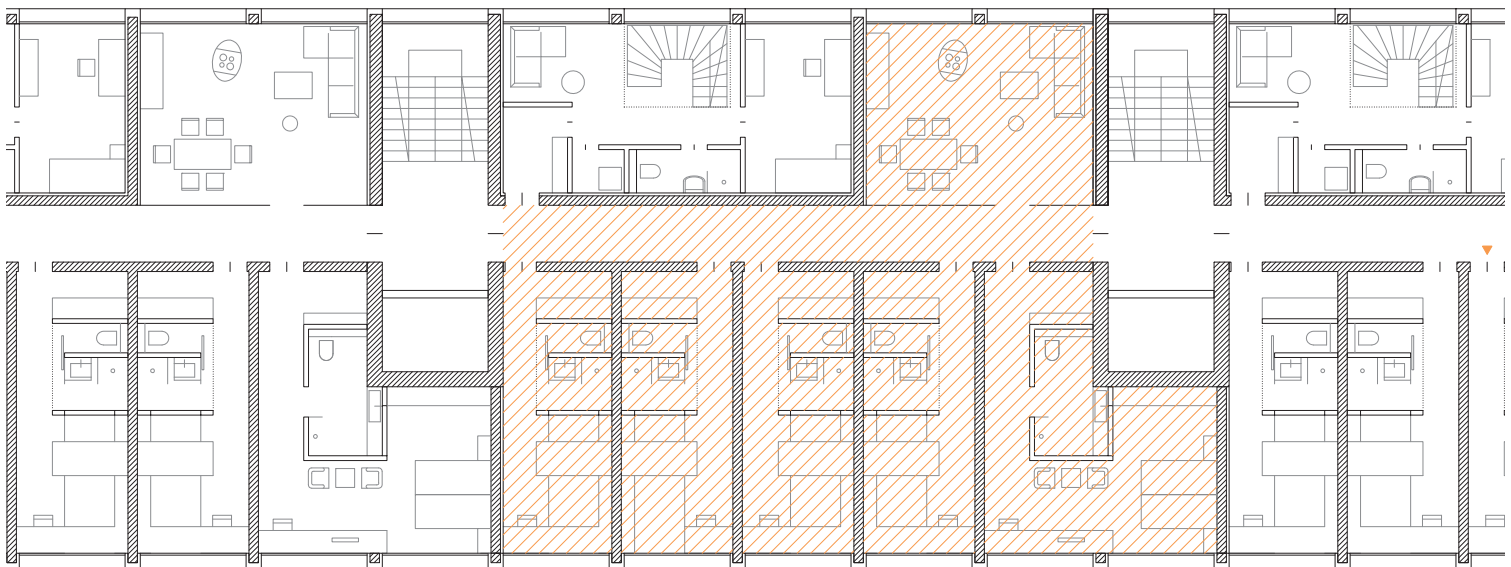
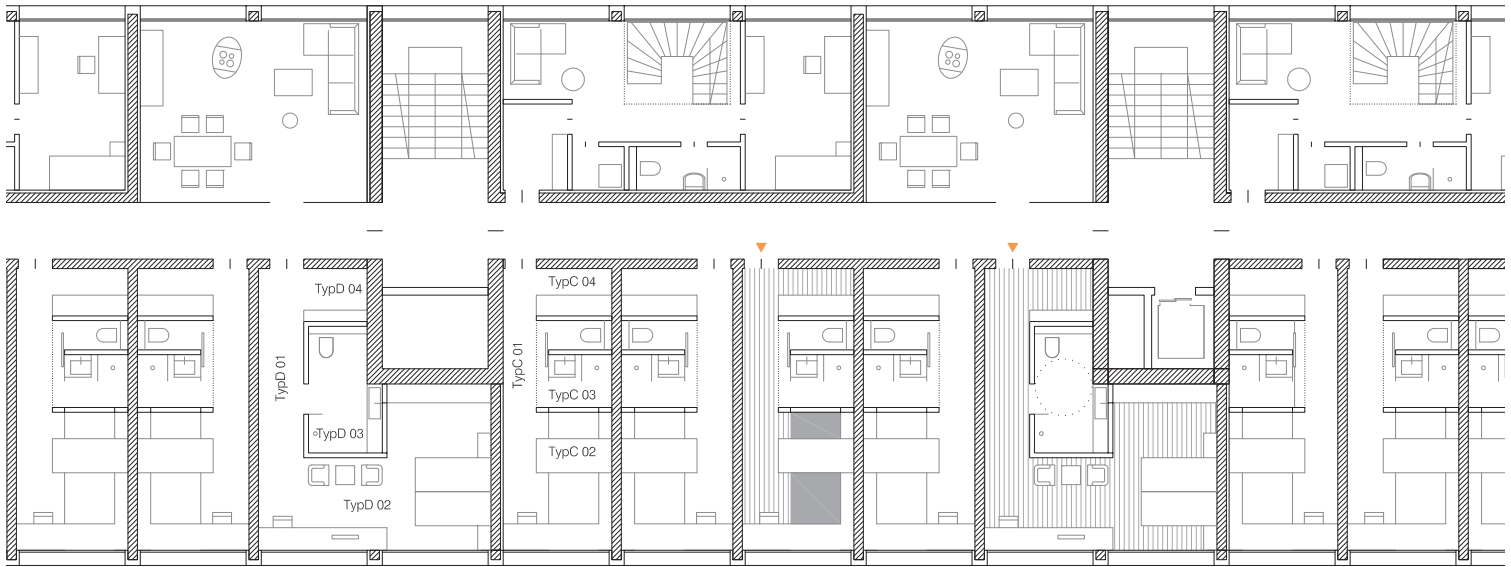


Abb. temp. Wohnungen, Gemeinschaftsbereich 1:200





Raumprogramm im Detail



### Bruttogeschossflächen

BGF	UG	2672,64 m <sup>2</sup>
BGF	EG	1229,20 m <sup>2</sup>
BGF	1. OG	1254,60 m <sup>2</sup>
BGF	2. OG	942,20 m <sup>2</sup>
BGF	3. OG	1238,60 m <sup>2</sup>
BGF	4. OG	837,60 m <sup>2</sup>

<b>Gesamt</b>	<b>BGF</b>	<b>8174,84 m<sup>2</sup></b>
---------------	------------	------------------------------

### Untergeschoß

Tiefgarage	UG 01	Tiefgarage	1590,1 m <sup>2</sup>
	UG 02	Rampe	127,2 m <sup>2</sup>
Erschließung	UG 03	Gang/Restaurant	19,1 m <sup>2</sup>
	UG 04	Gang	28,4 m <sup>2</sup>
	UG 05	Gang	28,4 m <sup>2</sup>
Erschließung	UG 07	Stiege 1	25,8 m <sup>2</sup>
	UG 08	Stiege 2	25,8 m <sup>2</sup>
	UG 09	Stiege 3	25,8 m <sup>2</sup>
	UG 10	Stiege 4	25,8 m <sup>2</sup>
Räume	UG 11	Haustechnik	77,4 m <sup>2</sup>
	UG 12	WC Rest.	26,8 m <sup>2</sup>
	UG 13	Keller Wohnungen	256,8 m <sup>2</sup>
	UG 14	Keller Wohnungen	143,3 m <sup>2</sup>
	UG 15	Lager	84,7 m <sup>2</sup>
	UG 16	Lager Restaurant	12,7 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>UG</b>	<b>netto</b>	<b>2498,1 m<sup>2</sup></b>

### Erdgeschoß

	EG 01	Empfang	125,1 m <sup>2</sup>	125,1 m <sup>2</sup>
Restaurant	EG 02	Restaurant/Bar	66,3 m <sup>2</sup>	

	EG 03	Küche	78,6 m <sup>2</sup>
	EG 04	Office	4,9 m <sup>2</sup>
	EG 05	Lager / Warenan. & Kontrolle	13,2 m <sup>2</sup>
	EG 06	Kühlraum 1	4,1 m <sup>2</sup>
	EG 07	Kühlraum 2	3,9 m <sup>2</sup>
	EG 08	Tiefkühlraum	4,4 m <sup>2</sup>
	EG 09	Abtransport (Abfall, Leergut)	8,4 m <sup>2</sup>
	EG 10	Erschließung Restaurant	15,1 m <sup>2</sup>

		EG Restaurant gesamt:	198,9 m <sup>2</sup>	198,9 m <sup>2</sup>
--	--	-----------------------	----------------------	----------------------

Erschließung	EG 11	Stiege 1	26,9 m <sup>2</sup>
	EG 12	Stiege 2	29,9 m <sup>2</sup>
	EG 13	Stiege 3	28,8 m <sup>2</sup>
	EG 14	Stiege 4	18,3 m <sup>2</sup>
	EG 15	Gang	72,5 m <sup>2</sup>
	EG 16	Gang	41,3 m <sup>2</sup>
	EG 17	Gang	22,5 m <sup>2</sup>
	EG 18	Gang	23,1 m <sup>2</sup>
	EG 19	Gang	16,6 m <sup>2</sup>

		gesamt:	279,9 m <sup>2</sup>	279,9 m <sup>2</sup>
--	--	---------	----------------------	----------------------

Hotel	EG 20	Piano Raum	113,5 m <sup>2</sup>
	EG 21	Seminarraum	93,9 m <sup>2</sup>
	EG 22	Marktraum	92,9 m <sup>2</sup>
	EG 23	Fahrrad, Kinderwagen	28,9 m <sup>2</sup>
	EG 24	Sozialraum	12,9 m <sup>2</sup>
	EG 25	Garderobe/Sanitär	12,9 m <sup>2</sup>
	EG 26	WC Wickelraum	7,7 m <sup>2</sup>
	EG 27	Büro	7,8 m <sup>2</sup>
	EG 28	Büro	8,1 m <sup>2</sup>
	EG 29	WC Personal	7,4 m <sup>2</sup>
	EG 30	Fahrrad, Kinderwagen	29,3 m <sup>2</sup>
	EG 31	Müll	29,3 m <sup>2</sup>
	EG 32	Lager, Wäsche	7,6 m <sup>2</sup>
	EG 33	Lager, Wäsche	7,8 m <sup>2</sup>

	EG 34	Fahrrad, Kinderwagen	44,4 m <sup>2</sup>	
		gesamt:	504,4 m <sup>2</sup>	504,4 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>EG</b>		<b>netto</b>	<b>1108,3 m<sup>2</sup></b>

**1. Obergeschoß**

	1OG 01	Restaurant	157,8 m <sup>2</sup>	157,8 m <sup>2</sup>
Erschließung	1OG 02	Stiege Restaurant	16,5 m <sup>2</sup>	
	1OG 03	Stiege 1	25,8 m <sup>2</sup>	
	1OG 04	Stiege 2	25,8 m <sup>2</sup>	
	1OG 05	Stiege 3	25,8 m <sup>2</sup>	
	1OG 06	Stiege 4	25,8 m <sup>2</sup>	
		gesamt:	119,7 m <sup>2</sup>	119,7 m <sup>2</sup>

<b>Wohnung</b>	<b>Typ A</b>	<b>3 X</b>		
	TypA 01	Gang	10,9 m <sup>2</sup>	
	TypA 02	Küche	17,9 m <sup>2</sup>	
	TypA 03	Wohnzimmer	19,5 m <sup>2</sup>	
	TypA 04	Zimmer 1	13,6 m <sup>2</sup>	
	TypA 05	Zimmer 2	13,6 m <sup>2</sup>	
	TypA 06	Bad	7,8 m <sup>2</sup>	
	TypA Terasse		26,5 m <sup>2</sup>	
		gesamt:	109,8 m <sup>2</sup>	X 3 = 329,4 m <sup>2</sup>

<b>Wohnung</b>	<b>Typ B</b>	<b>Maisonette</b>	<b>4 X</b>	
	TypB 01	Gang	6,9 m <sup>2</sup>	
	TypB 02	Küche	12,4 m <sup>2</sup>	
	TypB 03	Wohnzimmer	13,9 m <sup>2</sup>	
	TypB 04	Zimmer 1	12,1 m <sup>2</sup>	
	TypB 05	Zimmer 2	10,1 m <sup>2</sup>	
	TypB 06	Bad	15,6 m <sup>2</sup>	
	TypB 07	Schrankraum	4,9 m <sup>2</sup>	
	TypB 08	Stiege	6,2 m <sup>2</sup>	



TypB Terasse		27,6 m <sup>2</sup>	
gesamt:		109,7 m <sup>2</sup>	X 4 = 438,8 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>1OG</b>	<b>netto</b>	<b>1045,7 m<sup>2</sup></b>

## 2. Obergeschoß

Erschließung	2OG 01	Stiege 1	21,6 m <sup>2</sup>
	2OG 02	Stiege 2	21,6 m <sup>2</sup>
	2OG 03	Stiege 3	21,6 m <sup>2</sup>
	2OG 04	Stiege 4	21,6 m <sup>2</sup>
	2OG 05	Gang	119,4 m <sup>2</sup>

gesamt:		205,8 m <sup>2</sup>	205,8 m <sup>2</sup>
---------	--	----------------------	----------------------

	2OG 06	Aufenthaltsraum	18,6 m <sup>2</sup>
	2OG 07	Aufenthaltsraum	18,6 m <sup>2</sup>
	2OG 08	Aufenthaltsraum	18,6 m <sup>2</sup>
	2OG 09	Aufenthaltsraum	18,6 m <sup>2</sup>

gesamt:		74,4 m <sup>2</sup>	74,4 m <sup>2</sup>
---------	--	---------------------	---------------------

Wohnung	Typ B	Maisonette	4 X
---------	-------	------------	-----

	TypB 08	Stiege	6,2 m <sup>2</sup>
	TypB 09	Gang	4,5 m <sup>2</sup>
	TypB 10	Zimmer 1	12,4 m <sup>2</sup>
	TypB 11	Wohnzimmer	6,7 m <sup>2</sup>
	TypB 12	Vorhaus	3,9 m <sup>2</sup>
	TypB 13	Abstellraum	1,6 m <sup>2</sup>
	TypB 14	Bad	3,4 m <sup>2</sup>

gesamt:		38,7 m <sup>2</sup>	X 4 = 154,8 m <sup>2</sup>
---------	--	---------------------	----------------------------

Wohnung	Typ C		9 X
---------	-------	--	-----

	TypC 01	Gang	3,3 m <sup>2</sup>
	TypC 02	Zimmer	10,5 m <sup>2</sup>
	TypC 03	Bad/WC	4,6 m <sup>2</sup>

	TypC 04	Garderobe	2,5 m <sup>2</sup>	
gesamt:			20,9 m <sup>2</sup>	X 9 = 188,1 m <sup>2</sup>
Wohnung	Typ D		4 X	
	TypD 01	Gang	6 m <sup>2</sup>	
	TypD 02	Wohnraum	20,4 m <sup>2</sup>	
	TypD 03	Bad/WC	5,9 m <sup>2</sup>	
	TypD 04	Garderobe	2,4 m <sup>2</sup>	
gesamt:			34,7 m <sup>2</sup>	X 4 = 138,8 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>2OG</b>		<b>netto</b>	<b>761,9 m<sup>2</sup></b>

### 3. Obergeschoß

Erschließung	3OG 01	Stiege 1	21,6 m <sup>2</sup>	
	3OG 02	Stiege 2	21,6 m <sup>2</sup>	
	3OG 03	Stiege 3	21,6 m <sup>2</sup>	
	3OG 04	Stiege 4	21,6 m <sup>2</sup>	
	3OG 05	Gang	129 m <sup>2</sup>	
gesamt:			215,4 m <sup>2</sup>	215,4 m <sup>2</sup>
	3OG 06	Aufenthaltsraum	28,8 m <sup>2</sup>	
	3OG 07	Aufenthaltsraum	28,8 m <sup>2</sup>	
	3OG 08	Aufenthaltsraum	28,8 m <sup>2</sup>	
	3OG 09	Aufenthaltsraum	28,8 m <sup>2</sup>	
gesamt:			115,2 m <sup>2</sup>	115,2 m <sup>2</sup>
Wohnung	Typ B	Maisonette	4 X	
	TypB 08	Stiege	6,2 m <sup>2</sup>	
	TypB 09	Gang	4,5 m <sup>2</sup>	
	TypB 10	Zimmer 1	12,4 m <sup>2</sup>	
	TypB 11	Wohnzimmer	6,7 m <sup>2</sup>	
	TypB 12	Vorhaus	3,9 m <sup>2</sup>	
	TypB 13	Abstellraum	1,6 m <sup>2</sup>	

TypB 14	Bad	3,4 m <sup>2</sup>	
---------	-----	--------------------	--

gesamt:		38,7 m <sup>2</sup>	X 4 = 154,8 m <sup>2</sup>
---------	--	---------------------	----------------------------

Wohnung	Typ C	19 X	
---------	-------	------	--

TypC 01	Gang	3,3 m <sup>2</sup>	
---------	------	--------------------	--

TypC 02	Zimmer	10,5 m <sup>2</sup>	
---------	--------	---------------------	--

TypC 03	Bad/WC	4,6 m <sup>2</sup>	
---------	--------	--------------------	--

TypC 04	Garderobe	2,5 m <sup>2</sup>	
---------	-----------	--------------------	--

gesamt:		20,9 m <sup>2</sup>	X 19 = 397,1 m <sup>2</sup>
---------	--	---------------------	-----------------------------

Wohnung	Typ D	4 X	
---------	-------	-----	--

TypD 01	Gang	6 m <sup>2</sup>	
---------	------	------------------	--

TypD 02	Wohnraum	20,4 m <sup>2</sup>	
---------	----------	---------------------	--

TypD 03	Bad/WC	5,9 m <sup>2</sup>	
---------	--------	--------------------	--

TypD 04	Garderobe	2,4 m <sup>2</sup>	
---------	-----------	--------------------	--

gesamt:		34,7 m <sup>2</sup>	X 4 = 138,8 m <sup>2</sup>
---------	--	---------------------	----------------------------

Gesamt	3OG	netto	1021,3 m <sup>2</sup>
--------	-----	-------	-----------------------

#### 4. Obergeschoß

Erschließung	4OG 01	Stiege 1	25,8 m <sup>2</sup>
--------------	--------	----------	---------------------

	4OG 02	Stiege 2	25,8 m <sup>2</sup>
--	--------	----------	---------------------

	4OG 03	Stiege 3	25,8 m <sup>2</sup>
--	--------	----------	---------------------

	4OG 04	Stiege 4	25,8 m <sup>2</sup>
--	--------	----------	---------------------

gesamt:		103,2 m <sup>2</sup>	103,2 m <sup>2</sup>
---------	--	----------------------	----------------------

4OG 05	Terrasse allgemein	57,6 m <sup>2</sup>	57,6 m <sup>2</sup>
--------	--------------------	---------------------	---------------------

Wohnung	Typ A	2 X	
---------	-------	-----	--

TypA 01	Gang	10,9 m <sup>2</sup>	
---------	------	---------------------	--

TypA 02	Küche	17,9 m <sup>2</sup>	
---------	-------	---------------------	--

TypA 03	Wohnzimmer	19,5 m <sup>2</sup>	
---------	------------	---------------------	--

TypA 04	Zimmer 1	13,6 m <sup>2</sup>	
TypA 05	Zimmer 2	13,6 m <sup>2</sup>	
TypA 06	Bad	7,8 m <sup>2</sup>	
TypA Terasse		26,5 m <sup>2</sup>	
gesamt:		109,8 m <sup>2</sup>	X 2 = 219,6 m <sup>2</sup>

Wohnung	Typ A1	1 X	
TypA1 01	Gang	10,9 m <sup>2</sup>	
TypA1 02	Küche	27,9 m <sup>2</sup>	
TypA1 03	Wohnzimmer	19,5 m <sup>2</sup>	
TypA1 04	Zimmer 1	18,6 m <sup>2</sup>	
TypA1 05	Zimmer 2	13,6 m <sup>2</sup>	
TypA1 06	Bad	7,8 m <sup>2</sup>	
TypA1 Terasse		26,5 m <sup>2</sup>	
gesamt:		124,8 m <sup>2</sup>	X 1 = 124,8 m <sup>2</sup>

Wohnung	Typ B	Maisonette	4 X
TypB 01	Gang	6,9 m <sup>2</sup>	
TypB 02	Küche	12,4 m <sup>2</sup>	
TypB 03	Wohnzimmer	13,9 m <sup>2</sup>	
TypB 04	Zimmer 1	12,1 m <sup>2</sup>	
TypB 05	Zimmer 2	10,1 m <sup>2</sup>	
TypB 06	Bad/WC	15,6 m <sup>2</sup>	
TypB 07	Schrankraum	4,9 m <sup>2</sup>	
TypB 08	Stiege	6,2 m <sup>2</sup>	
gesamt:		82,1 m <sup>2</sup>	X 4 = 328,4 m <sup>2</sup>

TypB1 Terasse	42,3 m <sup>2</sup>		
TypB2 Terasse	42,3 m <sup>2</sup>		
TypB3 Terasse	26,4 m <sup>2</sup>		
TypB4 Terasse	97,5 m <sup>2</sup>		
gesamt:		208,5 m <sup>2</sup>	208,5 m <sup>2</sup>

Gesamt	4 OG	netto	1042,1 m <sup>2</sup>
--------	------	-------	-----------------------





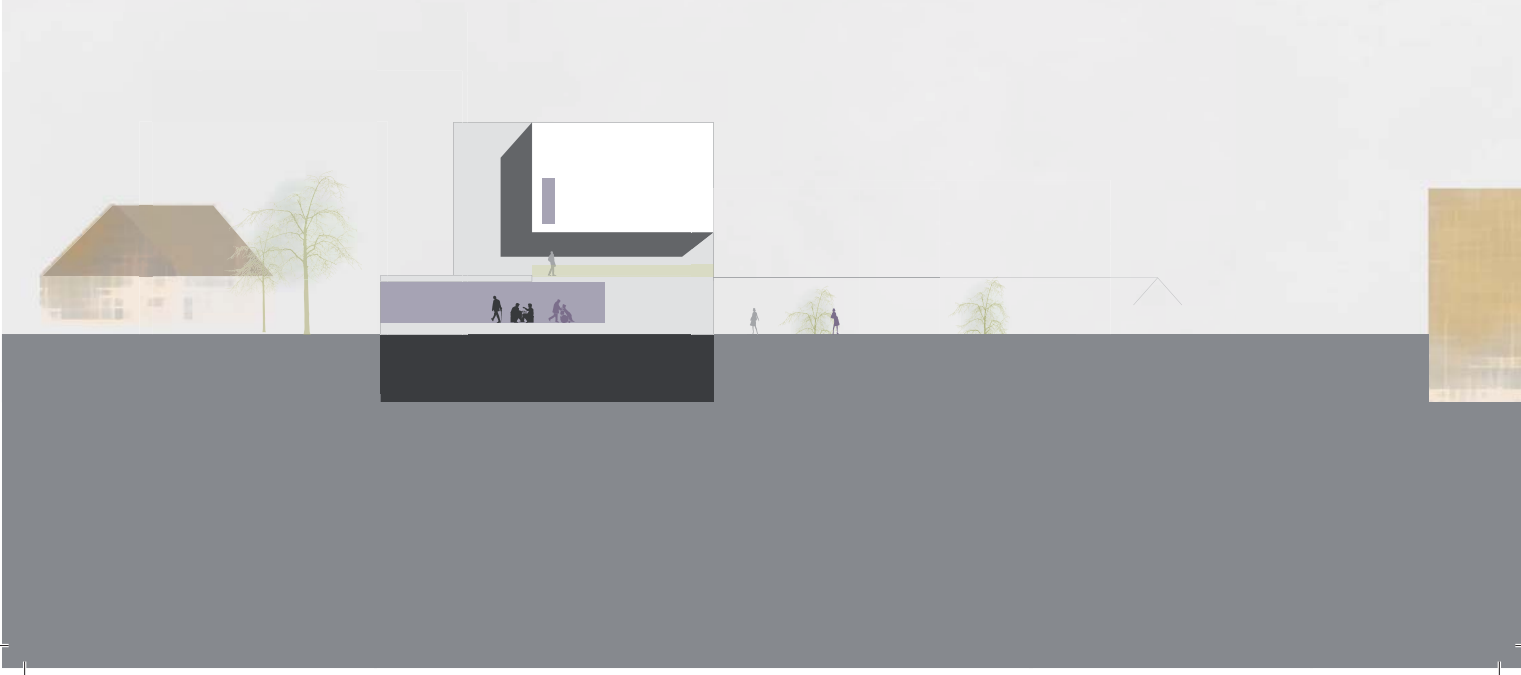
Ansicht Süden M 1:500







Ansicht Westen M 1:500

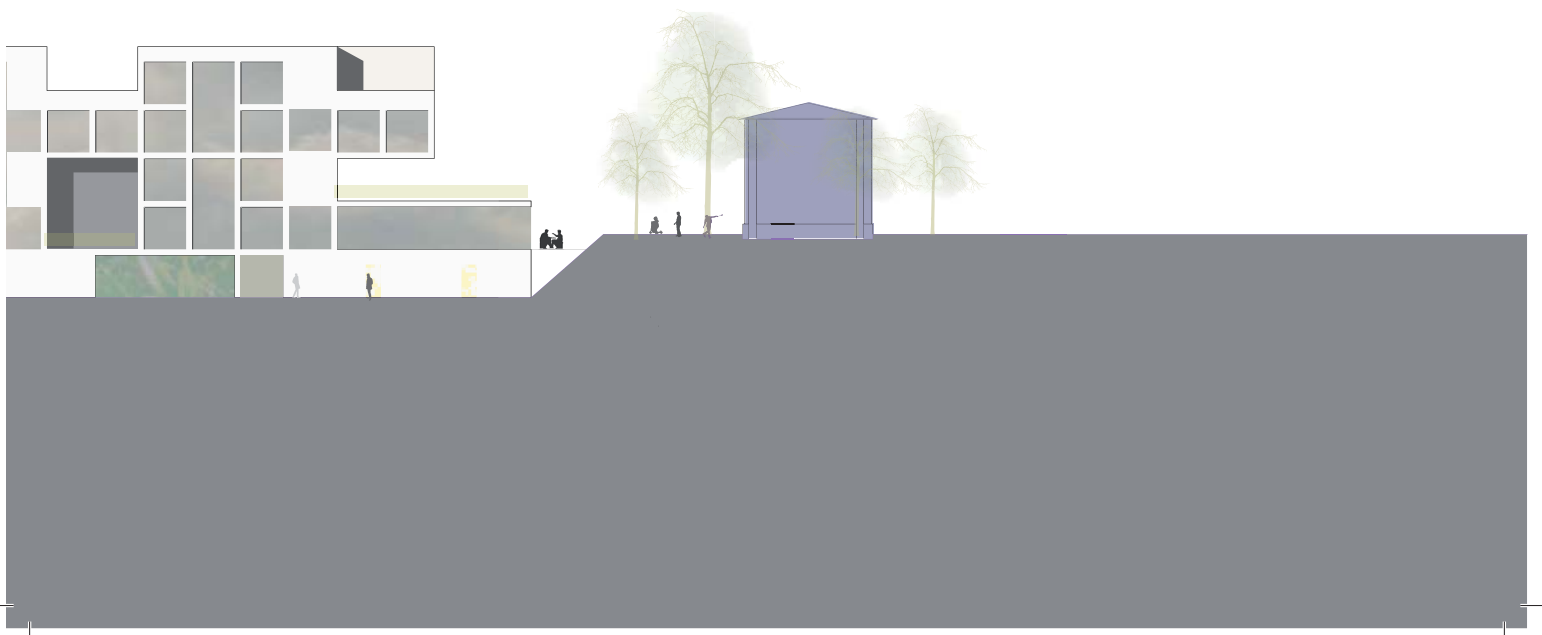


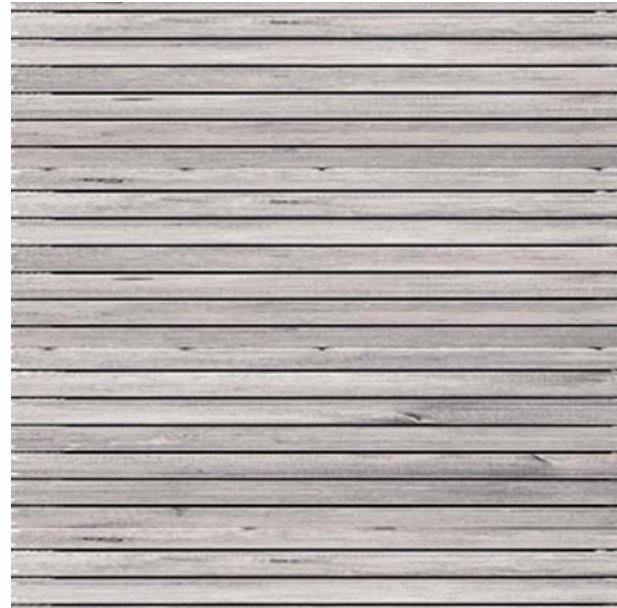
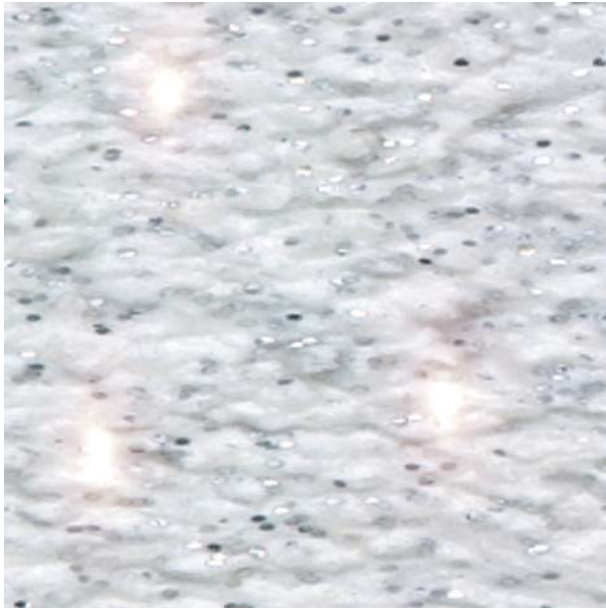
Ansicht Osten M 1:500



Ansicht Norden M 1:500







## Bauteilbeschreibung und Oberflächenästhetik

### Außenwand: Massivbauweise

Innenputz 1,0 cm

Hochlochziegel 38,0 cm

(z.B.: Porotherm 38 S Plan)

Grundputz 2,0 cm

Feinputz 0,5 cm

Oberflächenbeschichtung mit vereinzelt eingestreuten

Metallpigmenten

z.B.: Baumit artline glitter Silverline 774G

U-Wert gesamt: 0,26 W/m<sup>2</sup>K (erf. 0,35 W/m<sup>2</sup>K lt. Bauordnung Burgenland)

### Fenster:

Aluminium Rahmen anthrazit

### Zweischeiben Isolierverglasung

Der äußere Rahmen des Fensterelements ist in das Mauerwerk eingelassen und von Außen nicht sichtbar. So entsteht die Wirkung eines Nurglaselementes.

### Rollladen: Lärchenholz

Der Rollladen bietet einen Lärmschutz und thermischen Schutz und erlaubt eine kontrollierte Belichtung und Belüftung.

Wenn die Rollläden geschlossen sind, ist raumseitig die Holzstruktur zu erkennen.

### Flachdach

Quarzkies weiß 5,0 cm

Vlies

Extrudiertes Polystyrol 20,0 cm

Bituminöse Abdichtung zweilagig 2,0 cm



Voranstrich  
Stahlbetondecke 25,0 cm  
Innenputz 1,0 cm

#### **Außenanlagen**

##### **Platz**

Betonplatten mit weißem Quarzsand eingestreut.  
Wasserfläche

##### **Wege**

Quarzsand mit Epoxydharz gebunden

##### **Stufenanlage**

Beton mit Sitzflächen aus Lärchenholz

##### **Wiese**

Blumenwiese



#### **Bäume**

Birken

Der Quarzsand schafft eine reflektierende, strahlende Oberfläche

#### **Heizung und Lüftung**

Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz  
Raumwärme und Warmwasser  
Unterflurkollektoren im Bereich der Fenster

Mechanische Be- und Entlüftung mit Klimatisierung  
Restaurant

Mechanische Be- und Entlüftung der Tiefgarage  
Lüftungsschächte bei den Liften

Haustechnikraum

Haustechnikraum im Kellergeschoss – zugänglich über die Tiefgarage

Abb. links weißer Beton  
Abb. rechts Birke



Abb. Fassadenansicht neu

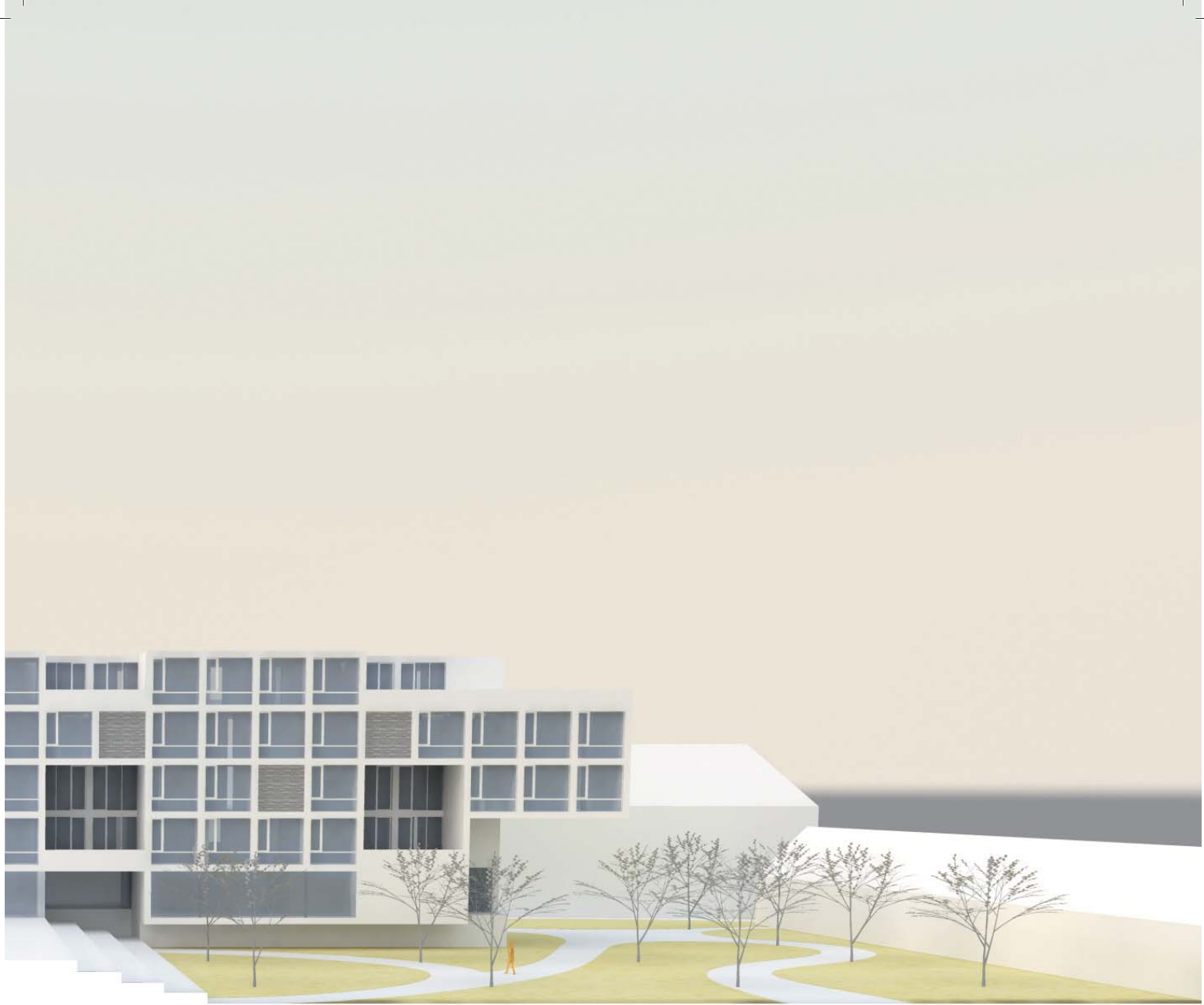




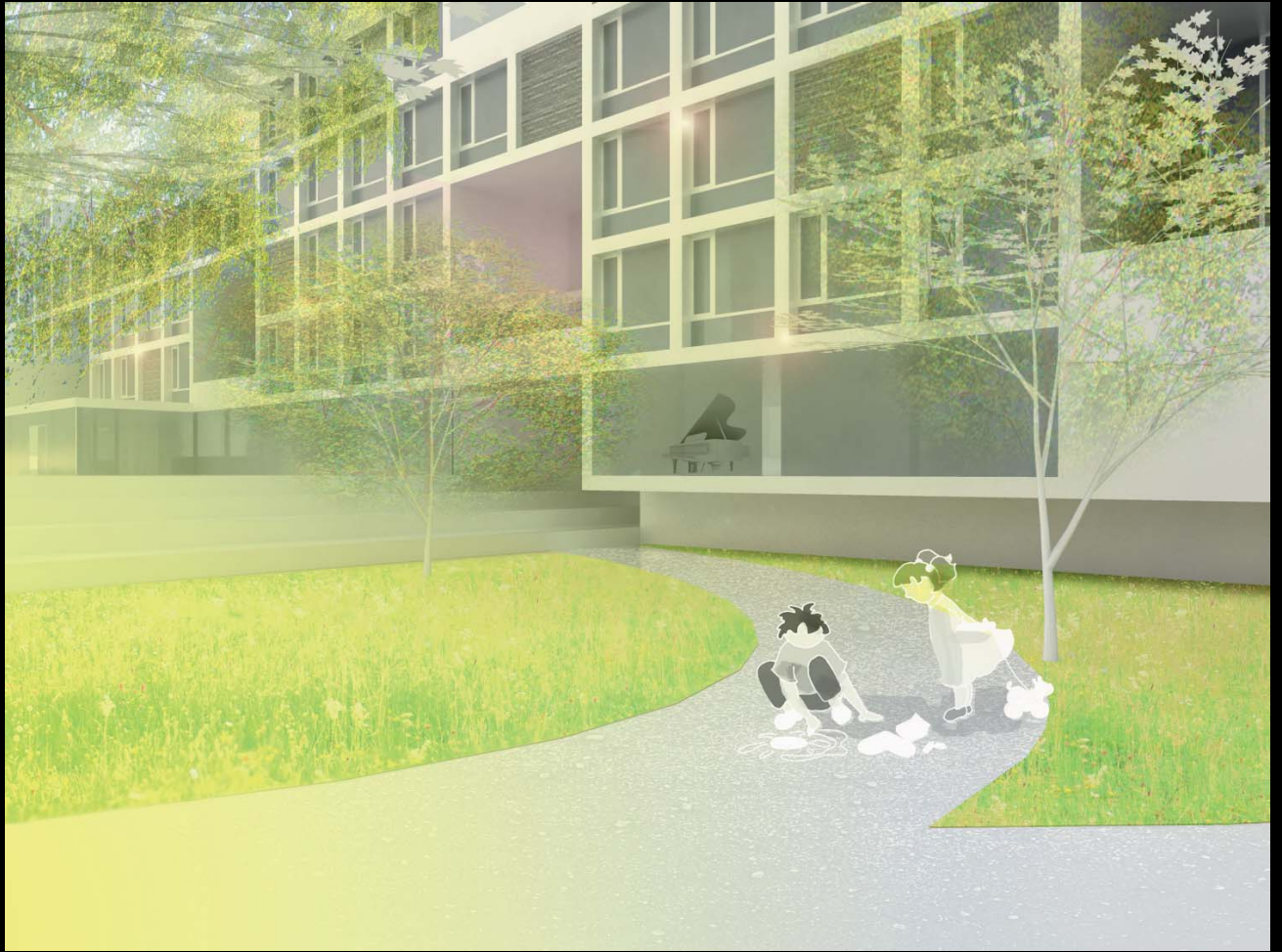
Abb. Fassadenansicht gealtert













## 4.0.0 *Fin*

*War in den Nachkriegsjahren der enorme Wohnungsmangel ausschlaggebend für Wohnbauten mit geringer Lebensqualität, so ist heute der finanzielle Druck, manchmal wahrscheinlich auch die Profitgier der Baufirmen der Grund für die städtische Zersiedelung. Dazu kommt das mangelnde architektonische Bewusstsein und die mangelnde Verantwortung der Bevölkerung, der Bauträger und der Politik, im städtischen Kontext zu planen und zu bauen. Reduziert die landläufige Meinung die Arbeit der Architekten auf reine Luxus- und Prestigebauten, dann scheint es schwierig hier entgegenzuwirken. Wenn man heute von der Renaissance der Städte spricht, bezieht sich das zumeist auf die wenigen historischen Stadtbereiche. Auch dort wird der Wohnungsmarkt bald erschöpft sein. Die mangelnde Auslastung des öffentlichen Verkehrs, der anwachsende Individualverkehr im privaten PKW, die hohen Erhaltungskosten der Infrastruktur und das immer weniger werdende Bauland haben das städtische Denken bereits eingeleitet. Dann bleibt zu hoffen, dass auch heute noch Stadt gebaut und damit der Lebensraum geschaffen wird, der in Zukunft die wohl einzige nachhaltige Wohnform bedeutet. Winfried Ranz*



# 5.0.0 Anhang 1





## Anmerkungen, Bibliographie

- 1 Verein zur Förderung von Architektur, Wohnungs-und Städtebau (2009): European 10.
- 2 Magistrat Eisenstadt (2009): Landeshauptstadt Eisenstadt. Online in internet: [www.eisenstadt.at](http://www.eisenstadt.at) [Stand Okt 2009].
- 3 Statistik Austria: Probezählung 2006. Online in internet: [http://www.statistik.at/web\\_de/frageboegen/registerzaehlung/probezaehlung\\_2006/index.html](http://www.statistik.at/web_de/frageboegen/registerzaehlung/probezaehlung_2006/index.html) [13.07.2009].
- 4 Verein zur Förderung von Architektur, Wohnungs-und Städtebau (2009): European 10. Online in internet: <http://european.at/E10/index.php?lang=1&idcat=2> [28.11.2009].
- 5 Statistik Austria (2009): Großzählung 2001. Online in internet: [http://www.statistik.at/web\\_de/dokumentationen/Bevoelkerung/index.html](http://www.statistik.at/web_de/dokumentationen/Bevoelkerung/index.html) [13.07.2009].
- 6 Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik (2009): Online in internet: [www.zamg.ac.at](http://www.zamg.ac.at) [17.09.2009].
- 7 Haydn Festival Eisenstadt: [www.haydnfestival.at](http://www.haydnfestival.at) [15.11.2009].
- 8 Freunde des Eisenstädter Schlossparks: [www.eisenstadt.at](http://www.eisenstadt.at) Kontakt DI Leinner Kalvarienberg
- 9 Statistik Austria (2009): Großzählung 2001. Online in internet: [http://www.statistik.at/web\\_de/dokumentationen/Bevoelkerung/index.html](http://www.statistik.at/web_de/dokumentationen/Bevoelkerung/index.html) [13.07.2009].
- 10 Exterhazy Betriebe GmbH: [www.esterhazy.at/de/unternehmen/Vorstand.htm](http://www.esterhazy.at/de/unternehmen/Vorstand.htm) [17.09.2009].
- 11 Ernst, August: Am heiligen Berg. Eisenstadt Oberberg. Propstei und Stadtpfarre Eisenstadt-Oberberg.
- 12 Ernst, August: Am heiligen Berg. Eisenstadt Oberberg. Propstei und Stadtpfarre Eisenstadt-Oberberg.
- 13 [www.wikipedia.at](http://www.wikipedia.at) Online in internet:
- 14 Verein zur Förderung von Architektur, Wohnungs-und Städtebau (2009): European 10. Online in internet: <http://european.at/E10/index.php?lang=1&idcat=2> [28.11.2009].

15 Exterhazy Betriebe GmbH: [www.esterhazy.at/de/unternehmen/Vorstand.htm](http://www.esterhazy.at/de/unternehmen/Vorstand.htm) [17.09.2009].

16 Schmeller-Kitt, Adelheid/Berg, Friedrich (1976): DEHIO Burgenland. Die Kunstdenkmäler Österreichs. Berger Verlag.

17 Propst, Franz (2001): Der Natur und Kunst gewidmet. Böhlau Verlag.

18 Holl, Christian (2009): Stadtquartiere. schwerpunkt stadtquartiere. In: db deutsche Bauzeitung, H. 4/2009.

19 Ansorge, Ingenhoven, Overdiek (1999): Raumerfahrungen. Raum und Transzendenz. Beiträge zum Gespräch zwischen Theologie, Philosophie und Architektur, Bd.1, LIT Verlag

20 Ansorge, Ingenhoven, Overdiek (1999): Raumerfahrungen. Raum und Transzendenz. Beiträge zum Gespräch zwischen Theologie, Philosophie und Architektur, Bd.1, LIT Verlag

21 Tagung der Gesellschaft für Didaktik des Sachunterrichts (2001): Die Welt vor der Haustür entdecken und gestalten. Lüneburg.

## **Weiterführende Literatur**

Harlander, Tilman (2007): Stadtwohnen. Geschichte, Städtebau, Perspektiven. 1. Aufl. München Deutsche Verlags-Anstalt

Katalog der Ausstellung der Republik Österreich des Landes Burgenland und der Freistadt Eisenstadt (1995): Die Fürsten Esterházy. Magnaten, Diplomaten & Mäzene. Amt der burgenländischen Landesregierung (Verleger)

Conrads, Ulrich (1973): Betrifft Nachbarschaft. Verständigung und Gebrauch eines vieldeutigen Begriffs. Düsseldorf: Bertelsmann

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1, 2, 3, 4, 5, 15 Verein zur Förderung von Architektur, Wohnungs-und Städtebau (2009): European 10. [28.11.2009].

Abb. 6 panoramio: [www.panoramio.com](http://www.panoramio.com), Boris Ondrasik [2009]

Abb. 7 panoramio: [www.panoramio.com](http://www.panoramio.com), Peter Kuhnert [2009]

Abb. 8 panoramio: [www.panoramio.com](http://www.panoramio.com), ValentinK [2009]

Abb. 9 panoramio: [www.panoramio.com](http://www.panoramio.com), 160865 [2009]

Abb. 10,11 Am heiligen Berg. Eisenstadt Oberberg. Propstei und Stadtpfarre Eisenstadt-Oberberg, Bgld. LA

Abb. 12 Am heiligen Berg. Eisenstadt Oberberg. Propstei und Stadtpfarre Eisenstadt-Oberberg, Schalling

Abb. 14 wikipedia

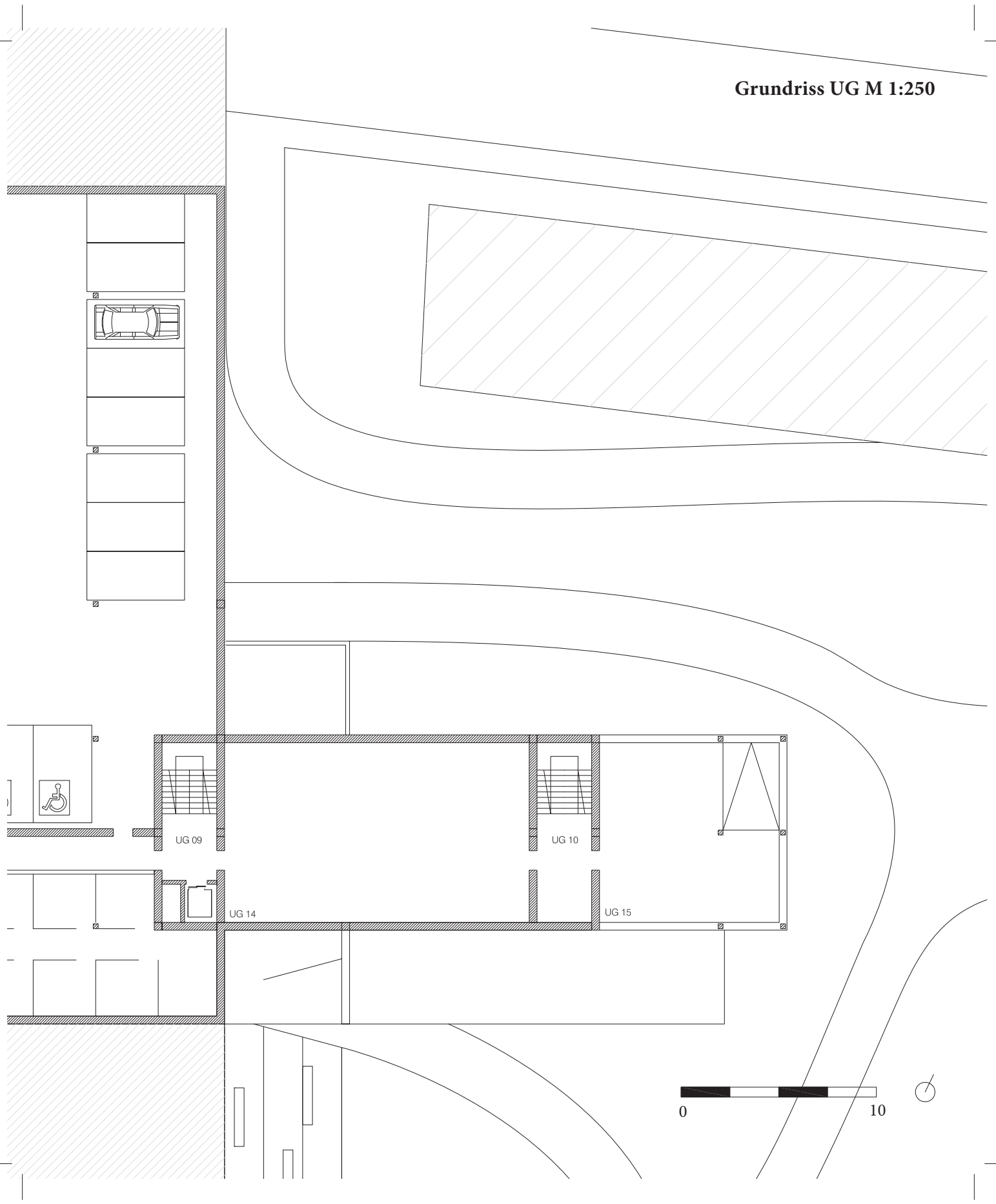
Abb. 13, 16, 17, 18 eigene Photos

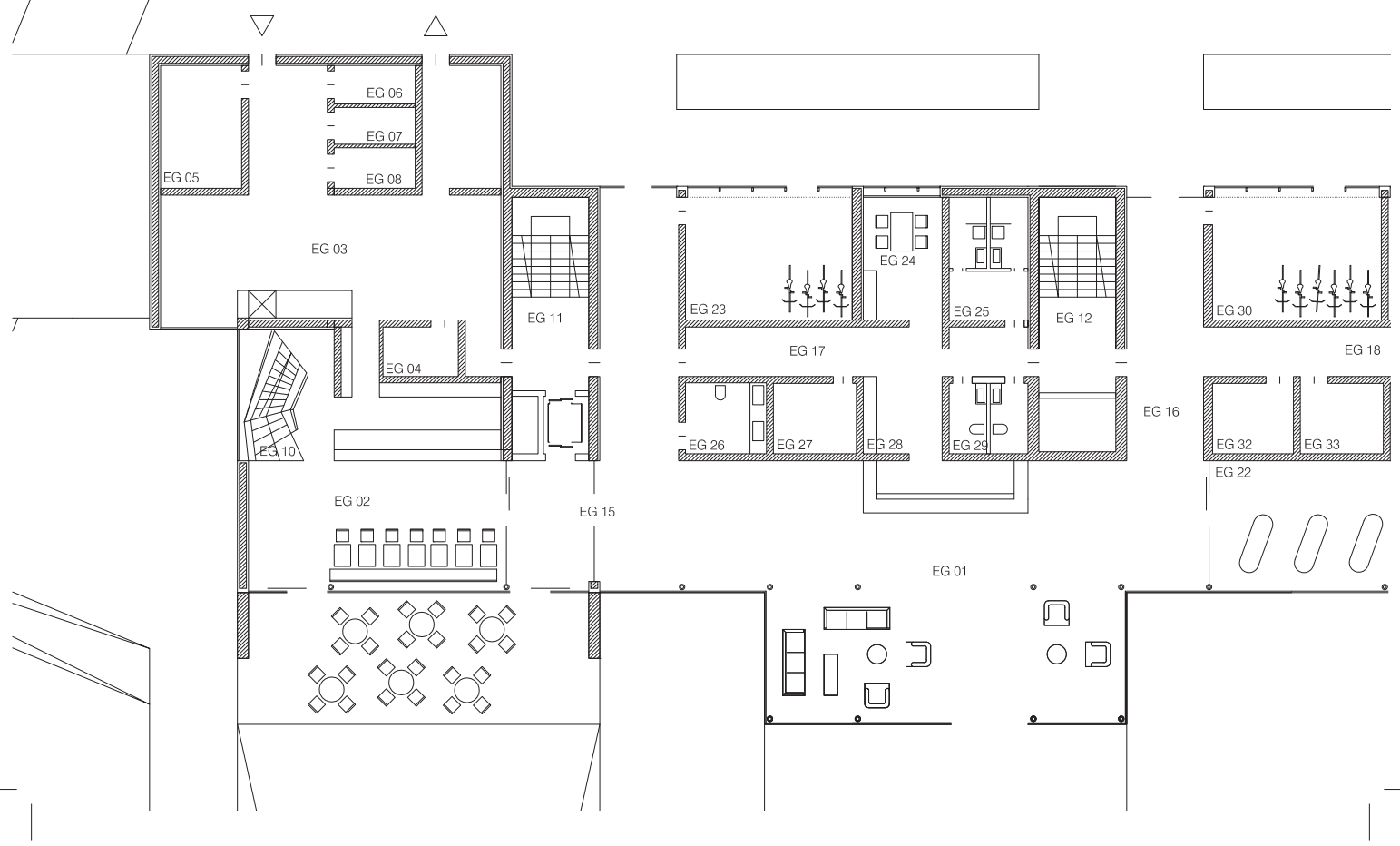
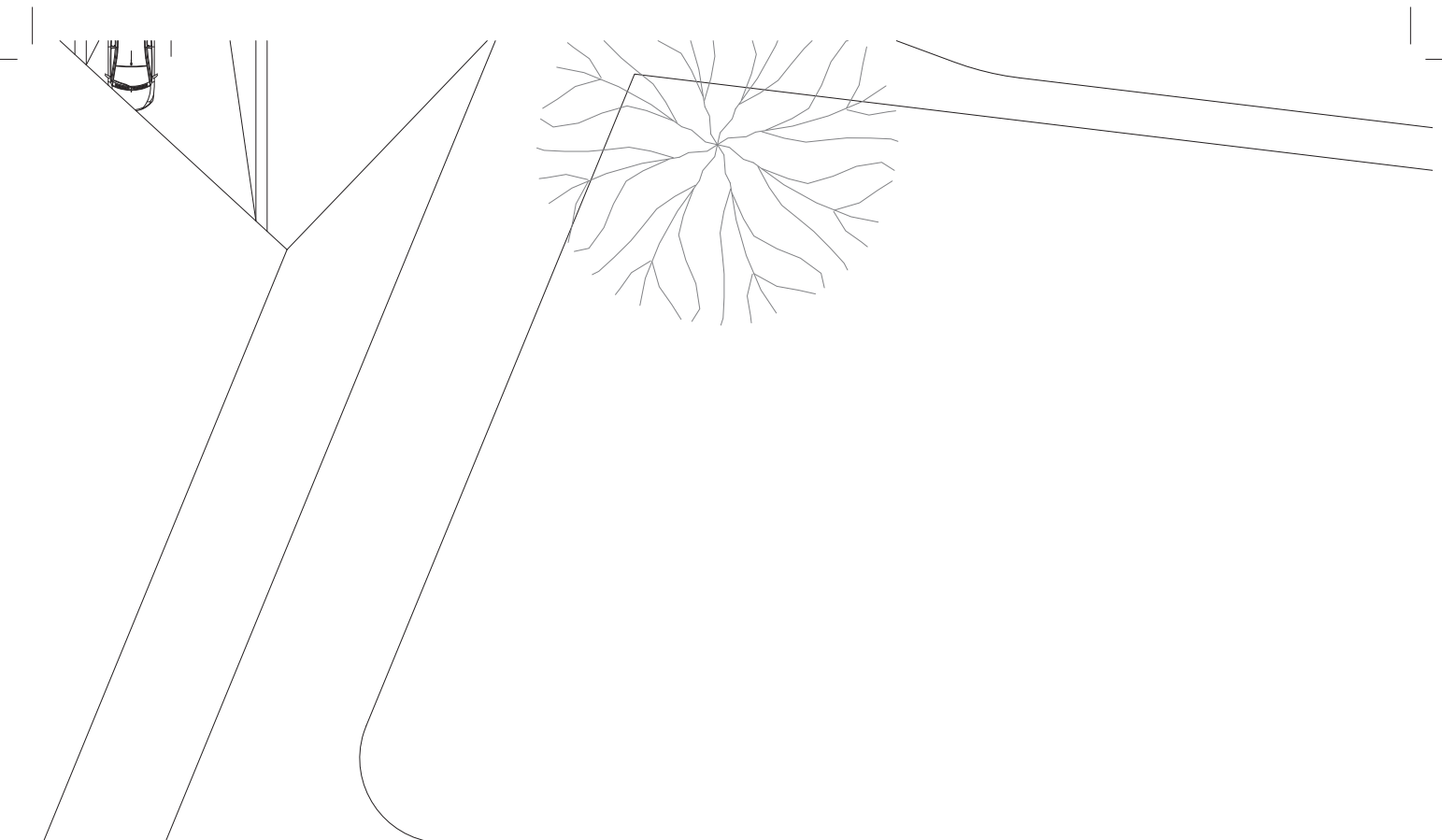
# 6.0.0 Anhang 2



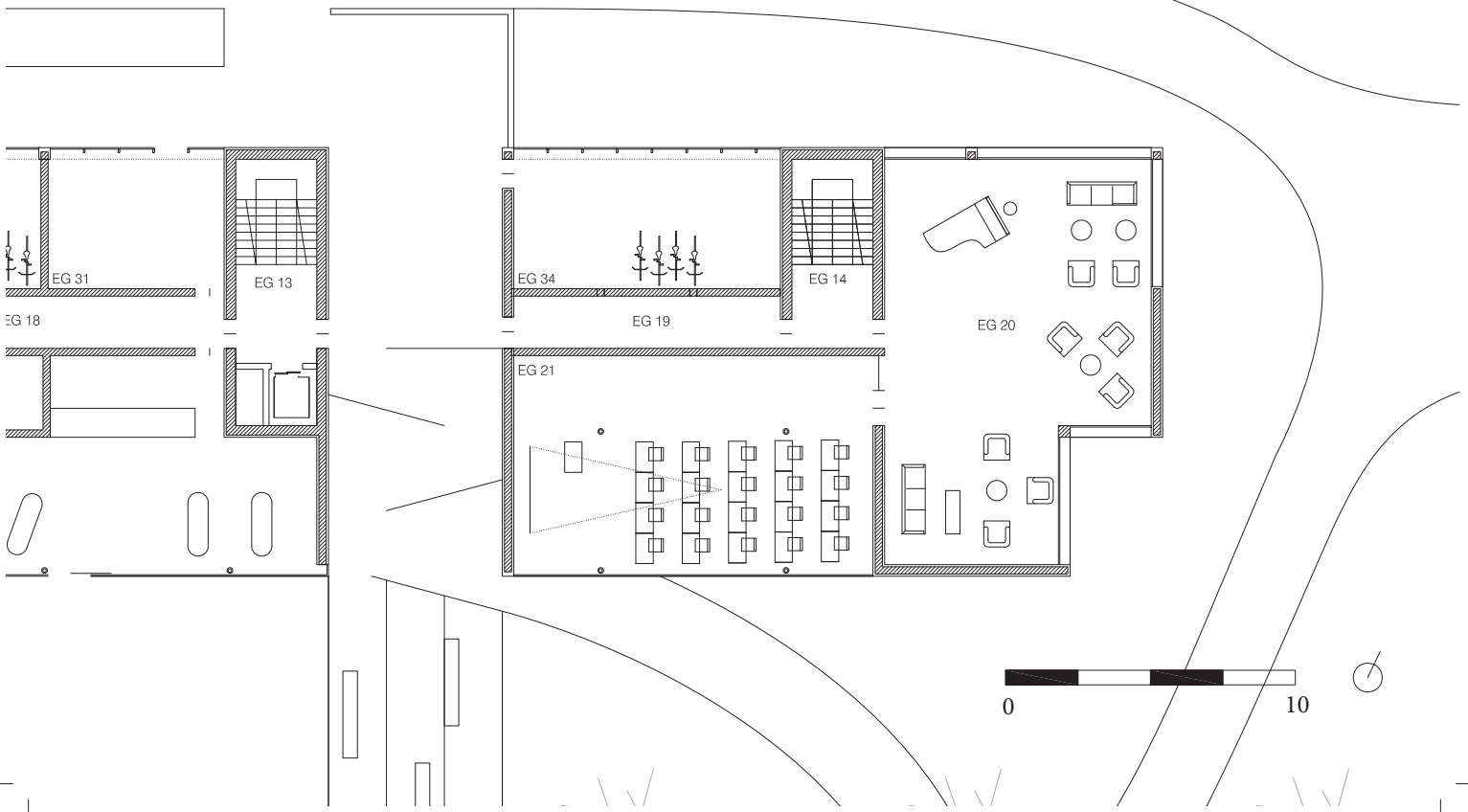
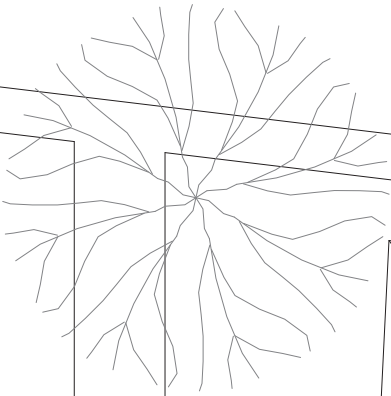


Grundriss UG M 1:250

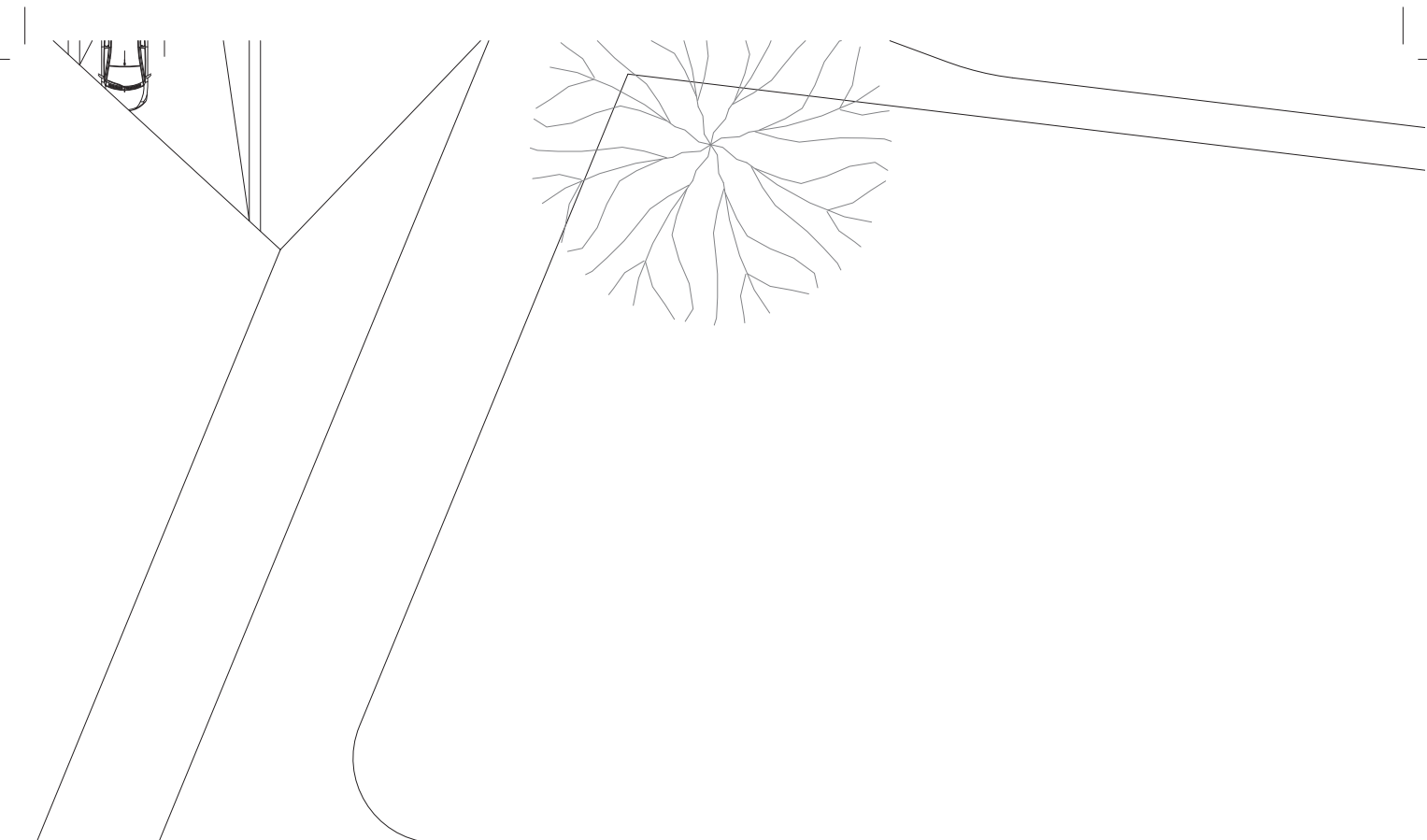




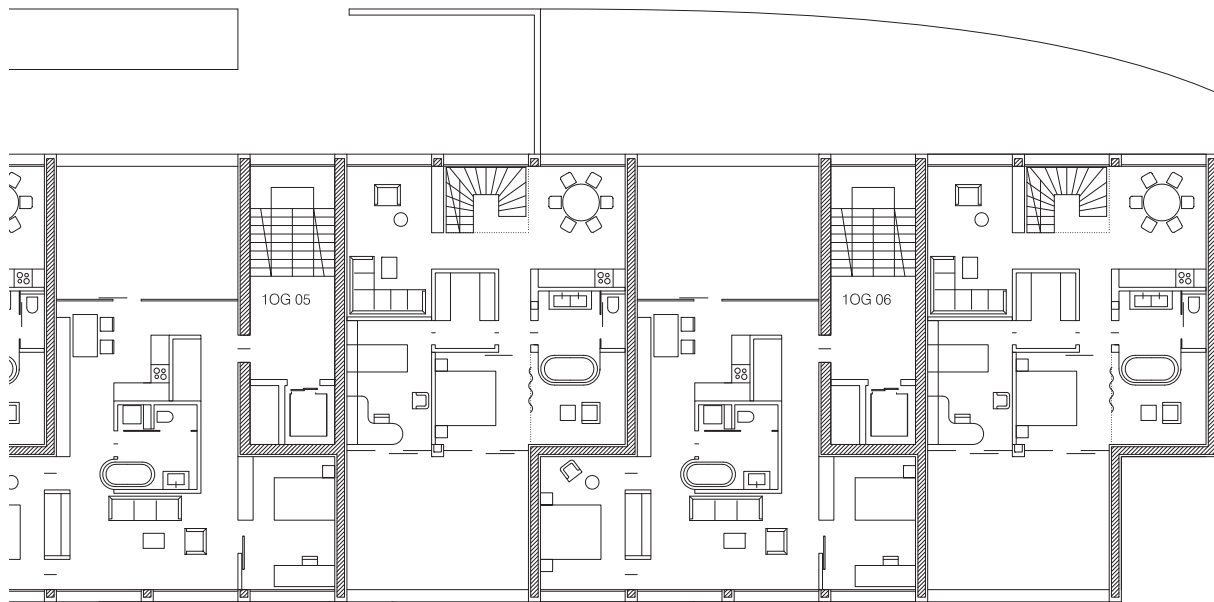
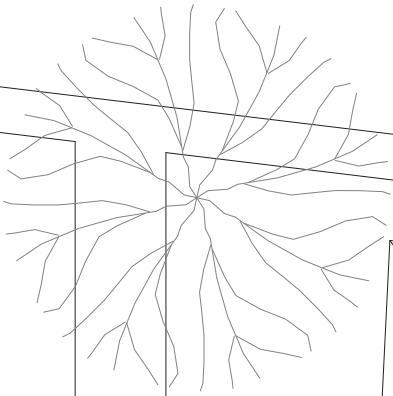
Grundriss EG M 1:250

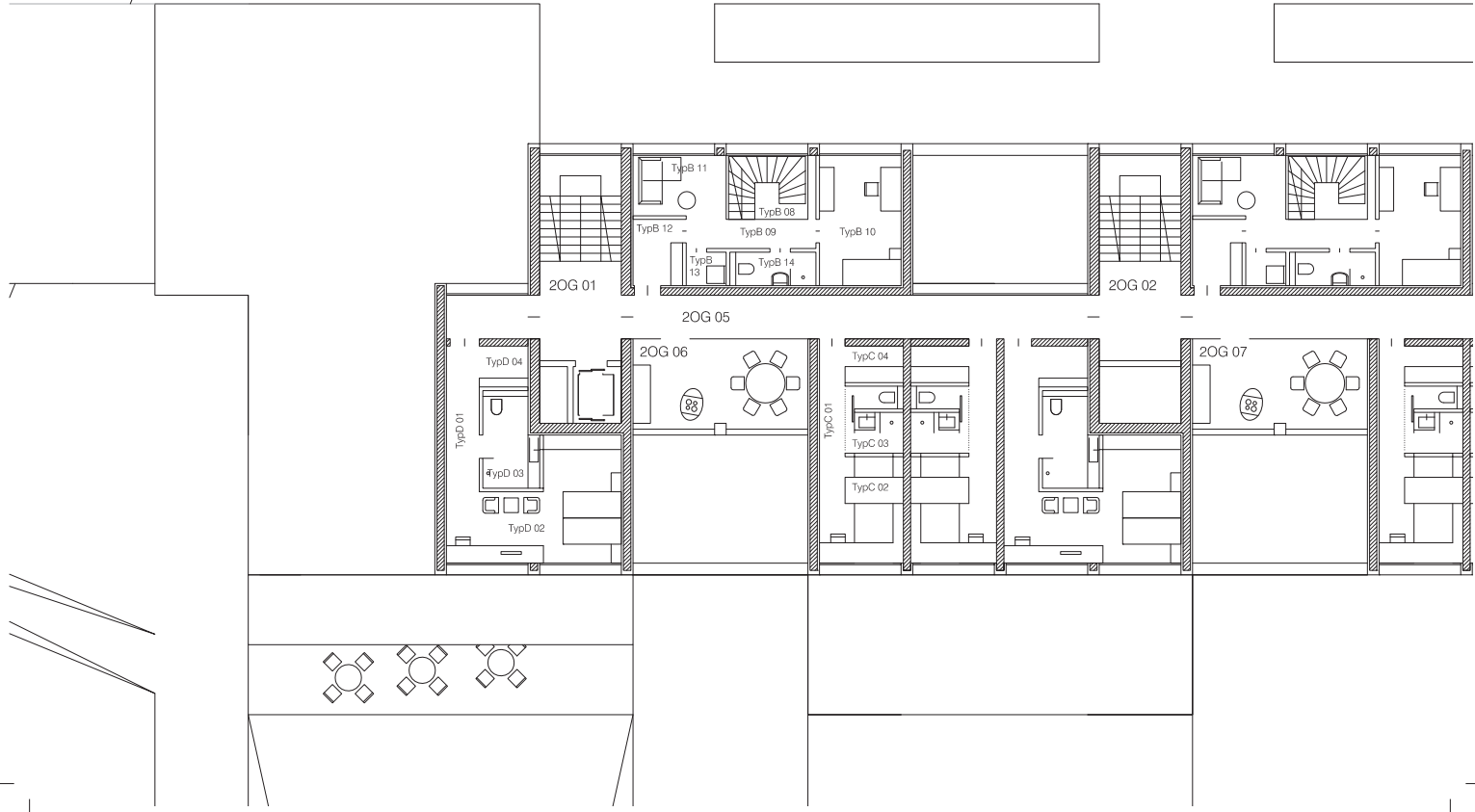




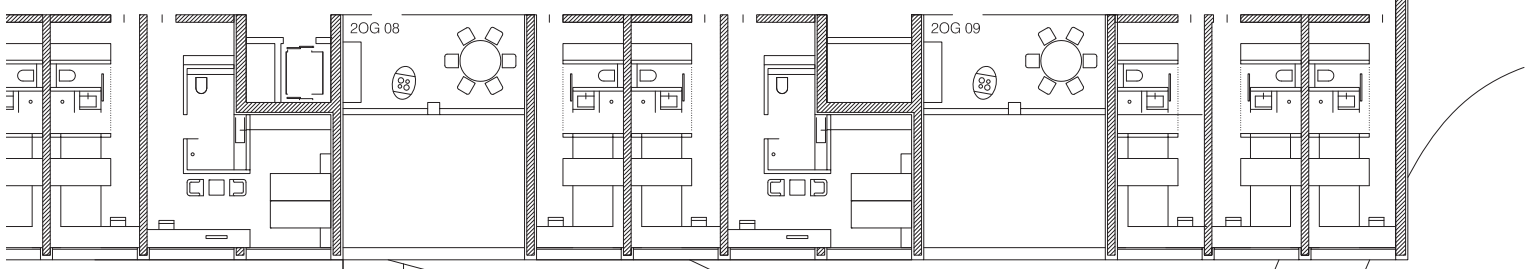
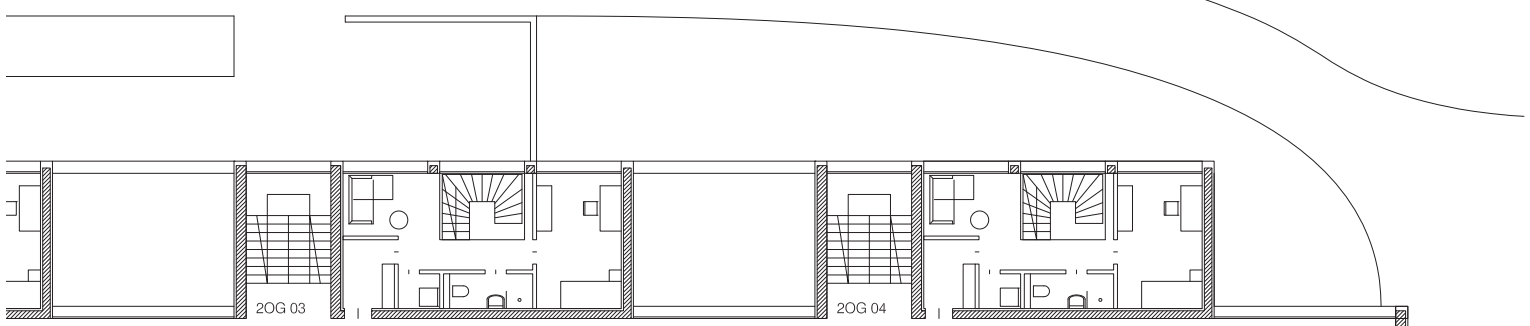
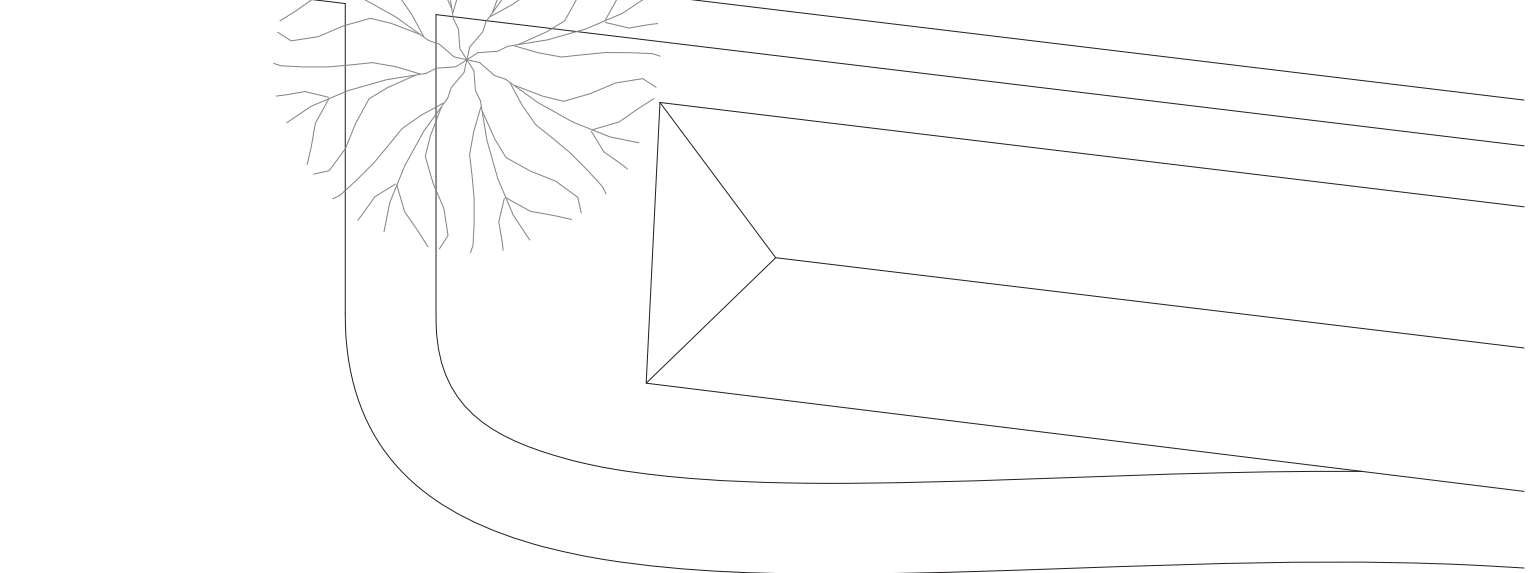
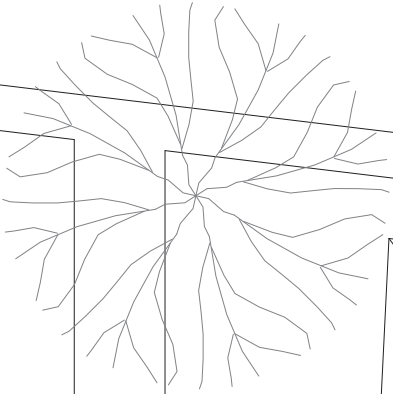


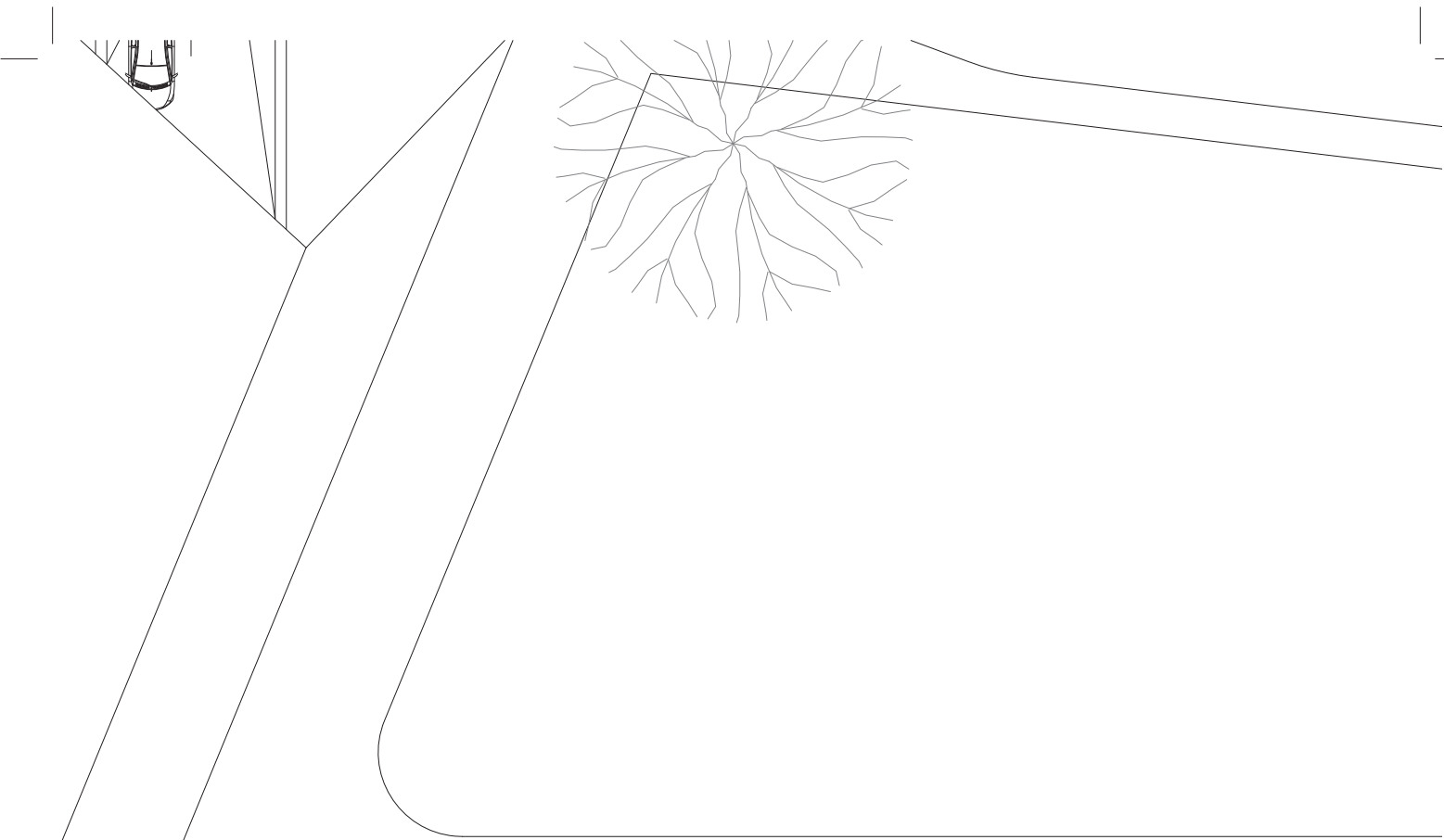
Grundriss 1.OG M 1:250



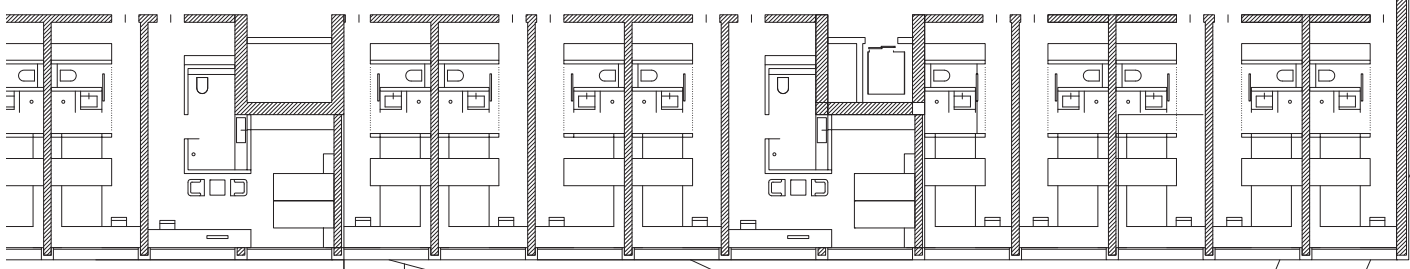
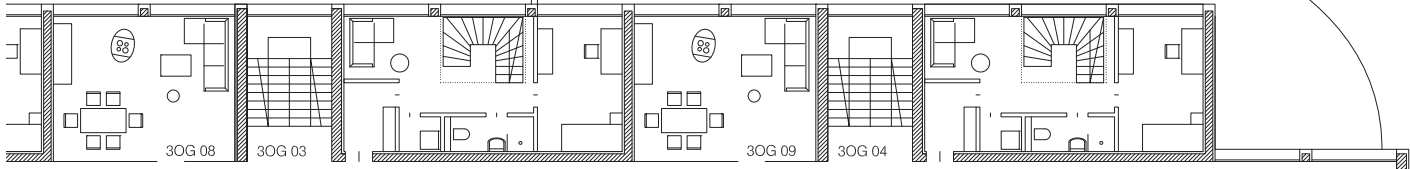
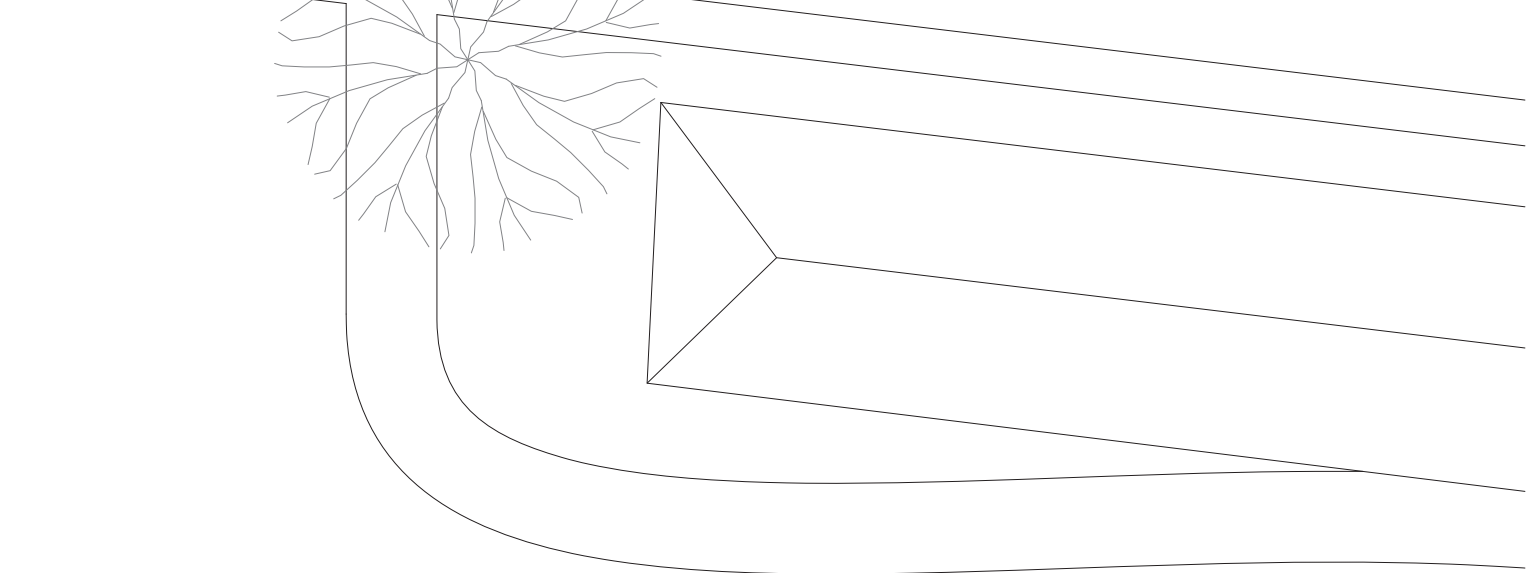
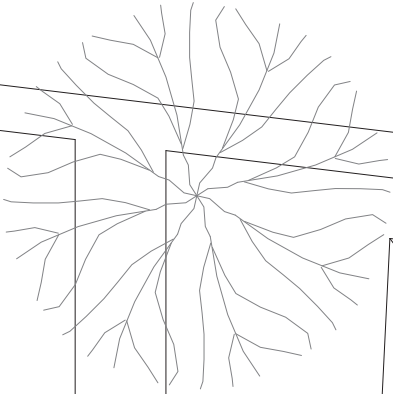


Grundriss 2.OG M 1:250



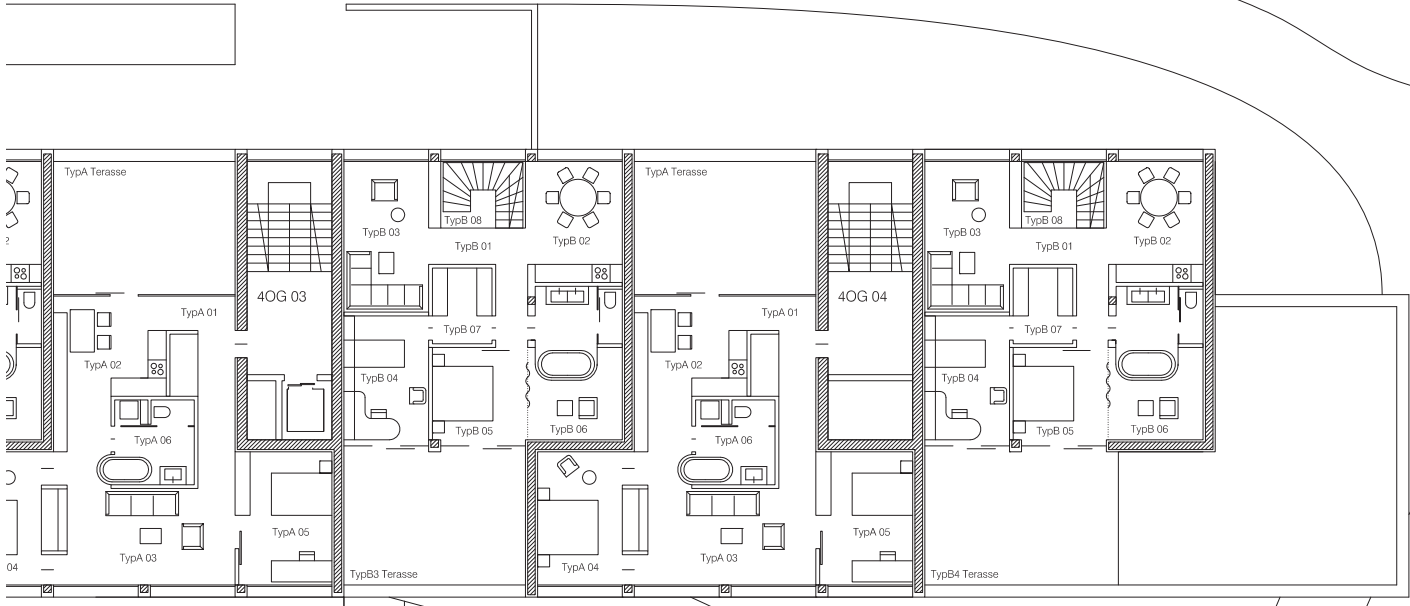
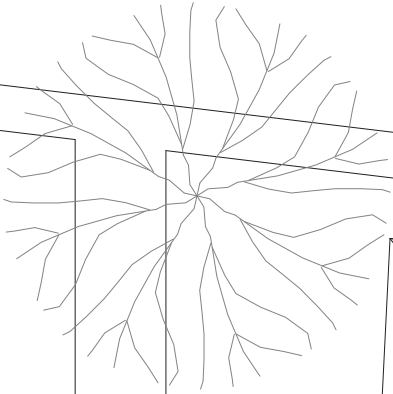


Grundriss 3.OG M 1:250





Grundriss 4.OG M 1:250





## Dank

Abschließend möchte ich all jenen danken, die mich während meines Studiums begleitet, motiviert und unterstützt haben:

allen voran meiner Familie: meiner Freundin Angelika für die Zeit und die Gespräche, für die Motivation und ihr Verständnis, Elias und Maja für ihr Dasein, meiner Mutter, meinem Vater und meiner Großmutter, meinen Brüdern und deren Freundinnen für ihre Unterstützung.

Prof. Hans Gangoly für die Betreuung meiner Arbeit,

bei meinen Freundinnen und Freunden, für die zahlreichen Diskussionen und die schöne Zeit, im Besonderen: Andrea, Anna, Birgit, Dietmar, Hagi, Julia, Katja, Oliver, Stefan und Werner!

& dem AZ 5 mit Babsi, Eva, Iza, Jo, Michi, Nina, Peter und Samuel

