

# Alte Gebäude (neu) nutzen

## Leerstand als Chance

---

### TEIL 1

#### Diplomarbeit

**Zweig:** Hochbau

**Fach:** Gebäude-, Gestaltungslehre und Baustilkunde

eingereicht von Katharina Lintner und Christina Hochwallner

5BTB und 5BTF

**Betreuerin:** Arch. DI Pia Langmayr

**Abgabetermin:** 12.05.2015



## **Ehrenwörtliche Erklärung der Diplomarbeit**

Ich erkläre ehrenwörtlich, dass ich die vorliegende Diplomarbeit selbstständig angefertigt und die mit ihr unmittelbar verbundenen Tätigkeiten selbst erbracht habe. Ich erkläre weiters, dass ich keine anderen als die angegebenen Hilfsmittel benutzt habe.

Alle aus gedruckten, ungedruckten Quellen oder dem Internet im Wortlaut oder im wesentlichen Inhalt übernommenen Formulierungen und Konzepte sind gemäß den Regeln für wissenschaftliche Arbeiten zitiert und durch Fußnoten bzw. durch andere genaue Quellenangaben gekennzeichnet.

Diese Arbeit wurde in gedruckter und elektronischer Form abgegeben. Ich bestätige, dass der Inhalt der digitalen Version vollständig mit dem der gedruckten Version übereinstimmt.

Ich bin mir bewusst, dass eine falsche Erklärung rechtliche Folgen haben wird.

---

Unterschrift

Datum, Ort

---

Unterschrift

Datum, Ort

## **Gender**

Soweit in der Diplomarbeit personenbezogene Bezeichnungen nur in weiblicher oder männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.

# Inhalt – Teil 1

1. Einleitung .....	1
2. Abstract .....	4
3. Definition von Leerstand.....	6
4. Wie kann es zu Leerstand kommen? .....	6
4.1. Konjunktureller Leerstand .....	6
4.2. Struktureller Leerstand .....	6
4.3. Spekulativer oder strategischer Leerstand .....	7
4.4. Leerstand aus persönlichen Gründen .....	7
4.5. Land-, Stadtflucht und Speckgürtel.....	7
4.6. Gute Gründe gegen Leerstand vorzugehen .....	8
4.7. Benötigter Leerstand .....	8
4.8. Resultat .....	9
5. Beispiele von genutztem Leerstand.....	10
5.1. Kirche Herz-Jesu in Mönchengladbach-Pesch .....	10
5.1.1. Geschichte .....	10
5.1.2. Entwicklung des Projektes.....	10
5.1.3. Gebäude und dessen Umbau .....	11
5.1.4. Denkmalschutz .....	12
5.1.5. Nachhaltigkeit .....	13
5.1.6. Finanzierung und entstandener Wohnraum.....	13
5.1.7. Preise .....	14
5.1.8. Gemeinde Mönchengladbach .....	14
5.1.9. Pläne .....	15
5.1.10. Resümee .....	22
5.2. Tabakfabrik in Linz .....	23
5.2.1. Geschichte .....	23
5.2.2. Einzelne Bauten von Behrens und Popp .....	25
5.2.3. Privatisierung und Rückkauf.....	27
5.2.4. Denkmalschutz .....	27
5.2.5. Entwicklung des Nutzungsplanes .....	28
5.2.6. Der fertige Nutzungsplan und die Grundsätze für weitere Nutzungen .....	40

5.2.7.	Umbau der einzelnen Bauten.....	42
5.2.8.	Umgebung und Infrastruktur .....	44
5.2.9.	Veranstaltungen und Events .....	45
5.2.10.	Umfrage .....	47
5.2.11.	Begehung am 28. Oktober 2014 - erster Eindruck und gesammelte Informationen .....	61
5.2.12.	Resümee .....	65
5.3.	Celica Art Hostel in Laibach .....	68
5.3.1.	Geschichte .....	68
5.3.2.	Umwandlung zum Hostel .....	68
5.3.3.	Zellen, Zimmer und Ausstattung.....	69
5.3.4.	Führungen .....	69
5.4.	Perspektiven Attersee .....	70
5.4.1.	Allgemeines .....	70
5.4.2.	Vorgeschichte .....	70
5.4.3.	Haus Baresch (1) / Schau-Boxen .....	71
5.4.4.	Haus Bauer / Design-Atelier (2).....	71
5.4.5.	Haus Miglbauer / Kunst-Atelier (3) .....	72
5.4.6.	Atterseehalle (4).....	73
5.4.7.	Resonanz der Bevölkerung und deren Folgen .....	73
5.4.8.	Resümee .....	74
6.	Objektsuche .....	75
7.	Analysen.....	76
7.1.	Denkmalamt .....	76
7.1.1.	Leerstand im Raum Linz: .....	77
7.2.	Gebäudeanalyse .....	79
7.2.1.	Betrachtung der noch vorhanden Unterlagen .....	79
7.2.2.	Objektbegehung.....	80
7.2.3.	Raumsituation .....	80
7.2.4.	Bausubstanz .....	81
7.2.5.	Nutzung .....	82
7.3.	Umgebungsanalyse.....	82

7.4. Bedarfsermittlung.....	83
7.5. Stärken – Schwächen Gegenüberstellung.....	84
8. Nutzungsentwicklung.....	85
8.1. Nutzungsarten .....	85
8.2. Nutzungsplanung.....	85
8.3. Problematik .....	86

## Inhalt – Teil 2

9. Einleitung .....	89
---------------------	----

## Inhalt – Beilagen und Verzeichnisse

Beilagen .....	90
WG: Herz-Jesu in Mönchengladbach.....	90
Herz-Jesu in Mönchengladbach.....	93
AW: Herz-Jesu in Mönchengladbach.....	94
AW: Herz-Jesu in Mönchengladbach.....	97
Perspektiven Attersee .....	98
Literaturverzeichnis.....	100
Literaturverzeichnis – TEIL 1.....	100
Literaturverzeichnis – Beilagen und Verzeichnisse: .....	117
Abbildungsverzeichnis.....	118
Abkürzungen und Symbole .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
Glossar .....	122
Christina Hochwallner .....	124
Katharina Lintner.....	125

# Alte Gebäude (neu) nutzen

---

## 1. Einleitung

*„Warum Neunutzung statt Abrissbirne? Worin liegen die Qualitäten von Leerständen, welchen Nutzungen können sie zugeführt werden, um wieder der Zeit zu entsprechen?“<sup>1</sup>*

**Wie kann die Planung einer neuen Nutzung durchgeführt werden?**

Gebäude erzählen die Geschichte einer Stadt und deren Bewohner. Sie prägen das Stadtbild, sowohl die neuen modernen Gebäude als auch die sehr alten, die schon einige schwere Zeiten überlebt haben. Eine Stadt wächst mit der Zeit und unterliegt verschiedensten Veränderungen, die auch in die Architektur einfließen. Ein gelungenes Nebeneinander von Alt und Neu verleiht einer Stadt Charme. Architektur ist außerdem ein entscheidender Teil der Kultur. Alte Gebäude neu zu nutzen heißt, sie vor dem Verfall zu retten und somit auch Kulturgeschichte zu bewahren.

Gebäude, die erhaltenswert sind, sind jene, die als Mahnmal wahrgenommen werden, jene, die wichtige Impulse in der Stadt setzen, jene, die die ersten ihrer Art waren und jene, die zu wichtigen Hotspots für den Tourismus und die Bewohner geworden sind. Vieles was früher gebaut wurde, wird heute aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr in Erwägung gezogen. Diese Schätze befinden sich manchmal im Verborgenen und werden in der Umbauphase entdeckt. Früher leistete man sich unter anderem kunstvolle Holzdecken, Stuck, hohe Räume und aufwändige, strukturierte Fassaden usw. Das Denkmalamt stellt alte, erhaltenswerte Gebäude größtenteils unter Denkmalschutz und leistet somit einen großen Beitrag zur Erhaltung von Architekturgut. Es gibt auch weniger auffällige Häuser, z.B. Greißler, die weder unter Denkmalschutz stehen noch der große Blickfang der Stadt sind, jedoch einen zentralen Treffpunkt der Bevölkerung bildeten.

---

<sup>1</sup> **Zitat:** Formulierung unserer Betreuerin DI Pia Langmayr

Der vorhandene Platz in leerstehenden Objekten sollte in Zeiten von Bevölkerungswachstum und immer geringerem Platzangebot genutzt werden. Förderungen, Steueranreize, Strafen, Meldepflichten oder Ähnliches einzuführen, ist Aufgabe der Politik. In Europa stehen laut den Recherchen der Zeitung *Guardian* 11 Millionen Wohnungen leer und dieser Platz von 11 Millionen Wohnungen würde reichen, um allen Obdachlosen in Europa mehr als ein Dach über dem Kopf zu geben.<sup>2</sup> In Österreich stehen 5% der Wohnungen laut *proMarktwirtschaft* leer und diese Zahl veränderte in den letzten Jahren kaum.<sup>3</sup>

Vieles spricht aus Sicht der Bewohner und der Stadt gegen Leerstand:

- Abwertung der Immobilie und der näheren Umgebung
- Vandalismus
- Leerstand schadet der Bausubstanz
- „graue Energie“ wird nicht genutzt<sup>4</sup>
- Entspannung des Immobilienmarktes



Abbildung 1: Leerstand

Der Umbau ist jedoch oft mit hohen Kosten, großem planerischen Aufwand, Einschränkungen im Bereich der Planung und Ausführung sowie Auflagen des Denkmalschutzes verbunden. Aus diesem Grund ist ein genaues und systematisches Vorgehen bei der Analyse und der Planung unerlässlich.

## Überblick über den Inhalt der Diplomarbeit

Leerstand unterliegt keiner allgemeinen Definition, sodass wir eine eigene Definition festgelegt haben. Die Gründe, die für eine Nutzung von Leerstand sprechen, wurden bereits

---

<sup>2</sup> Die Süddeutsche Zeitung übernahm die Zahl aus der Zeitung *Guardian*.

OHNE VERFASSER, Süddeutsche, 24. Februar 2014, *In Europa stehen elf Millionen Wohnungen leer*

<sup>3</sup> Die Prozentzahl stammt aus der Quelle: OHNE VERFASSER, April 2014, *proMarktwirtschaft, Leistbares Wohnen*, Seite 2

<sup>4</sup> Eine genaue Erklärung des Begriffes Graue Energie ist im Glossar zu finden.



kurz angeschnitten. Weiters werden mögliche Ursachen und die Auswirkungen des Leerstandes thematisiert. Um planerische Lösungen aufzuzeigen, haben wir uns über Beispiele informiert und diese auch analysiert. Dadurch soll eine gewisse Sensibilität geweckt werden.

Danach wird gezeigt, wie ein Objekt ausfindig gemacht werden kann. Ist ein Objekt gefunden, wird der Ist-Zustand ermittelt und mögliche Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt sowie auf Schwierigkeiten in der Planung aufmerksam gemacht. Ein Leitfaden für Planer wird aus diesen Überlegungen und Recherchen erstellt. Eine gute Objektplanung hat auch die Kosten im Auge.

Der praktische Teil betrifft ein konkretes Gebäude und soll entsprechend mit der erarbeiteten Vorgangsweise analysiert und dokumentiert werden. Ziel ist es, eine sinnvolle Nutzung zu planen, die auch umsetzbar wäre.

Katharina Lintner, Christina Hochwallner

# Reusing old buildings

---

## 2. Abstract

**Question: “Why should we reuse old buildings instead of tearing them down? What are the qualities of empty houses, how can they be used in order to fit into modern time? “<sup>5</sup>**

The topic of empty houses is a really delicate issue. We want to encourage people to reuse these buildings, as they damage the building stock, support vandalism and lead to the devaluation of the real estate as well as the surrounding area. Architecture; moreover, is a crucial part of culture. Reusing old buildings means rescuing them from dilapidation, and by that protecting the cultural history. Unfortunately, there isn't a definite number of empty buildings. In Europe, there are, as stated in the *Guardian*, 11 million empty apartments, and these would be enough to grant every homeless person in Europe a roof over their head.<sup>6</sup> In Austria, 5% of the apartments are empty according to the *proMarktwirtschaft*, and this has hardly changed throughout the last years.<sup>7</sup>

The renovation of vacancies; however, is often associated with high costs, a lot of planning, restrictions concerning planning and execution, as well as requirements for the protection of historic buildings. Du to that, an exact and systematic approach regarding analysis and planning is essential.



Image 2: Vacancy

---

<sup>5</sup> **Quote:** Formulating our supervisor DI Pia Langmayr

<sup>6</sup> The *Süddeutsche Zeitung* took the number from the *Guardian*.

WITHOUT AUTHOR, *Süddeutsche*, 24. Februar 2014, *In Europa stehen elf Millionen Wohnungen leer*

<sup>7</sup> The percentage comes from the references : WITHOUT AUTHORS April 2014 *proMarktwirtschaft* , Affordable housing , Page 2

## **An overview of the content of the thesis**

Vacancy isn't subject to a general definition; therefore, we defined our own. In our work, the reasons which stand for the usage of empty buildings, the possible causes of vacancy, and the consequences for those buildings are analysed. In order to demonstrate solutions in terms of planning, we have collected information about examples and also analysed them.

Afterwards, it will be shown how a building can be tracked down. If a vacancy is found, its actual condition is assessed and a possible approach for the development of the usage is determined. Additionally, the problems with planning are brought into focus. A guide is going to be drawn up about these ideas and research results.

The practical part concerns a specific building and should be analysed and documented. The aim is to plan a practical usage, which can also be implemented.

### 3. Definition von Leerstand



Abbildung 3: Beispiel von Leerstand

Es gibt keine einheitliche Definition des Begriffes Leerstand. Wir definieren Leerstand in dieser Diplomarbeit folgendermaßen: Leerstehende Objekte sind ungenutzte, unbewohnte und/oder unvermietete Gebäude, egal ob diese in privater oder öffentlicher Hand sind. Das Gebäude gilt nur als leer, wenn es von niemanden mehr genutzt wird, egal zu

welchen Zweck (z.B. Herstellung von Waren, Bürofläche, Wohnraum, Geschäftsfläche, Ausstellungsraum, Trainingsraum,...). Der Leerstand beginnt mit dem Tag, an dem das Objekt nicht mehr genutzt wird.

### 4. Wie kann es zu Leerstand kommen?

Leerstände gibt es in jeder Stadt. Manche Städte wachsen und bei anderen schrumpft die Einwohnerzahl. Hier sind nur einige der möglichen Gründe für Leerstand erwähnt. Von Seiten der Politik werden nun Überlegungen angestellt, einige der Barrieren bei der Planung, Genehmigung und Ausführung abzubauen und Maßnahmen gegen Leerstand zu finden.

#### 4.1. Konjunktureller Leerstand

Von konjunkturellem Leerstand spricht man, wenn die Nachfrage am Immobilienmarkt (vorübergehend) schwankt. Durch wirtschaftliche Veränderungen, politische Entscheidungen, steigenden oder sinkenden Wohlstand verändert sich die Nachfrage ständig. Ein überschaubarer Leerstand trägt auch zu einem flexiblen Markt bei.

#### 4.2. Struktureller Leerstand

Leerstand kann infolge schlechter örtlicher Lage der Immobilie, der Unattraktivität der näheren Umgebung, dem negativen Ruf des Ortes ebenso wie aufgrund des schlechten und

baufälligen Zustandes des Gebäudes zustande kommen. Bei strukturellem Leerstand kann ein Schneeballeffekt ausgelöst werden. Ein Gebäude nach dem anderen steht leer und mindert die Attraktivität der gesamten Umgebung.

#### **4.3. Spekulativer oder strategischer Leerstand**

Immobilien dienen als Geldanlage und sind oft Ziele von Spekulationen. Man hofft, dass trotz Leerstand der Immobilienpreis steigt und man das Gebäude mit möglichst hohem Gewinn verkaufen kann. Besonders gern wird in Büroräume investiert, obwohl es bereits genug Büroflächen gibt.

#### **4.4. Leerstand aus persönlichen Gründen**

Leerstand kann aber auch persönliche Gründe haben. Es fehlen oft das Geld sowie der Wille, leerstehende Gebäude zu sanieren und eventuell auch einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Genehmigung eines Umbaus oder Gerichtsprozesse können ebenfalls Probleme bereiten. Aber auch Erbstreitigkeiten und zu hohe Mieterwartungen vergrößern den Leerstand.

#### **4.5. Land-, Stadtflucht und Speckgürtel**

Junge Menschen ziehen weg, weil sie in ihrer kleinen, unbelebten Heimatgemeinde keine Arbeit finden. Industrien verlagern aus Kostengründen ihre Produktion in andere Gebiete. Das Internet ersetzt zunehmend den Einzelhandel und unbelebte Einkaufsstraßen sind die Folge. Große Einkaufszentren entstehen oftmals am Stadtrand. Die großen Lebensmittelketten verdrängen den kleinen Fleischer, den Greißler und den Bäcker. Ortskerne sterben aus. In Innenstädten stehen mehr und mehr Gebäude leer, weil es die Menschen in Einfamilienhäuser an den Stadtrand beziehungsweise ins Umland zieht. Gewerbegebiete siedeln sich häufig an Orten mit guten Verkehrsanschlüssen und auch mal in der grünen Wiese an. Es gibt auch Orte, die einst zum Erholen genutzt wurden und denen nun die Gäste fehlen.

#### 4.6. Gute Gründe gegen Leerstand vorzugehen

- Leerstand führt zur Verwaisung von Plätzen und Straßenzügen oder gar eines ganzen Viertels. Die wenige Betriebsamkeit löst beim Menschen Unbehagen aus. Betroffene Gebiete entwickeln sich somit zu „Angstzonen“.
- Die Absiedelung von Geschäften, Industrie sowie das Vorhandensein von leerstehenden Wohnungen verbindet der Mensch mit wirtschaftlicher Schwäche und sinkendem Wohlstand.
- Leerstehende Gebäude sind verlassen, unbelebte Orte. Die Gebäude haben meist keinen gesellschaftlichen oder persönlichen Wert und sind unbeobachtet. Diese Tatsachen laden zu Vandalismus ein. Sehr häufig zieren Graffitis die Mauern.
- Leerstand schadet der Bausubstanz. Notwendige Reparaturen, Sanierungen und Renovierungen werden nicht vorgenommen. Oftmals werden leerstehende Gebäude der Natur überlassen und verfallen.
- Leerstand zu nutzen bedeutet nachhaltige Architektur zu betreiben, denn zum einen wird vorhandener Platz genutzt und somit kein neues Bauland erschlossen und zum anderen wird die „graue Energie“, die in leerstehenden Gebäuden steckt, nicht verschwendet.<sup>8</sup>
- Die Nutzung der leerstehenden Objekte könnte den Immobilienmarkt entspannen, da man damit die Grundstückspreise weniger anheizt.



Abbildung 4: Ein Graffiti aus Lissabon. Diese sind dort auf vielen leerstehenden Gebäuden zu finden.

#### 4.7. Benötigter Leerstand

Zum Thema Leerstand veröffentlichte die Zeitung Standard am 18. März 2014 ein Interview mit dem Titel „Gründe die Leerstand profitabel machen“. Mara Verlic äußerte sich folgendermaßen:

*„STANDARD: Wie viel Leerstand braucht eine Stadt?“*

---

<sup>8</sup> Eine genaue Erklärung des Begriffes Graue Energie ist im Glossar zu finden.

*Verlic: Das hängt von der Perspektive ab. In einer privatwirtschaftlichen Logik wird Leerstand benötigt: Umziehen setzt ja auch andere wirtschaftliche Impulse. Aus einer sozialeren Perspektive könnte man vermuten, dass Wien auch deswegen Leerstand braucht, weil es für manche Formen der Obdachlosigkeit kein Angebot gibt. Diese Menschen brauchen Formen des Leerstands als Notlösung für eine Minimalform des Wohnens.“<sup>9</sup>*

#### **4.8. Resultat**

Raumplanung spielt heutzutage eine sehr große Rolle und sollte die Bekämpfung des Leerstandes vorantreiben anstatt die Produktion von Leerstand zu fördern. Der Handel und Betriebe sollten Ortskerne wieder beleben anstatt sich in großen Einkaufszentren am Stadtrand niederzulassen. Die Zersiedelung benötigt viel Platz. Die Errichtung von Einfamilienhäusern verbraucht viel Grundstücksfläche, die den lokalen Bauern als wertvolle Ackerfläche dient. Der vorhandene Platz wird durch die Nutzung von leerstehenden Objekten nachhaltig und effizient genutzt.

---

<sup>9</sup> **Zitat:** Mara Verlic, Standard, 18.März 2014, *Gründe die Leerstand profitabel machen – Interview mit Mara Verlic*

## 5. Beispiele von genutztem Leerstand

### 5.1. Kirche Herz-Jesu in Mönchengladbach-Pesch

**Adresse:** Pescher Str. 138 – 140, D-41065 Mönchengladbach

#### 5.1.1. Geschichte

Die dreischiffige, neugotische Backstein-Basilika weist mittlerweile eine über 110-jährige Geschichte auf. 1903 wurde die vom Kölner Architekten Josef Kleesattel erbaute Kirche eingeweiht. Ein Bombenangriff 1944 beschädigte das Gebäude stark. Lediglich die Außenmauern überstanden diesen. Lange wurde die Basilika nicht mehr genutzt. Erst 1956 wurde der Sakralbau wiederaufgebaut.



Abbildung 5: Fassade

#### 5.1.2. Entwicklung des Projektes



Abbildung 6: Blick vom Kircheninneren Richtung Eingang

Bei der Zusammenlegung zweier Gemeinden im Jahre 2007 wurde die unter Denkmalschutz stehende Herz-Jesu Kirche der Gemeinde Mönchengladbach-Pesch nicht mehr für religiöse Zwecke gebraucht. Die Firma Schleiff Denkmalentwicklung GmbH&Co.KG kaufte das Gotteshaus. Man hatte die Idee, Wohnungen mit relativ niedriger Miete zu bauen, denn die Mietpreise in Deutschland sind hoch.

Wir stellten folgende Frage an die Firma Schleiff Denkmalentwicklung:  
Wie kam man auf die Neunutzung der Kirche als Wohnraum?

- „Kulturelle Nutzung wirtschaftlich nicht möglich
- Büronutzung am Standort ungünstig
- Sonstiges Gewerbe (Einzelhandel, Gastronomie) wirtschaftlich unsicher, zu kurzfristig und nicht zum Gebäude passend



- *Wohnen die mit Abstand sinnvollste Alternative, die auch zur Umgebung passt und langfristig ist.“<sup>10</sup>*



Abbildung 7: Eine Wohnung mit Bundglasfenster, Strebebögen und hohem Gewölbe

Wir stellten folgende Frage an die B15 Architekten: Gab es einen Leitgedanken, der sich durch den Entwurf zog? Was war Ziel ihrer Überlegungen?

*„Der Leitgedanke war, vieles von der alten Substanz zu erhalten und sichtbar zu lassen, Orgelchor, Kreuzrippengewölbe über dem Mittelschiff, denkmalgeschütztes Kirchenfenster, die neue Substanz in Form, Material (Holz, Stahl, Glas) und Farbgestaltung vom Bestand abzusetzen und*

*durch eine große Transparenz (z.B. gläserner Aufzug) den alten Kirchenraum weiter erleben zu lassen, sowie das äußere Erscheinungsbild weitestgehend zu erhalten.“<sup>11</sup>*

Die Projektentwickler des ortsansässigen Büros B15 Architekten hatten bereits Erfahrungen mit dem Umbau der Kirche St. Alfons zu einem Bürogebäude in Aachen gesammelt. Man entschied sich für das Haus-im-Haus-Konzept.



Abbildung 8: Die bunten Wohnungswände heben sich klar von der restlichen Umgebung ab. Die Sicht nach oben ist unverbaut.

### 5.1.3. Gebäude und dessen Umbau

Die auf Denkmalimmobilien spezialisierte Entwicklungsgesellschaft Schleiff aus Erkelenz setzte in 15 Monaten Bauzeit den Bau der 23 barrierefreien Wohnungen im Inneren der Kirche um. Die Wohnungen verteilen sich auf vier Etagen. Die Wände, die zum Kircheninneren gewandt sind und aus Holz

<sup>10</sup> **Zitat:** Harald Eßer von Schleiff Denkmalentwicklung GmbH&Co.KG in einer E-Mail am 21. Oktober 2014, siehe Beilage

<sup>11</sup> **Zitat:** Dipl.-Ing. Architekt Christoph M. Spiegelhauer von B15 Architekten in einer E-Mail am 22. September 2014, siehe Beilage

bestehen, wurden grün, blau, türkis, gelb und ocker gestrichen. Außerdem kam Glas und Stahl zum Einsatz, z.B. bei der offen gestalteten Galerie und beim gläsernen Aufzug.



Abbildung 9: Die vertikale Erschließung erfolgt im Mittelschiff

Der Umbau wurde in einer Holzständerkonstruktion, welche mit Gipskartonplatten verblendet ist, realisiert. Die neuen Wände sind nicht an den Kirchenwänden befestigt. Dieses Konzept bietet neben der Rückbaubarkeit auch den Vorteil, dass in dem Zwischenraum zu den alten Mauern die Versorgungsleitungen untergebracht werden können. Dadurch konnten die Anforderungen an Schall-, Wärme- und Brandschutz erfüllt werden. Aus Brandschutzgründen war eine Brandschutzisolierung notwendig.

Auch der Vorplatz wurde mitgestaltet. Nun können hier die Bewohner ihre Autos abstellen.

#### 5.1.4. Denkmalschutz

Obwohl die Basilika unter Denkmalschutz steht, gab es laut B15 Architekten während der Planungsphase und darüber hinaus keine wirklichen Einschränkungen, denn die Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt klappte hervorragend.

Nicht alle Buntglasfenster blieben beim Umbau erhalten. Thermische und energietechnische Gründe ließen dies nicht zu. Die Fassade wurde dabei sensibel verändert und neue Fenster sorgen für helle Wohnungen. Bei dem Sakralbau war nur eine Innendämmung, die mit Schaumglas ausgeführt wurde, möglich. Die Präsenz des Kirchenbaues blieb durch Details wie Gesimse, Säulen, Strebebögen und Gewölben sowie dem Blick aus dem Fenster erhalten. Weiters blieb die Sicht auf das Mittelschiff möglich, weil fast alle Wohnungen im



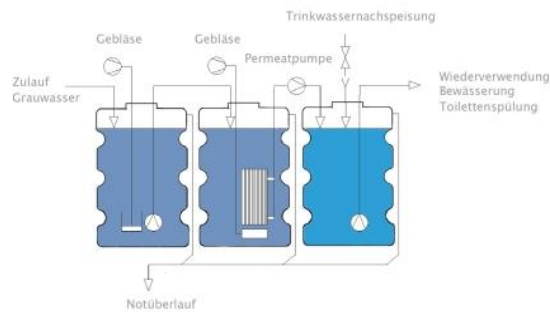
Abbildung 10: In diesem Fall blieb das Buntglasfenster hinter dem neuen Fenster erhalten.



Abbildung 11: Der Boden im Bereich der horizontalen Erschließung aus den alten Buntsandsteinplatten.

Seitenschiff und der Apsis angeordnet sind. Die alten Buntsandsteinplatten, die sich in der gesamten Kirche befanden, wurden wieder verwendet und als Boden eingesetzt.

### 5.1.5. Nachhaltigkeit



**Abbildung 12: Funktionsschema der Grauwasser-Wiederverwendung**

Eine andere wichtige Anforderung an den Umbau war die Nachhaltigkeit. Durch eine Grauwasser- und Regenwasseraufbereitung konnte der Wasserverbrauch um die Hälfte reduziert werden. Das genutzte Trinkwasser von Badewanne, Dusche und Waschbecken wird im Untergeschoss gesammelt und mittels Membranfiltertechnik recycelt. Das Wasser kann nun für die Waschmaschinen und die WC-Spülungen abermals verwendet werden. Weiters nutzt man Erdwärme sowie eine Gas-Brennwerttherme zum Betreiben der Fußbodenheizung und der zentralen Wassererwärmung.

Eine andere wichtige Anforderung an den Umbau war die Nachhaltigkeit. Durch eine Grauwasser- und Regenwasseraufbereitung konnte der Wasserverbrauch um die Hälfte reduziert werden. Das genutzte Trinkwasser von Badewanne, Dusche und Waschbecken wird im Untergeschoss gesammelt und

### 5.1.6. Finanzierung und entstandener Wohnraum



**Abbildung 13: Neue Fenster sorgen für helle Wohnungen**

Dieser neugeschaffene Wohnraum liegt nicht weit vom Zentrum entfernt. Da es sich um einen sozialen Wohnbau handelt, der vom Land mit 2,3 Millionen Euro unterstützt wurde, blieb die Miete bei 4,85 Euro pro Quadratmeter. Die Umbaukosten der insgesamt 1.560 Quadratmeter Wohnfläche beliefen sich auf ca. 4 Millionen Euro, wobei ein totaler Rückbau jederzeit möglich ist. Seit Oktober 2011 kann man in Zwei- bis Dreizimmerwohnungen mit einer Fläche zwischen 52 bis 82 Quadratmeter leben.

### 5.1.7. Preise

Das Projekt hat mittlerweile einige Preise und Nominierungen gewonnen, z.B. den reddot design award "honourable mention" 2013. Der Bau wurde zudem bei der Initiative „Deutschland – Land der Ideen 2014“ ausgezeichnet.



Abbildung 14: Ansicht Nord/Straßenansicht

Der Wettbewerb "Ausgezeichnete Orte im Land der Ideen" hat 100 Projekte gekürt, die für die Stadt der Zukunft wegweisend sind - darunter elf Ideen, die vormachen, wie sich alte Gebäude wiederbeleben lassen. *"Leerstand bedeutet Stillstand, gerade für innerstädtische Zentren", sagt Eva Grunwald, Leiterin Baufinanzierung Deutschland bei der Deutschen Bank AG. "Unsere*

*Wettbewerbsgewinner zeigen, wie es gelingen kann, mit Know-how, persönlichem Einsatz und vor allem viel Kreativität Gebäude wiederzubeleben." Ziel ist es unter anderem, neue Anziehungspunkte für Städte zu schaffen, in denen die Einwohnerzahl schrumpft - aber auch neuen Wohnraum in boomenden Regionen.*"<sup>12</sup>

### 5.1.8. Gemeinde Mönchengladbach

Mönchengladbach, eine deutsche Großstadt im Westen Nordrhein-Westfalens, erstreckt sich auf einem Gebiet von 170,45 Quadratkilometer und hat 255.430 Einwohner (31. Dezember 2013). Aus der Bevölkerungsentwicklung Mönchengladbach, welche uns die Stadt zur Verfügung stellte, geht hervor, dass die Einwohnerzahl von 2004 bis 2011 fallend war und nun wieder langsam steigt.

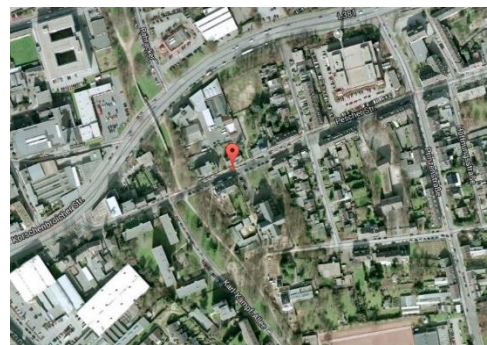


Abbildung 15: Satellitenluftbild aus Google Maps. Die Markierung zeigt den Standort der Kirche.

---

<sup>12</sup> **Zitat:** OHNE VERFASSER, Finanzen, 10.Oktober 2013, *Aus Alt mach Neu - Kreative Ideen für alte Bahnhöfe, Kirchen, Kasernen & Co ausgezeichnet*

### 5.1.9. Pläne

Die Pläne stammen vom Architekturbüro B15 Architekten. Danke an diese, die uns erlaubt haben diese Pläne in der Diplomarbeit zu verwenden.

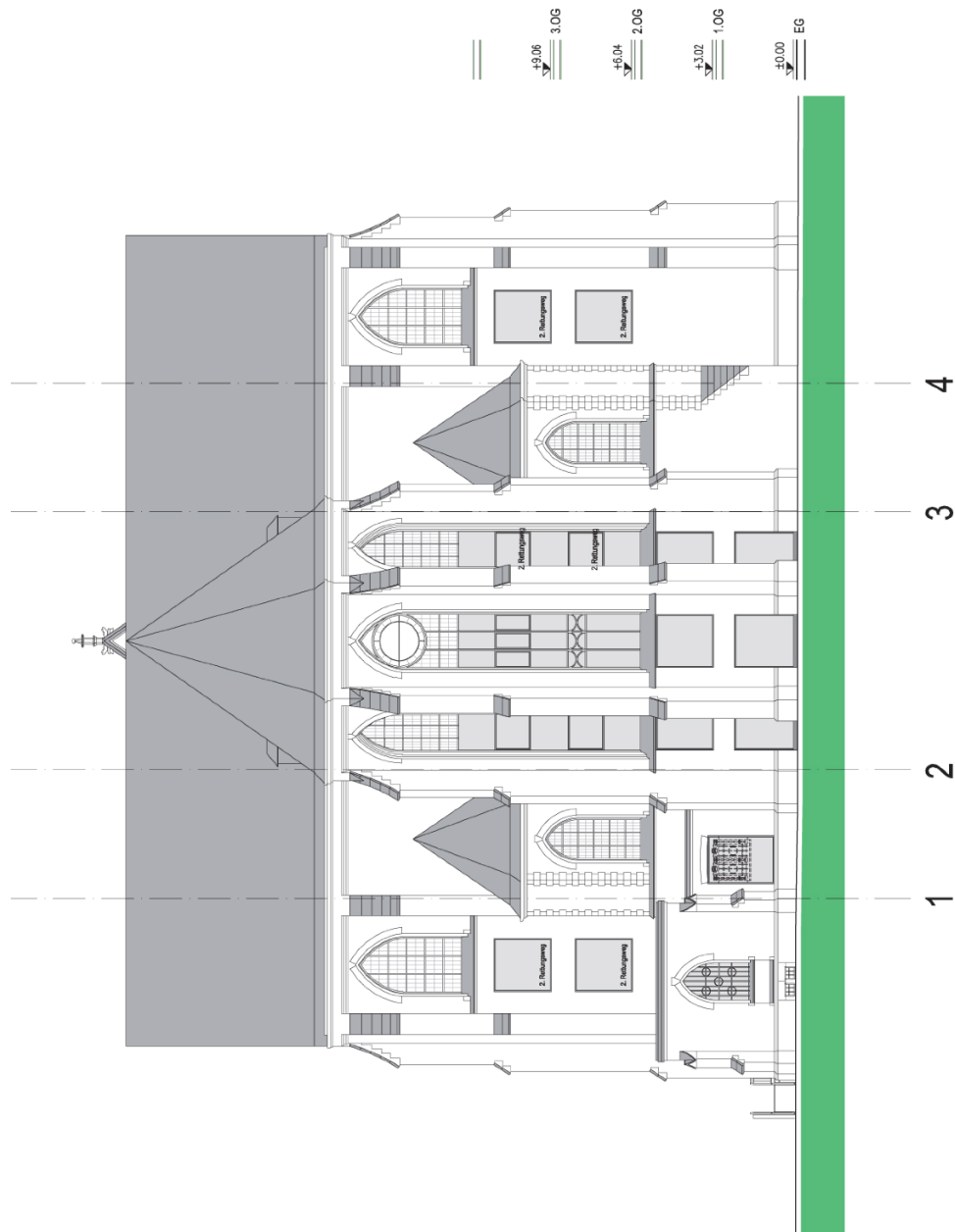


Abbildung 16: Ansicht Süd

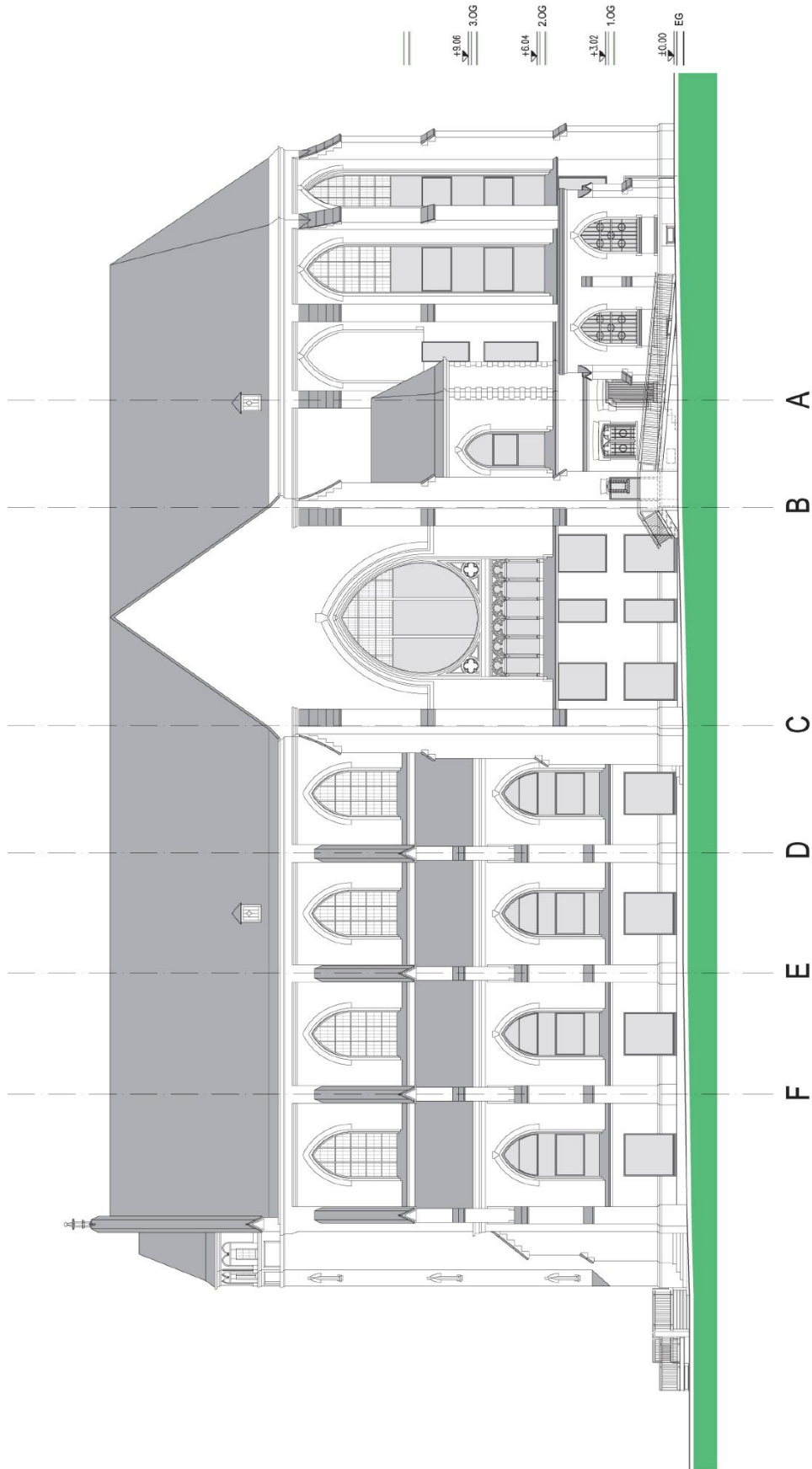


Abbildung 17: Ansicht Osten

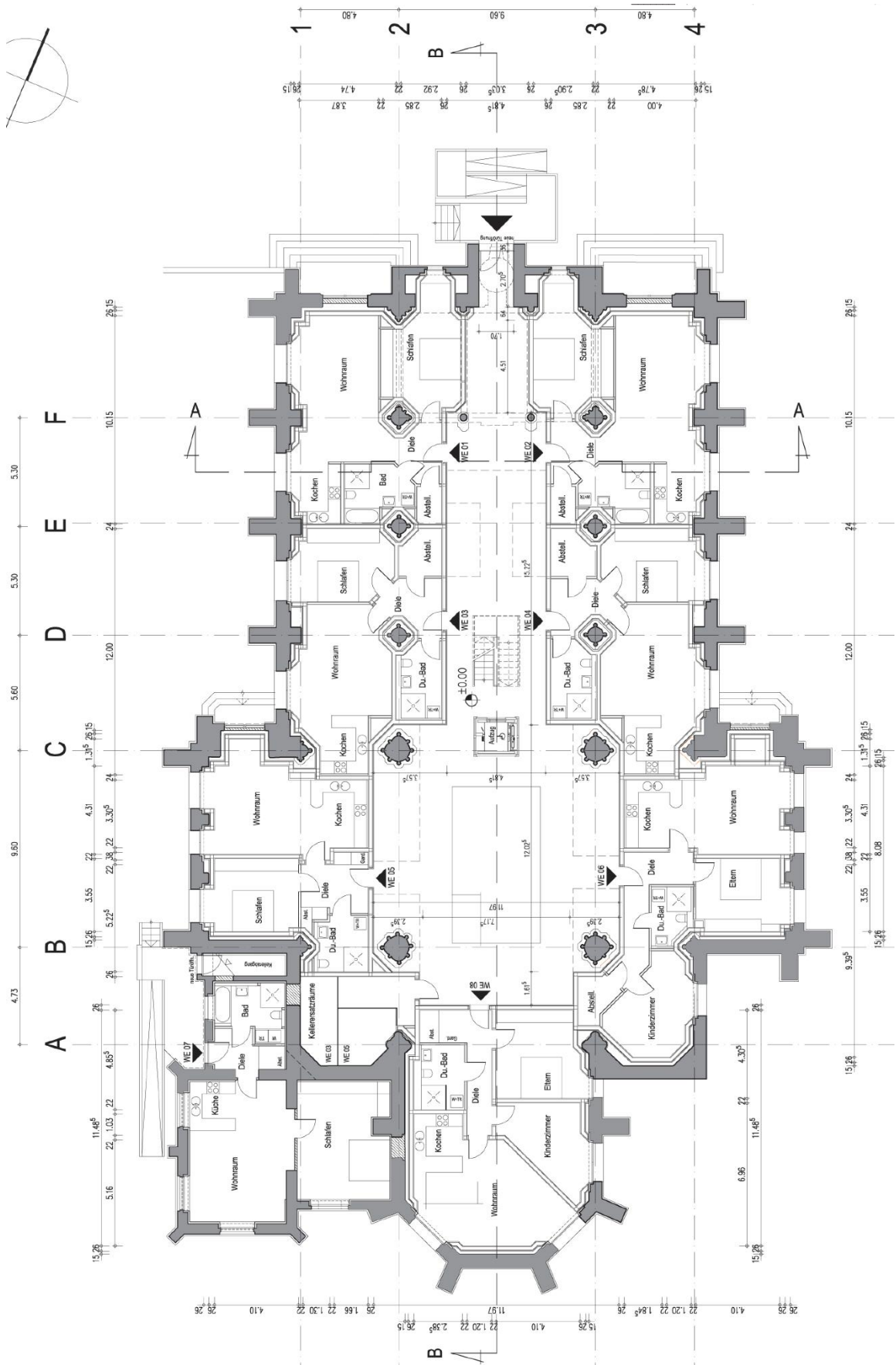


Abbildung 18: Grundriss Erdgeschoss

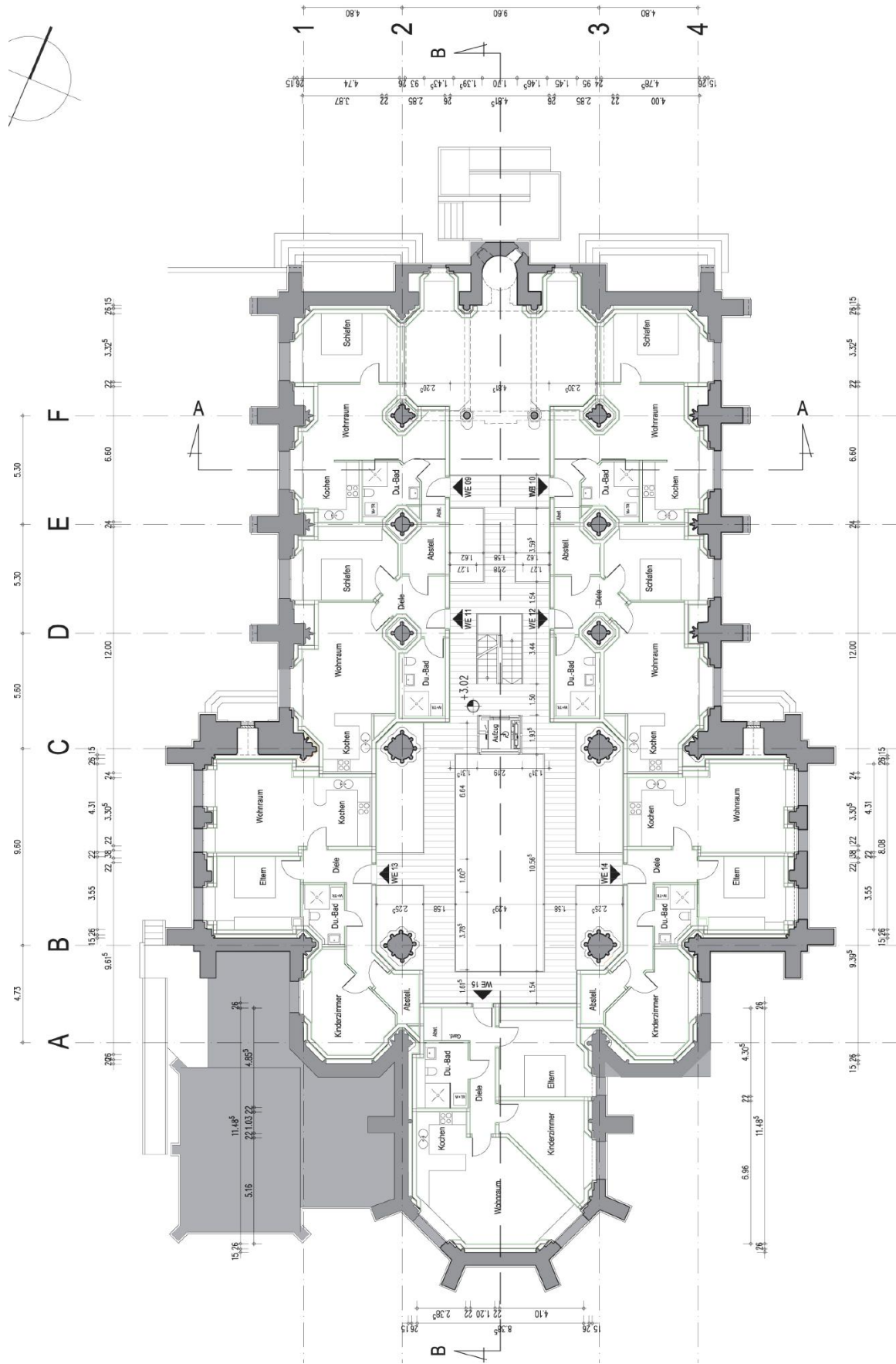


Abbildung 19: Grundriss 1.Obergeschoss



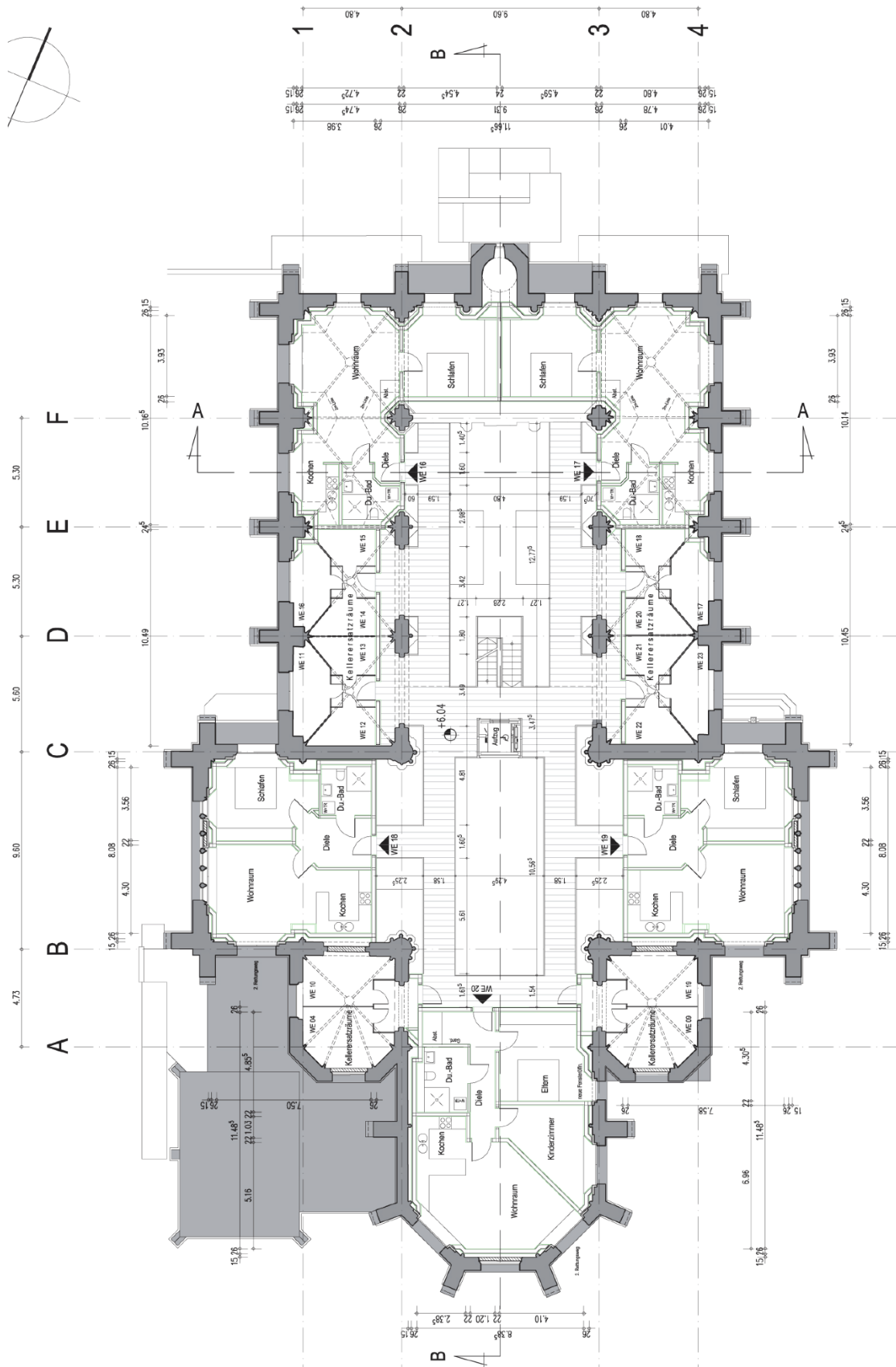


Abbildung 20: Grundriss 2. Obergeschoss

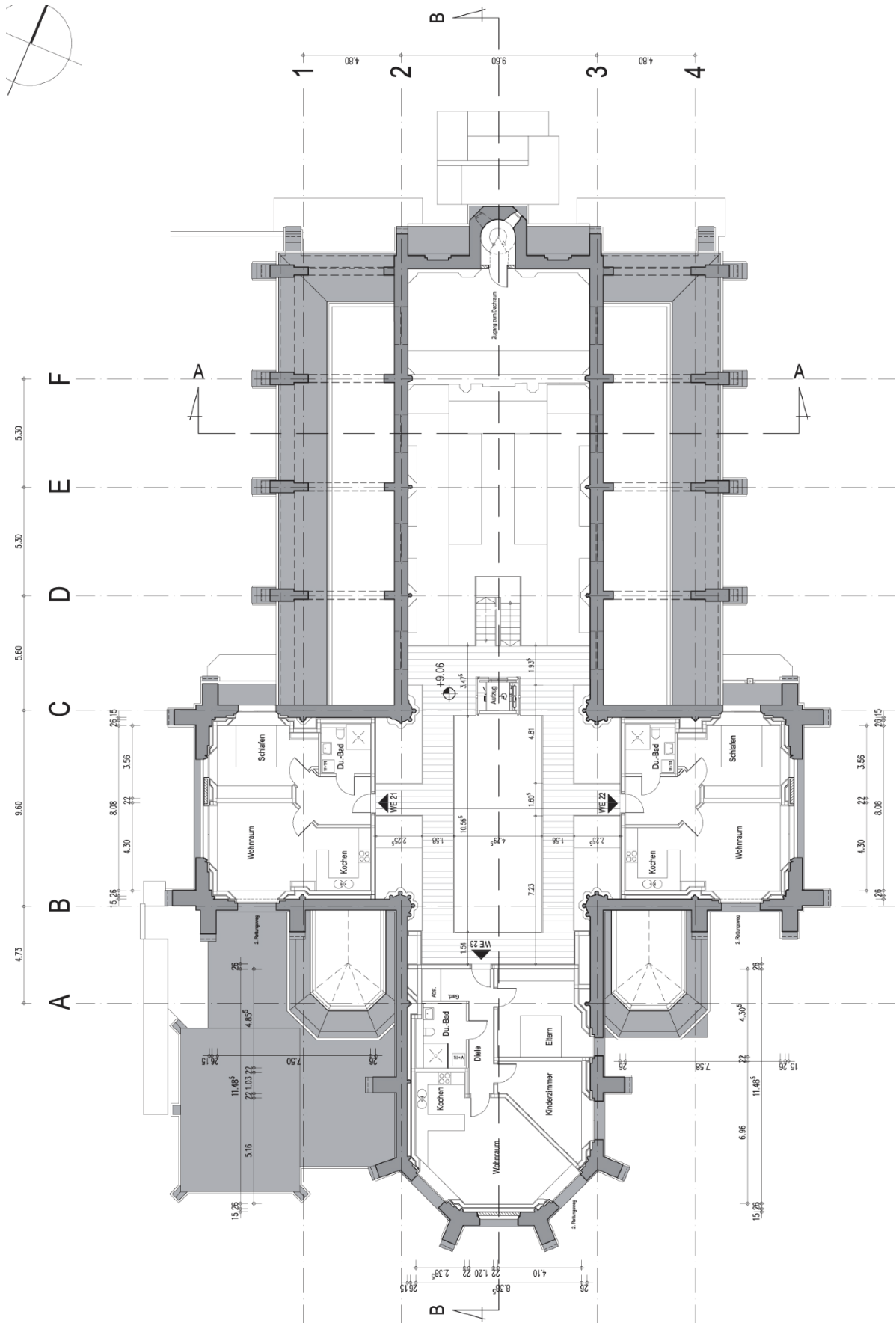


Abbildung 21: Grundriss 3.Obergeschoss

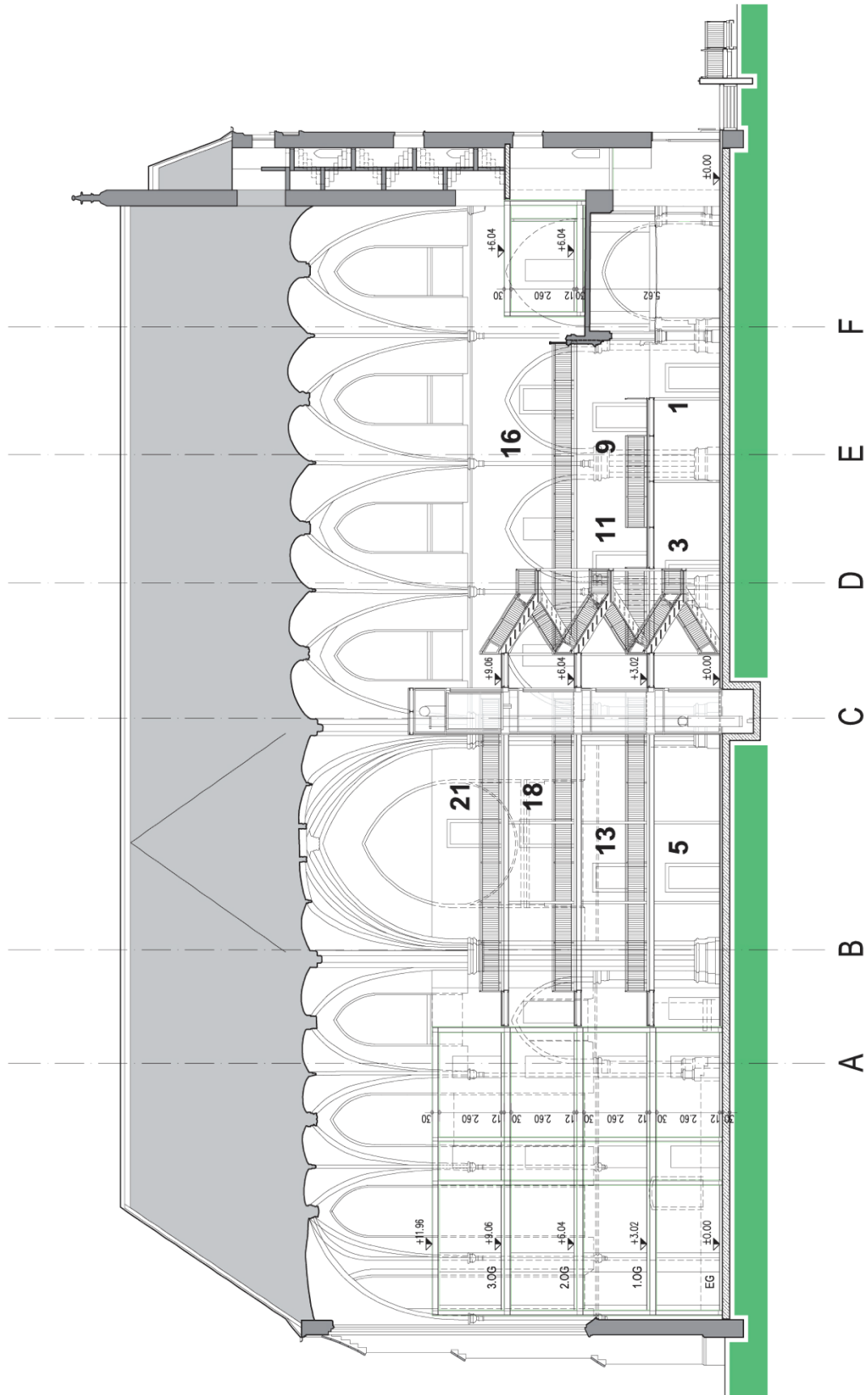


Abbildung 22: Schnitt b-b

### 5.1.10. Resümee



Abbildung 23: Der Charme des Kirchenbaues ist auch nach dem Umbau weiterhin präsent.

100-prozentigen Denkmalschutz kann es nicht geben. Das Projekt zeigt uns, was alles möglich ist, wenn Architekten, Bauherr und Denkmalamt konstruktive Zusammenarbeit leisten. Eine Kirche umzugestalten gehört auf Grund seines markanten und charakteristischen Erscheinungsbildes zu einer der schwierigen Umnutzungsaufgaben. Unserer Meinung nach haben es die Architekten geschafft, attraktiven, modernen Wohnraum mit Flair zu schaffen, ohne dabei das charakteristische Erscheinungsbild der Kirche stark zu verändern. Die Wohnungen weisen einen geschickt angeordneten Grundriss

und wenig Gangfläche innerhalb der Wohnungen auf. Lobenswert finden wir, dass bei diesem Projekt die Punkte Rückbau, Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit und Denkmalpflege einen so hohen Stellenwert eingenommen haben.



Abbildung 24: Baustelle



Abbildung 25: vordere Ansicht



Abbildung 26: Badezimmer



Abbildung 27: Holzständerkonstruktion ist frei von Pfeilern und Säulen.

## 5.2. Tabakfabrik in Linz

Adresse: Peter-Behrens-Platz 11, A-4020 Linz

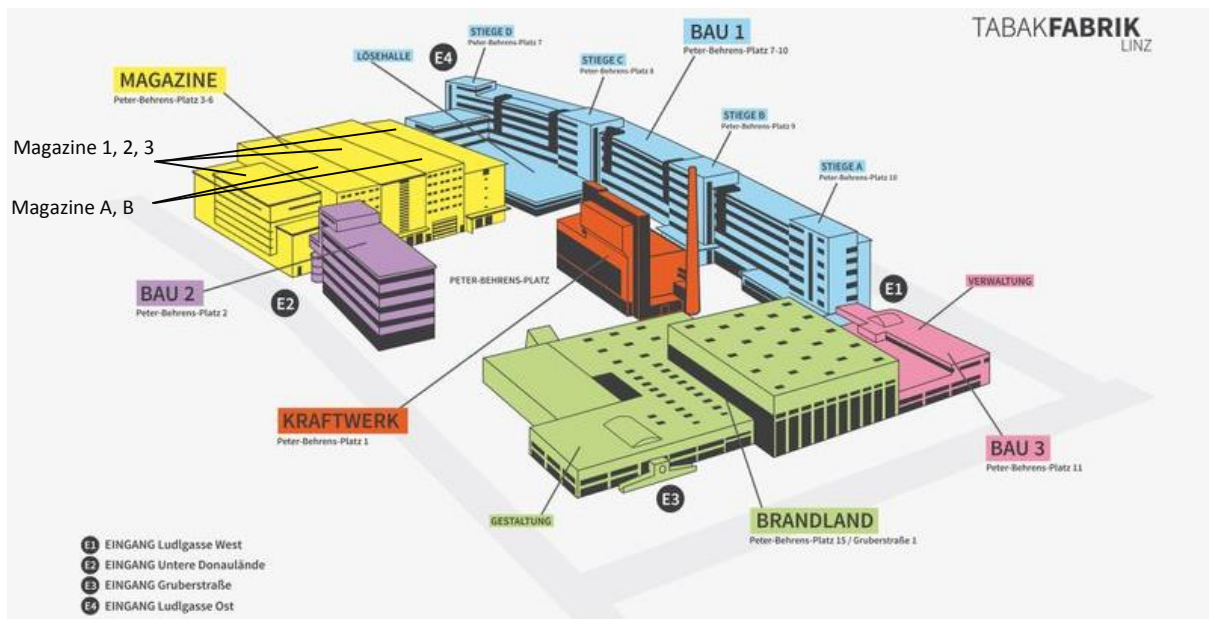


Abbildung 28: Gebäudeteile und ihre aktuellen Bezeichnungen

### 5.2.1. Geschichte

Die Tabakfabrik wurde nach der Schließung der Wollzeugfabrik gegründet. Die Wollzeugfabrik, die erste Textilfabrik Österreichs, stellte Textilwaren aus Wolle und Baumwolle her. Sie wurde 1672 gegründet und 1850 geschlossen.

Teile der Wollzeugfabrik wurden als Notstandsmaßnahme zur Produktion von Kau- und



Abbildung 29: Wollzeugfabrik Linz um 1890

Rauchtabakwaren umfunktioniert. Im Jahre 1859 hatten über 1.000 Personen in dem Gebäude gearbeitet. 1903 wurde diese Erzeugung eingestellt. 1904 stieg man auf Zigaretten- und Zigarrenherstellung um. Bis 1918 wurde immer wieder um- und ausgebaut. Die Produktion konnte immer wieder gesteigert werden. 1928 entschloss man sich aufgrund der

nun nicht mehr passenden Räume zu einem Neubau in unmittelbarer Nähe zur Wollzeugfabrik.

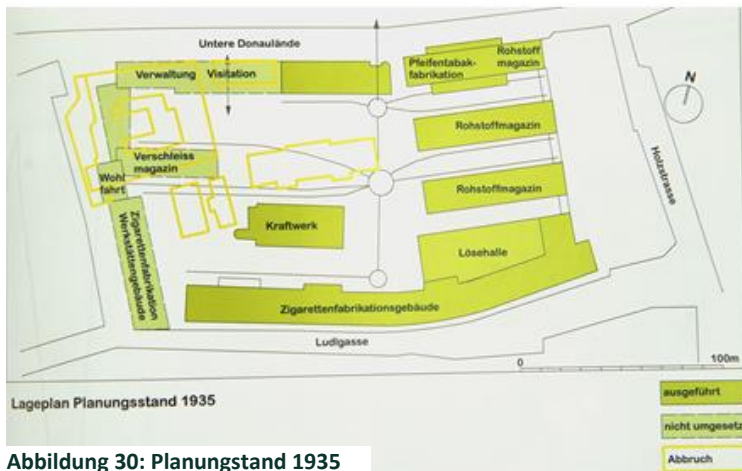


Abbildung 30: Planungsstand 1935

Die Tabakfabrik wurde in den Jahren 1929 bis 1935 mit einer Bausumme von 25 Millionen Schilling auf dem Areal visavis der Wollzeugfabrik errichtet. Die Pläne für die Fabrik stammen vom Büro der Architekten Peter Behrens und Alexander Popp. Popp war ein ehemaliger Schüler

Behrens an der Wiener Akademie. Im November 1935 fand die Eröffnung der neuen Tabakwerke statt. Die Tabakfabrik Linz gilt als erster Stahlskelettbau in Österreich.

*„Behrens gilt als Pionier des modernen Industriebaus, Prototyp des Industriedesigners und Vorreiter eines Corporate Design, das alle visuellen Aspekte eines produzierenden Betriebs in ein konsistentes Gesamtwerk zusammenführt. Für Behrens sollten „die Formen der Baukunst den Formen, die der Technik eigentümlich sind, angenähert werden.“ Maßgebend für die Architektur waren daher nicht statische, sondern – entsprechend der Maschinenbewegung – dynamische Formen, wie jene im Schiffsbau. Die*



Abbildung 31: Tabakverarbeitung in der Lösehalle

*Tabakwerke sind Behrens letzter großer Fabriksbau und zugleich sein erster Entwurf im Sinne des Funktionalismus und der Neuen Sachlichkeit. „Das Antlitz dieses Bauwerks sagt jedermann, was es ist - ein Fabriksbau. So wie sich im Innern Geschoß über Geschoß, Arbeitssaal an Arbeitssaal reiht, so gibt auch das Äußere diesen horizontalen Rhythmus wieder““<sup>13</sup>*

<sup>13</sup> Zitat: von A.UNIV. PROF. DR. ROBERT BAUER und MAG.<sup>a</sup> SIGRID PRAMMER, 2009, *Vorstudie zur Kulturellen Nutzung des Areals der Austria Tabak Werke Linz*, Seite 54-55

1969 wurde der Gebäudekomplex mit den Magazinen A und B ergänzt. Diese Erweiterungen sind heute nicht denkmalgeschützt.

1981/82 wurde das Areal um Bau 3 nach den Plänen des Architekturbüros Suter + Suter erweitert. Die Verwaltung, Bereitstellung, Verkaufslager, Endpackung und das automatisierte Palettenlager wurden in diesem neuen Gebäudekomplex im westlichen Teil des Areals untergebracht. Hierbei kamen Betonfertigteile zum Einsatz, die an das Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes angepasst wurden.



Abbildung 32: Aufnahme der Tabakfabrik aus der Luft © Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH

Ein Teil des Erfolges der Tabakfabrik Linz ist den sozialen Angeboten und der guten Planung der Tabakfabrik zu verdanken. Großer Wert wurde auf die Arbeitssicherheit gelegt. Die Arbeitsräume waren gut ausgestattet und mit genügend Entstaubungsanlagen versehen. Es gab eine tägliche Ordination der Betriebsärzte, eine Wohlfahrt, Urlaub für frischgebackene Mütter, Betriebskindergarten und eine Werksküche. 1923 entstanden ein Wohnhaus für Beamte und später zwei Wohnhäuser für Arbeiter an der heutigen Gruberstraße.

### 5.2.2. Einzelne Bauten von Behrens und Popp

Bei allen Gebäuden von Behrens und Popp handelt es sich um Stahlskelettbauten. Die Fassade wurde als vorgemauerte Ziegelwand ausgeführt. Charakteristisch für die Tabakfabrik ist der Türkis-Farbtönen, der vor allem bei den Fensterrahmen ersichtlich ist. Im gesamten Gebäudekomplex wurden die Stiegenhandläufe sowie die Türen aus Tombak, einer kupferhaltigen Messinglegierung, hergestellt.

- **Zigarettenfabrikation – Bau 1**

Beim Bau 1, der ehemaligen Zigarettenfabrikation, handelt es sich um das im Süden gelegene 226,8 Meter lange Gebäude. Diese Dimensionen waren im österreichischen Stahlskelettbau damals noch außergewöhnlich. Die Form des Baues ist gebogen. Das Gebäude verfügt über lange, durchgehende Fensterbänder, wodurch es innen sehr hell ist. Dieser Bau trakt weist eine Nutzfläche von insgesamt ca. 30.000 Quadratmetern auf, welche sich auf sechs Stockwerke verteilen.



Abbildung 33: Zigarettenfabrikation – Bau 1

- **Kraftwerk**



Abbildung 34: Kraftwerk

Das Kraftwerk ist in der Mitte des Komplexes im Innenhof situiert. Anfangs wurde hier noch eine Kohle Hochdruck-Dampfanlage zur Energiegewinnung genutzt, später stieg man auf Öl und Gas um. Seit 2010 ist die Tabakfabrik an das Fernwärmenetz angeschlossen.

- **Pfeifentabakfabrikation – Bau 2**

Die Pfeifentabakfabrikation, der Bau 2, befindet sich im Norden des Gebäudekomplexes. Dieser Bau weist eine Länge von 60 Metern sowie sechs Geschoße auf. Der Nebentrakt von Gebäude 2 verfügt über sieben Geschoße. Auch hier gibt es durchgehende Fensterbänder. Markant an diesem Gebäude ist das Fries aus Klinker am Haupteingang.



Abbildung 35: Pfeifentabakfabrikation – Bau 2



- **Magazine**

Die ersten Magazine 1, 2, und 3 wurden erst ab 1930 an den Komplex angefügt. Anfangs waren die Magazine als Erweiterung der Pfeifentabakfabrik gedacht, wurden aber später als Rohstofflager genutzt.

- **Nicht errichtete Gebäude**

1935 hatte man Pläne für Werkstätten, ein Wohlfahrtsgebäude, Verschleißmagazine und ein Verwaltungsgebäude. Diese Pläne wurden aber nicht realisiert.

### 5.2.3. Privatisierung und Rückkauf

Die Firma Austria Tabak wurde 2001 privatisiert und an die Firma Gallaher Group aus Großbritannien verkauft. 2007 übernahm Japan Tobacco International das Werk. Von nun an begann man die Produktion auszulagern und die Fabrik schrittweise zu schließen. 2009 wurde das Werk geschlossen. Ende 2009 entschied sich die Stadt Linz die Tabakfabrik Linz wieder rückzukaufen. Seither entwickelt sich die ehemalige „Tschickbude“ zum Kreativ-Hotspot in Linz.

### 5.2.4. Denkmalschutz

Der Denkmalschutz erstreckt sich nicht über den gesamten Komplex. Das Bundesdenkmalamt schützt seit 1981 Bau 1 und die Lösehalle, die an diesen Gebäudeteil angrenzt, Bau 2, Magazin 1, Magazin 2, Magazin 3 und das Kraftwerk. Die nachträglich errichteten Magazine A und B sowie Bau 3 und Brandland stehen nicht unter Denkmalschutz.



Abbildung 36: Fotomontage ohne unter Denkmalschutz stehende Gebäude © Martin Zisterer

## 5.2.5. Entwicklung des Nutzungsplanes

Wir werden hier 3 der in den letzten Jahren veröffentlichten Vorschläge zur Nutzung der Tabakfabrik vorstellen.

### 1. Ein Konzept des Vereins „Kulturquartier Tabakwerke“ – Kultur lernen, arbeiten und erfahren (2008)

*„Das Kulturquartier Tabakwerke ist ein Statement der Stadt Linz für ein neues Selbstverständnis, ein wichtiger Meilenstein im Wandel zu einer modernen, kulturbewussten, weltoffenen Stadt.“<sup>14</sup>*

#### **Warum sind die Tabakwerke besonders geeignet kulturell genutzt zu werden? – Seite 1 und Seite 3:**

Die Nutzung der Tabakfabrik als Kulturquartier wird folgendermaßen begründet: *„Es ist die größte zusammenhängende Infrastruktur mit Zentrumsnähe, da zu Fuß gut erreichbar, Anschluß an Buslinien, Flughafenbusse, Autobahn und Parkgarage vorhanden.“<sup>15</sup>* Als Gründe werden die Verlängerung der Kulturmeile, die Erlebbarkeit der besonderen Architektur und die ausgezeichnete Infrastruktur um die Tabakwerke genannt. Gelobt wird auch die Aufteilung und Lage der Räumlichkeiten. Weiters wird festgehalten, dass keine Lärmbelästigung der Anrainer gegeben ist.

Das Konzept wird ausführlich beschrieben. *„Der Gebäudekomplex der Tabakfabrik Linz, in dem Ende 2009 der Produktionsbetrieb eingestellt wird, stellt eine Infrastruktur zur Verfügung, die es vielen Kulturschaffenden erlaubt, experimentieren, üben, lernen und arbeiten zu können. Proberäume, Ateliers, Werkstätten und Büros bieten dringend benötigten Raum für Künstler*

---

<sup>14</sup> **Zitat:** OHNE VERFASSER, Verein „Kulturquartiere Tabakfabrik“, 2008, Ein Konzept des Vereins "Kulturquartier Tabakwerke", Seite 1

<sup>15</sup> **Zitat:** OHNE VERFASSER, Verein „Kulturquartiere Tabakfabrik“, 2008, Ein Konzept des Vereins "Kulturquartier Tabakwerke", Seite 3

*und Kreative, Kulturarbeiter und Vereine. Bühnen bieten Auftrittsmöglichkeiten.“* <sup>16</sup> Die Grundsätze des Kulturquartiers sind Offenheit, Vielfältigkeit und Zusammenarbeit. Daher ist auch eine Zusammenarbeit mit Kultureinrichtungen und –initiativen vorgesehen. Der Verein misst auch der Aus- und Weiterbildung, Förderung junger Kulturschaffende und Kreative, sowie der Angebotsverstärkung für Kinder und Jugendliche eine große Bedeutung zu.

Am Areal sind täglich Konzerte und Aufführungen aller Art vorgesehen und ein breites Angebot an Gastronomie geplant. Bei den Ausstellungen wird der Schwerpunkt auf zeitgenössische und heimische Kunst gelegt. Außerdem ist ein Industriemuseum vorgesehen.

### **Nutzungsmöglichkeiten – Seite 2:**

Der Verein schlägt folgende Räume für die Nutzung des Areals vor:

#### **„Veranstaltungsräume:**

- Konzertsaal
- Tanzbühne
- Kleinkunst und Theaterbühne
- Ausstellungsräume
- Club für zeitgenössische Musik
- Programmkino
- Räume für Lectures, Tagungen, Symposien und Konferenzen

#### **Ateliers, Werkstätten und Büros für:**

- KünstlerInnen
- Kulturinitiativen
- GrafikdesignerInnen
- Filmschaffende

- ModedesignerInnen

- MusikproduzentInnen

#### **Wohnungen für Artists in Residence**

#### **Probe- und Trainingsmöglichkeiten für:**

- SchauspielerInnen
- TänzerInnen
- MusikerInnen

#### **Galerien und Museum**

#### **Kunstshop**

#### **Raum für Aus- und Weiterbildung:**

- Kulturausbildungen
- Veranstaltungstechnik

---

<sup>16</sup> **Zitat:** OHNE VERFASSTER, Verein „Kulturquartiere Tabakfabrik“, 2008, Ein Konzept des Vereins "Kulturquartier Tabakwerke", Seite 1

- Tontechnik
- Sommerakademie
- Einzelworkshops
- Einzelkurse
- Seminarräume
- Proberäume
- Probephöhne

**Nutzung des Innenhofs:**

- Gepflegter öffentlicher Raum
- Offene Sitzgelegenheiten ohne Konsumzwang

- Gastronomie in den Ergeschoßen der umliegenden Gebäude mit Gastgartenbetrieb
- Veranstaltung von Festivals
- Kooperationen mit Groß-Veranstaltungen wie LinzFest, Crossing Europe, Ars Electronica und anderen
- Kinderspielplatz
- Eigene Kinderbetreuungseinrichtung
- Sommerkino“

17

**Welche Vorteile bringt das Kulturquartier Tabakwerke den Kunst- und Kulturschaffenden? Welche Vorteile bringt das Kulturquartier Tabakwerke den Oberösterreicherinnen und Oberösterreichern? Welche Vorteile bringt das Kulturquartier Tabakwerke der Stadt Linz? –**

**Seite 3-4:**

Der Verein „Kulturquartier Tabakfabrik“ übernimmt die Organisation, Kommunikation und Ausrichtung der Tabakfabrik. Die gewünschten Resultate sind auf Seite 3 erläutert. Man verspricht sich die Weiterentwicklung der Linzer Kulturszene, Lösung des mangelnden Raumangebotes für Kulturschaffende, neue Synergien und eine breite Zielgruppe durch gemeinsames Marketing. Das Kulturquartier soll „zum Verweilen einladen“, „Kunst und Kultur abseits der normalen Pfade“<sup>18</sup> erlebbar machen, ein Naherholungsgebiet bieten und Direktkontakt zu Kulturschaffenden ermöglichen. Auch die Stadt Linz wird angesprochen. Das Kulturquartier soll internationalen Anklang finden und Touristen anziehen. Linz bekommt „ein neues Markenzeichen“<sup>19</sup> und investiert in die künstlerische und kulturelle Szene.

<sup>17</sup> **Zitat:** OHNE VERFASSER, Verein „Kulturquartiere Tabakfabrik“, 2008, Ein Konzept des Vereins "Kulturquartier Tabakwerke", Seite 2

<sup>18</sup> OHNE VERFASSER, Verein „Kulturquartiere Tabakfabrik“, 2008, Ein Konzept des Vereins "Kulturquartier Tabakwerke", Seite 3

<sup>19</sup> OHNE VERFASSER, Verein „Kulturquartiere Tabakfabrik“, 2008, Ein Konzept des Vereins "Kulturquartier Tabakwerke", Seite 4

### **Umsetzung im aktuellen Nutzungsplan?**

Bei der Begehung der Tabakfabrik mit Herrn Ing. Schrammel vom Magistrat Linz aus der Abteilung Gebäudemanagement am 28. Oktober 2014 wurde uns erklärt, dass die Nutzung als Wohnraum nie in Frage kommen werde. Die Schallübertragung innerhalb der Gebäude sei zu hoch. Einige der vorgeschlagenen Nutzungsmöglichkeiten wurden bereits umgesetzt (Ateliers, Büros, Museum, Probe- und Trainingsmöglichkeiten sowie Veranstaltungsräume). Es finden auch Aufführungen statt. Der Innenhof wurde bereits für Festivals genutzt.

## 2. Vorstudie zur Kulturellen Nutzung des Areals der Austria Tabak Werke Linz (2009)

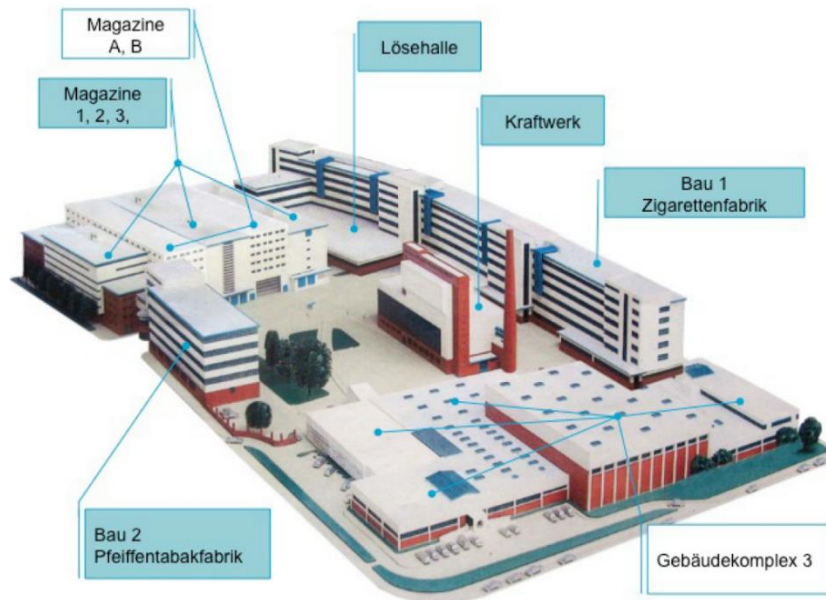


Abbildung 37: bestehende Gebäude

A.Univ. Prof. Dr. Robert Bauer und Mag.<sup>a</sup> Sigrid Prammer der Johannes Kepler Universität Institut für Organisation, erstellten diese Studie im Jahr 2009, in dem Jahr, in dem die Herstellung von Zigaretten beendet wurde. Sie beschäftigen sich mit der Kunst- und Kulturszene sowie der Kreativwirtschaft in Linz, Oberösterreich, Österreich und Europa und der Nutzungsentwicklung der Austria Tabak Werke Linz.

Damit das Nachlesen leichter fällt, haben wir die ÜBERSCHRIFTEN WORTWÖRTLICH AUS DER VORSTUDIE übernommen einschließlich der Nummerierung.

**„4. Stadtentwicklung und der kulturell kreative Sektor“ – Seite 19 bis 21 sowie 5.1. – „Kurzcharakteristik des Status Quo“ – Seite 34 bis 36:**

Die Verfasser stellen fest (auf Seite 20), dass die Kreativwirtschaft der am stärksten wachsende Wirtschaftssektor in Österreich und der EU ist und dass Kultur fördernd auf den Städtetourismus wirkt. „Für die EU25 [Anmerkung: Bezeichnung für Europa mit damals 25 Mitgliedsstaaten] wurde für 1999-2003 ein Wachstum des kulturellen Sektors von 19,7%

ermittelt, 12,3%-Punkte mehr als das gesamtwirtschaftliche Wachstum“<sup>20</sup> Weiters kritisieren sie nach der Betrachtung des kulturellen Sektors in Linz (auf Seite 35) die geringe Anzahl der Galerien in Linz, den Mangel an in Linz arbeitenden Künstlern, die zu wenigen Sammler, die fehlenden Studenten im Stadtzentrum und das kleine Publikum für Kultur.

### **„5.2. Entwicklungsperspektiven“ - Seite 39 bis 43:**

Als Entwicklungsperspektiven (ab Seite 39) vertreten die beiden die Meinung, dass etwas gegen den Abgang der jungen Kunstschaaffenden getan werden muss. Es sollen auch mehr Angebote im Bereich Kunst und Kultur geschaffen werden. Somit soll mehr Bewusstsein für Kunst entstehen und ein größeres Publikum erreicht werden.

### **„5.2.2.3. Strategische Profilbildung- Thematisch fokussierte (Wertschöpfungs-)Ketten“ – ab Seite 44:**

Ab Seite 44 fokussieren sie in ihren Überlegungen zur Nutzung der Tabakfabrik stark eine Schaffung einer „(Wertschöpfungs-)Kette“ – Hybride bildende Kunst<sup>21</sup>, Web-Kunst<sup>22</sup> und Web Business,<sup>23</sup> (Industrial) Design.<sup>24</sup>

Bei dem Szenario **hybride bildende Kunst** sollen auf dem Areal Atelierwohnungen, Werkstätten (Holz, Metall, Glas und Kunststoff), Galerienräume und Ausbildungsmöglichkeiten entstehen. Beim zweiten Vorschlag von **Web-Kunst und Web Business** sollen „*„kreativwirtschaftliche Betriebe mit komplementären Tätigkeitsfeldern – wie Graphik, Webdesign, Werbung, Film, Film-Postproduction, Tonstudio, etc.“*<sup>25</sup> entstehen. Weiters sollen sich hier auch Zweigstellen der Kunstuniversität und der Anton Bruckner Privatuniversität ansiedeln. Das dritte Szenario **(Industrial) Design** will am Industriestandort anknüpfen und ihn

---

<sup>20</sup> **Zitat:** von A. UNIV. PROF. DR. ROBERT BAUER und MAG.<sup>a</sup> SIGRID PRAMMER, 2009, *Vorstudie zur Kulturellen Nutzung des Areals der Austria Tabak Werke Linz*, Seite 20

<sup>21</sup> Eine genaue Erklärung des Begriffes hybride Kunst ist im Glossar zu finden.

<sup>22</sup> Eine genaue Erklärung des Begriffes Web-Kunst ist im Glossar zu finden.

<sup>23</sup> Eine genaue Erklärung des Begriffes Web-Business ist im Glossar zu finden.

<sup>24</sup> Eine genaue Erklärung des Begriffes Industrial Design ist im Glossar zu finden.

<sup>25</sup> A.UNIV. PROF. DR. ROBERT BAUER und MAG.<sup>a</sup> SIGRID PRAMMER, 2009, *Vorstudie zur Kulturellen Nutzung des Areals der Austria Tabak Werke Linz*, Seite 44

weiter entwickeln. Es sieht die Ansiedelung von Designern, Künstlern und Kleingewerbe, die nicht in der Massenproduktion arbeiten und somit individuell produzieren, vor.

**„5.2.2.4. Strategische Flexibilität: Büro für temporären Kunst-Support“ - ab Seite 48:**

Es werden zusätzliche Maßnahmen vorgeschlagen. Man fordert ein Büro zur Feststellung von Leerständen in der Stadt Linz, zur Vermittlung an Kunst- und Kulturschaffende und zur Unterstützung der kreativen Projekte. Junge Festivals, wie z.B. 4020, Crossing Europa, Sicht:wechsel, etc. sollen in Linz unterstützt werden.

**„7. Nutzungsszenarien: Konkretisierung der Szenarien und Implementierung“ – ab Seite 72:**

<p><b>Kunst</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proberäume für Tanz und Theater</li> <li>• Aufführungsraum multifunktional (Tanz, Musik, Theater)</li> <li>• Raum für Großinstallationen</li> <li>• Art Labs</li> <li>• Atelierrwohnungen</li> <li>• Galerie</li> <li>• Arthaus Kino</li> <li>• Kultureinrichtung von nationaler Bedeutung</li> </ul>	<p><b>Kinder und Jugendliche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bilinguale Schule bzw. Bildungskette</li> <li>• Integrierte individualisierte Schule bzw. Bildungskette</li> <li>• Künstlerisch kreativ orientierte Schule (z.B. HTL)</li> <li>• Kulturschule, Kinderoper, Kindertheater</li> <li>• Erlebnispark Kreativität &amp; Material</li> </ul>
<p><b>Kreativwirtschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Thematische Ketten</li> <li>• EPU-Park (Arbeiten und Wohnen)</li> <li>• Kleingewerbe (Designkooperationen)</li> <li>• Upscale Büros</li> </ul>	<p><b>Studierende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Universität (Medizin, Kunst, Musik)</li> <li>• Postgraduale Ausbildung</li> </ul>
<p><b>Wirtschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Themenverwandte KMUs</li> <li>• Internationales Forschungszentrum</li> </ul>	<p><b>Menschen mit besonderen Bedürfnissen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschützte Werkstätten</li> </ul>
<p><b>TechnikerInnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Technotainment</li> <li>• Regeneration für Körper und Geist</li> <li>• Gehobenes Wohnen</li> <li>• Treffpunkte Gastronomie</li> </ul>	<p><b>Migration</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrations- &amp; Kulturhaus</li> </ul>

**Abbildung 38: mögliche Nutzungen (Seite 64)**

Weitere Aspekte wurden ebenfalls untersucht. Lärmschutz ist bei der Planung ebenfalls zu berücksichtigen. Baulicher Lärmschutz ist vorzunehmen und ev. die Reduktion des Verkehrslärmes, z.B. durch Umlenkung des Verkehrs oder Unterflurlegung dessen. Weiters wird die Überlegung der Parkplatzsituation und eine Verbesserung der Verkehrsanbindung ins Zentrum gefordert.

Über die temporäre Nutzung wird geschrieben, dass dadurch kulturelle Projekte verwirklicht werden können und die Entwicklung der Tabakfabrik

positiv beeinflusst werden könnte. Die temporäre Nutzung dient als Übergangsphase bis zum fixen Nutzungsplan. Die Öffentlichkeit soll durch Kulturveranstaltungen und –initiativen auf das Areal aufmerksam gemacht werden. Kultur dient somit laut der Studie als Vermittlungselement.



Aus den Voruntersuchungen wurden drei Szenarien erarbeitet:

**„7. 1. Szenario: Kreativstadt“ - ab Seite 63:**

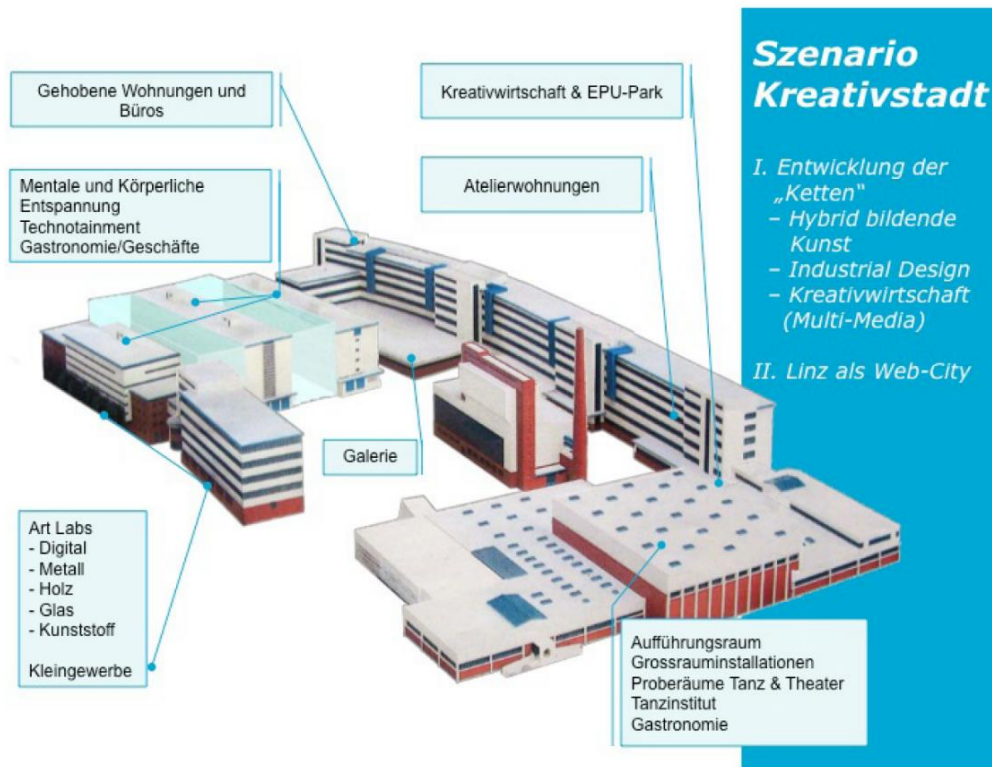


Abbildung 39: „Kreativstadt“

Als Grundlage dient das Konzept der Web-City und Industrial Design. „Dies erfordert die Realisierung der skizzierten (Wertschöpfungs-) Ketten in den Bereichen hybrid bildende Kunst, Kreativwirtschaft (mit Fokus auf Multimedialität) und Industrial Design, die mittelfristige Schließung der Lücke in der tertiären Ausbildung für Theorie und Praxis der Sprache sowie die Ermöglichung von Webkompetenz und Technologiezugang für die breite Bevölkerungsmehrheit, insbesondere die jüngere Generation.“<sup>26</sup> Die Kunstszene und das Kulturzentrum sollen im Neubaustrakt an der Gruberstraße situiert werden. Das Theater sowie die Tanzgruppen erhalten Proberäume sowie Aufführungsräume. Diese Variante sieht Atelierwohnungen, Labs und Galerieräume im Bau 1 als auch Bau 2 und ebenso in der

<sup>26</sup> **Zitat:** von A. UNIV. PROF. DR. ROBERT BAUER und MAG.<sup>a</sup> SIGRID PRAMMER, 2009, *Vorstudie zur Kulturellen Nutzung des Areals der Austria Tabak Werke Linz*, Seite 63

Lösehalle vor. Es wird die Errichtung eines Ein-Personen-Unternehmen, sogenannte EPU-Parks, Büroflächen und die Anwerbung von Designer und Kleingewerbebetriebe vorgeschlagen. Außerdem sollen gehobene Wohnungen, unter anderem Maisonettewohnungen entstehen. In den Magazinen sollen sich Geschäfte, Gastronomie, Einrichtungen zur körperlichen Entspannung usw. ansiedeln.

**„7. 2. Szenario: Exzellenz“ - ab Seite 66:**

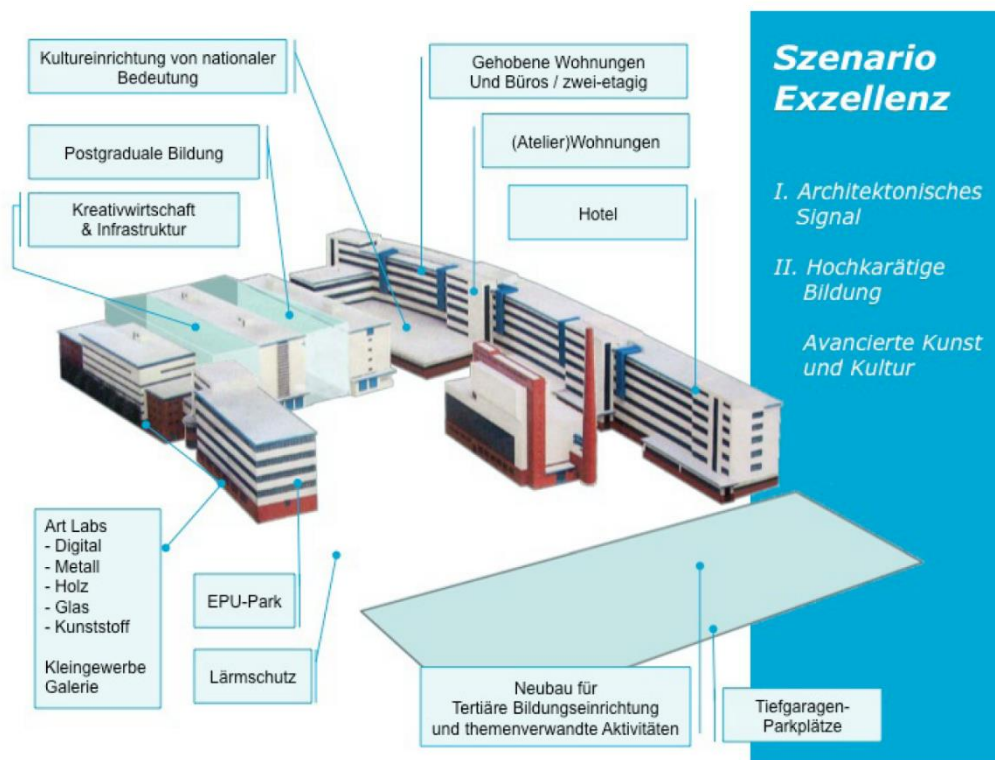


Abbildung 40: „Exzellenz“

Als Grundlage dieses Konzeptes dient die Konzeptivgesellschaft. *„Die Tabakfabrik wird zu einem Alt und Neu verbindenden architektonischen Meilenstein umgestaltet, der vorrangig mit tertiärer und postgradualer Bildung sowie mit hochwertiger Kunst und Kultur bespielt wird. Hinzu kommen kreativwirtschaftliche Nutzungen und ein Hotel, das eng mit der postgradualen Bildungseinrichtung kooperiert.“*<sup>27</sup> Als wichtige Elemente werden die Etablierung einer

<sup>27</sup> Zitat: von A. UNIV. PROF. DR. ROBERT BAUER und MAG.<sup>a</sup> SIGRID PRAMMER, 2009, *Vorstudie zur Kulturellen Nutzung des Areals der Austria Tabak Werke Linz*, Seite 66

Universität, am besten aus dem Kulturbereich, und ein Weiterbildungsinstitut genannt. Kultureinrichtungen ziehen in Bau 1 und in die Lösehalle ein. Zusätzlich werden auch Art Labs, Atelierwohnungen und Galerieräume auf dem Areal untergebracht. Ein weiterer Bestandteil dieses Nutzungsszenarios ist die Ansiedelung von EPUs und die Realisierungen von „außeruniversitären Forschungs- und Bildungseinrichtungen“<sup>28</sup>. Auch hier sieht man gehobene Wohnungen, sowie ein Hotel und Betriebe der Gastronomie vor. Parkplätze werden in der neu errichteten Tiefgarage entstehen.

**„7. 3. Szenario: Jugend, Toleranz und Material“ - ab Seite 68:**



Abbildung 41: „Jugend, Toleranz, Material“

„Dieses Szenario ergibt sich einerseits aus dem Bezug auf die Geschichte der Stadt Linz, die von der Produktion physischer Güter geprägt ist, und andererseits aus dem Bezug auf die Zukunft der Stadt mit ihrer immer heterogener werdenden Bevölkerung und insbesondere den Kindern und

<sup>28</sup> A.UNIV. PROF. DR. ROBERT BAUER und MAG.<sup>a</sup> SIGRID PRAMMER, 2009, *Vorstudie zur Kulturellen Nutzung des Areals der Austria Tabak Werke Linz*, Seite 66

*Jugendlichen – nur von ihrer Zukunft kann ja die Rede sein.*“<sup>29</sup> Aus dieser Überlegung heraus entstand der Vorschlag für die Situierung sozialer Einrichtungen, welche auch produzieren. Diese werden in Bau 3 geplant. Darüber hinaus werden auf dem Areal Künstlerwerkstätten, Atelierwohnungen, Kleingewerbe, die individuell fertigen, und Designerateliers realisiert. Bei der Planung soll besonders auf Menschen mit besonderen Bedürfnissen, Kinder und Jugendliche Rücksicht genommen werden.

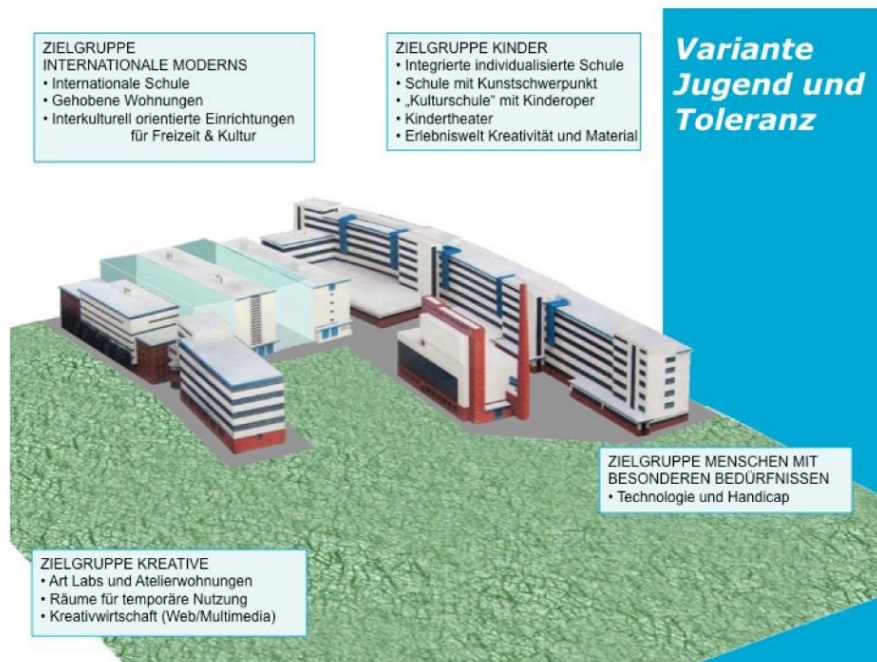


Abbildung 42: Variante „Jugend und Toleranz“

### Umsetzung im aktuellen Nutzungsplan?

Die Nutzung als Wohnraum wird nicht realisiert. Eine komplette Umsetzung eines Szenarios ist nicht geschehen. Das Modell der Kreativwirtschaft entspricht am ehesten der tatsächlichen Nutzung. Die Idee einer Produktionskette, von der Wissenschaft, der Entwicklung bis zur Produktion sowie eventuell auch die Einbeziehung der Bildung werden umgesetzt.

<sup>29</sup> **Zitat:** von A.UNIV. PROF. DR. ROBERT BAUER und MAG.<sup>a</sup> SIGRID PRAMMER, 2009, *Vorstudie zur Kulturellen Nutzung des Areals der Austria Tabak Werke Linz*, Seite 68

### 3. Kulturplan Neu der Stadt Linz (24. Jänner 2013)

Der Kulturplan sieht in Linz eine weitere Stärkung der Kunst und Kultur vor und eine Kunst, die für alle zugänglich ist. Einzelne Kultur- und Kunstformen sollen gleichgestellt und gefördert werden. Individuelle Kunst- und Kulturprojekte sollen ebenfalls gestärkt werden. Weiters soll die Bevölkerung zukünftig Einfluss auf Entwicklungsprozesse nehmen und eine einfache, unkomplizierte Erhaltung von Informationen erreicht werden. Kurz die vier Ziele:

- *„Chancengleichheit erhöhen*
- *Potenziale fördern*
- *Zugänge schaffen*
- *Stadt öffnen“*<sup>30</sup>

Auf die **Tabakfabrik** wird im Punkt 6.) *Räume schaffen und nutzen* auf Seite 37 Bezug genommen. Der Kulturentwicklungsplan sieht den Ausbau der Tabakfabrik vor. Das Areal soll sich zu einem *„innovativen, international ausgerichteten Produktionsstandort“* heranbilden. Die Tabakfabrik soll als eine Mischnutzung mit den Bereichen Bildung, Arbeit, Soziales und Kreativität entwickelt werden. Dieser Prozess wird für die Öffentlichkeit verfolgbar sein. Es werden auch Räume für die freie Kunst- und Kulturszene geschaffen. Nach der Fertigstellung sind weiterhin freistehende Räume vorgesehen, damit Neues entstehen kann.

Auch das Thema **Leerstand** wird im Punkt 6.) *Räume schaffen und nutzen* (Seite 39) behandelt. Leerstände sollen unter anderem der freien Kunst- und Kulturszene zur Verfügung gestellt werden und dabei bezahlbar bleiben. *„Die Nutzung von Leerständen kann wesentlich dazu beitragen, die Ansiedlung von Kreativ- und Kunstschaffenden zu begünstigen, das kulturelle Image der Stadt zu heben und die Entwicklung und Aufwertung von Stadtteilen zu fördern.“*<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> LEITUNG KULTUR DIREKTOR DR.JULIUS STIEBER, Stadt Linz, 24. Jänner 2013, *Kulturentwicklungsplan Neu der Stadt Linz*, Seite 13

<sup>31</sup> **Zitat:** LEITUNG KULTUR DIREKTOR DR.JULIUS STIEBER Stadt Linz, 24. Jänner 2013, *Kulturentwicklungsplan Neu der Stadt Linz*, Seite 39

## 5.2.6. Der fertige Nutzungsplan und die Grundsätze für weitere Nutzungen

*„Die Tabakfabrik etabliert sich an den vier Säulen **Kreativität, Soziales, Arbeit und Bildung** ausgerichtet als Herz eines pulsierenden und **neu gedachten Stadtteils**.“<sup>32</sup>*

*„In seiner Neugestaltung definiert sich der revitalisierte Industriebau mit seinem **Schwerpunkt auf zeitgenössischen Technologien und Kreativwirtschaft nicht als herkömmliches Museum oder Veranstaltungshaus**: Er ist Werkbank, Bühne, Technologielabor, Resonanz- und Probenraum, kollaborativer Konzern und schließlich ein eigener fabrizierender Stadtteil.“<sup>33</sup>*

Oberste Priorität hat der Plan einer Produktionskette innerhalb der Tabakfabrik. Diese Überlegung stand auch bei der „Vorstudie zur Kulturellen Nutzung des Areals der Austria Tabak Werke Linz“ von a.Univ. Prof. Dr. Robert Bauer und Mag.<sup>a</sup> Sigrid Prammer im Zentrum ihrer Nutzungsentwicklung. Allerdings wird diese Produktionskette nicht mit Wohnungen kombiniert, wie es die beiden Professoren vorschlagen. Die Schallübertragung innerhalb des Gebäudes ist zu groß bzw. durch die erforderlichen Maßnahmen wären nur noch teure Wohnungen möglich. Man will den Standort nutzen um die Kunstszene zu stärken und verschiedene Büromietungen anbieten. Für die konkrete Umsetzung ist die Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und BetriebsgmbH zuständig.

Die Planung wird nach 6 Leitlinien entwickelt:

- **Partizipation:** Man will keine Nutzung von nur einer Branchenrichtung sondern verdichtete Diversität der Nutzer.
- **Transparenz:** Transparenz soll die Bevölkerung und die Mitarbeiter motivieren und mobilisieren. Alle vorhandenen Informationen zur Tabakfabrik werden im Internet veröffentlicht.
- **Offenheit:** Es werden immer Freiflächen vorgesehen sein, damit Neues entstehen kann.

---

<sup>32</sup> **Zitat:** VERFASSEN u. Datum NICHT BEKANNT, Mission Statement

<sup>33</sup> **Zitat:** VERFASSEN u. Datum NICHT BEKANNT, FAQ zur Tabakfabrik Linz

- **Tragfähigkeit:** Die Tabakfabrik muss sich auf lange Sicht selbst tragen. Die Mietpreise sind abhängig vom Zustand des Raumes und den Flächen.
- **Behrensband:** Alle Gebäude sind miteinander verbunden, sodass sich eine innere Verbindungsstraße bzw. ein Logistikring bildet, der nur vom Innenhof unterbrochen wird. Dieser Logistikring soll auch in Zukunft erhalten bleiben.
- **Wertschöpfungskette/Produktionskette:**



Abbildung 43: Wertschöpfungskette

*„Kunst und Forschung fungieren als Impulsgeber für Innovationen, neuartige Produkte und Dienstleistungen, die von der Kreativwirtschaft erforscht und erzeugt werden. Handwerk und Industrie fertigen die Waren an, die in Schauräumen präsentiert und vermittelt werden.“<sup>34</sup>*

Diese Idee prägt maßgeblich die Gestaltung der Tabakfabrik und ist schon teilweise umgesetzt. Besonders stark ist der Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Dienstleistung angesiedelt.

---

<sup>34</sup> **Zitat:** VERFASSEN und Datum NICHT BEKANNT, FAQ zur Tabakfabrik Linz

### 5.2.7. Umbau der einzelnen Bauten

- **Bau 2**

Der Umbau des denkmalgeschützten Baus 2, der Pfeifentabakfabrik, dauerte von Februar 2013 bis Jänner 2014. Beim Umbau blieb die Fassade unberührt. Stattdessen entschied man sich für ein Raum-im-Raum Konzept in den oberen Stockwerken. Weiters wurde die Haustechnik modernisiert.

Jede Ebene hat eine Nutzfläche von ca. 600 Quadratmetern. In diesem Haus haben sich schon Unternehmen wie das Einrichtungsgeschäft „Salon Hochstetter“, Rollerhersteller „Lohnerwerke“, Architekturbüro „Kleboth Lindinger Dollnig“ usw. angesiedelt. Dieser Umbau wurde vom Büro „Kleboth Lindinger Dollnig“ geplant und kostete der Stadt Linz 5,52 Millionen Euro.

- **Bau 3/Brandland**

Bau 3 wird als Bürofläche, z.B. von „Ars Electronica Solutions“ und „Creative Region Linz & Upper Austria“ genutzt. Der Gebäudeteil Brandland kann für Veranstaltungen gemietet werden. Weiters finden hier die Wanderausstellungen statt.

- **Bau 1**

Die Planung für die Neunutzung von Bau 1 hat 2014 begonnen. Das denkmalgeschützte Gebäude weist ca. 24.000 Quadratmeter auf. Hier soll eine vollständige Produktionskette verwirklicht werden.

Somit ergibt sich eine waagrechte Strukturierung in einzelne Kettenglieder. Die Kunst, Forschung und Bildung wird vor allem zwischen Stiegenhaus A und B ihren Platz finden, Design und Kreativwirtschaft zwischen Stiegenhaus B und C und der Schwerpunkt Handwerk und Gewerbe zwischen Stiegenhaus C bis D. Die einzelnen Stockwerke werden nach Produkten, Branchen und Kooperation nochmals gegliedert. Die Kunstuniversität nutzt die





Abbildung 44: Der lang gestreckte Bau 1 der Tabakfabrik wird etappenweise adaptiert © Stadtplanung/Pertlwieser

Räumlichkeiten ab 2015 für ihr Studium „Fashion – Design & Technology“. Im Erdgeschoß werden sowohl fixe Einzelhandelsgeschäfte als auch Flächen für Veranstaltungen und Verkaufsräume für mehr Frequenz im Haus sorgen. Die zu vermietenden Flächen werden in verschiedenen Ausbauvarianten angeboten und in Zusammenarbeit mit den Mietern modernisiert.

Den Mietern wird zusätzlich durch die Adaption des Magazins 2 Lagerfläche zur Verfügung gestellt werden. Somit werden die Sanierungskosten in etwa zwischen 600 und 1.800 Euro pro Quadratmeter liegen.

Dieser Umbau des Baus 1 und des Magazins 3 wird ca. 6 Millionen Euro kosten und umfasst vorbeugenden Brandschutz, grundlegende Installationen sowie die Erneuerung der Lifte. Dieses Vorhaben soll von 2015 bis ins Frühjahr 2018 dauern.

Einige Firmen wie z.B. Fotograf „Architecture“, Ausstellungskonzeption „argeMarie“, „Querdenker“, Verein für prophylaktische Gesundheitsarbeit oder „Choose one“ haben sich bereits in Bau 1 niedergelassen.

- **Kraftwerk**

Im Kraftwerk können MieterInnen und ProjektpartnerInnen die ehemaligen und wieder benutzbaren großen Werkstätten nutzen. Somit stehen ihnen eine Schlosserei, Tischlerei, Spenglerei, Dreherei, Schweißerei, Fräserei und Druckerei zur Verfügung. In Zukunft sollen hier auch 3-D-Drucker, Lasercutter und CNC-Maschinen stehen. Im Kraftwerk findet bereits die „Grafische Manufaktur“ einen Schaffungsraum.

Weiters ist ein Hörsaal in den großen Räumen des Kraftwerks geplant. *„Im Mittelpunkt steht die Auseinandersetzung mit der kreativen Umwelt im Wortsinn: das Kraftwerk als Skulptur, von der ausgehend ausgebildet, gelehrt und Innovation beforscht wird.“<sup>35</sup>*

---

<sup>35</sup> Zitat: VERFASSETER und Datum NICHT BEKANNT, FAQ ZUR TABAKFABRIK LINZ

## 5.2.8. Umgebung und Infrastruktur

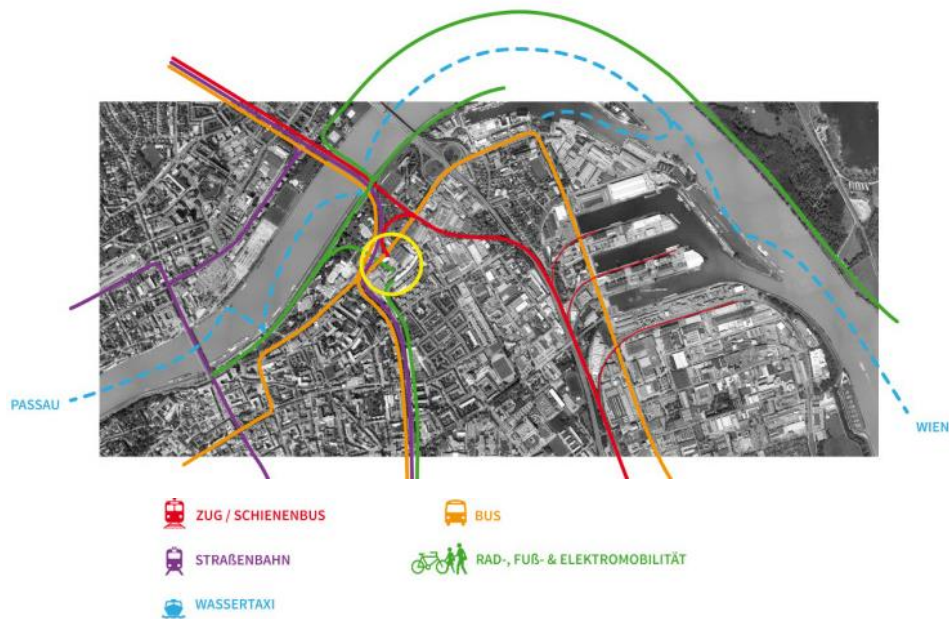


Abbildung 45: Öffentliches Verkehrsnetz (mit geplanter Straßenbahnlinie) im Bereich der Tabakfabrik

In der Gruberstraße gibt es bereits die Haltestelle „Parkbad“ der Linzer Buslinien. In Zukunft wird die Tabakfabrik auch mit der sich in Planung befindlichen Straßenbahnlinie (vom Bulgariplatz bis zum Mühlkreisbahnhof in Urfahr) erreichbar sein.

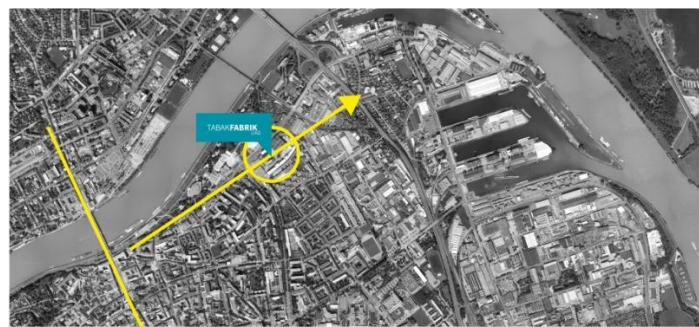


Abbildung 46: Kulturachsen der Stadt Linz

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich einige Freizeit- und Kulturangebote. Unter anderem das Parkbad sowie die Eisarena, das Donaupark Stadion, der John Harris Fitness Donaupark Linz, das Brucknerhaus und vieles mehr. Die Tabakfabrik fungiert als Erweiterung und der Kulturachse entlang der Donau und stellt das Verbindungsglied zum Hafenviertel dar.

### 5.2.9. Veranstaltungen und Events



Abbildung 47: Logo der Ausstellungs- werft Tabakfabrik Linz

Auf dem Areal der Tabakfabrik können verschiedenste Veranstaltungen abgehalten werden, z.B. Ausstellungen, Seminare, Konzerte, Großveranstaltungen, Tanz- und Theateraufführungen, Messen, Tagungen usw. Die Tabakfabrik hat verschiedene Pachtverträge. Konventionelle Veranstaltungen zahlen den vollen Preis, Veranstaltungen der Art Nonprofit zahlen 30% und Kunst- und Kulturveranstaltungen nur 10% der Pacht. Die Betriebskosten

müssen von jedem zu 100% bezahlt werden. Allerdings verfügt die Tabakfabrik über keine generelle Veranstaltungsbewilligung.

In den Monaten Jänner 2014 bis einschließlich November 2014 fanden 153 Veranstaltungen statt, die von ca. 185.000 Menschen besucht wurden. Erfreulich ist, dass diese Zahlen stetig steigen.

Veranstaltungen waren z.B:

- Porsche- Design, Mythos und Innovation
- Die Terrakotta Armee
- Tutanchamun – Sein Grab und die Schätze
- Benefiz-Veranstaltung „One Life“
- Workshop Europäische Projektfinanzierungen
- Gemeinsam Gart´In: Linzer Bodentag
- Kunst- und Designmarkt



Abbildung 48: Festival des Ars Electronica © Florian Voggeneder



Abbildung 49: Festival des Ars Electronica © Florian Voggeneder

- WearFair und Mehr
- Wildstyle & Tattoo Messe
- Open House @ Red Sapata Tanzfabrik
- Sound like music
- Musikkantine
- Gaudi – Das Musical
- Theaterstück “East of Berlin”



Abbildung 50: WearFair and Mehr



Abbildung 51: Kunst und Designmarkt



Abbildung 52: Porsche Ausstellung

## 5.2.10. Umfrage

### Angesiedelte Firmen:

- 3Berg
- Anita Gratzner
- any:time Architekten
- Archipicture
- argeMarie
- Ars Electronica Solutions
- Axis Linz
- Behrens Koch Kollektiv
- Bildschirmsprünge / Gamestage
- choose one. / Thomas Kreiseder
- Clemens Bauder
- contraire
- Creative Region Linz & Upper Austria
- Die Querdenker
- Donauraum Immobilienbüro
- Gentletent
- GORTANA FOTOGRAFIE
- Grafische Manufaktur
- Hannes Langeder
- Heinz Hochstetter
- Kernkompetenzen
- kiosque
- Kleboth Lindinger Dollnig
- Langstein Pictures
- linzukunft
- LOHNERWERKE
- Magdalena Reiter
- Neutral
- One for All
- PGA Körper.schafft
- RedSapata Tanzfabrik
- Salon Hochstetter – Concept Store
- Sektion Zweirad
- SILK Fluegge
- sit\_designbureau
- vor.Ort BeraterInnen
- Wachstumsphase
- WanderSchweben

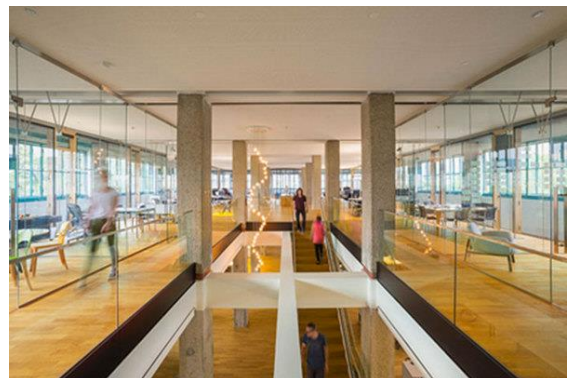


Abbildung 53: Büros in Bau 2 © Neutral

## Fragebogen:

# Weshalb erfreut sich die Tabakfabrik großer Beliebtheit?

---

Christina Hochwallner und ich, Katharina Lintner, schreiben eine Diplomarbeit mit dem Titel „**Alte Gebäude neu nutzen – Leerstand als Chance**“. Der Erfolg der Tabakfabrik wird in der Arbeit beleuchtet, daher haben wir diesen Fragebogen entwickelt. Die **Ergebnisse** werden **anonym** veröffentlicht.

## 1. Welcher Branche gehören Sie an?

---

- Forschung, Wissenschaft, Entwicklung
- Kreativwirtschaft, Kunst, Kultur, Design
- Dienstleistung
- Herstellung/Produktion
- Bildung
- Sonstige

## 2. Seit wann befinden Sie sich bereits am Areal der Tabakfabrik Linz?

---

- 2011
- 2012
- 2013
- 2014
- 2015

3. Warum entschieden Sie sich für ein Büro/ein Geschäft am Standort Tabakfabrik Linz?  
(Bitte geben Sie 2 - 10 Gründe an)

---

Wie lange mussten Sie auf eine Zusage warten? (Bitte in Monaten angeben)

 Monate

4. Wie sind Sie auf das Raumangebot der Tabakfabrik aufmerksam geworden?

---

5. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wahl?

- 
- sehr zufrieden
- zufrieden
- mittelmäßig zufrieden
- eher unzufrieden
- unzufrieden

6. Wie viel Mitsprachemöglichkeit hatten Sie als der Nutzungsplan für das Areal der Tabakfabrik entwickelt wurde?

- 
- viel Mitsprachemöglichkeit
- mittelmäßige Mitsprachemöglichkeit
- keine Mitsprachemöglichkeit
- habe mich nicht engagiert

7. Wie sehr konnten Sie Ihre Räumlichkeiten bereits in der Umbauphase mitgestalten?

---

- konnte mich sehr einbringen und mitbestimmen
- teilweise war eine Mitsprache möglich
- Mitsprache war nicht möglich
- habe mich erst nach der Umbauphase am Areal angesiedelt

8. Welche Vorteile bietet der Standort für Sie? (Bitte geben Sie 3 - 10 Vorteile an)

---

9. Wie empfinden Sie die Räume? (Bitte nennen Sie 3 - 10 Empfindungen bzw. subjektive Eindrücke)

---

10. Bietet die Tabakfabrik einem besonderen Flair für Sie?

---

- Ja
- Nein



11. Wie gut klappt die Zusammenarbeit mit anderen Firmen/Vereinen des Standortes  
Tabakfabrik Linz?

---

- sehr zufriedenstellend
- zufriedenstellend
- mittelmäßig zufriedenstellend
- wenig zufriedenstellend
- nicht zufriedenstellend

12. Was wäre am Areal noch zu verbessern? (Bitte max. 10 Vorschläge einbringen)

---

13. Wie empfinden Sie die Parkplatzsituation?

---

- Parkplätze bzw. die Autos im Hof stören
- ausreichend Parkplätze am Areal
- zu wenig Parkplätze am Areal

14. Wie ist die Lärmsituation im Inneren des Gebäudes?

---

- viel Lärm
- wenig Lärm
- kein Lärm

15. Wurde die gesamte Umgebung der Tabakfabrik durch deren Nutzung aufgewertet?

---

- Ja, stark
- Ja, ein wenig
- Nein, überhaupt nicht

**Ich danke Ihnen für Ihre Teilnahme. Die Daten werden vertraulich behandelt und die Firmendaten bleiben anonym.**

Anmerkungen:

## Auswertung:

# Weshalb erfreut sich die Tabakfabrik großer Beliebtheit?

---

Christina Hochwallner und ich, Katharina Lintner, schreiben eine Diplomarbeit mit dem Titel „**Alte Gebäude neu nutzen – Leerstand als Chance**“. Der Erfolg der Tabakfabrik wird in der Arbeit beleuchtet, daher haben wir diesen Fragebogen entwickelt. Die **Ergebnisse** werden **anonym** veröffentlicht.

## 1. Welcher Branche gehören Sie an?

---

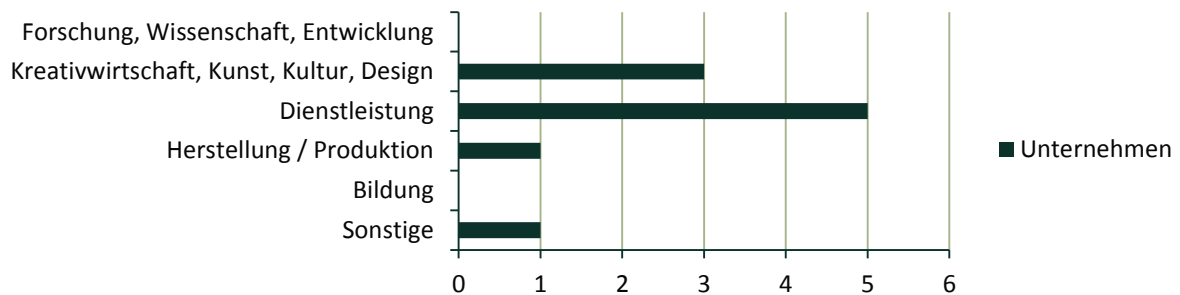


Abbildung 54: Branche

## 2. Seit wann befinden Sie sich bereits am Areal der Tabakfabrik Linz?

---



Abbildung 55: Zeitpunkt der Ansiedelung

3. Warum entschieden Sie sich für ein Büro/ein Geschäft am Standort Tabakfabrik Linz?  
(Bitte geben Sie 2 - 10 Gründe an)

---

- gute Lage, besondere Adresse, mitten in Linz
- interessante Räumlichkeiten
- Nähe zur Kreativwirtschaft, Kreativität sowie Wirtschaftstreibenden
- guter Preis
- unkompliziert
- weil große Kundin dort ansässig ist, Verkürzung der Wege (weil wichtige GeschäftspartnerInnen auch vor Ort sind)
- Tradition
- junge, innovative Unternehmen
- den Trend nutzen
- die Vision, Innovationspotential und das Stadtentwicklungspotenzial
- Vernetzungsmöglichkeit, Synergien mit Vertreter verwandter Branchen schaffen
- schon immer mal dort arbeiten wollen
- ideal für einen Open Space
- die wunderbare/einzigartige Architektur, Ambiente
- Flair von Internationalität
- für uns wichtig, in einem (zukünftigen) Hotspot für unser Klientel zu sitzen
- Nutzung gemeinsamer Infrastruktur
- bei Bedarf Möglichkeiten der Nutzung zusätzlicher räumlicher Ressourcen
- Möglichkeit zur Weiterentwicklung/Veränderung

4. Wie lange mussten Sie auf eine Zusage warten? (Bitte in Monaten angeben)

---

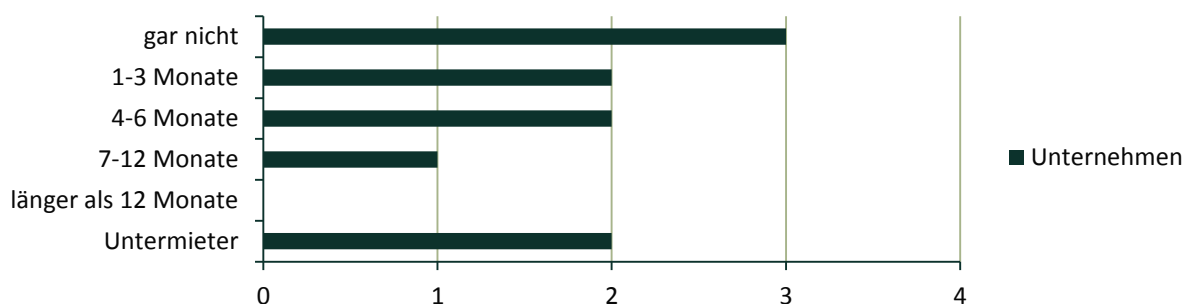


Abbildung 56: Zeit bis zur Zusage

## 5. Wie sind Sie auf das Raumangebot der Tabakfabrik aufmerksam geworden?

---

- Bekannten- und Kollegenkreis
- Familie
- durch persönliche Gespräche, Mundpropaganda
- aus den Medien, Internet
- Vermittlung eines Netzwerkpartners/ durch Kundin / durch Auftrag
- Interesse bereits zu Zeiten der Zigarettenherstellung
- Stadt Linz
- Events

## 6. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wahl?

---

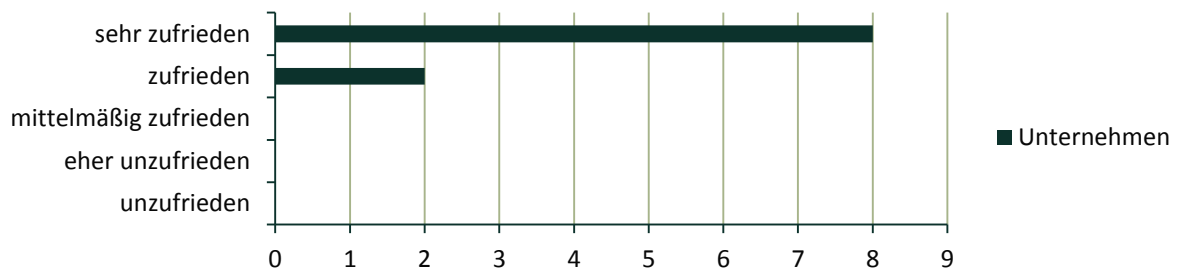


Abbildung 57: Zufriedenheit mit der Wahl

## 7. Wie viel Mitsprachemöglichkeit hatten Sie als der Nutzungsplan für das Areal der Tabakfabrik entwickelt wurde?

---

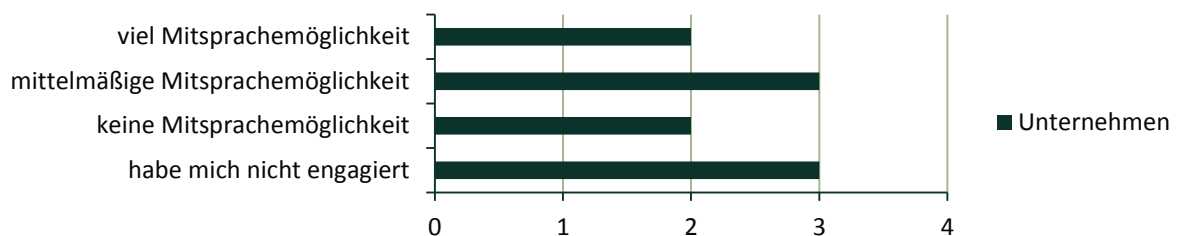


Abbildung 58: Mitsprache beim Nutzungsplan

## 8. Wie sehr konnten Sie Ihre Räumlichkeiten bereits in der Umbauphase mitgestalten?

---

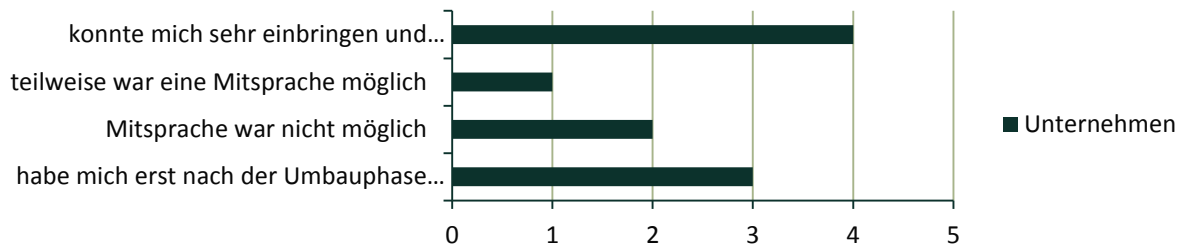


Abbildung 59: Mitsprache bei den Räumlichkeiten

## 9. Welche Vorteile bietet der Standort für Sie? (Bitte geben Sie 3 - 10 Vorteile an)

---

- Nähe zu anderen EPUs
- Zusammenarbeit, Synergieeffekte mit anderen Mieter
- Image
- Zentrumsnähe
- guter Preis
- angenehme Architektur
- hautnah mitzubekommen, wie sich das Areal entwickelt
- persönliches Arbeitsnetzwerk vor Ort (Expertisen aus unterschiedlichen Bereichen)
- positive und unbürokratische Hausverwaltung, die offen ist für neue Vorschläge und Kooperationen
- attraktive Umgebung (keine "klinischen" Büros)
- Raum für jeden Bedarf
- Knowhow ehemaliger Kollegen
- öffentliche Anbindung
- gutes Gesamtmarketing, Tabakfabrik ist bekannt,
- hohe mediale Aufmerksamkeit
- Event Hot Spot Linz
- große infrastrukturelle Vielfalt
- Partner am Areal
- sympathische Atmosphäre
- Parkplatz
- viel Platz

10. Wie empfinden Sie die Räume? (Bitte nennen Sie 3 - 10 Empfindungen bzw. subjektive Eindrücke)

---

- Es gibt nichts Besseres!
- prinzipiell großartige Qualität
- angenehmes Arbeiten ist möglich, gute Arbeitsatmosphäre
- man spürt die Geschichte des Gebäudes
- manchmal grenzwertig (Schmutz, Staub, alte Strukturen)
- Räume sind sehr unterschiedlich, passend für viele Angelegenheiten
- "Altbau" ist allerdings sehr attraktiv und schafft ein sehr gutes Arbeitsklima für kreative Arbeit
- Manche werden wohl "nur" als Lager benutzbar sein, aber genau das ist, was vielleicht manche KünstlerInnen und Kreativunternehmen brauchen
- architektonisch bemerkenswert
- erfüllt nach wie vor alle Anforderungen an eine Produktionsstätte
- kultig, historisch
- motivierend, inspirierend, gute Energie
- Industrie
- der Bau 2 ist wunderbar umgebaut
- sehr angenehm
- gutes Klima
- karger Eingangsbereich
- renovierungsbedürftig
- eingeschränkt veränderbar wegen Denkmalschutz
- hell, freundlich
- funktional, zweckmäßig, bedarfsgerecht
- alt, aber fast mängelfrei
- unverwechselbar, einzigartig
- mystisch
- großzügig

11. Bietet die Tabakfabrik einem besonderen Flair für Sie?

---

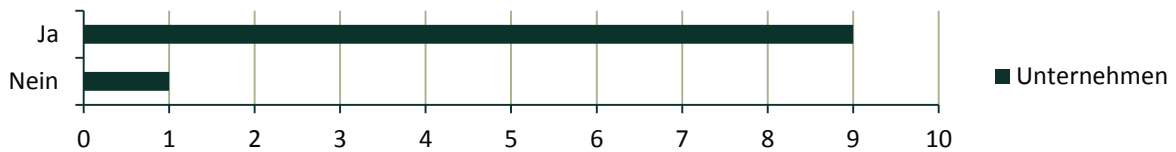


Abbildung 60: Flair

12. Wie gut klappt die Zusammenarbeit mit anderen Firmen/Vereinen des Standortes Tabakfabrik Linz?

---

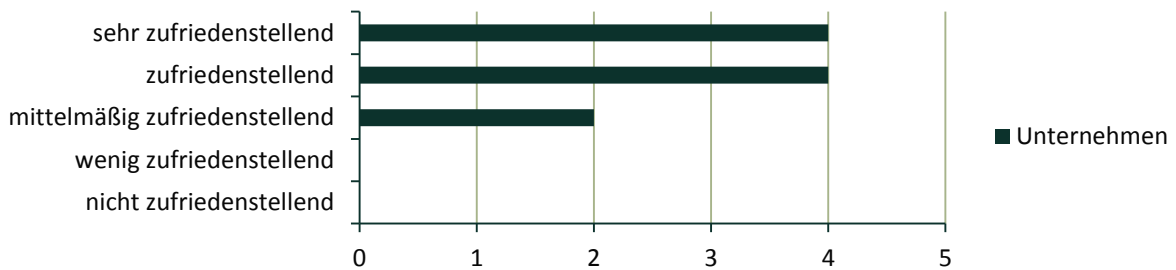


Abbildung 61: Zusammenarbeit

13. Was wäre am Areal noch zu verbessern? (Bitte max. 10 Vorschläge einbringen)

---

- Infrastruktur wie Cafés, Lokale und Geschäfte, mehr und diversere Gastronomie (zu unterschiedlichen Tageszeiten)
- Minimarkt
- mehr Grün am Platz
- mehr Flächen zum Sitzen, zum Pause machen und zum Treffen im Außenraum, mehr Outdoor-Möbiliar zum konsumfreien Verweilen
- mehr Orientierung (Schilder, Markierungen) für Außenstehende (finden sich oft nicht zurecht), bessere Leitsysteme, Möglichkeiten auf mich hinzuweisen
- Eingangssituation – wie versorgt man Erstbesucher – wo darf man sich hintrauen
- insgesamt noch mehr Leben und Frequenz
- öffentliche Infrastruktur noch besser anbinden



- Kommunikationsmöglichkeiten zwischen den MieterInnen (Interne Veranstaltungen, Meetings etc.), Erfahrungsaustausch
- Reparatur notwendiger Aufzüge
- Kommunikation zur Leitung, Vorschlagskommunikation
- Zäune entfernen, sodass das Haus noch offener wird
- Offenheit
- keine Schranken bei der Einfahrt
- mehr Betriebe
- keine Parkplätze, sondern nur Anlieferung zu bestimmten Zeiten (wie im Museumsquartier)
- Infrastruktur – E-Tankstelle, überdachte Radlstände
- Angebot für Kinder erhöhen & Kinderbetreuung anbieten (Kinderkrippe, Kindergarten, Spielplatz etc.)
- mehr Zebrastreifen und Querungsmöglichkeiten der Straße. Es sind viele Kids unterwegs und selbst als Erwachsene ist die Verkehrssituation oft kritisch. V. a. rüber zum Parkbad bräuchte man nur einen Zebrastreifen, auf der Kreuzung Ludlgasse/Gruberstraße muss man sich langfristig eine gute Lösung überlegen
- geplante Straßenbahnlinie finde ich top! Super wäre es, nicht den motorisierten Individualverkehr zu stärken, sondern eben FußgängerInnen, RadfahrerInnen & den öffentlichen Verkehr.
- Damit habe ich mich nicht beschäftigt, weil wir aus organisatorischen Gründen unseren Firmensitz verlegen mussten.

#### 14. Wie empfinden Sie die Parkplatzsituation?

---

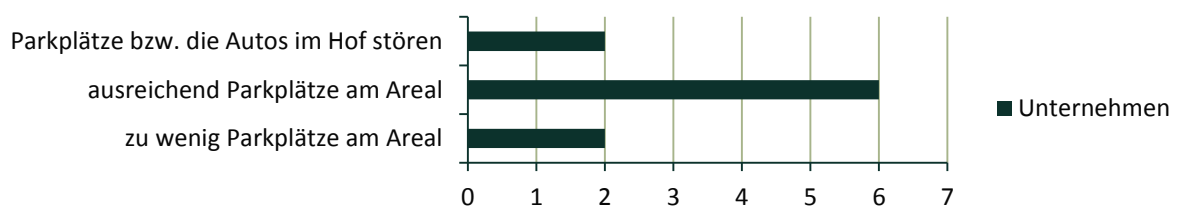


Abbildung 62: Parkplatzsituation

15. Wie ist die Lärmsituation im Inneren des Gebäudes?

---

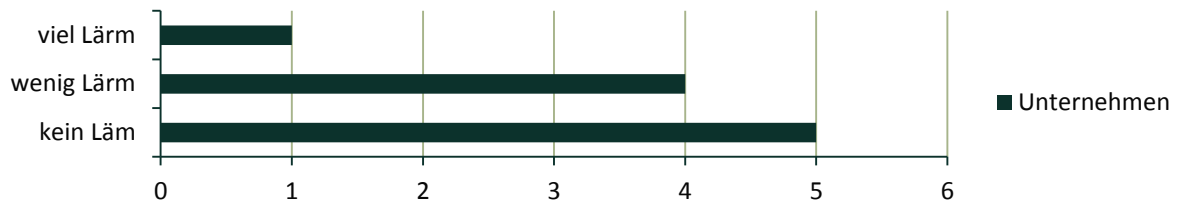


Abbildung 63: Lärmsituation

16. Wurde die gesamte Umgebung der Tabakfabrik durch deren Nutzung aufgewertet?

---

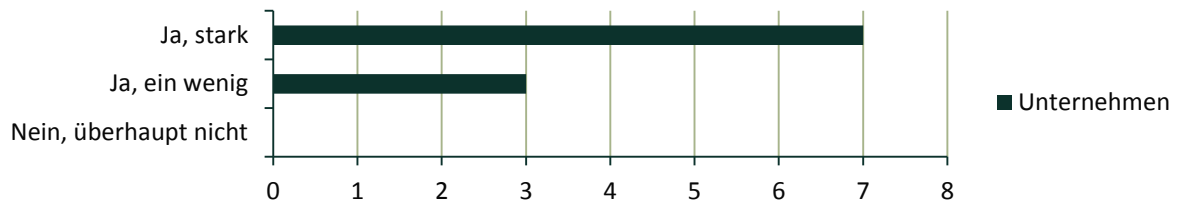


Abbildung 64: Aufwertung

**Ich danke Ihnen für Ihre Teilnahme. Die Daten werden vertraulich behandelt und die Firmendaten bleiben anonym.**

### **5.2.11. Begehung am 28. Oktober 2014 - erster Eindruck und gesammelte Informationen**

Am 28. Oktober 2014 trafen wir uns mit Herrn Ing. Rainer Schrammel vom Magistrat Linz, der in der Abteilung Gebäudemanagement arbeitet, zu einem Rundgang durch die Tabakfabrik.

#### **Eindrücke von Christina Hochwallner:**

Seit über fünf Jahren gehe ich nun schon in Linz zur Schule. Von der Tabakfabrik habe ich von verschiedenen Veranstaltungen bereits gehört, war aber selbst noch nie dort.

##### **1. Lage:**

Die Lage ist sehr zentral und leicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) zu erreichen. Die Haltestation Parkbad befindet sich direkt vor der Tabakfabrik, von der Innenstadt kommend ist die Haltestation direkt vor dem Gebäudekomplex 3.

Im Norden schließt die Tabakfabrik an die Untere Donaulände an, die stark befahren ist und dadurch eine hohe Lärmbelastigung darstellt. Lärmschutzmaßnahmen werden notwendig sein. Die Fassade an der Unteren Donaulände ist durch den CO<sub>2</sub> Ausstoße schon ziemlich grau geworden.

##### **2. Bauten:**

###### **2.1. Bau 1:**

Im Bau 1, einst die Pfeifentabakfabrik, erstreckt sich im Westen des Areals an der Unteren Donaulände. Es sind jetzt viele Jungunternehmen eingemietet und es gibt sogar ein Büro das man sich für einen Tag mieten kann. Derzeit sind alle Flächen in diesem 40 Meter langen und fünf geschossigen Gebäude vermietet, der Quadratmeter kostet in etwa 7 bis 8 Euro warm. Im Erdgeschoß befindet sich ein Geschäft von Heinz Hochstetter, das hauptsächlich kreative Einrichtungsgegenstände anbietet. Dies finde ich natürlich toll und schön. Im Inneren des

Gebäudes wurde saniert und eine komplette zweite Hülle hineingestellt, eine Haus-in-Haus-Konstruktion.

## **2.2. Bau 2:**

Im Osten der Tabakfabrik befindet sich der ca. 200 Meter lange Bau 2, der als Zigarettenfabrik genutzt wurde. Nebenan erstreckt sich ebenso eine Straße, die Ludlgasse, die aber verkehrsarm ist. Auf der anderen Seite der Ludlgasse wurde eine große, moderne und schöne Wohnanlage geschaffen, der Bau wurde erst 2013 fertiggestellt. Derzeit befindet sich im Bau 2 ein alternatives Restaurant, ein Architekten Team und noch ein paar Kleinunternehmer, doch zum Großteil steht dieser Gebäudetrakt noch leer. Die Messe WearFair war z.B. auch in diesem Gebäude untergebracht, die zuletzt von 5. Bis 8. Oktober 2014 stattfand.

Der Plan wäre es, den Bau 2 als sehr günstige Büroflächen zu vermieten, denn günstige Büroflächen sind derzeit gesucht, der Preis würde 3 Euro pro Quadratmeter warm betragen.

## **2.3. Kraftwerk:**

In der Mitte der Anlage befindet sich das Kraftwerk, früher wurde die benötigte Energie für das ganze Areal aus Kohle gewonnen und später dann aus Öl. Im Kraftwerk befinden sich 2 Kesseln mit insgesamt 18 MW. Heute werden diese nicht mehr als Energielieferant verwendet, da es zu teuer wäre. Mittlerweile wurde an das Fernwärmenetz angeschlossen.

## **3. Hof:**

Im Hof sind in etwa 60 Parkplätze vorhanden, was meiner Meinung nach den Charme der Fabrik etwas mindert. Wäre hier eine schöne Parkanlage würde das Areal auch schöner sein, die Künstler könnten auch mehr im Freien arbeiten.

Wenn Büroflächen im gesamten Bau 1 entstehen, müssen neue Parkplätze geschaffen werden. Möglicherweise eine Tiefgarage, dafür müsste vermutlich der Gebäudekomplex 3 abgerissen werden und darunter eine mehrstöckige Tiefgarage errichtet werden. Darauf könnte ein neuer Gebäudekomplex errichtet werden, der das ganze Fabriksareal aufwertet und zu einem ganzen Komplex vereint.

#### 4. Momentanes Konzept:

Derzeit ist das Gesamtkonzept auf Kunst und Kreativität ausgerichtet, was auch in naher Zukunft noch so bleiben wird.

### Ergänzung von Katharina Lintner

#### 1. Allgemeines zur Tabakfabrik:

- Klare Linien, Funktionalität und ein einheitliches Erscheinungsbild prägen die Gebäude von Peter Behrens und Alexander Popp. Die charakteristischen türkisernen Fensterbänder geben den Gebäuden ihr unverwechselbares Aussehen.
- Nur wenige Minuten von der Tabakfabrik entfernt befindet sich die Auffahrt auf die Autobahn. In Zukunft wird die Infrastruktur durch die neue geplante Straßenbahnlinie weiter verbessert.
- Der Komplex ist sowohl innen als auch außen noch in einem guten Zustand.
- Die Umgebung um die Tabakfabrik ist großteils gepflegt und belebt. Die Tabakfabrik befindet sich gleich gegenüber dem Parkbad mit der Eishalle und bildet eine Verlängerung der sogenannten „Kulturachse Linz“. Im Süden der Tabakfabrik, auf Seite der Ludlgasse, befinden sich neue Wohnblocks mit Geschäften und Restaurants im Erdgeschoß, welche bei näherer Betrachtung die große lange Fensterfront der Fabrik in ihrer Fassade aufgreifen. Diese Seite ist nur schwach vom Verkehr frequentiert. An der Ostseite der Tabakfabrik schließt ein Neubau an. Eine Straße weiter, in der Holzstraße, befindet sich der alte Schlachthof.

#### 2. Einzelne Bauten bzw. Gebäudeabschnitte:

- **Bau 2:** Es herrschte schon in der Früh rege Betriebsamkeit. Im Erdgeschoß baute man neue hohe Fenster mit schwarzen, schlichten Rahmen in das alte Ziegelmauerwerk ein.

Die Fenster über dem Erdgeschoss blieben unverändert. Weiters wurde ein barrierefreier Zugang mit Hilfe einer neuen Rampe geschaffen.

- **Kraftwerk:** Vieles im Innenraum erinnert noch an vergangene Zeiten- die alten Kessel, alte Werkbänke, alte Sessel, die alten Leitungen,...
- **Magazine:** Diese sind nur im vorderen Bereich ausreichend belichtet und in diesem Gebäudetrakt richt es immer noch nach Tabak.
- **Bau 1:** Den Bau 1 mit seinem schönen, großzügigen Stiegenhaus, das mit dunklen Fliesen gestaltet ist, konnten wir uns etwas genauer ansehen. Die neuen Elemente wie die Brandschutztüren fügen sich nahtlos ein, da sie schlicht gehalten sind und die Farbpalette des Altbestandes aufgreifen. Die Decken haben eine angenehme Höhe und der Raum ist durch die lange Fensterfront hell und freundlich. Manche Bodenfliesen zeigen schon Gebrauchsspuren und sind teilweise bereits zerbrochen. Diese Tatsache stört aber überhaupt nicht – ganz im Gegenteil. Ansonsten befindet sich das Gebäude in einem sehr guten Zustand. Nicht jedes Geschoß ist ganz gleich, z.B. ändern sich oben die Deckenhöhen und die Betonsäulen werden in jedem Geschoß dünner. Vereinzelt haben sich schon Unternehmen im Bau 1 niedergelassen. In einem Geschoß wurde bereits damit begonnen, den Raum in einzelne Büroflächen zu unterteilen und Wände aufzustellen.
- **Bau 3:** Diesen kenne ich bereits von zwei Ausstellungen – Porsche und Tutanchamun. Die Ausstellungsgestaltung, eine Kombination aus schwarz verhängten bzw. gestrichenen Wänden und Decken mit dem dunklen Boden, ermöglicht es dem Besucher, sich alleine auf die ausgestellten Werke zu konzentrieren. Das Hochregallager bietet durch seine große Deckenhöhe auch Platz für größere Installationen und individuelle Nutzung.

## 5.2.12. Resümee

### **Architekturjuwel und Hotspot in Linz:**

Der Rückkauf der Tabakfabrik durch die Stadt Linz war aus unserer Sicht eine sehr gute Entscheidung. Es wäre schade gewesen, wenn dieses markante Architekturjuwel dem Verfall preisgegeben worden wäre. Die Tabakfabrik gilt zurecht als ein Wahrzeichen der Stadt. Die Architekten Behrens und Popp haben mit ihrer klaren Formsprache der Funktionalität einen zeitlosen, architektonisch wertvollen Komplex erschaffen. Die türkisen Fensterbahnen und die Blockziegel geben dem Gebäude ein unverwechselbares Aussehen.

Es ist erfreulich, dass man ein schlüssiges Nutzungskonzept erarbeitet hat. Die Wertschöpfungskette und die übersichtliche, strukturierte Aufteilung auf den verschiedenen Geschoßen schaffen sicherlich eine bessere Vernetzung untereinander und ein produktives Zusammenarbeiten verschiedener Branchen. Die Nutzung als kreativer Wirtschaftsstandort und Veranstaltungsort belebt die Gegend und erweitert die Kulturachse in Linz. Die Gegend wurde dadurch enorm aufgewertet.

Der Eventhotspot Tabakfabrik ist rentabel und erhält große mediale Aufmerksamkeit. Leider gilt dieses Medieninteresse nicht für die Geschäfte und Büros. Nur ein geringer Teil der Bevölkerung weiß, dass mittlerweile 300 Menschen am Areal arbeiten. Büros sind größtenteils in Bau 1, Bau 2 und Bau 3 untergebracht. Proberäume befinden sich hauptsächlich in den Magazinen und die Werkstätten im Kraftwerk. Bei der Neugestaltung des Areals und Vergabe der Räumlichkeiten werden die Prinzipien Partizipation, Transparenz, Offenheit und Tragfähigkeit genauestens eingehalten und sind wohl auch Teil des Erfolgs.

### **Studien und Vorschläge zur Nutzung:**

Viele der vorgestellten und vorgeschlagenen Nutzungsmöglichkeiten wurden in die Realität umgesetzt. Die von a.Univ. Prof. Dr. Robert Bauer und Mag.<sup>a</sup> Sigrid Prammer erstellte Studie schlägt drei Szenarien vor, wobei der Vorschlag der Kreativstadt am ehesten der Wirklichkeit

entspricht. Die von den beiden vorgeschlagene Unterbringung einer Zweigstelle der Kunstuniversität Linz ist bereits in Planung. Auch ein von ihnen gewünschtes Büro zur Vernetzung der kreativen Szene „Creative Region Linz & Upper Austria“ ist bereits in der Tabakfabrik angesiedelt. Das vom Verein „Kulturquartier Tabakfabrik“ vorgeschlagene Klientel hat am Areal Arbeitsplätze eingerichtet. Es gibt, wie gewünscht, Veranstaltungsräume, Werkstätten, Büros, Ateliers, Proberäumlichkeiten, Geschäfte sowie ein Museum mit Wanderausstellungen. Das gastronomische Angebot beschränkt sich leider noch auf das „Behrens Koch Kollektiv“. Außerdem wurde der Innenhof noch nicht verschönert bzw. gestaltet. Die geforderten Sitzgelegenheiten sind noch ausständig.

### **Umbau der Räumlichkeiten:**

Bau 3 wurde bereits saniert und bietet nun ansprechende Büros. In diesem Bau sind nur wenige Räumlichkeiten vorhanden. Bau 2 wurde ebenfalls fertig ausgebaut und bietet wunderschöne, helle und freundliche Büros. Das Raum-in-Raum Konzept, das teilweise eingesetzt wurde, war die optimale Lösung, um Altes zu erhalten und attraktive Büroräumlichkeiten zu schaffen. Auch einen neuen Lift gibt es bereits. Beim Umbau benutzte man die gleiche Farbpalette, wodurch sich die Neuerungen gut in das Gesamtbild einfügen. In Bau 1 hat der Umbau erst begonnen. Daher sind hier die Büros noch in den ursprünglichen Räumen untergebracht, was durchaus einen gewissen Charme hat.

### **Ergebnis der Umfrage:**

Die etwas unterschiedlichen Ergebnisse der Befragung lassen sich auf den Umstand der unterschiedlichen Umbaufortschritte zurückführen. Keiner der Befragten ist jedoch mit seiner Wahl unzufrieden, die Mehrheit ist sogar sehr zufrieden. Die Mitbestimmung beim Entstehen des Nutzungskonzeptes wurde sehr unterschiedlich aufgefasst. Erfreulich ist, dass die Zusammenarbeit der Firmen im Großen und Ganzen klappt. Die meisten der Befragten schätzen die Architektur, den Flair, die Zentrumsnähe, den Mietpreis sowie die anderen Unternehmen am Areal. Die Mieter im Bau 2 und Bau 3 beschreiben die Räume als freundlich und angenehm. Die Mieter im Bau 1 sind weniger zufrieden mit ihren Büros. Die Lärmsituation



gaben die Befragten bis auf eine Ausnahme als nicht störend an, wenn man von den Baustellengeräuschen absieht.

Wichtig wäre den Mietern eine bessere Beschilderung der Tabakfabrik. Es wäre wünschenswert mehr Hinweismöglichkeiten auf die Unternehmen zu schaffen. Die Orientierung am Areal selbst ist für Außenstehende oft nicht leicht. Ein weiteres Anliegen ist die Gestaltung des Innenhofes, mehr Sitzmöglichkeiten sowie mehr Grünflächen. Viele äußerten auch den Wunsch nach mehr Gastronomie. Manche finden die Infrastruktur gut, manche wünschen sich eine bessere Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Zusammenfassend kann man die Tabakfabrik als ein bekanntes und höchst erfolgreiches Vorzeigeprojekt für die Nutzung von Leerstand bezeichnen. Es wurde gut, konsequent sowie schlüssig geplant, sorgsam ausgeführt und entwickelt sich immer noch weiter. Das vielfältige Nutzungsangebot wird geschätzt und angenommen. Es gibt allerdings auch noch manches zu verbessern. Eine Verbesserung der Beschilderung als auch mehr Hinweise auf die angesiedelten Unternehmen müssen noch getätigt werden.



Abbildung 65: Planungsbüro Kleboth Lindinger Dollnig © Archipicture

### 5.3. Celica Art Hostel in Laibach

**Adresse:** Metelkova ulica 8, SLO-1000 Ljubljana

#### 5.3.1. Geschichte

Das ehemalige jugoslawische Militärgefängnis befindet sich in Ljubljana (Laibach), der Hauptstadt Sloweniens. Es wurde 1882 errichtet und schon in der Österreich-Ungarn-Monarchie genutzt. Nachdem Slowenien 1991 die Unabhängigkeit erlangte und das Gebäude nicht mehr benötigt wurde, sollte der Bau abgerissen werden. Doch das Gefängnis wurde besetzt.

#### 5.3.2. Umwandlung zum Hostel



Abbildung 66: Nach Umbau zum Hotel



Abbildung 67: Frühstücksraum

Daraufhin wurde das Militärgefängnis zu einem Hostel mit dem Namen Celica Art (deutsch „Zelle Kunst“), umgewandelt. Das Hostel konnte das Gefängnisflair beibehalten. Genau dieses Ambiente zieht viele Reisende zum Verweilen auf eine oder mehrere Nächte an. Das Hostel erhielt nicht nur viele Auszeichnungen wegen dem Konzept, seinem Charakter, der zentralen Lage, den lebhaften täglichen Abendveranstaltungen, sondern zählt auch zu den ausgefallensten Übernachtungsmöglichkeiten weltweit.

### 5.3.3. Zellen, Zimmer und Ausstattung

Das Celica wurde 2003 eröffnet, nachdem 80 Künstler in zehn Jahren Arbeit die 20 Zellen aufwendig gestaltet haben. Die Zimmer verfügen noch immer über Gitterstäbe an Fenstern und Türen und jede Zelle ist individuell gestaltet. Auf Grund des geringen Platzangebots innerhalb der Zelle wurden Hochbetten konstruiert, die über eine Leiter erreichbar sind. Es entstanden lichtdurchflutete und gemütliche Zellen. Weiteres gibt es auch noch mehrere komfortable Zimmer. Den Gästen werden auch ein Aufenthaltsraum und Gemeinschaftswaschräume zur Verfügung gestellt. Das Essen kann in der Gemeinschaftsküche selbst zubereitet werden. Außerdem wird eine Bar mit orientalischem Café, eine slowenische Kneipe und ein Westerncafé betrieben. Die Übernachtung in den Zwei-, Vier- oder Mehrbettzellen sowie in den Schlafsälen ist sehr günstig. Wenn sich die Zellentüren schließen, ist man für eine Nacht wie gefangen.

### 5.3.4. Führungen

Wer die Nächtigungsmöglichkeit nicht nutzen möchte, kann das ehemalige Gefängnis im Rahmen einer Führung täglich von 14.00 bis 15.00 Uhr besichtigen.



Abbildung 69: Schlafsaal



Abbildung 68: 1. Beispiel Zelle



Abbildung 70: 2. Beispiel Zimmer

## 5.4. Perspektiven Attersee

### 5.4.1. Allgemeines

In Rahmen unserer Diplomarbeit sahen wir uns das Projekt „Perspektiven Attersee“ im Ort Attersee in Oberösterreich an.

Das temporäre Projekt, in der Zeit vom 5. Juli bis 30. August 2014 versuchte mit Künstlern aus Österreich den Ortskern zu beleben. Man möchte „einen Ort der Begegnung und des Austausches“ schaffen, wie es in der Presseaussendung heißt.

Dazu wurden den Künstlern mietfreie Räume an der Hauptstraße zur Verfügung gestellt – das Haus Baresch, ein ehemaliger Gemischtwarenhandel, der ehemalige Bierkeller und heute Haus Bauer, das ehemalige Kaufhaus Miglbauer und die Atterseehalle, eine ehemalige Fertigungshalle für Betonfertigteile. 2014 zeigten 18 Teilnehmer aus dem Bereich Kunst und Mode ihre Werke. Frau Maul-Röder, Initiatorin des Projektes, wählte junge Künstler mit Talent, selbstgemachte Kunst und außergewöhnliche Mode mit fairen Preisen aus.



Abbildung 71: Lageplan der genutzten Gebäude

Zusätzlich wurden eine Musikveranstaltung, eine Theateraufführung, ein Kabarett, eine Vernissage und ein Straßenfest geboten. Das Straßenfest fiel 2014 wegen des schlechten Wetters leider aus. Seit 2014 finanziert sich das Projekt alleine aus Sponsorengeldern und Spenden.

### 5.4.2. Vorgeschichte

Die Veranstaltung wurde von der Fotografin Edith Maul-Röder und ihrem Mann Mag. Arch. et art Franz Maul (Architekturbüro Luger und Maul, Wels) initiiert. Begonnen hat man 2011 mit Fotografien, die einige Fenster und Fassaden von leerstehenden Gebäuden bedeckten. Erst später vergab man die Räume an Künstler zur temporären Nutzung. Zu Beginn der Kulturveranstaltung 2011 flossen noch Fördergelder der EU.

### 5.4.3. Haus Baresch (1) / Schau-Boxen

1975 baute man das Kaufhaus mit zweigeschossiger Verkaufsfläche neu. 2004 musste man schließen. Nun dienen die alten Schaufenster für „Perspektiven“ als Schau-Boxen um die Werke des Kunst-Ateliers und des Design-Ateliers der momentan dort arbeitenden Künstler auszustellen.



Abbildung 72: Haus Baresch Altbestand 2010



Abbildung 73: Haus Baresch nachher



Abbildung 76: Schau-Box 1

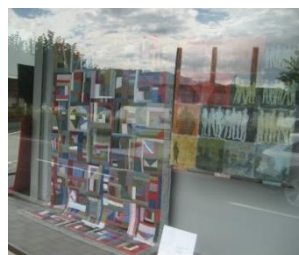


Abbildung 75: Schau-Box 2



Abbildung 74: Schau-Box 3

### 5.4.4. Haus Bauer / Design-Atelier (2)

Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Bierkeller der Brauerei Hager. 1892 baute man die Stollen auf eine Länge von 42 bzw. 48 Metern aus. 1918 bis 1943 kamen Fleischhauereibetriebe hinzu. 1943 erweiterte man abermals die Stollen. 1945 bis 1986 führte man eine Fleischerei mit eigenem Schlachtbetrieb. Nun wird der ehemalige Verkaufsraum als Verkaufsfläche für Pop-up



Abbildung 77: Label Fröhlich im Design-Atelier, 2014

Shops<sup>36</sup> aus dem Bereich Mode und Handarbeit angeboten. Die Wände wurden mit grauen, besprühten OSB-Platten verkleidet, ebenso die Fassade, allerdings mit teilweise rot lackierten Platten. Als wir Attersee besuchten, verkauften MOMO, welche Quilts und Patchwork aus Recyclingstoffen herstellt, und KAMAELEON, welche recycelte Kindermode näht, ihre handgefertigten Waren.



Abbildung 78: Haus Bauer Altbestand 2010



Abbildung 79: Haus Bauer nachher

### 5.4.5. Haus Miglbauer / Kunst-Atelier (3)



Abbildung 82: Eingang Haus Miglbauer

1910 bis 1993 wurde das Haus als Gemischtwarenhandel geführt und deren Verkaufsflächen stehen seitdem leer. Nun haucht das Kunst-Atelier dem Gebäude neues Leben ein. Die Wände wurden vor Jahren trockengelegt und mit grauen Platten verdeckt, sodass mit den Schaufenstern eine homogene Oberfläche entstand.



Abbildung 80: Haus Miglbauer Altbestand 2010



Abbildung 81: Haus Miglbauer nachher

<sup>36</sup> Eine genaue Erklärung des Begriffes Pop-up Unternehmen ist im Glossar zu finden.

Bei unserem Besuch präsentierten sich die Architektin Anna Norz und der aus Attersee stammende Künstler Matthias Göttfert, der mit viel Messing arbeitet und Taschen fertigt.

#### 5.4.6. Atterseehalle (4)

Hierbei handelt es sich um die ehemalige Fertigungshalle für Betonwaren der Firma Iresberger. 1997 wurde diese zu einer Veranstaltungs- und Ausstellungshalle umgebaut. In den Sommermonaten finden meist Ausstellungen bekannter Künstler statt.

Im Rahmen der „Perspektiven Attersee“, stellt der Fotograf Kurt Kaindl <sup>37</sup> seine Fotoreportage „Reisen im Niemandsland“, welche das Gebiet um den Eisernen Vorhang nach dessen Fall thematisiert, vor. „*Sie verbinden die dokumentarische Kraft der Pressefotografie mit dem poetischen Zugang des Künstlers.*“ <sup>38</sup>



Abbildung 83: Foto aus "Reisen im Niemandsland"



Abbildung 84: Atterseehalle außen



Abbildung 85: Atterseehalle innen

#### 5.4.7. Resonanz der Bevölkerung und deren Folgen

Die Initiatorin Frau Maul-Röder antwortete leider nicht auf unsere Fragen. Wir stellten einige Fragen auch an die Gemeinde und bekamen folgende Antworten:

- Was hat sich durch das Festival verbessert?

---

<sup>37</sup> Kurt Kaindl wurde 1954 in Gmunden geboren und lebt momentan in Salzburg. Er arbeitet als Fotograf, ist Herausgeber sowie Kurator.

<sup>38</sup> **Zitat:** OHNE VERFASSER, Perspektiven Attersee., 2014, *Atterseehalle – Reisen im Niemandsland*

*„Eine öffentliche Diskussion über die Leerstände im Zentrum, wurde innerhalb von Attersee/A. aber auch überregional intensiviert, wenn nicht sogar „richtig losgetreten“. Einige Objekten wurden verschönert.“<sup>39</sup>*

- Wie nahmen die Atterseer die Perspektiven Attersee an?

*„Natürlich gibt es aus der Bevölkerung unterschiedliche Meinung. Von Lob über die Belebung des Ortszentrums bis hin zu Aussagen wie „Geldverschwendung“ hört man viele Meinungen. Außerdem wurden die jeweiligen Bespielungen der einzelnen Jahre unterschiedlich subietktiv bewertet.“<sup>40</sup>*

#### 5.4.8. Resümee

Der Ortskern Attersee stirbt wie vielerorts aus. Der Greißler, der Fleischer und andere kleine Geschäfte im Ortskern verschwanden, weil ihnen die großen Lebensmittelketten Konkurrenz machten. Die aus Attersee stammende Edith Maul-Röder wollte dem Ort wieder Leben einhauchen und setzte sich für die Umsetzung des Projektes „Perspektiven Attersee“ ein.



**Abbildung 86:** Die ehemalige Bäckerei Baumgartner ist leider in sehr schlechten Zustand und nicht Teil des Festivals "Perspektiven Attersee".

Dort wo man sich früher traf, tratschte, sich austauschte oder gemütlich durch die Hauptstraße schlenderte, haben Künstler und Designer einen Platz gefunden, um ihre Werke zu präsentieren, ohne dabei Miete zu zahlen. Das Projekt ist gelungen, da es den Ort durch sein Treiben aufwertet und für jeden Geschmack etwas dabei sein sollte. Mit einfachen Mitteln entstanden angenehme Räume und Ausstellungsflächen. Lobenswert ist, dass es neben dem Festival „Perspektiven Attersee“ auch im restlichen Jahr temporäre Ausstellungen gibt. Mit diesem Projekt konnte außerdem die Zahl der Tagestouristen gesteigert werden. Ohne die Initiative von Frau Edith Maul-Röder würde die Hauptstraße trist und trostlos wirken.

---

<sup>39</sup> **Zitat:** AL MARIO SCHNEEBERGER der Gemeinde Attersee am Attersee in einer E-Mail am 16. Oktober 2014, siehe Beilage

<sup>40</sup> **Zitat:** AL MARIO SCHNEEBERGER der Gemeinde Attersee am Attersee in einer E-Mail am 16. Oktober 2014, siehe Beilage



## 6. Objektsuche

Leerstehende oder schlecht genutzte Gebäude sind oft schwer zu finden, obwohl es genug Objekte geben würde. Einen Leerstandskataster oder eine Meldepflicht für Leerstände gibt es nicht. Die Gemeinde- bzw. die Stadtverwaltung verfügt leider selten über einen genauen Überblick. Eine Internetrecherche ist zwar aufwendig, aber hilfreich. Die Internetseite [www.fruchtgenuss.wordpress.com](http://www.fruchtgenuss.wordpress.com) bietet eine kleine Plattform für Suchende und Menschen die leerstehende Objekte anbieten. Weiters kann auf der umstrittenen Internetseite [leerstandsmelder.de](http://leerstandsmelder.de) die Bevölkerung leerstehende Gebäude eintragen.<sup>41</sup> Daher empfiehlt sich bei der Suche folgende Reihenfolge:

- generell das Internet
- [www.fruchtgenuss.wordpress.com](http://www.fruchtgenuss.wordpress.com)
- [www.leerstandsmelder.de](http://www.leerstandsmelder.de) (allerdings nur für Städte hilfreich)
- Zeitung, Zeitschriften, Inserate, Immobilienseiten
- Gemeinde, Magistrat
- Immobilienmakler, Wohnungsgesellschaften
- Befragung der Menschen in ihrem Umfeld

Die am Anfang der Diplomarbeit genannten Gebäude zur Nutzung von Leerständen entdeckten wir durch die Recherche im Internet. Wir selbst haben Projekte, die für die praktische Arbeit in Frage kommen würden, auf [www.fruchtgenuss.wordpress.com](http://www.fruchtgenuss.wordpress.com), durch persönliche Gespräche mit Bekannten und Professoren gefunden. Die Projektarbeit über leerstehende Gebäude gestaltete sich sehr schwierig, da die Eigentümer meist keine Aufmerksamkeit erregen wollen bzw. keine Schwierigkeiten mit dem Denkmalamt haben möchten. Nach längeren Gesprächen konnten wir die Beweggründe nachvollziehen und konnten die Verschwiegenheit der Eigentümer verstehen. Die Suche nach solchen Objekten ist also schwierig.

---

<sup>41</sup> Die Website [www.leerstandsmelder.de](http://www.leerstandsmelder.de) entstand durch eine Bewegung, die sich aus der Hausbesetzung des Gängeviertels in Hamburg 2009 formierte. Die Seite wurde bereits für viele Städte, darunter auch Wien, adaptiert.

## 7. Analysen

Hat man nun ein entsprechendes Objekt gefunden, gilt es die bestmögliche Nutzung zu entwickeln, ohne den Charakter des Gebäudes stark zu beeinflussen. Es ist nicht leicht, einen Kompromiss zwischen Neuem und Altem zu finden. Aus diesem Grund ist eine genaue Analyse des Objektes wichtig.

### 7.1. Denkmalamt

Zu Beginn der Analyse sollte das Denkmalamt aufgesucht werden, um zu erfragen, ob das Gebäude und bzw. welche Teile davon unter Denkmalschutz stehen. Eine Liste der unter Denkmalschutz stehenden Objekte findet sich auf der Website des Bundesdenkmalamtes. Laut BDA sind das zurzeit 5690 Objekte allein in Oberösterreich.<sup>42</sup>

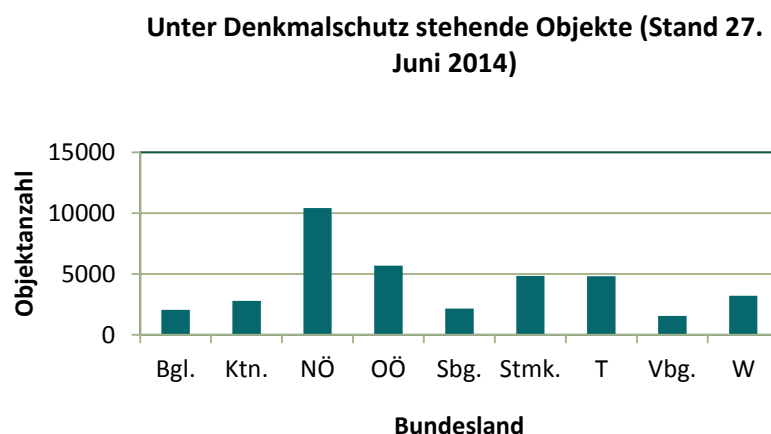


Abbildung 87: Denkmalgeschützte Objekte in Österreich <sup>43</sup>

Das Denkmalamt sorgt für die Sicherstellung von alten, kulturell wertvollen Gebäuden. Die historische Substanz und das Erscheinungsbild sollten, wenn möglich, vom Ursprünglichen nicht abweichen. Das Entkernen des Gebäudes ist ebenfalls nicht vertretbar. Unter

<sup>42</sup> Bundesdenkmalamt (Stand 27.Juni 2014)

<http://www.bda.at/downloads>

<sup>43</sup> Selbst erstelltes Diagramm auf Grund der Daten des Bundesdenkmalamtes (<http://www.bda.at/downloads#>)

Denkmalschutz stehende Gebäude sind oft keine große Befriedigung für Architekten, weil sie dort ihre Vorstellungen nicht verwirklichen können. Diese Gebäude brauchen keine optisch großen Veränderungen, weil sie eine Schönheit für sich ausstrahlen.

Wichtig für den Erfolg eines Projektes ist die gute Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt. Oft kann keine für jeden passende Lösung gefunden werden. Für den Eigentümer des denkmalgeschützten Gebäudes ist es meist nicht rentabel und wirtschaftlich, aber auch das Denkmalamt ist oft zu hartnäckig, um notwendige Veränderungen zuzulassen. Dadurch verfallen denkmalgeschützte Gebäude und der Denkmalschutz konnte das Objekt nicht retten. Leider sind die Fördergelder zu wenig, um hier für die Eigentümer geeignete Lösungen zu finanzieren.

**Adresse BDA Oberösterreich:** 4020 Linz, Rainerstraße 11

**Adresse BDA Fachbereich Architektur und Bautechnik:** 1010 Wien, Hofburg, Säulenstiege, 2. Stock

### **7.1.1. Leerstand im Raum Linz:**

Auf der Suche nach einem passenden praktischen Projekt erlebten wir einige Rückschläge. Die Wohnanlage in der Sintstraße fanden wir über das Internet, die Spinnerei in der Dauphinestraße durch einen Tipp eines Bekannten.

- **Sintstraße - Wohnanlage**

In der Sintstraße, in der Nähe des Winterhafens in Linz, befindet sich ein altes Wohnviertel aus dem Jahr 1927. Der Architekt dieser Häuser ist Curt Kühne (\*1882, †1963). Vor der Erbauung der Häuser war dort ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück. Heute stehen dort 18 Wohnhäuser in gleicher Bauweise.



Abbildung 88: Wohnanlage Sintstraße



Abbildung 89: Sintstraße Innenansicht

Diese Wohnanlage zeigt, dass sich auch vor fast 100 Jahren die Menschen schon Gedanken über ein gutes Zusammenleben und einer guten Anordnung der einzelnen Häuser machten. Diese Häuser zeichnen sich außerdem durch ihre Schlichtheit und die Großzügigkeit der Außenanlage aus. Die gesamte Anlage bietet 144 Wohnungen.

Der Grundriss ist rechteckig mit 2 Etagen, einem Dachraum und einem Keller. Eine Ebene setzt sich aus vier gleichen Wohnungen mit je ca. 25 Quadratmeter zusammen, das Klo befindet sich am Gang. Eine solch kleine Wohnung beschränkte sich auf das aller Notwendigste. Somit hat ein Haus acht Wohnungen.

Diese 18 Häuser stehen seit 2011 unter Denkmalschutz, zurecht, denn es ist eine besondere Wohnanlage, ein Kulturerbe. Die Häuser sind schon längst sanierungsbedürftig, doch dies würde eine Menge Geld kosten und das Denkmalamt ist ebenso hartnäckig. Für den Eigentümer wären ein Abriss der Anlage und ein Neubau rentabler.

Der Zustand der Häuser soll so schlecht sein, dass die Abwanderung aus den Häusern immer größer wird, somit steigt auch der Verfall der Häuser. Wir schätzen, dass schon mindestens 1/3 der Häuser leer stehen. Derzeit konnte noch kein Kompromiss zwischen Eigentümer und Denkmalamt gefunden werden, um die Anlage endlich zu sanieren.

- **Dauphinestraße - Herrenhaus Löwenfeld und Hofmann**

Die Geschichte des Herrenhauses Löwenfeld und Hofmann beginnt schon im 18. Jahrhundert. Auf dem Grundstück befand sich die Getreidemühle Jaukenbach. Die Mühle musste 1907

geschlossen werden und wurde von der Aktienspinnerei gekauft. Von 1907 bis 1940 wurde es als Spinnerei verwendet, danach zu einem Wohnhaus umfunktioniert. Dieses Gebäude enthält eine schöne, klassizistische Fassade und Wandmalereien im Inneren des Hauses. Die restliche Anlage wurde 1978 abgebrochen.

Das Grundstück ist als wertvoll einstufen, da es sich in einer zentralen Lage in Linz befindet. Hier könnten die alten Häuser mit einer Parkanlage in mitten von Linz glänzen. Das ganze Gebäude steht unter Denkmalschutz. Bis jetzt konnte keine passende Lösung zur Sanierung gefunden werden.



Abbildung 90: Herrenhaus Löwenfeld & Hofmann



Abbildung 91: Dauphinestraße

Trotz intensiver Bemühungen unsererseits, wurden uns die Gebäude nicht für die praktische Arbeit zur Verfügung gestellt.

## 7.2. Gebäudeanalyse

### 7.2.1. Betrachtung der noch vorhanden Unterlagen

Die Pläne sind die wichtigsten Unterlagen in diesem Schritt. Studieren Sie auch vorhandene alte Fotos. Eruieren Sie, wenn möglich, auch das Baujahr des Gebäudes. Ev. lassen sich daraus mögliche Konstruktionen des Gebäudes ableiten. Wichtig ist auch die tragende Struktur des

Gebäudes zu kennen, da sie die Neuplanung wesentlich beeinflusst. Außerdem können bei der Analyse schon im Vorhinein alte kunstvolle Holzdecken und andere Schätze entdeckt werden, die in die Planung miteinbezogen werden sollten. In diesem Prozess geht es darum, Bauteile und Details zu finden, die unabhängig vom Denkmalschutz erhalten werden sollen. Eine sinnvolle Vorgehensweise wäre:

- kurze Recherche im Internet
- Flächenwidmungsplan
- Bebauungsplan (vor allem die erlaubte Bauweise und Gebäudehöhe sind entscheidend)
- Einreichplan / Bestandsplan (auf die Vollständigkeit achten – Ansichten, Schnitte, Grundrisse)
- Fotos
- Energieausweis, statische Berechnungen (nicht zwingend notwendig)

### **7.2.2. Objektbegehung**

Eine gewissenhafte Objektbegehung und eine Dokumentation mittels Kamera sind für das spätere Planen unerlässlich. Vergleichen Sie auch die Pläne mit der Realität und notieren Sie sich alle Abweichungen. Achten Sie auf die Bausubstanz des Gebäudes und auf die Möglichkeit einer behindertengerechten Nutzung.

### **7.2.3. Raumsituation**

Mit Hilfe der Pläne und ihren Aufzeichnungen der Objektbegehung können Sie nun die Raumsituation genau erfassen. Machen Sie sich schon Gedanken, welche Nutzungsmöglichkeiten die Räume bieten. Notieren Sie sich die Dinge, die verändert werden müssen, sowie die Vorzüge des Raumes.

Achten Sie auf:

- Bausubstanz, Schäden
- Anordnung der Räume
- flexibler Grundriss vorhanden?
- Erreichbarkeit der Räume
- Barrierefreiheit
- Fluchtwege klar verständlich und nicht zu lang
- Belichtung
- Größe
- Raumhöhe – ist abgehängte Decke möglich?
- Decke
- Gewölbe
- subjektive Eindrücke – wie düster, freundlich, geschlossener Raum, offener Raum,...
- Lärmsituation
- Akustik - wobei zu bedenken ist, dass es ohne Mobiliar mehr hallt. Gegenstände absorbieren Schall.
- ev. Geruchsbelästigung
- sanitäre Situation

#### **7.2.4. Bausubstanz**

Weiters ist es wichtig die Bausubstanz genau zu erfassen. Es ist daher ratsam, Experten (Bauphysiker, Sachverständige usw.) hinzuziehen. Erst wenn der Istzustand ermittelt wurde, können die richtigen Maßnahmen für eine optimale Neunutzung des Gebäudes festgelegt werden. Folgender Test und diverse Berechnungen können Auskunft geben:

- Energieausweis mit den errechneten Energiewerten
- Thermografieaufnahmen, um die Stellen, an denen Wärmeverlust stattfindet, festzustellen
- Blower-Door-Test, um die Luft- und Winddichtheit zu messen

- Feuchtigkeitsmessungen, um Schimmelpilz früh zu erkennen
- raumakustische Messungen
- Unterlagen der Baustatik
- Messungen der Luftqualität

### 7.2.5. Nutzung

Wurden der momentane bauliche Zustand und der Grundriss des Gebäudes gründlich erfasst, kann damit begonnen werden, über die zukünftige Nutzung intensiv nachzudenken. Bei den Überlegungen sollte der Bedarf und die Umgebung berücksichtigt werden.

## 7.3. Umgebungsanalyse

Ein weiteres Kriterium für die Wahl der zukünftigen Nutzung ist die Lage des Grundstückes. Wesentlich ist, wie groß die Stadt ist beziehungsweise wie weit es zur nächsten größeren Stadt bzw. Dorf ist. In einer Großstadt werden andere Einrichtungen benötigt als am Land. In der Stadt bieten sich Kultureinrichtungen, Cafés und Hotels leichter an. Es macht ebenfalls einen Unterschied, ob es in der Gemeinde Industrie- und Gewerbe gibt beziehungsweise ob es sie geben soll. Die Infrastruktur ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Bei der Umgebungsanalyse sollte man immer vom Großen ins Kleine gehen. Liegt das Projekt in einer ruhigen Wohngegend, in einer zentralen Lage, auf einer einsamen Wiese oder in einem lauten Industrieviertel? Nachdem die Lage unter die Lupe genommen wurde, sollte man sich mit den Anrainern auseinandersetzen. Manche Anwohner sind strikt gegen gewisse Nutzungen, vor allem Asylheime sind ein schwieriges Thema.

Es empfiehlt sich daher folgende Punkte bei einer Analyse anzusehen. (Nicht alle Punkte sind für jede Nutzung relevant):

- Lage des Grundstückes – zentrale Lage, etwas außerhalb
- Erreichbarkeit und Infrastruktur – Verkehrssituation und öffentliche Verkehrsmittel



- Bildungsinfrastruktur und Betreuungsmöglichkeiten (Kindergärten, Schulen, Universitäten)
- Wie wirkt die Gegend auf Sie? – freundlich, heruntergekommen, trist, grau, farbenfroh,...
- Analyse der Belebtheit – gibt es Laufkundschaften?
- Gibt es mehrere gleiche Nutzungen im Umkreis?
- Gibt es weitere Leerstände in der Gegend?

## 7.4. Bedarfsermittlung

Es ist entscheidend, die Nachfrage an Wohnraum, Geschäftsflächen, Büroräumen usw. zu kennen, um eine wirtschaftliche Nutzung zu erreichen.

Manche Städte freuen sich über Zuwachs und andere klagen über Rückgang der Bevölkerung. Die einen benötigen mehr Wohnraum, die anderen haben leerstehende Wohngebäude. Den Menschen müssen Anreize und Hotspots zum Wohnen geboten werden. Dies kann ein Grund für die Errichtung von Kulturbauten sein. Gerade öffentliche Projekte sollten von der breiten Bevölkerung akzeptiert werden und sollten später keine Last für den Steuerzahler werden. Die Gefahr besonders bei Bürogebäuden ist, dass am Bedarf vorbei gebaut wird.

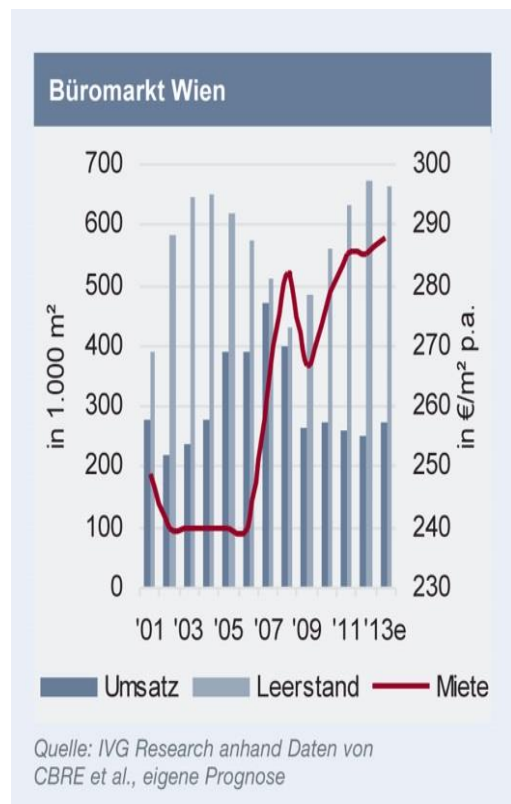


Abbildung 92: Entwicklung des Büromarktes in Wien

## 7.5. Stärken – Schwächen Gegenüberstellung

Nach den Analysen sind die gesammelten Informationen gegenüberzustellen. Dadurch kann viel wichtige Information auf einen Blick erfasst werden und man behält einen besseren Überblick. Ordnen Sie die Dinge am besten nach den Kategorien Umgebung/Standort, Gebäude und Raum.

## 8. Nutzungsentwicklung

### 8.1. Nutzungsarten

#### 8.1.1. Temporäre Nutzung/Zwischennutzung:

Räumlichkeiten werden dabei für eine bestimmte Zeit zur Verfügung gestellt. Die Mietpreise sind bei dieser Form der Nutzung meist gering, da es sich hier vor allem um unsanierte, alte Bauten handelt. Diese Form der Nutzung ist besonders bei der kreativen Branche, bei Künstlern und ihren Ausstellungen und Start-up-Unternehmen beliebt.

#### 8.1.2. Langfristige Nutzung:

Bei dem Vorhaben, das Gebäude lange Zeit wieder zu nutzen, ist oft auch eine Sanierung der Objekte erforderlich. Weiteres kommt es durch die Neunutzung oftmals zu Umbauarbeiten.

### 8.2. Nutzungsplanung

Das Ziel der Umnutzung ist es, das entwickelte Konzept langfristig zu verwirklichen. Ob dieses auch wirklich langfristig ist, kann man nur anhand der Entwicklung auf Zeit beobachten. Wirkt dies aber nicht so wie gewollt, muss man gegensteuern, eventuell eine neue Nutzung treffen oder eine zusätzliche zweite, passende Nutzung hinzufügen. Das sollte jedoch durch eine gute Planung vermieden werden. Eine Umnutzung sollte eine Verbesserung darstellen. Ebenso soll sie mehr Menschen anlocken, egal ob Kulturhotspot oder Wohnungen. Auch die Investitionen sollten sich so bald wie möglich rentieren.

## Welche möglichen Schwierigkeiten kann Umnutzung mit sich bringen?

1. Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist die Umnutzung oft schwerer, da das Erscheinungsbild kaum verändert werden darf und eine Genehmigung oft langwierig ist.
2. Schlechte Planung kann zu hohen Kosten führen. Dies kann durch gute Voruntersuchungen vermieden werden. Bei Sanierungen sind die Kosten grundsätzlich mind. 15% höher als bei anderen Bauformen, da jederzeit Unerwartetes auftreten kann.
3. Man muss durch verschiedenste Analysen und durch die genaue Erkundung des Bestandes für das vorhandene Gebäude die passende Nutzung finden. Bei Veränderungen werden Berechnungen notwendig, z.B. wenn ein Raum mehr Lasten aufnehmen muss (z.B. ein unbenutzter Raum wird zu einem Veranstaltungsraum). Die Statik ist hierbei zwingend abzuklären, ansonsten kann die Planung und Ausführung scheitern und sehr teuer werden, sowie ein Risiko für Gebäude und Mensch bestehen.

Je nach Nutzung ist abzuklären ob:

- die Statik den neuen Anforderungen standhält
- genügend Licht in die Räume strömt – Bei Aufenthaltsräumen müssen zehn Prozent der Raumfläche als Belichtungsfläche vorhanden sein. Sobald der Raum mehr als fünf Meter tief ist, muss pro Meter ein Prozent hinzugerechnet werden.
- der Blick von Aufenthaltsräumen ins Freie gewährleistet ist
- die vorhandene Stiege den Baubestimmungen entspricht – max. 120 Personen bei einer Stiegenbreite von 1,20 Meter, für je zehn Personen zusätzlich wird 0,1 Meter zur Breite hinzugegeben bis zu einer max. Treppenbreite von 2,40 Meter
- die Fluchtwegthematik und der Brandschutz zum neuen Nutzungskonzept passt

### 8.3. Problematik

*„Am Anfang aller Überlegungen steht für den Denkmalpfleger die Frage nach der "Verträglichkeit" der Nutzung... Leider werden den historischen Bauten Nutzungen häufig*

*übergestülpt und die Bausubstanz den gewählten Funktionen gewaltsam angepasst, wodurch viel Erhaltenswertes zerstört wird.“<sup>44</sup>*

Am besten wäre es möglichst alles zu erhalten und die neue Nutzung perfekt an das vorhandene Gebäude anzupassen. Die Praxis sieht, wie Prof. Gottfried Kiesow treffend beschreibt, anders aus. Erhalten werden oft nur die Fassaden und innen wird schlichtweg entkernt. Nicht jedes Gebäude eignet sich für jede Nutzung.

---

<sup>44</sup> **Zitat:** PROF. GOTTFRIED KIESOW, MonumenteOnline, Jänner 2005, „*Gut genutzt ist halb bewahrt!*“ Professor Gottfried Kiesow (\* 7. August 1931, Alt Gennin/† 7. November 2012) war als Politiker in Wiesbaden tätig sowie Präsidenten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen und setzte sich sein Leben lang für Denkmalpflege und -schutz ein.

# Alte Gebäude (neu) nutzen

## Leerstand als Chance

---

### TEIL 2

#### Diplomarbeit

**Zweig:** Hochbau

**Fach:** Gebäude-, Gestaltungslehre und Baustilkunde

eingereicht von Katharina Lintner und Christina Hochwallner

5BTB und 5BTF

**Betreuerin:** Arch. DI Pia Langmayr

**Abgabetermin:** 12.05.2015

## 9. Einleitung

Wir haben lange nach einem geeigneten praxisbezogenen Projekt für unsere Diplomarbeit gesucht, wobei uns schließlich ein Tipp durch einen Bekannten zu einem Gebäude, das wir analysieren und planen konnten, führte. Verständlicherweise waren viele Eigentümer von Leerständen skeptisch und scheuten die Aufmerksamkeit, die durch die Diplomarbeit entstehen könnte. Wir haben bei unseren Terminen gemerkt, dass Leerstand ein viel komplexeres Thema für Eigentümer ist, als wir am Anfang unserer Diplomarbeit glaubten. Im Laufe unserer Suche lernten wir auch andere Seiten des Leerstandes kennen. Oft ist es schwierig, einen Kompromiss zwischen Denkmalamt und Eigentümer zu finden, da Firmen gewinnorientiert arbeiten müssen und das Denkmalamt bereits bestehende Bausubstanz schützen will. Nur wenn beide Seiten offen aufeinander zugehen und an einem Strang ziehen kann das funktionieren. Weiters ist uns klar geworden, dass die meisten Eigentümer nicht absichtlich Leerstand zulassen. Die Bevölkerung urteilt manchmal zu vorschnell.

Wir sind dem Eigentümer des Objektes, das wir behandeln, sehr dankbar für die Unterstützung und sein Vertrauen.

Nun behandeln wir ein Gebäude in Linz. Die erarbeitete Vorgangsweise (Objektsuche, Gebäudeanalyse, Bedarfsermittlung, Umgebungsanalyse) soll auch in der Praxis angewandt werden. Wir werden das Gebäude und die Umgebung analysieren und uns dann die möglichst beste Nutzung überlegen. **Ziel ist es, eine sinnvolle Nutzung zu planen, die auch umsetzbar wäre.**

**Dieser Teil ist nicht für die Öffentlichkeit bestimmt und ist daher nicht in diesem Exemplar der Diplomarbeit enthalten. Zu dem Bau, den wir behandelt haben, gab es bereits zahlreiche Überlegungen. Der Eigentümer möchte anonym bleiben, da er bei Nichtumsetzung der Pläne in den kommenden Jahren eine Verschlechterung des Images befürchtet und Unverständnis. Wir können seine Beweggründe gut nachvollziehen und bitten auch Sie um Verständnis.**

## Beilagen

WG: Herz-Jesu in Mönchengladbach

Esser Harald (Esser@Denkmalentwicklung.de)

21.10.2014

An: lintnerkathi@hotmail.de

Sehr geehrte Frau Lintner,

unten stehend erhalten Sie die Antworten auf Ihre Fragen zum o.a. Objekt.

Freundliche Grüße

Schleiff Denkmalentwicklung GmbH&Co.KG

ppa. Harald Eßer

Brüsseler Allee 15 - 41812 Erkelenz

Tel. 02431-9641281 Fax 02431-9641310

mobil 0173/2809442

esser@denkmalentwicklung.de



**reddot design award**  
honourable mention 2013

Geschäftsführer: Heinz-Peter Dahmen, Georg Wilms, Ingo Reifgerste

Sitz der Gesellschaft: Erkelenz

Handelsregister Mönchengladbach HRA 5596

Persönlich haftende Gesellschafterin:

DaWi Verwaltungs GmbH

Handelsregister Mönchengladbach HRB 9057

Geschäftsführer: Heinz-Peter Dahmen, Georg Wilms, Ingo Reifgerste



**Wie lange wurden vor 1956 keine Messen mehr abgehalten?**

Nicht bekannt

**Wurden vor dem Umbau noch Messen abgehalten?**

Ja bis zur Entwidmung

**Befanden sich vor dem Umbau noch kirchliche Möbeln in der Kirche (Altar,...)?**

Ja

**Wie kam man auf die Neunutzung der Kirche als Wohnraum?**

Kulturelle Nutzung wirtschaftlich nicht möglich

Büronutzung am Standort ungünstig

Sonstiges Gewerbe (Einzelhandel, Gastronomie) wirtschaftlich unsicher, zu kurzfristig und nicht zum Gebäude passend

Wohnen die mit Abstand sinnvollste Alternative, die auch zur Umgebung passt und langfristig ist.

**War von Anfang an klar, dass es ein sozialer Wohnbau werden sollte?**

Ja

**Welche Anforderungen wurden an Architekten gestellt?**

Erhalt des Gebäudeeindrucks außen und innen so weit wie möglich, Abstimmung mit Denkmalpflege, minimale Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz, Wohnungsgrößen, Zuschnitt und Barrierefreiheit nach den Richtlinien für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in Nordrhein-Westfalen

**Aus welchen Gründen wurde die B15 Architekten beauftragt?**

Bekanntes Büro in Mönchengladbach mit kompetenten Planern

**Wie wichtig war die Barrierefreiheit?**

Zwingend notwendig

**Wie wichtig war die Nachhaltigkeit?**

Zwingend

**Wie wichtig war die Rückbaumöglichkeit der Wohnungen?**

Eher theoretische Anforderung, die aber bei Beachtung des Denkmalschutzes automatisch erfüllt wurde

**Gab es Probleme während der Bauzeit?**

Nein keine Besonderen

**Konnten alle Dinge wie geplant umgesetzt werden?**

Ja

**Wie wurde das Projekt in der Planungsphase angenommen?**

Positiv

**Wie beliebt sind die Wohnungen?**

zufriedenstellend

**Sind die Bewohner eher jung oder alt oder herrscht hier keine eindeutige Tendenz?**

Keine eindeutige Tendenz

## Herz-Jesu in Mönchengladbach

Katharina Lintner

20.09.2014

An: info@b15-architekten.de

1 Anlage (25,4 KB)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich, Katharina Lintner, und Christina Hochwallner, Schülerinnen der Htl1 Bau und Design in Linz, schreiben dieses Schuljahr eine Diplomarbeit.

Wir nehmen uns in dieser Diplomarbeit "Alte Gebäude neu nutzen" dem Thema Leerstand an. Wir wollen einerseits die Ursachen dafür, aber vor allem die Chancen, die ein leerstehendes Gebäude bietet, aufzeigen. Die Diplomarbeit schreiben wir im Fach Gestaltungs- und Baustillehre. Daher beschäftigen wir uns vor allem mit der Planung und dem Entwurf.

Bei der Recherche sind wir auf die Kirche Herz-Jesu in Mönchengladbach gestoßen. Wir wollen sie als Beispiel anführen und daher bitten wir Sie uns einige Fragen zu beantworten. Die Fragen, die Sie betreffen sind im Anschluss gestellt. Ich habe Ihnen auch ein Word-Dokument beigelegt, in dem Sie auch die Fragen an die Gemeinde und ausführenden Firmen sowie unsere bereits gesammelten Informationen finden. Vielleicht finden Sie noch wichtige Ergänzungen oder falsche Daten.

Wir freuen uns über jede Anregung, Anmerkung und Rückmeldung.

Mfg. Katharina Lintner

Stingederweg 10

4209 Engerwitzdorf

Österreich

Gab es einen Leidgedanken, der sich durch den Entwurf zog? Was war Ziel ihrer Überlegungen?

Was war ihnen wichtig zu erhalten unabhängig vom Denkmalschutz?

Wie sehr wurde der Architekt in seiner Planung durch den Denkmalschutz eingeschränkt? Gab es Bedenken auf Seiten des Denkmalschutzes?

Könnten Sie bitte erklären, wie Sie genau das Haus-in-Haus Konzept umgesetzt haben? Welche Materialien und welche Wandkonstruktion wurden verwendet?

Von wo wurden die Bundsandsteinplatten abmontiert, um sie als Boden wiederzuverwenden?

Wurde der Platz um die Kirche ebenfalls neu gestaltet?

Gibt es Parkmöglichkeiten für die Bewohner?

Unsere Diplomarbeit soll auch mit Bildern und Plänen ergänzt werden. Könnten Sie uns den Einreichplan zukommen lassen und dürften wir, wenn ja diesen in unserer Diplomarbeit aufnehmen?

## AW: Herz-Jesu in Mönchengladbach

Spiegelhauer (spiegelhauer@b15-architekten.de)

22.09.2014

An: 'Katharina Lintner'

2 Anlagen (insgesamt 16,3 MB)

Sehr geehrte Frau Lintner,

wir haben uns sehr über Ihr Interesse am Kirchenumbau der Herz-Jesu-Kirche gefreut.

Wir fühlen uns sehr geehrt, dass neben den bisherigen Auszeichnungen des Projektes jetzt auch noch eine Diplomarbeit darüber geschrieben wird.

Gerne sind wir Ihnen dabei mit Informationsmaterial behilflich.

Beachten sie bitte, dass die von uns zur Verfügung gestellten Planunterlagen ausschließlich für Ihre Diplomarbeit genutzt werden dürfen.

Wegen der großen Datenmenge werden wir die Unterlagen in mehreren Mails schicken.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg!

Mit freundlichen Grüßen

B15 Architekten Laumen Weichert Spiegelhauer

**Dipl.-Ing. Architekt Christoph M. Spiegelhauer**

Beethovenstraße 15

41061 Mönchengladbach

Tel.: 0 21 61 – 56 29 3 29

Fax: 0 21 61 – 56 29 3 15

Mobil: 0 173 – 21 28 600

[spiegelhauer@architekten-b15.de](mailto:spiegelhauer@architekten-b15.de)

[www.architekten-b15.de](http://www.architekten-b15.de)

## **Die Anlage – Word Dokument:**

### **Gab es einen Leitgedanken, der sich durch den Entwurf zog? Was war Ziel ihrer Überlegungen?**

Der Leitgedanke war, vieles von der alten Substanz zu erhalten und sichtbar zu lassen, Orgelchor, Kreuzrippengewölbe über dem Mittelschiff, denkmalgeschütztes Kirchenfenster, die neue Substanz in Form, Material (Holz, Stahl, Glas) und Farbgestaltung vom Bestand abzusetzen und durch eine große Transparenz (z.B. gläserner Aufzug) den alten Kirchenraum weiter erleben zu lassen, sowie das äußere Erscheinungsbild weitestgehend zu erhalten.

### **Was war ihnen wichtig zu erhalten unabhängig vom Denkmalschutz?**

s. Leitgedanke

### **Wie sehr wurde der Architekt in seiner Planung durch den Denkmalschutz eingeschränkt? Gab es Bedenken auf Seiten des Denkmalschutzes?**

Es gab zu keiner Zeit eine wirkliche Einschränkung durch den Denkmalschutz.

Es war eine konstruktive Zusammenarbeit mit dem Ziel, einem nicht mehr genutzten Gotteshaus mit viel Einfühlungsvermögen eine neue Nutzung zu geben, die von der Bevölkerung angenommen wird.

**Könnten Sie bitte erklären, wie Sie genau das Haus-in-Haus Konzept umgesetzt haben? Welche Materialien und welche Wandkonstruktion wurden verwendet?**

Das Haus-im-Haus-Konzept wurde in Holzständerbauweise realisiert. Die Holzkonstruktion, verkleidet mit Gipskartonplatten, steht frei vor Wänden und Pfeilern der Kirche. Die notwendigen Zu- und Ableitungen für sämtliche Versorgungseinrichtungen konnten in den Zwischenräumen, die zwischen den historischen Wänden und den neu erstellten Holzkonstruktionen entstanden sind, untergebracht werden. So war die Realisierung eines zeitgemäßen Standards hinsichtlich Wärme-, Schall- und Brandschutzisolierung möglich, ohne in die denkmalwerte Substanz nennenswert einzugreifen, was einen Rückbau in den ursprünglichen Zustand jederzeit möglich macht. Das energetische Konzept der Umgestaltung beinhaltet unter anderem die Nutzung von Erdwärme, ergänzt um Gas-Brennwerttherme, Fußbodenheizung, zentrale Warmwasseraufbereitung, eine Innendämmung aus Foamglas sowie Regen- und Grauwassernutzung.

**Von wo wurden die Bundsandsteinplatten abmontiert, um sie als Boden wiederzuverwenden?**

Gesamter Kirchenboden

**Wurde der Platz um die Kirche ebenfalls neu gestaltet?**

Ja

**Gibt es Parkmöglichkeiten für die Bewohner?**

Ja, auf dem Vorplatz der Kirche

**Unsere Diplomarbeit soll auch mit Bildern und Plänen ergänzt werden. Könnten Sie uns den Einreichplan zukommen lassen und dürften wir, wenn ja diesen in unserer Diplomarbeit aufnehmen?**

S. Anlage

Wir erlauben ihnen, die zur Verfügung gestellten Planunterlagen ausschließlich für ihre Diplomarbeit zu nutzen

AW: Herz-Jesu in Mönchengladbach

Katharina Lintner

23.09.2014

An: Spiegelhauer

Sehr geehrter Herr Spiegelhauer!

Ich danke Ihnen sehr für die rasche Antwort und die hilfreichen Informationen. Einige Dinge waren mir neu und manche wurden etwas klarer. Wir werden den Plan nur für unsere Diplomarbeit verwenden. Er macht das Geschriebene verständlicher.

Mit freundlichen Grüßen

Katharina Lintner

## Perspektiven Attersee

Mario Schneeberger (Mario.Schneeberger@attersee.ooe.gv.at)

16.10.2014

An: lintnerkathi@hotmail.de

1 Anlage (713,7 KB)

Sehr geehrte Frau Lintner und Sehr geehrte Frau Hochwallner!

Es freut mich, dass Sie sich mit den „Perspektiven Attersee beschäftigen. In der Anlage übermittle ich Ihnen die Antworten zu den von Ihnen an die Gemeinde gerichteten Fragen.

Mit freundlichen Grüßen!

AL Mario Schneeberger



**GEMEINDEAMT ATTERSEE AM ATTERSEE**  
**4864 Attersee am Attersee, Nußdorfer Straße 15**

Amtsleiter Mario Schneeberger  
Telefon: + 43 7666 7755-72  
Telefax: + 43 7666 7755-77  
E-mail: mario.schneeberger@attersee.ooe.gv.at

<http://www.attersee.ooe.gv.at>



## **Die Anlage – Word Dokument:**

**Ist die Einwohnerzahl in Attersee rückläufig? Wenn ja seit wann und welche Maßnahmen werden getroffen?**

Die Einwohnerzahl ist steigend. Dies geschieht durch gezielte Raumordnung. Die Gemeinde versucht bei Umwidmungen durch Verträge dafür zu sorgen, dass leistbare Grundstücke für „Einheimische“ bzw. Jungfamilien entstehen können.

**Wie entwickelt sich der Handel – vom Klein- bis Großunternehmen?**

Es wurde ein 4 ha großes Betriebsbaugelände für Klein- und Mittelbetriebe in der Nähe der Autobahn-Auffahrt St. Georgen/A. geschaffen. Dementsprechend hat sich ein Betrieb angesiedelt und es bestehen bereits Interessen mehrerer Betriebe.

**Ist bereits eine Bespielung des Ortskerns durch das Festival Perspektiven nächstes Jahr in Planung?**

Dazu bitte ich Sie mit der Initiatorin in Kontakt zu treten.

**Wie nahmen die Atterseer die Perspektiven Attersee an?**

Natürlich gibt es aus der Bevölkerung unterschiedliche Meinungen. Von Lob über die Belebung des Ortszentrums bis hin zu Aussagen wie „Geldverschwendung“ hört man viele Meinungen. Außerdem wurden die jeweiligen Bespielungen der einzelnen Jahre unterschiedlich subjektiv bewertet.

**Was hat sich durch das Festival verbessert?**

Eine öffentliche Diskussion über die Leerstände im Zentrum, wurde innerhalb von Attersee/A. aber auch überregional intensiviert, wenn nicht sogar „richtig losgetreten“. Einige Objekte wurden verschönert.

**Konnte das Festival die Zahl der Touristen steigern?**

Mit Sicherheit im Tagestourismus. Zahlen dazu liegen uns aber nicht vor.

# Literaturverzeichnis

## Literaturverzeichnis – TEIL 1

### Internetquellen:

#### Einleitung, Ursachen, Folgen:

- BAUER SIGRID, Haller Tagblatt, 2. Mai 2014, *Neue Ideen für alte Gebäude*  
URL: [wohnquartier-zukunft.de/2012/02/20/neue-ideen-brauchen-alte-gebäude/](http://wohnquartier-zukunft.de/2012/02/20/neue-ideen-brauchen-alte-gebäude/)
- Unter der Leitung von UNIV.-ASS. DIPL.-ING. MAG. DR: FREY OLIVER mit der Mitarbeit von UNIV.-ASS. MA VERLIC MARA, DIPL.-ING. MAG. SENDELIN PIA-MARIA, MA WIEGER LUCIA, HAMDJ ALICE und der Projektleitung von HEJDA WILLI, IG Kultur Wien, Datum nicht bekannt, *Perspektive Leerstand - Erster Teil einer dreiteiligen Studie*  
URL: [www.igkulturwien.net/fileadmin/userfiles/Studien/ig-kultur-wien-perspektive-leerstand-modul-1.pdf](http://www.igkulturwien.net/fileadmin/userfiles/Studien/ig-kultur-wien-perspektive-leerstand-modul-1.pdf)
- DR. GÖTZE REINER, Wohnquartier Zukunft, 20. Februar 2012, *Neue Ideen brauchen alte Gebäude*  
URL: [m.swp.de/schwaebisch\\_hall/lokales/schwaebisch\\_hall/art1188139,2580914](http://m.swp.de/schwaebisch_hall/lokales/schwaebisch_hall/art1188139,2580914)
- LEITNER JUDITH, Katholische Kirche in Oberösterreich, Datum nicht bekannt, *Leerstand am Land*  
URL: [dioezese-linzold.at/redsys/index.php?action\\_new=read&Article\\_ID=152059&page\\_new=310](http://dioezese-linzold.at/redsys/index.php?action_new=read&Article_ID=152059&page_new=310)
- MAG.A ARCH SCHOBER-POINTINGER BIRGIT in Mitarbeit von MAG.A ARCH GREINÖCKER MARGIT, Baukulturkompass Nr. 3 ALT mal NEU, 4. April 2014, *Handout Leerstand*  
URL: [www.bink.at/wp/wp-content/uploads/downloads/2014/04/BKK3\\_ALTmalNEU\\_TraumvomRaum\\_Beispielerstand.pdf](http://www.bink.at/wp/wp-content/uploads/downloads/2014/04/BKK3_ALTmalNEU_TraumvomRaum_Beispielerstand.pdf)
- ZIEHL MICHAEL, leerstandsmelder, September 2013, *Leerstandsmelder.de –Open (Re-)Source for Open Cities*

URL:

[www.leerstandsmelder.de/system/files/37/original/08%20Z95%20Ziehl%20pdf%2029-07-2013.pdf](http://www.leerstandsmelder.de/system/files/37/original/08%20Z95%20Ziehl%20pdf%2029-07-2013.pdf)

- ZOIDL FRANZISKA, Standard, 18.März 2014, *Gründe die Leerstand profitable machen – Interview mit Mara Verlic*  
URL: [derstandard.at/1392688240197/Gruende-die-Leerstand-profitabel-machen](http://derstandard.at/1392688240197/Gruende-die-Leerstand-profitabel-machen)
- OHNE VERFASSER, Finanzen, 10.Oktober 2013, *Aus Alt mach Neu - Kreative Ideen für alte Bahnhöfe, Kirchen, Kasernen & Co ausgezeichnet*  
URL: [www.finanzen.net/nachricht/aktien/Aus-Alt-mach-Neu-Kreative-Ideen-fuer-alte-Bahnhoefe-Kirchen-Kasernen-amp-Co-ausgezeichnet-2706089](http://www.finanzen.net/nachricht/aktien/Aus-Alt-mach-Neu-Kreative-Ideen-fuer-alte-Bahnhoefe-Kirchen-Kasernen-amp-Co-ausgezeichnet-2706089)
- OHNE VERFASSER, Handelsblatt, 10.November 2013, *Neuer Glanz für alte Mauern*  
URL: [www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/nachrichten/immobilien-neuer-glanz-fuer-alte-mauern/9031100.html](http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/nachrichten/immobilien-neuer-glanz-fuer-alte-mauern/9031100.html)
- OHNE VERFASSER, leerstandsmelder.de, 15.Juli 2014, *PETITION WIEN: Leerstand öffnen, Raum für alle!*  
URL: [www.leerstandsmelder.de/posts/63-petition-wien-leerstand-offnen-raum-fur-alle](http://www.leerstandsmelder.de/posts/63-petition-wien-leerstand-offnen-raum-fur-alle)
- OHNE VERFASSER, Süddeutsche, 24. Februar 2014, *In Europa stehen elf Millionen Wohnungen leer*  
URL: [www.sueddeutsche.de/panorama/wohnungsmarkt-elf-millionen-wohnungen-fuer-vier-millionen-obdachlose-1.1896791](http://www.sueddeutsche.de/panorama/wohnungsmarkt-elf-millionen-wohnungen-fuer-vier-millionen-obdachlose-1.1896791)
  
- Abbildung 1: *Leerstand*  
URL: [www.gelsenkirchener-geschichten.de/viewtopic.php?t=6502&postdays=0&postorder=asc&start=75](http://www.gelsenkirchener-geschichten.de/viewtopic.php?t=6502&postdays=0&postorder=asc&start=75)
- Image 2: *Vacancy*  
URL: [www.gelsenkirchener-geschichten.de/viewtopic.php?t=6502&postdays=0&postorder=asc&start=75](http://www.gelsenkirchener-geschichten.de/viewtopic.php?t=6502&postdays=0&postorder=asc&start=75)
- Abbildung 3: *Beispiel von Leerstand*  
URL: [wolfenbuettelheute.de/florian-ropke-leerstandsteuer-fur-die-wolfenbuttel-innenstadt/](http://wolfenbuettelheute.de/florian-ropke-leerstandsteuer-fur-die-wolfenbuttel-innenstadt/)

- *Abbildung 4: Ein Graffiti aus Lissabon. Diese sind dort auf vielen leer-stehenden Gebäuden zu finden*  
selbst fotografiert

### **Herz-Jesu-Kirche:**

- RIETDORF ANGELA, WZ newslines, 16. September 2011, *Dem Himmel so nah – Eine Kirche zum Wohnen*  
URL: [www.wz-newslines.de/lokales/moenchengladbach/dem-himmel-so-nah-eine-kirche-zum-wohnen-1.767485](http://www.wz-newslines.de/lokales/moenchengladbach/dem-himmel-so-nah-eine-kirche-zum-wohnen-1.767485)
- OHNE VERFASSER, Baunetz Wissen, Datum nicht bekannt, *Wohnen in der Kirche: Weniger Trinkwasserverbrauch dank Grauwassernutzung*  
URL: [www.baunetzwissen.de/objektartikel/Gebaeudetechnik-Herz-Jesu-Kirche-in-Moenchengladbach\\_2987645.html](http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Gebaeudetechnik-Herz-Jesu-Kirche-in-Moenchengladbach_2987645.html)
- OHNE VERFASSER, Finanzen, 10. Oktober 2013, *Aus Alt mach Neu - Kreative Ideen für alte Bahnhöfe, Kirchen, Kasernen & Co ausgezeichnet*  
URL: [www.finanzen.net/nachricht/aktien/Aus-Alt-mach-Neu-Kreative-Ideen-fuer-alte-Bahnhoefe-Kirchen-Kasernen-amp-Co-ausgezeichnet-2706089](http://www.finanzen.net/nachricht/aktien/Aus-Alt-mach-Neu-Kreative-Ideen-fuer-alte-Bahnhoefe-Kirchen-Kasernen-amp-Co-ausgezeichnet-2706089)
- OHNE VERFASSER, Handelsblatt, 10. November 2013, *Neuer Glanz für alte Mauern*  
URL: [www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/nachrichten/immobilien-neuer-glanz-fuer-alte-mauern/9031100.html](http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/nachrichten/immobilien-neuer-glanz-fuer-alte-mauern/9031100.html)
- OHNE VERFASSER, Mistral GmbH., Datum nicht bekannt, *Kunterbuntes Wohnen mit Flair in ehemaliger Pfarrkirche*  
URL: [www.mistral-gmbh.com/index.php/79-mistral/73-herz-jesu-kirche](http://www.mistral-gmbh.com/index.php/79-mistral/73-herz-jesu-kirche)
- OHNE VERFASSER, this-Magazine, 3. Mai 2012, *Grauwasser statt Weihwasser*  
URL: [www.this-magazin.de/artikel/tis\\_Grauwasser\\_statt\\_Weihwasser\\_1413931.html](http://www.this-magazin.de/artikel/tis_Grauwasser_statt_Weihwasser_1413931.html)
- OHNE VERFASSER, Wikipedia, 12. April 2015, *Mönchengladbach*  
URL: [de.wikipedia.org/wiki/M%C3%B6nchengladbach](http://de.wikipedia.org/wiki/M%C3%B6nchengladbach)
- OHNE VERFASSER, Heinze, Datum nicht bekannt, *Umnutzung Kirche Herz-Jesu, Mönchengladbach-Pesch*

URL: [www.heinze.de/architekturobjekt/umnutzung-kirche-herz-jesu-moenchengladbach-pesch/12553006](http://www.heinze.de/architekturobjekt/umnutzung-kirche-herz-jesu-moenchengladbach-pesch/12553006)

- SCHLEIFF DENKMALENTWICKLUNG GmbH & Co. KG, Denkmalentwicklung, Datum nicht bekannt, *Kirche Herz-Jesu, Mönchengladbach-Pesch*

URL: [www.denkmalentwicklung.de/upload/pdf/126\\_flyer\\_kirche\\_herz-jesu\\_endversion.pdf](http://www.denkmalentwicklung.de/upload/pdf/126_flyer_kirche_herz-jesu_endversion.pdf)

- Abbildung 5: *Fassade*

URL: [www.baunetzwissen.de/objektartikel/Gebaeudetechnik-Herz-Jesu-Kirche-in-Moenchengladbach\\_2987645.html](http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Gebaeudetechnik-Herz-Jesu-Kirche-in-Moenchengladbach_2987645.html)

- Abbildung 6: *Blick vom Kircheninneren Richtung Eingang*

URL: [www.wz-newsline.de/lokales/moenchengladbach/herz-jesu-pesch-wohnen-in-der-kirche-1.767428?page=9&showThumbnails=false&articleId=1.767485](http://www.wz-newsline.de/lokales/moenchengladbach/herz-jesu-pesch-wohnen-in-der-kirche-1.767428?page=9&showThumbnails=false&articleId=1.767485)

- Abbildung 7: *Eine Wohnung mit Bundglasfenster, Strebebögen und hohen Gewölbe*

URL: [www.baunetzwissen.de/objektartikel/Gebaeudetechnik-Herz-Jesu-Kirche-in-Moenchengladbach\\_2987645.html](http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Gebaeudetechnik-Herz-Jesu-Kirche-in-Moenchengladbach_2987645.html)

- Abbildung 8: *Die bunten Wohnungswände heben sich klar von der restlichen Umgebung ab. Die Sicht nach oben ist unverbaut.*

URL: [www.baunetzwissen.de/objektartikel/Gebaeudetechnik-Herz-Jesu-Kirche-in-Moenchengladbach\\_2987645.html](http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Gebaeudetechnik-Herz-Jesu-Kirche-in-Moenchengladbach_2987645.html)

- Abbildung 9: *Die vertikale Erschließung erfolgt im Mittelschiff*

URL: [www.baunetzwissen.de/objektartikel/Gebaeudetechnik-Herz-Jesu-Kirche-in-Moenchengladbach\\_2987645.html](http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Gebaeudetechnik-Herz-Jesu-Kirche-in-Moenchengladbach_2987645.html)

- Abbildung 10: *In diesem Fall blieb das Buntglasfenster hinter dem neuen Fenster erhalten.*

URL: [www.wz-newsline.de/lokales/moenchengladbach/herz-jesu-pesch-wohnen-in-der-kirche-1.767428?page=6&showThumbnails=false&articleId=1.767485](http://www.wz-newsline.de/lokales/moenchengladbach/herz-jesu-pesch-wohnen-in-der-kirche-1.767428?page=6&showThumbnails=false&articleId=1.767485)

- Abbildung 11: *Als Boden im Bereich der horizontalen Erschließung aus den alten Buntsandsteinplatten.*

URL: [www.baunetzwissen.de/objektartikel/Gebaeudetechnik-Herz-Jesu-Kirche-in-Moenchengladbach\\_2987645.html](http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Gebaeudetechnik-Herz-Jesu-Kirche-in-Moenchengladbach_2987645.html)

- *Abbildung 12: Funktionsschema der Grauwasser-Wiederverwendung*  
URL: [www.baunetzwissen.de/objektartikel/Gebaeudetechnik-Herz-Jesu-Kirche-in-Moenchengladbach\\_2987645.html](http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Gebaeudetechnik-Herz-Jesu-Kirche-in-Moenchengladbach_2987645.html)
- *Abbildung 13: Neue Fenster sorgen für helle Wohnungen*  
URL: [www.wz-newsline.de/lokales/moenchengladbach/herz-jesu-pesch-wohnen-in-der-kirche-1.767428?page=6&showThumbnails=false&articleId=1.767485](http://www.wz-newsline.de/lokales/moenchengladbach/herz-jesu-pesch-wohnen-in-der-kirche-1.767428?page=6&showThumbnails=false&articleId=1.767485)
- *Abbildung 14: Ansicht Nord/Straßenansicht*  
URL: [www.this-magazin.de/artikel/tis\\_Grauwasser\\_statt\\_Weihwasser\\_1413931.html](http://www.this-magazin.de/artikel/tis_Grauwasser_statt_Weihwasser_1413931.html)
- *Abbildung 15: Satellitenluftbild aus Google Maps. Die Markierung zeigt den Standort der Kirche*  
URL: [www.google.at/maps/place/Pescher+Str.+138,+41065+M%C3%B6nchengladbach,+Deutschland/@51.1934548,6.4505563,565m/data=!3m1!1e3!4m2!3m1!1s0x47b8ac94da7bd765:0x810d6964df66ab90](http://www.google.at/maps/place/Pescher+Str.+138,+41065+M%C3%B6nchengladbach,+Deutschland/@51.1934548,6.4505563,565m/data=!3m1!1e3!4m2!3m1!1s0x47b8ac94da7bd765:0x810d6964df66ab90)
- *Abbildung 16: Ansicht Süd*  
Dipl.-Ing. Architekt Christoph M. Spiegelhauer von B15 Architekten in einer E-Mail am 22. September 2014
- *Abbildung 17: Ansicht Ost*  
Dipl.-Ing. Architekt Christoph M. Spiegelhauer von B15 Architekten in einer E-Mail am 22. September 2014
- *Abbildung 18: Grundriss Erdgeschoss*  
Dipl.-Ing. Architekt Christoph M. Spiegelhauer von B15 Architekten in einer E-Mail am 22. September 2014
- *Abbildung 19: Grundriss 1.Obergeschoss*  
Dipl.-Ing. Architekt Christoph M. Spiegelhauer von B15 Architekten in einer E-Mail am 22. September 2014
- *Abbildung 20: Grundriss 2.Obergeschoss*  
Dipl.-Ing. Architekt Christoph M. Spiegelhauer von B15 Architekten in einer E-Mail am 22. September 2014
- *Abbildung 21: Grundriss 3.Obergeschoss*  
Dipl.-Ing. Architekt Christoph M. Spiegelhauer von B15 Architekten in einer E-Mail am 22. September 2014

- Abbildung 22: *Schnitt b-b*  
Dipl.-Ing. Architekt Christoph M. Spiegelhauer von B15 Architekten in einer E-Mail am 22. September 2014
- Abbildung 23: *Der Charme des Kirchenbaues ist auch nach dem Umbau weiterhin präsent*  
URL: [www.this-magazin.de/artikel/tis\\_Grauwasser\\_statt\\_Weihwasser\\_1413931.html](http://www.this-magazin.de/artikel/tis_Grauwasser_statt_Weihwasser_1413931.html)
- Abbildung 24: *Baustelle*  
URL: [www.this-magazin.de/artikel/tis\\_Grauwasser\\_statt\\_Weihwasser\\_1413931.html](http://www.this-magazin.de/artikel/tis_Grauwasser_statt_Weihwasser_1413931.html)
- Abbildung 25: *vordere Ansicht*  
URL: [www.this-magazin.de/artikel/tis\\_Grauwasser\\_statt\\_Weihwasser\\_1413931.html](http://www.this-magazin.de/artikel/tis_Grauwasser_statt_Weihwasser_1413931.html)
- Abbildung 26: *Badezimmer*  
URL: [www.this-magazin.de/artikel/tis\\_Grauwasser\\_statt\\_Weihwasser\\_1413931.html](http://www.this-magazin.de/artikel/tis_Grauwasser_statt_Weihwasser_1413931.html)
- Abbildung 27: *Holzständerkonstruktion ist frei von Pfeilern und Säulen.*  
URL: [www.this-magazin.de/artikel/tis\\_Grauwasser\\_statt\\_Weihwasser\\_1413931.html](http://www.this-magazin.de/artikel/tis_Grauwasser_statt_Weihwasser_1413931.html)

#### **Tabakfabrik Linz:**

- ARCHITEKTURZENTRUM WIEN, Nextroom, 14.September 2003, *Austria Tabakfabrik*  
URL: [www.nextroom.at/building.php?id=2385](http://www.nextroom.at/building.php?id=2385)
- A.UNIV. PROF. DR. ROBERT BAUER und MAG.<sup>a</sup> SIGRID PRAMMER, 2009, *Vorstudie zur Kulturellen Nutzung des Areals der Austria Tabak Werke Linz*  
URL: [www.linz.at/images/Vorstudie\\_Stadt\\_LinzTabakwerke\\_Linz.pdf](http://www.linz.at/images/Vorstudie_Stadt_LinzTabakwerke_Linz.pdf)
- PROJEKTLEITUNG KULTUR DIREKTOR DR. JULIUS STIEBER, KOORDINATION Mag.<sup>a</sup> Gerda Forstner / Mag.<sup>a</sup> Kathrin Paulischin, STEUERUNG U. BEGLEITUNG Steuerungsgruppe KEP neu, Advisory Board KEP neu und Stadtkulturbeirat Linz, Stadt Linz; 24. Jänner 2013;  
*Kulturentwicklungsplan Neu der Stadt Linz*  
URL: [kep.public1.linz.at/wp-content/uploads/2011/08/KEPneu.pdf](http://kep.public1.linz.at/wp-content/uploads/2011/08/KEPneu.pdf)
- FUCHS NINA, Tabakfabrik, 4.Dezember 2014, *Aufschwung durch Wandel: Das Jahr 2014 – Eine Bilanz*  
URL: [tabakfabrik-linz.at/2014/12/aufschwung-durch-wandel-das-jahr-2014-eine-bilanz/](http://tabakfabrik-linz.at/2014/12/aufschwung-durch-wandel-das-jahr-2014-eine-bilanz/)

- GIEGLER STEFAN U. FORSTERLEITNER CHRISTIAN, Stadt Linz, 30.Oktober 2014, *Bauliches Herzstück der Tabakfabrik wird saniert*  
URL: [www.linz.at/presse/2014/201410\\_76185.asp](http://www.linz.at/presse/2014/201410_76185.asp)
- SCHUH KARIN, Die Presse, 21.Jänner 2012, *Tabakfabrik Linz: Von der Tschickbude zum Kreativareal*  
URL: [diepresse.com/home/leben/kreativ/725788/Tabakfabrik-Linz\\_Von-der-Tschickbude-zum-Kreativareal](http://diepresse.com/home/leben/kreativ/725788/Tabakfabrik-Linz_Von-der-Tschickbude-zum-Kreativareal)
- OHNE VERFASSER, Stadt Linz, 21. Oktober 2011, *Kulturquartier Tabakfabrik – Ein Interview mit Thomas Diesenreiter*  
URL: [fruchtgenuss.wordpress.com/2011/10/21/kulturquartier-tabakwerke-ein-interview/](http://fruchtgenuss.wordpress.com/2011/10/21/kulturquartier-tabakwerke-ein-interview/)
- OHNE VERFASSER, Stadt Linz, 7.Mai 2009, *Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die Linzer Tabakfabrik*  
URL: [www.linz.at/presse/2009/200905\\_45548.asp](http://www.linz.at/presse/2009/200905_45548.asp)
- OHNE VERFASSER, Stadt Linz, 30.Oktober 2014, *Tabakfabrik Linz: Von der Tschickbude zum Produktionspalast*  
URL: [www.linz.at/futurelinz/47641.asp](http://www.linz.at/futurelinz/47641.asp)
- OHNE VERFASSER, Stadt Linz, Datum unbekannt, *Tabakfabrik*  
URL: [www.linz.at/archiv/denkmal/default.asp?action=denkmaldetail&id=907](http://www.linz.at/archiv/denkmal/default.asp?action=denkmaldetail&id=907)
- OHNE VERFASSER, Tabakfabrik Linz, Datum unbekannt, *Das Gebäude*  
URL: [tabakfabrik-linz.at/informationen/das-gebaeude/](http://tabakfabrik-linz.at/informationen/das-gebaeude/)
- OHNE VERFASSER, Tabakfabrik Linz, Datum unbekannt, *Zehn oft gestellte Fragen und Antworten zur Tabakfabrik Linz*  
URL: [tabakfabrik-linz.at/konzept/faq/](http://tabakfabrik-linz.at/konzept/faq/)
- OHNE VERFASSER, Verein „Kulturquartiere Tabakfabrik“, 2008, *Ein Konzept des Vereins "Kulturquartier Tabakwerke"*  
URL: [www.kuqua.at/wp-content/uploads/sites/21/Kulturquartier\\_Tabakwerke\\_Konzept\\_DE.pdf](http://www.kuqua.at/wp-content/uploads/sites/21/Kulturquartier_Tabakwerke_Konzept_DE.pdf)
- OHNE VERFASSER, Wikipedia, 25. März 2015, *Linzer Wollzeugfabrik*  
URL: [de.wikipedia.org/wiki/Linzer\\_Wollzeugfabrik](http://de.wikipedia.org/wiki/Linzer_Wollzeugfabrik)



- OHNE VERFASSER, Wikipedia, 18. Jänner 2015, *Tabakfabrik (Linz)*  
URL: [de.wikipedia.org/wiki/Tabakfabrik\\_\(Linz\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Tabakfabrik_(Linz))
- Abbildung 28: *Gebäudeteile und ihre aktuellen Bezeichnungen*  
URL: [www.linzwiki.at/wiki/Datei:Tfl\\_gesamtplan.JPG/](http://www.linzwiki.at/wiki/Datei:Tfl_gesamtplan.JPG/)
- Abbildung 29: *Wollzeugfabrik Linz um 1890*  
URL: [de.wikipedia.org/wiki/Linzer\\_Wollzeugfabrik](http://de.wikipedia.org/wiki/Linzer_Wollzeugfabrik)
- Abbildung 30: *Planungsstand 1935*  
URL: [www.linz.at/presse/2014/201410\\_76185.asp](http://www.linz.at/presse/2014/201410_76185.asp)
- Abbildung 31: *Tabakverarbeitung in der Lösehalle*  
URL: [www.linz.at/presse/2010/201009\\_53371.asp](http://www.linz.at/presse/2010/201009_53371.asp)
- Abbildung 32: *Aufnahme der Tabakfabrik aus der Luft © Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH*  
URL: [www.simskultur.net/oberoesterreich/linz/tabakfabrik-linz](http://www.simskultur.net/oberoesterreich/linz/tabakfabrik-linz)
- Abbildung 33: *Zigarettenfabrikation – Bau 1*  
URL: [www.linz.at/futurelinz/47641.asp](http://www.linz.at/futurelinz/47641.asp)
- Abbildung 34: *Kraftwerk*  
URL: [wirtschaftsblatt.at/home/nachrichten/oesterreich/niederoesterreich/4584980/-Ein-Labor-das-die-Tuftler-zu-Unternehmern-macht](http://wirtschaftsblatt.at/home/nachrichten/oesterreich/niederoesterreich/4584980/-Ein-Labor-das-die-Tuftler-zu-Unternehmern-macht)
- Abbildung 35: *Pfeifentabakfabrikation – Bau 2*  
URL: [www.linz.at/presse/2013/201308\\_69809.asp](http://www.linz.at/presse/2013/201308_69809.asp)
- Abbildung 36: *Fotomontage ohne unter Denkmalschutz stehende Gebäude © Martin Zisterer*  
URL: [www.umbauwerkstatt.at/medizinuni-in-die-tabakfabrik-tabakfabrik-in-der-zweiten-stadtebene/](http://www.umbauwerkstatt.at/medizinuni-in-die-tabakfabrik-tabakfabrik-in-der-zweiten-stadtebene/)
- Abbildung 37: *bestehende Gebäude*  
URL: [www.linz.at/images/Vorstudie\\_Stadt\\_LinzTabakwerke\\_Linz.pdf](http://www.linz.at/images/Vorstudie_Stadt_LinzTabakwerke_Linz.pdf)
- Abbildung 38: *mögliche Nutzungen*  
URL: [www.linz.at/images/Vorstudie\\_Stadt\\_LinzTabakwerke\\_Linz.pdf](http://www.linz.at/images/Vorstudie_Stadt_LinzTabakwerke_Linz.pdf)
- Abbildung 39: *„Kreativstadt“*  
URL: [www.linz.at/images/Vorstudie\\_Stadt\\_LinzTabakwerke\\_Linz.pdf](http://www.linz.at/images/Vorstudie_Stadt_LinzTabakwerke_Linz.pdf)

- Abbildung 40: „Exzellenz“  
URL: [www.linz.at/images/Vorstudie\\_Stadt\\_LinzTabakwerke\\_Linz.pdf](http://www.linz.at/images/Vorstudie_Stadt_LinzTabakwerke_Linz.pdf)
- Abbildung 41: „Jugend, Toleranz, Material“  
URL: [www.linz.at/images/Vorstudie\\_Stadt\\_LinzTabakwerke\\_Linz.pdf](http://www.linz.at/images/Vorstudie_Stadt_LinzTabakwerke_Linz.pdf)
- Abbildung 42: Variante „Jugend und Toleranz“  
URL: [www.linz.at/images/Vorstudie\\_Stadt\\_LinzTabakwerke\\_Linz.pdf](http://www.linz.at/images/Vorstudie_Stadt_LinzTabakwerke_Linz.pdf)
- Abbildung 43: Wertschöpfungskette  
URL: [tabakfabrik-linz.at/konzept/faq/](http://tabakfabrik-linz.at/konzept/faq/)
- Abbildung 44: *Der lang gestreckte Bau 1 der Tabakfabrik wird etappenweise adaptiert (Foto: Stadtplanung/Pertlwieser)*  
URL: [www.linz.at/presse/2015/201502\\_77655.asp](http://www.linz.at/presse/2015/201502_77655.asp)
- Abbildung 45: *Öffentliches Verkehrsnetz (mit geplanter Straßenbahnlinie) im Bereich der Tabakfabrik*  
URL: [tabakfabrik-linz.at/konzept/faq/](http://tabakfabrik-linz.at/konzept/faq/)
- Abbildung 46: *Kulturachsen der Stadt Linz*  
URL: [tabakfabrik-linz.at/konzept/faq/](http://tabakfabrik-linz.at/konzept/faq/)
- Abbildung 47: *Logo der Ausstellungswerft Tabakfabrik Linz*  
URL: [tabakfabrik-linz.at/konzept/faq/](http://tabakfabrik-linz.at/konzept/faq/)
- Abbildung 48: *Festival des Ars Electronica © Florian Voggeneder*  
URL: [tabakfabrik-linz.at/konzept/faq/](http://tabakfabrik-linz.at/konzept/faq/)
- Abbildung 49: *Festival des Ars Electronica © Florian Voggeneder*  
URL: [tabakfabrik-linz.at/konzept/faq/](http://tabakfabrik-linz.at/konzept/faq/)
- Abbildung 50: *WearFair and Mehr*  
URL: [www.linz.at/presse/2014/201410\\_76185.asp](http://www.linz.at/presse/2014/201410_76185.asp)
- Abbildung 51: *Design- und Kunstmarkt*  
URL: [wohin.austria.com/2015/kunst-und-designmarkt-tabakfabrik-linz-21-22-maerz/linz](http://wohin.austria.com/2015/kunst-und-designmarkt-tabakfabrik-linz-21-22-maerz/linz)
- Abbildung 52: *Porsche Ausstellung*  
URL: [tabakfabrik-linz.at/2012/07/porsche-exklusiv-ihr-event-unter-legenden/](http://tabakfabrik-linz.at/2012/07/porsche-exklusiv-ihr-event-unter-legenden/)
- Abbildung 53: *Büros in Bau 2 © Neutral*  
URL: [http://www.linz.at/presse/2014/201410\\_76185.asp](http://www.linz.at/presse/2014/201410_76185.asp)

- Abbildung 54: *Branche*  
selbsterstellt
- Abbildung 55: *Zeitpunkt der Ansiedelung*  
selbsterstellt
- Abbildung 56: *Zeit bis zur Zusage*  
selbsterstellt
- Abbildung 57: *Zufriedenheit mit der Wahl*  
selbsterstellt
- Abbildung 58: *Mitsprache beim Nutzungsplan*  
selbsterstellt
- Abbildung 59: *Mitsprache bei den Räumlichkeiten*  
selbsterstellt
- Abbildung 60: *Flair*  
selbsterstellt
- Abbildung 61: *Zusammenarbeit*  
selbsterstellt
- Abbildung 62: *Parksituation*  
selbsterstellt
- Abbildung 63: *Lärmsituation*  
selbsterstellt
- Abbildung 64: *Aufwertung*  
selbsterstellt
- Abbildung 65: Planungsbüro *Kleboth Lindinger Dollnig © Archipicture*  
URL: [tabakfabrik-linz.at/konzept/faq/](http://tabakfabrik-linz.at/konzept/faq/)

## Celica Art Hostel:

- FESTA JESSICA, Gradling, 22.Dezember 2011, *Stay at a former military prison turned art hostel in Ljubljana, Slovenia*  
URL: [gadling.com/2011/12/22/stay-at-a-former-military-prison-turned-art-hostel-in-ljubljana/](http://gadling.com/2011/12/22/stay-at-a-former-military-prison-turned-art-hostel-in-ljubljana/)
- OHNE VERFASSER, Exklusive Nacht, Datum nicht bekannt, *Gefängnis-Feeling im Hostel*  
URL: [www.exklusive-nacht.de/celica.htm](http://www.exklusive-nacht.de/celica.htm)
- OHNE VERFASSER, Hostelbookers, Datum nicht bekannt, *Celica Art Hostel*  
URL: [de.hostelbookers.com/hostels/slowenien/ljubljana/5441/#fullOverview](http://de.hostelbookers.com/hostels/slowenien/ljubljana/5441/#fullOverview)
- OHNE VERFASSER, Hostel Celica, Datum nicht bekannt, *Hostel Celica*  
URL: [www.fotohof.at/content.php?id=34&page=0&prdetail=78](http://www.fotohof.at/content.php?id=34&page=0&prdetail=78)
- OHNE VERFASSER, ktnv1.orf, Datum nicht bekannt, *Gefängnishotel in Laibach*  
URL: [ktnv1.orf.at/magazin/studio/fernsehen/stories/307077/index.html](http://ktnv1.orf.at/magazin/studio/fernsehen/stories/307077/index.html)
- OHNE VERFASSER, unusual hotel of the world, Datum nicht bekannt, *About Hostel Celica*  
URL: [www.unusualhotelsoftheworld.com/hostelcelica](http://www.unusualhotelsoftheworld.com/hostelcelica)
  
- Abbildung 66: *Nach Umbau zum Hotel*  
URL: [www.unusualhotelsoftheworld.com/hostelcelica](http://www.unusualhotelsoftheworld.com/hostelcelica)
- Abbildung 67: *Frühstücksraum*  
URL: [www.visitljubljana.com/de/unterkunfte/1188/poidetail.html](http://www.visitljubljana.com/de/unterkunfte/1188/poidetail.html)
- Abbildung 68: *Schlafsaal*  
URL: [www.vagabondish.com/worlds-10-wackiest-hostels/](http://www.vagabondish.com/worlds-10-wackiest-hostels/)
- Abbildung 69: *1.Beispiel Zelle*  
URL: [www.solomango.com/travel-features/art-set-free-by-marco-pavan/](http://www.solomango.com/travel-features/art-set-free-by-marco-pavan/)
- Abbildung 70: *2.Beispiel Zimmer*  
URL: [www.vagabondish.com/worlds-10-wackiest-hostels/](http://www.vagabondish.com/worlds-10-wackiest-hostels/)

## Perspektiven Attersee:

- GÄRTNER PIA, Kirtag, Datum nicht bekannt, *Perspektivenwechsel oder Es kommt auf die Perspektive an* – Interview mit Edith Maul-Röder  
URL: [www.kirtag.org/perspektivenwechsel/](http://www.kirtag.org/perspektivenwechsel/)
- OHNE VERFASSER, Fotohof, 7.Juli 2014, *Kurt Kaindl - Reisen im Niemandsland*  
URL: [www.fotohof.at/content.php?id=34&page=0&prdetail=78](http://www.fotohof.at/content.php?id=34&page=0&prdetail=78)
- OHNE VERFASSER, fruchtgenuss.wordpress, 4. September 2011, *Leerstand des Monats August 2011: Attersee*  
URL: [fruchtgenuss.wordpress.com/2011/09/04/leerstand-des-monats-august-2011-attersee/](http://fruchtgenuss.wordpress.com/2011/09/04/leerstand-des-monats-august-2011-attersee/)
- OHNE VERFASSER, Miss, Datum nicht bekannt, *Perspektiven Attersee 2014* - Interview  
URL: [www.miss.at/home/fashion/designer/3847597/Kunstfestival\\_Perspektiven-Attersee-2014](http://www.miss.at/home/fashion/designer/3847597/Kunstfestival_Perspektiven-Attersee-2014)
- OHNE VERFASSER, Perspektiven Attersee., 2014, *Perspektiven // Attersee 2014*  
URL: [2012.perspektiven-attersee.at/files/PERSPEKTIVEN2014\\_Presstext.pdf](http://2012.perspektiven-attersee.at/files/PERSPEKTIVEN2014_Presstext.pdf)
- OHNE VERFASSER, Perspektiven Attersee., 2014, *Atterseehalle – Reisen im Niemandsland*  
URL: [www.perspektiven-attersee.at/following/perspektiven-attersee.at/ATTERSEEHALLE](http://www.perspektiven-attersee.at/following/perspektiven-attersee.at/ATTERSEEHALLE)
- OHNE VERFASSER, Regattaattersee., Datum nicht bekannt, *Perspektiven Attersee – Der öffentliche Raum als Galerie* (hier bitte das Programm-Perspektiven 2014 von dieser Seite downloaden)  
URL: [www.perspektiven-attersee.at/following/perspektiven-attersee.at/ATTERSEEHALLE](http://www.perspektiven-attersee.at/following/perspektiven-attersee.at/ATTERSEEHALLE)
- Abbildung 71: *Lageplan der genutzten Gebäude*  
URL:  
[regattaattersee.riskommunal.net/system/web/zusatzseite.aspx?detailonr=222221618](http://regattaattersee.riskommunal.net/system/web/zusatzseite.aspx?detailonr=222221618)  
(hier bitte das Programm-Perspektiven 2014 von dieser Seite downloaden)
- Abbildung 72: *Haus Baresch Altbestand 2010*  
URL:

[regattaattersee.riskommunal.net/system/web/zusatzseite.aspx?detailonr=222221618](http://regattaattersee.riskommunal.net/system/web/zusatzseite.aspx?detailonr=222221618)

(hier bitte das Programm-Perspektiven 2014 von dieser Seite downloaden)

- *Abbildung 73: Haus Baresch nachher*

URL:

[regattaattersee.riskommunal.net/system/web/zusatzseite.aspx?detailonr=222221618](http://regattaattersee.riskommunal.net/system/web/zusatzseite.aspx?detailonr=222221618)

(hier bitte das Programm-Perspektiven 2014 von dieser Seite downloaden)

- *Abbildung 74: Schau-Box 1*

selbst fotografiert

- *Abbildung 75: Schau-Box 2*

selbst fotografiert

- *Abbildung 76: Schau-Box 3*

selbst fotografiert

- *Abbildung 77: Label Fröhlich im Design-Atelier, 2014*

URL: [www.perspektiven-attersee.at/FROHLICH-1/.U-jEwWNKbqU#.VSto\\_fmsW3A](http://www.perspektiven-attersee.at/FROHLICH-1/.U-jEwWNKbqU#.VSto_fmsW3A)

- *Abbildung 78: Haus Bauer Altbestand 2010*

URL:

[regattaattersee.riskommunal.net/system/web/zusatzseite.aspx?detailonr=222221618](http://regattaattersee.riskommunal.net/system/web/zusatzseite.aspx?detailonr=222221618)

(hier bitte das Programm-Perspektiven 2014 von dieser Seite downloaden)

- *Abbildung 79: Haus Bauer nachher*

URL:

[regattaattersee.riskommunal.net/system/web/zusatzseite.aspx?detailonr=222221618](http://regattaattersee.riskommunal.net/system/web/zusatzseite.aspx?detailonr=222221618)

(hier bitte das Programm-Perspektiven 2014 von dieser Seite downloaden)

- *Abbildung 80: Eingang Haus Miglbauer*

URL: [www.perspektiven-attersee.at/ANNA-NORZ-MATTHIAS-GOETTFERT/.U-jJrWNKbqU/.VStrmfmsW3A#.VS6VavmsW3A](http://www.perspektiven-attersee.at/ANNA-NORZ-MATTHIAS-GOETTFERT/.U-jJrWNKbqU/.VStrmfmsW3A#.VS6VavmsW3A)

- *Abbildung 81: Haus Miglbauer Altbestand 2010*

URL:

[regattaattersee.riskommunal.net/system/web/zusatzseite.aspx?detailonr=222221618](http://regattaattersee.riskommunal.net/system/web/zusatzseite.aspx?detailonr=222221618)

(hier bitte das Programm-Perspektiven 2014 von dieser Seite downloaden)

- Abbildung 82: *Haus Miglbauer nachher*  
URL:  
[regattaattersee.riskommunal.net/system/web/zusatzseite.aspx?detailonr=222221618](http://regattaattersee.riskommunal.net/system/web/zusatzseite.aspx?detailonr=222221618)  
(hier bitte das Programm-Perspektiven 2014 von dieser Seite downloaden)
- Abbildung 83: *Foto aus „Reisen im Niemandsland“*  
URL: [www.perspektiven-attersee.at/following/perspektiven-attersee.at/ATTERSEEHALLE](http://www.perspektiven-attersee.at/following/perspektiven-attersee.at/ATTERSEEHALLE)
- Abbildung 84: *Atterseehalle außen*  
URL:  
[regattaattersee.riskommunal.net/system/web/zusatzseite.aspx?detailonr=222221618](http://regattaattersee.riskommunal.net/system/web/zusatzseite.aspx?detailonr=222221618)  
(hier bitte das Programm-Perspektiven 2014 von dieser Seite downloaden)
- Abbildung 85: *Atterseehalle innen*  
URL:  
[regattaattersee.riskommunal.net/system/web/zusatzseite.aspx?detailonr=222221618](http://regattaattersee.riskommunal.net/system/web/zusatzseite.aspx?detailonr=222221618)  
(hier bitte das Programm-Perspektiven 2014 von dieser Seite downloaden)
- Abbildung 86: *Die ehemalige Bäckerei Baumgartner ist leider in sehr schlechten Zustand und nicht Teil des Festivals „Perspektiven Attersee“*  
selbst fotografiert

#### **Denkmalamt:**

- BUNDESDENKMALAMT, Bundesdenkmalamt, 11. Juni 2014, *Standards der Baudenkmalpflege*  
URL: [www.bda.at/documents/663023798.pdf](http://www.bda.at/documents/663023798.pdf)
- OHNE VERFASSER, Bundesdenkmalamt, 27. Juni 2014, *Denkmalverzeichnis*  
URL: [www.bda.at/downloads](http://www.bda.at/downloads)
- OHNE VERFASSER, Bundesdenkmalamt, Datum unbekannt, *Gesetze, Richtlinien und internationale Übereinkünfte*  
URL: [www.bda.at/downloads/2034/Gesetze-Richtlinien-und-internationale-Uebereinkuenfte](http://www.bda.at/downloads/2034/Gesetze-Richtlinien-und-internationale-Uebereinkuenfte)

- OHNE VERFASSER, Bundesdenkmalamt, Datum unbekannt, *unbewegliche und archäologische Denkmale unter Denkmalschutz*  
URL: [www.bda.at/documents/118160018.pdf](http://www.bda.at/documents/118160018.pdf)
- Abbildung 87: *Denkmalgeschützte Objekte in Österreich*  
selbst aufgrund der Daten vom BDA (URL: [www.bda.at/downloads](http://www.bda.at/downloads)) erstellt

### **Sintstraße Wohnanlage:**

- ANDREA HILMBAUER, Kunstuniversität Linz, Datum unbekannt, *Ville Verdi*  
URL: [www.ufg.ac.at/Ville-Verdi.10123.0.html](http://www.ufg.ac.at/Ville-Verdi.10123.0.html)
- PAUL HUBERT, CARL JUNGWIRTH, Kunstuniversität Linz, Datum unbekannt, *Pavillion*  
URL: [www.ufg.ac.at/Pavillon.10127.0.html](http://www.ufg.ac.at/Pavillon.10127.0.html)
- OHNE VERFASSER, Architekturforum Oberösterreich, Datum unbekannt, *Ausstellung Sintstraße weiterbauen*  
URL: [www.afo.at/event.php?item=6694](http://www.afo.at/event.php?item=6694)
- OHNE VERFASSER, Fruchtgenuss, 29. Juni 2011, *Exkursion II: Arbeiterhäuser Sintstraße*  
URL: [fruchtgenuss.wordpress.com/2011/06/29/exkursion-ii-sintstrase-in-linz/](http://fruchtgenuss.wordpress.com/2011/06/29/exkursion-ii-sintstrase-in-linz/)
- OHNE VERFASSER, Fruchtgenuss, 1. Juli 2011, *Leerstand des Monats Juli 2011: Sintstraße Linz*  
URL: [fruchtgenuss.wordpress.com/2011/07/01/leerstand-des-monats-juli-2011-sintstrase-linz/](http://fruchtgenuss.wordpress.com/2011/07/01/leerstand-des-monats-juli-2011-sintstrase-linz/)
- OHNE VERFASSER, Fruchtgenuss, 1. November 2012, *Sintstraße - Update*  
URL: [fruchtgenuss.wordpress.com/2012/11/01/sintstrase-update/](http://fruchtgenuss.wordpress.com/2012/11/01/sintstrase-update/)
- OHNE VERFASSER, Nextroom, Datum unbekannt, *Veranstaltung Sintstraße weiterbauen*  
URL: [www.nextroom.at/event.php?id=14127](http://www.nextroom.at/event.php?id=14127)
- OHNE VERFASSER, Linz Kultur, Datum unbekannt, *Kurt Kühne*  
URL: [www.linz.at/archiv/denkmal/default.asp?action=kuenstler&id=229](http://www.linz.at/archiv/denkmal/default.asp?action=kuenstler&id=229)
- OHNE VERFASSER, ORF OÖ, 13. August 2012, *Sintstraße bald unter Denkmalschutz*  
URL: [ooe.orf.at/news/stories/2545456/](http://ooe.orf.at/news/stories/2545456/)



- Abbildung 88: Wohnanlage *Sintstraße*  
URL: [www.afo.at/event.php?item=6694](http://www.afo.at/event.php?item=6694)
- Abbildung 89: *Sintstraße Innenansicht*  
URL: [www.afo.at/event.php?item=6694](http://www.afo.at/event.php?item=6694)

### **Dauphinestraße - Herrenhaus Löwenfeld & Hofmann**

- ANDREAS KUMP, Versorgerin, 2011, *Brennpunktchen Auwiesen*  
URL: [versorgerin.stwst.at/artikel/feb-8-2012-1016/brennp%C3%BCnktchen-auwiesen](http://versorgerin.stwst.at/artikel/feb-8-2012-1016/brennp%C3%BCnktchen-auwiesen)
- OHNE VERFASSER, Wikipedia, 20. März 2015, *Liste der denkmalgeschützten Objekte in Linz-Kleinmünchen*  
URL: [de.wikipedia.org/wiki/Liste\\_der\\_denkmalgesch%C3%BCtzten\\_Objekte\\_in\\_Linz-Kleinm%C3%BCnchen/](http://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_denkmalgesch%C3%BCtzten_Objekte_in_Linz-Kleinm%C3%BCnchen/)
- OHNE VERFASSER, Linz Kultur, Datum unbekannt, *Ignaz Scheck*  
URL: [www.linz.at/archiv/denkmal/default.asp?action=kuenstler&id=245](http://www.linz.at/archiv/denkmal/default.asp?action=kuenstler&id=245)
- OHNE VERFASSER, Ahnenforschung Fengler, Datum unbekannt, *5 Ansichten ehemaliger Werke der Actien-Gesellschaft der Kleinmünchner Spinnereien*  
URL: [www.ahnenforschungfengler.at/de/home/marktplatz/digitalisierte-ansichten/ober%C3%B6sterreich/linz-kleinm%C3%BCnchen-um-1920/](http://www.ahnenforschungfengler.at/de/home/marktplatz/digitalisierte-ansichten/ober%C3%B6sterreich/linz-kleinm%C3%BCnchen-um-1920/)
- Abbildung 90: *Herrenhaus Löwenfeld & Hofmann*  
URL: [www.panoramio.com/photo/58261078](http://www.panoramio.com/photo/58261078)
- Abbildung 91: *Dauphinestraße*  
URL:  
[www.google.at/maps/place/Kleinm%C3%BCnchen,+4030+Linz/@48.251645,14.317688,5,625m/data=!3m1!1e3!4m2!3m1!1s0x477396214b4f073d:0xa167b3f114f17603](http://www.google.at/maps/place/Kleinm%C3%BCnchen,+4030+Linz/@48.251645,14.317688,5,625m/data=!3m1!1e3!4m2!3m1!1s0x477396214b4f073d:0xa167b3f114f17603)

## **Bedarfsermittlung**

- Abbildung 92: *Entwicklung des Büromarktes in Wien*

URL: [www.wohnet.at/business/branchen-news/bueroimmobilien-investments-45891](http://www.wohnet.at/business/branchen-news/bueroimmobilien-investments-45891)

## **Literaturquellen:**

### **Wohnanlage Sintstraße**

- VEREIN DENKMALPFLEGE IN ÖBERÖSTERREICH, *Denkmalpflege in Oberösterreich - Landeskonservatorat f. OÖ*, Oberösterreichischer Landesverlag, 20008, Seite 86

### **Dauphinestraße - Herrenhaus Löwenfeld & Hofmann**

- O. UNIV-PROF. DR ROMAN SANDGRUBER, DR. DIONYS LEHNER UND MMAG. ING. ALEXANDER HOFSTADLER, *175 Jahre Linz Textil*, Lentia Verlag, 2013, Seite 118

## Literaturverzeichnis – Beilagen und Verzeichnisse:

### Internetquellen:

### Glossar:

- OHNE VERFASSER, Wikipedia, 23. April 2015, *Bildende Kunst*  
URL: [http://de.wikipedia.org/wiki/Bildende\\_Kunst](http://de.wikipedia.org/wiki/Bildende_Kunst)
- MAGDALENA LEITNER, AEC, 24. März 2015, *Was ist Hybrid Art?*  
URL: [www.aec.at/aeblog/2015/03/24/was-ist-hybrid-art/](http://www.aec.at/aeblog/2015/03/24/was-ist-hybrid-art/)
- OHNE VERFASSER, Joanneum, Datum nicht bekannt, *Industrial Design*  
URL: [www.fh-joanneum.at/aw/home/Studienangebot\\_Uebersicht/department\\_medien\\_design/~cyi/ide/?lan=de](http://www.fh-joanneum.at/aw/home/Studienangebot_Uebersicht/department_medien_design/~cyi/ide/?lan=de)
- OHNE VERFASSER, Wikipedia, 8. Dezember 2014, *Pop-up-Verkauf*  
URL: [de.wikipedia.org/wiki/Pop-up-Verkauf](http://de.wikipedia.org/wiki/Pop-up-Verkauf)
- OHNE VERFASSER, FH Kufstein, Datum nicht bekannt, *Web Business und Technology VZ*  
URL: [www.fh-kufstein.ac.at/Studieren/Bachelor/Web-Business-Technology-VZ](http://www.fh-kufstein.ac.at/Studieren/Bachelor/Web-Business-Technology-VZ)
- OHNE VERFASSER, Wikipedia, 12. April 2015, *Webdesign*  
URL: [de.wikipedia.org/wiki/Webdesign](http://de.wikipedia.org/wiki/Webdesign)

### Lebenslauf

- Abbildung: *Katharina Lintner*  
URL: [www.eventfoto.at/kunden/wkooe/w\\_090415\\_wko\\_bautechnikpreis/0001.JPG](http://www.eventfoto.at/kunden/wkooe/w_090415_wko_bautechnikpreis/0001.JPG)

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: LEERSTAND.....	2
IMAGE 2: VACANCY.....	4
ABBILDUNG 3: BEISPIEL VON LEERSTAND.....	6
ABBILDUNG 4: EIN GRAFFITI AUS LISSABON. DIESE SIND DORT AUF VIELEN LEERSTEHENDEN GEBÄUDEN ZU FINDEN.....	8
ABBILDUNG 5: FASSADE.....	10
ABBILDUNG 6: BLICK VOM KIRCHENINNEREN RICHTUNG EINGANG.....	10
ABBILDUNG 7: EINE WOHNUNG MIT BUND-GLASFENSTER, STREBEBÖGEN UND HOHEN GE-WÖLBE.....	11
ABBILDUNG 8: DIE BUNTEN WOHNUMWÄNDE HEBEN SICH KLAR VON DER RESTLICHEN UMGEBUNG AB. DIE SICHT NACH OBEN IST UNVERBAUT.....	11
ABBILDUNG 9: DIE VERTIKALE ERSCHLIEßUNG ERFOLGT IM MITTELSCHIFF.....	12
ABBILDUNG 10: IN DIESEM FALL BLIEB DAS BUNTGLASFENSTER HINTER DEM NEUEN FENSTER ERHALTEN.....	12
ABBILDUNG 11: DER BODEN IM BEREICH DER HORIZONTALEN ERSCHLIEßUNG AUS DEN ALTEN BUNTSANDSTEINPLATTEN.....	12
ABBILDUNG 12: FUNKTIONSSCHEMA DER GRAUWASSER-WIEDERVERWENDUNG.....	13
ABBILDUNG 13: NEUE FENSTER SORGEN FÜR HELLE WOHNUNGEN.....	13
ABBILDUNG 14: ANSICHT NORD/STRAßENANSICHT.....	14
ABBILDUNG 15: SATELLITENLUFTBILD AUS GOOGLE MAPS. DIE MARKIERUNG ZEIGT DEN STANDORT DER KIRCHE.....	14
ABBILDUNG 16: ANSICHT SÜD.....	15
ABBILDUNG 17: ANSICHT OSTEN.....	16
ABBILDUNG 18: GRUNDRISS ERDGESCHOSS.....	17
ABBILDUNG 19: GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS.....	18
ABBILDUNG 20: GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS.....	19
ABBILDUNG 21: GRUNDRISS 3.OBERGESCHOSS.....	20
ABBILDUNG 22: SCHNITT B-B.....	21
ABBILDUNG 23: DER CHARME DES KIRCHENBAUES IST AUCH NACH DEM UMBAU WEITERHIN PRÄSENT.....	22
ABBILDUNG 24: BAUSTELLE.....	22
ABBILDUNG 25: VORDERE ANSICHT.....	22
ABBILDUNG 26: BADEZIMMER.....	22
ABBILDUNG 27: HOLZSTÄNDERKONSTRUKTION IST FREI VON PFEILERN UND SÄULEN.....	22
ABBILDUNG 28: GEBÄUDETEILE UND IHRE AKTUELLEN BEZEICHNUNGEN.....	23
ABBILDUNG 29: WOLLZEUGFABRIK LINZ UM 1890.....	23
ABBILDUNG 30: PLANUNGSTAND 1935.....	24
ABBILDUNG 31: TABAKVERARBEITUNG IN DER LÖSEHALLE.....	24
ABBILDUNG 32: AUFNAHME DER TABAKFABRIK AUS DER LUFT © TABAKFABRIK LINZ ENTWICKLUNGS- UND BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH.....	25
ABBILDUNG 33: ZIGARETTENFABRIKATION – BAU 1.....	26

ABBILDUNG 34: KRAFTWERK.....	26
ABBILDUNG 35: PFEIFENTABAKFABRIKATION – BAU 2.....	26
ABBILDUNG 36: FOTOMONTAGE OHNE UNTER DENKMALSCHUTZ STEHENDE GEBÄUDE © MARTIN ZISTERER.....	27
ABBILDUNG 37: BESTEHENDE GEBÄUDE.....	32
ABBILDUNG 38: MÖGLICHE NUTZUNGEN (SEITE 64).....	34
ABBILDUNG 39: „KREATIVSTADT“.....	35
ABBILDUNG 40: „EXZELLENZ“.....	36
ABBILDUNG 41: „JUGEND, TOLERANZ, MATERIAL“.....	37
ABBILDUNG 42: VARIANTE „JUGEND UND TOLERANZ“.....	38
ABBILDUNG 43: WERTSCHÖPFUNGSKETTE.....	41
ABBILDUNG 44: DER LANG GESTRECKTE BAU 1 DER TABAKFABRIK WIRD ETAPPENWEISE ADAPTIERT © STADTPLANUNG/PERTLWIESER .....	43
ABBILDUNG 45: ÖFFENTLICHES VERKEHRSNETZ (MIT GEPLANTER STRAßENBAHNLINIE) IM BEREICH DER TABAKFABRIK.....	44
ABBILDUNG 46: KULTURACHSEN DER STADT LINZ.....	44
ABBILDUNG 47: LOGO DER AUSSTELLUNGSWERFT TABAKFABRIK LINZ.....	45
ABBILDUNG 48: FESTIVAL DES ARS ELECTRONICA © FLORIAN VOGGENEDER.....	45
ABBILDUNG 49: FESTIVAL DES ARS ELECTRONICA © FLORIAN VOGGENEDER.....	45
ABBILDUNG 50: WEARFAIR AND MEHR.....	46
ABBILDUNG 51: KUNST UND DESIGNMARKT.....	46
ABBILDUNG 52: PORSCHE AUSSTELLUNG.....	46
ABBILDUNG 53: BÜROS IN BAU 2 © NEUTRAL.....	47
ABBILDUNG 54: BRANCHE.....	53
ABBILDUNG 55: ZEITPUNKT DER ANSIEDELUNG.....	53
ABBILDUNG 56: ZEIT BIS ZUR ZUSAGE.....	54
ABBILDUNG 57: ZUFRIEDENHEIT MIT DER WAHL.....	55
ABBILDUNG 58: MITSPRACHE BEIM NUTZUNGSPLAN.....	55
ABBILDUNG 59: MITSPRACHE BEI DEN RÄUMLICHKEITEN.....	56
ABBILDUNG 60: FLAIR.....	58
ABBILDUNG 61: ZUSAMMENARBEIT.....	58
ABBILDUNG 62: PARKPLATZSITUATION.....	59
ABBILDUNG 63: LÄRMSITUATION.....	60
ABBILDUNG 64: AUFWERTUNG.....	60
ABBILDUNG 65: PLANUNGSBÜRO KLEBOTH LINDINGER DOLLNIG © ARCHIPICTURE.....	67
ABBILDUNG 66: NACH UMBAU ZUM HOTEL.....	68
ABBILDUNG 67: FRÜHSTÜCKSRaum.....	68
ABBILDUNG 68: 1. BEISPIEL ZELLE.....	69
ABBILDUNG 69: SCHLAFSAAL.....	69
ABBILDUNG 70: 2. BEISPIEL ZIMMER.....	69

ABBILDUNG 71: LAGEPLAN DER GENUTZTEN GEBÄUDE.....	70
ABBILDUNG 72: HAUS BARESCH ALTBESTAND 2010 .....	71
ABBILDUNG 73: HAUS BARESCH NACHHER.....	71
ABBILDUNG 74: SCHAU-BOX 3 .....	71
ABBILDUNG 75: SCHAU-BOX 2.....	71
ABBILDUNG 76: SCHAU-BOX 1.....	71
ABBILDUNG 77: LABEL FRÖHLICH IM DESIGN-ATELIER, 2014.....	71
ABBILDUNG 78: HAUS BAUER ALTBESTAND 2010 .....	72
ABBILDUNG 79: HAUS BAUER NACHHER.....	72
ABBILDUNG 80: HAUS MIGLBAUER ALTBESTAND 2010 .....	72
ABBILDUNG 81: HAUS MIGLBAUER NACHHER.....	72
ABBILDUNG 82: EINGANG HAUS MIGLBAUER.....	72
ABBILDUNG 83: FOTO AUS "REISEN IM NIEMANDSLAND" .....	73
ABBILDUNG 84: ATTERSEEHALLE AUßEN .....	73
ABBILDUNG 85: ATTERSEEHALLE INNEN .....	73
ABBILDUNG 86: DIE EHEMALIGE BÄCKEREI BAUMGARTNER IST LEIDER IN SEHR SCHLECHTEN ZUSTAND UND NICHT TEIL DES FESTIVALS "PERSPEKTIVEN ATTERSEE". .....	74
ABBILDUNG 87: DENKMALGESCHÜTZTE OBJEKTE IN ÖSTERREICH .....	76
ABBILDUNG 88: WOHNANLAGE SINTSTRABE.....	78
ABBILDUNG 89: SINTSTRABE INNENANSICHT.....	78
ABBILDUNG 90: HERRENHAUS LÖWENFELD & HOFMANN.....	79
ABBILDUNG 91: DAUPHINESTRABE.....	79
ABBILDUNG 92: ENTWICKLUNG DES BÜROMARKTES IN WIEN .....	83

## Abkürzungen und Symbole

AL	Amtsleiter
BDA	Bundesdenkmalamt
Bgl.	Burgenland
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
EPU	Ein-Personen-Unternehmen
etc.	et cetera
ftl.	fortlaufend
Ktn.	Kärnten
NÖ	Niederösterreich
OÖ	Oberösterreich
Sbg.	Salzburg
Stm.	Steiermark
usw.	und so weiter
Vbg.	Vorarlberg
z.B.	zum Beispiel

## Glossar

### **Graue Energie:**

Dieser Begriff definiert die gesamte Energie, die zur Herstellung des Endprodukts benötigt wird. Unter anderem deren Transport der Rohstoffe, Erzeugung, Aufbereitung und Lieferung. Als Beispiel die graue Energie eines Stück Holzes, zuerst die Pflanzung. Wenn er in einer Baumkultur wächst, wird er gepflanzt und jemand muss darum kümmern, dass der Baum gut wächst und vor Schädlingen geschützt wird. Weiteres setzt sich die graue Energie aus der Energie, die die Maschinen beim Abholzung benötigen, der aufgewendeten Energie für die Lieferung ins Holzwerk, wo das Holz verarbeitet wird, die Energie, die die Maschinen dort brauchen, bis zur Lieferung zur Baustelle (benötigte Lastwägen, deren Abnutzung, die Abnutzung der Straßen) zusammen. Die Berechnung von grauer Energie ist somit umfangreich und schwierig.

### **Hybrid bildende Kunst**

Die hybrid bildende Kunst im Allgemeinen nutzt sowohl die bildende Kunst im klassischen Sinn (Baukunst, Bildhauerei, Malerei, Zeichnung, Grafik, angewandte Kunst) als auch neue, digitale Medien.

Im Falle der Vorstudie zur der Tabakfabrik gehört zu diesem Entwicklungsszenario neben der Arbeitsmöglichkeit auch die Ausbildungsmöglichkeiten sowie der Wohnraum am Areal.

### **(Industrial-)Design**

Industrial Design gestaltet im allgemeinen Produkte, die industriell hergestellt werden, Abläufe und Systeme.

Für diese Designform ist laut der Vorstudie der Tabakfabrik ein günstiges industrielles Umfeld in Linz vorhanden. Dazu müssten die Ausbildungsinstitution verbessert, die Designer in Linz verbleiben sowie Bemühungen um Gewerbe, welche Prototypen herstellen, bis zu den Industriebetrieben, die Designleistungen benötigen, betrieben werden. Die Künstler könnten



einen Vorteil aus den ansässigen Künstler und Kleinbetrieben, die Einzelstücke bis Kleinserien herstellen, ziehen.

### **Pop-up Shops**

Pop-up Shops, dessen Bezeichnung vom Englischen *to pup up*, also *plötzlich auftauchen*, kommt, bezeichnet Einzelhandelsgeschäfte, die nur auf Zeit und meist in leerstehenden Gebäuden verkaufen. Der Verkaufsraum ist einfach eingerichtet.

### **Web-Kunst, Web-Business**

Web-Business beschäftigt sich im Allgemeinen mit webbasierte Informationssysteme, web-basierten Geschäftsmodellen, der Anwendung von Web-Technologien und die Entwicklung von Apps. Web-Design/Web-Kunst umfasst z.B. Website-Design, Layoutgestaltung, Logo-entwurf usw.

Im Falle der Tabakfabrik ist hier eine Zusammenarbeit verschiedenster Menschen gemeint und die Ansiedelung von *„kreativwirtschaftliche Betriebe mit komplementären Tätigkeitsfeldern wie Graphik, Webdesign, Werbung, Film, Film-Postproduction, Tonstudio etc.“*<sup>45</sup> *„Das Individuum ist globaler Medienanbieter.“*<sup>46</sup> Das World Wide Web soll stark genutzt werden ebenso die Multi-Medialität. Wichtige Impulse erwartet man sich von Ars Electronica. Das Fehlen der Ausbildung von Sprache, Bild, Ton soll dieses Szenario ändern. Die Kunstuniversität und die Anton Bruckner Privatuniversität sollen sich am Areal ansiedeln.

---

<sup>45</sup> A.UNIV. PROF. DR. ROBERT BAUER und MAG.<sup>a</sup> SIGRID PRAMMER, 2009, *Vorstudie zur Kulturellen Nutzung des Areals der Austria Tabak Werke Linz*, Seite 44

<sup>46</sup> **Zitat:** von A.UNIV. PROF. DR. ROBERT BAUER und MAG.<sup>a</sup> SIGRID PRAMMER, 2009, *Vorstudie zur Kulturellen Nutzung des Areals der Austria Tabak Werke Linz*, Seite 44

# Christina Hochwallner

Dobratal 20

3352 St. Peter/Au

☎ +43 660 6967868

E-Mail: christina.hochwallner@yahoo.de

---



**Geburtsort und -datum:** Steyr, 12. März 1995

**Staatsbürgerschaft:** Österreich

**Familienstand:** ledig

**Familie:**  
Vater: Herbert Hochwallner: Zimmermeister  
Mutter: Annemarie Hochwallner: Landwirtin  
2 Geschwister

**Schulbildung:**

4 Jahre Volksschule Kürnberg	2001 - 2005
4 Jahre Hauptschule St. Peter/Au	2005 - 2009
seit 2009: HTL für Bau und Design in Linz	2009 - ftl.

## Ferialtätigkeiten/

**Praktika:**

2011: 4-wöchiges Praktikum am Bau bei Bau Pabst, Aschbach

2012: 4-wöchige Ferialarbeit bei der Firma Forster, St. Peter/Au  
4-wöchiges Praktikum im Büro bei Teerag-Asdag, Mauer bei Amstetten

2013: 4-wöchiges Praktikum im Büro bei Bau Pabst, Aschbach

2014: 4-wöchige Ferialarbeit bei der Firma Forster, St. Peter/Au  
4-wöchige Ferialarbeit bei BMW Motoren GmbH, Steyr

**Interessen:** Fotografie, Reisen, Architektur, Lesen, Freunde treffen, Internet, Schwimmen

**Kenntnisse:** Englisch, AutoCAD, Revit, MS Office Programme, GEQ, Stab 2D

---

St. Peter/Au, am 30. März 2015

Christina Hochwallner

## Katharina Lintner

Stingederweg 10

4209 Engerwitzdorf

☎ +43 0660 4311838

E-Mail: lintnerkathi@hotmail.de

---



**Geburtsort und -datum:** Linz, 29. Mai 1995

**Staatsbürgerschaft:** Österreich

**Familienstand:** ledig

**Familie:**  
Vater: Peter Lintner, Arbeiter  
Mutter: Waltraud Lintner, Angestellte  
einen Bruder

**Schulbildung:**

Vorschule	2001 - 2002
Volksschule Altenberg	2002 - 2006
Wirtschaftskundliches Realgymnasium Körnerschule	2005 - 2009
HTL für Bau und Design in Linz	2010 - ftl.

### Ferialtätigkeiten/

**Praktika:**

- 2011: 4 Wochen Swietelsky Bauges.m.b.H.: Baustelle Hagleitner Traun
- 2012: 4 Wochen Sozialversicherungsanstalt der Bauern, Linz: Bürotätigkeit
- 2013: 4 Wochen Swietelsky Bauges.m.b.H, Linz.: Bürotätigkeit
- 2014: 4 Wochen Bernegger GmbH., Linz: Bürotätigkeit

**Interessen:** reisen, lesen, Gitarre spielen, fremde Kulturen, schreiben, organisatorische Tätigkeiten, Baugewerbe

**Kenntnisse:** Englisch, AutoCAD, Revit, MS Office Programme, GEO, RuckZuck

---

Engerwitzdorf, am 1. April 2015

Katharina Lintner