

Die approbierte Originalversion dieser Dissertation ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (<http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/>).

# DISSERTATION

## ASPEKTE DER MODERNEN NUTZUNG VON SCHLOSSANLAGEN IN ÖSTERREICH, GEZEIGT AM BEISPIEL DER SCHLÖSSER UNTER DEM MANNHARTSBERG

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades eines Doktors der  
technischen Wissenschaften unter der Leitung von

Em.Univ.Prof. Arch. Dipl.Ing. Dr.techn. Manfred Wehdorn

E251

Institut für  
Kunstgeschichte, Bauforschung und Denkmalpflege

Eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Dipl.Ing. Marcus-Mercurio Meszaros  
Matr.nr. 00 27703

Krottenbachstraße 289, 1190 Wien

Wien, im November 2010

Marcus-Mercurio Meszaros







# Inhaltsverzeichnis

## „ASPEKTE DER MODERNEN NUTZUNG VON SCHLOSSANLAGEN IN ÖSTERREICH, DARGESTELLT AM BEISPIEL DER SCHLÖSSER IM VIERTEL UNTER DEM MANNHARTSBERG“

Verfasser: Marcus M. Meszaros

Kurzfassung	7
Dank	9
<b>1.0 Einleitung</b>	<b>13</b>
1.1 Thema	13
1.2 Forschungsstand	15
1.3 Quellenanlage	16
1.4 Fragestellung und Zielformulierung	17
1.5 Methodik und Aufbau der Arbeit	19
1.6 Quellenangabe	22
<b>2.0 Forschungsgebiet</b>	<b>23</b>
2.1 Das Viertel unter dem Mannhartsbergl, eine geographische Abgrenzung	23
2.2 Entwicklungsgeschichte einer historisch bedeutsamen Region in Österreich	25
2.3 Quellenangabe	28
<b>3.0 Forschungsgegenstand</b>	<b>29</b>
3.1 Das Schloss – Repräsentation des Adels	29
3.2 Der Schlossbau nördlich der Donau	35
3.3 Auswahlkriterien für die Analyse	37
3.4 Quellenangabe	38
<b>4.0 Statistik</b>	<b>39</b>
4.1 Besitzverhältnisse	39
4.2 Denkmalschutz	39
4.3 Nutzungsmöglichkeiten	41
4.4 Ausnutzung der Kapazität	41

<b>5.0 Nutzungen</b>	<b>43</b>
5.1 Arten von Nutzungen	43
5.2 Nutzungsgrenzen	48
5.3 Aspekte der Nutzung	49
5.3.1 Infrastrukturelle Aspekte	52
5.3.2 Technische Aspekte	53
5.3.3 Architektonische Aspekte	58
5.3.4 Wirtschaftliche Aspekte	60
5.3.5 Immaterielle Aspekte	61
5.4 Machbarkeit eines Projektes	62
5.5 Quellenangabe	64
<b>6.0 Idealbild einer nachhaltigen Nutzung</b>	<b>65</b>
6.1 Schloss Schönbrunn als Maßstab	69
6.2 Quellenangabe	74
<b>7.0 Entwicklung &amp; Tendenzen im Ausland</b>	<b>75</b>
7.1 Die Loireschlösser	76
7.2 Das Trustsystem in England	79
7.3 Die Paradores in Spanien	81
7.4 Synergien mit Tschechien und der Slowakei	82
7.5 Quellenangabe	86
<b>8.0 Die Aufgabe des Staates</b>	<b>87</b>
8.1 Förderungen	88
8.2 Bundesdenkmalamt	89
8.3 Marchfeldschlossgesetz	90
8.4 Quellenangabe	92
<b>9.0 Ausblick auf die Entwicklungstendenzen der Region</b>	<b>93</b>
9.1 Quellenangabe	94
<b>10.0 Positionierung des Projektes „Schlösserstraße“</b>	<b>95</b>
10.1 Quellenangabe	98
<b>11.0 Handlungsleitfaden für Planer und Investoren</b>	<b>99</b>
<b>12.0 Katalog</b>	<b>103</b>
12.1 Einleitung	103
12.2 Schlossverzeichnis	103
12.3 Analyse zu 20 Schlossanlagen in Österreich	104
<b>13.0 Quellenangaben</b>	
13.1 Quellenverzeichnis	333
13.2 Graphik- und Abbildungsverzeichnis	347
13.3 Planverzeichnis	353
13.4 Internetquellen	355

# **ASPEKTE DER MODERNEN NUTZUNG VON SCHLOSSANLAGEN IN ÖSTERREICH, GEZEIGT AM BEISPIEL DER SCHLÖSSER UNTER DEM MANNHARTSBERGL**

## **KURZFASSUNG**

Voraussetzung für die Erhaltung eines Gebäudes ist dessen Nutzung. Die, in der gegenständlichen Dissertation, untersuchte Gebäudetypologie Schloss hat bereits im Jahre 1918 mit dem Zerfall der Monarchie und durch die weitere Entwicklung der Gesellschaft ihre ursprüngliche Nutzung verloren. Viele der Anlagen haben bereits einige neue Nutzungen und Adaptierungen hinter sich, sodass man nicht mehr einheitlich von einem historischen Bestand sprechen kann. Nur manche sind gut erhalten, einige haben ihren historischen Wert eingebüßt. Als erstes Ziel hat sich diese Dissertation die Aufnahme der Kenndaten in einen Katalog von 20 Schlossanlagen einer der geschichtlich und auch architektonisch bedeutendsten Regionen Österreichs gesetzt. Es wird der Bestand aufgenommen und dokumentiert und in weiterer Folge Vorbildobjekte für künftige Projektierungen herausgefiltert anhand einer Bewertung. Zu diesem Zweck werden Kriterien der Beurteilung definiert, die 5 Aspekte der modernen Nutzung. Die Infrastruktur, die Anbindung der Anlage an die Umgebung, sowie der örtliche Rahmen. Die Architektur, sei es die Vergangene, die es zu erkennen und erhalten gilt, oder die Neue, die versucht ein Schloss den neuen Intentionen der Bauherrn und Investoren anzupassen. Die technischen Aspekte, die die Sicherheitsgesellschaft in sämtlichen Regelwerken aufwirft und als Rahmen für jede Gebäudenutzung unumstößlich vorgibt. Die wirtschaftlichen Aspekte, die bei jeder Projektierung den Rahmen vorgeben und vor allem im Altbau und bei Restaurierungen zu einem der unkalkulierbarsten Themen gehören, sowie zu deren Gegenpol den immateriellen Aspekten, die einerseits der Wirtschaftlichkeit entgegenstehen, andererseits bei gewissenhafter Erhaltung dieser neue Horizonte in der nachhaltigen Nutzung von Schlossanlagen öffnen, die man mit keiner anderen Gebäudetypologie vergleichen kann. Diese neuen Horizonte erkennbarer zu machen ist ebenso ein Ziel dieser Dissertation.

Die zweite Säule dieser Arbeit ist die Auswertung und Untersuchung zum Ausbau einer Schlösserstraße im Untersuchungsgebiet. Auf Grundlage der Forderung durch das Marchfeldschlossgesetz aus dem Jahre 2002, wird hier anhand der Analyseergebnisse die Umsetzung einer Schlösserstraße, einerseits in Österreich, und andererseits, aufgrund der Dreiländersituation des Untersuchungsgebietes, erweiternd ins nahe Ausland Tschechien und die Slowakei untersucht. Es werden ausländische Schlösser aufgrund ihrer geografisch geringen Entfernung und aufgrund der geschichtlichen Verbindung zu den Österreichischen

Anlagen zur Erweiterung der Region ins Ausland vorgeschlagen und dargestellt. Zusätzlich werden ausländische Konzepte, wie das der Loireschlösser aus Frankreich, oder das der Paradores aus Spanien, oder auch das Trustsystem aus England als Beispiele dargeboten.

Als dritter Pfeiler der Dissertation, wird ein Blick auf die thermischen Verhaltensweisen der typischen Schlossbestandteile geworfen. Schlösser haben dickes Mauerwerk, oft aus Ziegel, manchmal aus Stein. Mit den Thermografien werden hier die thermischen Eigenschaften der starken Wände sichtbar gemacht. Auch die Fenster und Dächer, werden betrachtet und aufgrund der unterschiedlichen Auslastungen der Anlagen werden hier die Folgen in thermischer Hinsicht sichtbar gemacht.

Als wissenschaftliches Ergebnis, neben den Erkenntnissen über den derzeitigen Bestand der Schlossanlagen, sowie den modernen Nutzungsaspekten, gibt diese Dissertation einen Leitfaden für künftige Projektierungen und versteht sich auch als Erfahrungssammlung aus bereits getätigten Projekten, sowie als Bindeglied für einen Erfahrungsaustausch unter Projektbeteiligten. Es wird abschließend auch ein Ausblick gegeben in die weitere Entwicklung der Region, sowie in weitere Forschungsfelder, die durch diese Dissertation geöffnet wurden und für die diese Arbeit als Grundlage künftiger Untersuchungen dienen soll.

## **Danksagung**

Mein besonderer Dank gilt  
meinem Doktorvater

Hr. Em.Univ.Prof. Architekt Dipl. Ing. Dr. techn. Manfred Wehdorn  
für die wissenschaftliche Betreuung und für seine wertvolle fachliche Unterstützung,  
meinem Zweitgutachter

Hr. Ao.Univ.Prof. Architekt Dipl. Ing. Dr. techn. Manfred Berthold  
für die tatkräftige Unterstützung.



Des Weiteren danke ich

meinen Eltern Andrea und Gernot, diese Dissertation ist euch gewidmet!

Mein Dank gilt auch

Brigitta Miron und Barbara de Schuen,

sowie den Schlossherrinnen und Schlossherren, die mich gastfreundschaftlich empfangen und engagiert durch die Schlösser geführt haben und so diese Arbeit ermöglicht haben:

Danke!



## 1.0 EINLEITUNG

### 1.1 THEMA

Die gegenständliche Arbeit befasst sich mit den modernen Nutzungsaspekten von Schlossanlagen. Sie bewegt sich im Fachgebiet der Denkmalpflege gepaart mit wirtschaftlichen Ansichten. Es wurde das Schloss, eine Gebäudetypologie von hoher historischer Bedeutung ausgewählt, und untersucht wo dessen Platz in der heutigen Gesellschaft zu finden ist. Denn nach dem Zerfall der Monarchie und des Adeltums 1918 lagen diese Bauwerke lange in einem Dornröschenschlaf.<sup>100</sup> Die Repräsentation des Adels und der Macht als ursprüngliche Bauherrenintention dieser prächtigen Anlagen ging verloren und als Folge davon auch die Bedingung für den Erhalt. Diese Arbeit hat es sich zum Ziel gesetzt aufzuzeigen welche Anlagen sich nach dem Verlust ihrer ursprünglichen Funktionen auch in unserer heutigen Zeit etabliert haben.

Unvermeidbare Nutzungsänderungen während der Kriegsjahre und der Nachkriegszeit verursachten bereits in historischer Zeit bauliche Adaptierungen der Gebäude, die den Bestand sehr oft grob belastet und geschädigt haben. Oft ist es aber weniger die Geringschätzung als vielmehr die Unwissenheit die zum Untergang der Gebäude führt.<sup>101</sup> Die Schlösser wurden teils stillgelegt bzw. verlassen und in den folgenden Jahren vom Militär als Lazarette oder Kasernen missbraucht. Vor und während der Kriegsjahre entstand zahlreicher Schriftverkehr zwischen besorgten Bürgern und der Zentralstelle für Denkmalschutz, in dem die Sorgen über den historischen Bestand zum Ausdruck kamen.

„BDA Aktenarchiv,<sup>102</sup> Briefe aus:

**1945** Generalforstdirektion schreibt an die rote Armee (Niederweiden).

Bericht des Militärbauamtes vom **15.3.1920** Protokoll über Schäden am Schloss Orth.

Brief an Oberfinanzpräsident Wien **1943**. Ersuchen des Generalkonservators für Denkmalpflege den Verfall von Schloss Matzen zu vermeiden.

Brief von Rudolf Abensperg und Traun an Zentralstelle für Denkmalschutz (**1939**) mit Denkmalschutz einverstanden.

**1933** Oberstleutnant Otto von Hornstein bittet um Wiederherstellung des Parkes in Schlosshof.

**1932** Eintragung in Lastenblatt Schlosshof – Verpflichtung Schlosshof historischen und künstlerischen Charakter unverändert zu lassen.

**1932** an Kommando 2. Brigade – Durchführung von unbedingter Restaurierungen sonst Ruine.“

Aufgrund der Not in den Zwischenkriegsjahren und während der Kriegszeit konnte jedoch nur wenig für den Bestand getan werden, sogar das Gegenteil war der Fall, die Schlösser wurden als Steinlager für die Errichtung neuer Gebäude verwendet oder gänzlich abgebaut und ausgeführt.<sup>103</sup>

Schlösser haben eine sehr hohe Bedeutung im historischen, kulturellen, baukünstlerischen, sowie auch städtebaulichen Sinn. Ihr Erhalt ist in öffentlichem Interesse, weshalb auch die meisten dieser einzigartigen Anlagen unter Denkmalschutz gestellt wurden. Es ist die wichtigste Aufgabe der Denkmalpflege, dass alte Denkmäler erhalten bleiben.<sup>104</sup> Es ist von hoher Bedeutung für den Charakter eines Volkes Gebäude und Denkmäler dieser Kategorie zu erhalten, sich mit deren Geschichte zu befassen und ihnen deren zustehende Würde teilwerden zu lassen.

Konkret sollen in dieser Arbeit, am Beispiel von 20 Schlössern, aufgrund der großen Anzahl von Schlössern wurde diese Arbeit auf diese Anzahl von Anlagen beschränkt, was für das Ergebnis keine Relevanz darstellt, aus dem von Georg Matthäus Viescher zitierten und 1672 kartographierten (erstmalig) „Viertel unter dem Mannhartsberg!“, die modernen Nutzungsaspekte gezeigt werden. Es sind nicht nur aufgrund ihrer mächtigen Geschichte zu erhaltende Lasten, sondern sie haben ihren Stellenwert auch in unserer Gesellschaft gefunden und somit ihre Berechtigung. Doch taucht immer wieder die Frage nach Auslastung und der Sinnhaftigkeit der Investitionen auf.

In Artikel 4 der Charta von Venedig wird darauf hingewiesen, dass die Erhaltung von einem Denkmal nur durch dauernde Pflege gewährleistet ist. Dies verursacht Kosten, die gedeckt sein müssen, am besten und am nachhaltigsten kann man das bewerkstelligen mit einer Nutzung.<sup>105</sup>

Zahlreiche Schlösser harren abgetrennt vom einstmaligen zugehörigen Grundbesitz, einer neuen sinnvollen Verwendung. Bedingt durch grundlegende Strukturveränderungen, durch politisch-soziale Zäsuren und Zwänge verschiedenster Art ist das kontinuierliche Wohnen in einem Bauwerk von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger Bedeutung in der Gegenwart durchaus keine Selbstverständlichkeit mehr.<sup>106</sup>

Die Erhaltung eines Schlosses ist immer mit hohen Investitionen verbunden und ist ein Balancieren zwischen ethisch vertretbaren Neunutzungen und wirtschaftlichen Erfordernissen. Somit ist das Thema der Neunutzung bzw. der zeitgemäßen Nutzung sehr eng mit den wirtschaftlichen Aspekten verbunden. Ein nachhaltiges Nutzungskonzept steht im Vordergrund und soll die Basis jeder gelungenen Projektentwicklung sein. Zu untersuchen gilt es nun, wo die Parameter für gelungene Nutzungskonzepte liegen, wie nachhaltige Projektideen aussehen und ab wann man von der Machbarkeit eines derartigen Projekts sprechen kann, sowohl in wirtschaftlicher Sicht, als auch in denkmalpflegerischer. Starke und nachhaltige Nutzungskonzepte werden von Beginn an zu einer grundlegenden Voraussetzung. Meist handelt es sich um große Baukomplexe, die nur durch hohe Investitionen vorangetrieben werden können, aber auch die Kleinen können durch gute Konzepte profitieren und nachhaltig existieren.

In sehr engem Zusammenhang mit der Frage der Neunutzung steht die Frage nach der derzeitigen

Auslastung der Anlagen und nach den Ausbaumöglichkeiten. Zu diesem Themenkreis sollen hier auch die Förderungsmöglichkeiten angedeutet werden, vor allem mit Blick auf die thermischen Verbesserungsmöglichkeiten unter Bedachtnahme der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen.

Die Auseinandersetzung mit diesem Thema soll das derzeitige Erwachen der Schlösser aus Ihrem „Dornröschen“-schlaf aufzeigen und den Zustand, sowie bereits durchgeführte Sanierungsprojekte als Beispiele verwenden um daraus Erfahrungen abzuleiten. Es soll auch das Interesse an diesen Bauwerken weiter geweckt und die Breite des Themenkreises und Betätigungsfeldes aufgezeigt werden.

Diese historisch würdigen Anlagen mit einer neuen Nutzung zu betrauen erfordert ein hohes Maß an Sensibilität und an Erfahrungen, diese Arbeit soll ein weiterer Schritt dazu sein in dieser Problematik sicherer zu werden und an bereits durchgeführten Projekten zu lernen und Erfahrungen zu sammeln.

## **1.2 FORSCHUNGSSTAND**

Die Auseinandersetzung mit Schlössern auf wissenschaftlicher Ebene kann zumindest bis ins Jahr 1850 zurückverfolgt werden.<sup>107</sup>

Es finden sich zahlreiche Inventarlisten zu nahezu jeder Anlage mit Angaben zur Einrichtung und Ausstattungslinien der einzelnen Räume. Ebenso gibt es Inventarlisten von Versicherungen, die vor dem Ausbruch des Zweiten Weltkrieges von den Eigentümern in Auftrag gegeben wurden.<sup>108</sup>

*Es gibt zahlreiche Literatur über Schlösser und deren typologische Vorgänger, die Burgen. In diesen Werken wird auf die Baugeschichte und die historischen Ereignisse eingegangen. Leider finden zahlreiche kleinere Anlagen, die durchaus sehenswert und historisch wertvoll sind, meistens keinen Einzug in die Standardliteratur.*<sup>109</sup>

Zum geschichtlichen Hintergrund der Schlösser gibt es zahlreiche Sekundärliteratur, die sich mit dem Marchfeld, den Persönlichkeiten sowie den geschichtlichen Ereignissen befasst.

In Niederösterreich gibt es in Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt eine Fachzeitschrift für Denkmalpflege in Niederösterreich, welche sich auch laufend dem Thema Schloss widmet. Hier werden aktuelle Sanierungsthemen, Förderungen und denkmalpflegerische Anliegen diskutiert.

Detailliertere Forschungsarbeiten entstanden bisher nur zu einzelnen Anlagen in Form von Diplomarbeiten und Dissertationen an verschiedenen Fakultäten. Diese gehen auf geschichtliche, kulturelle, sowie auch bauliche Aspekte ein.<sup>110</sup>

Publikationen zu diversen Objekten entstehen sehr oft aus den Archiven der Gemeinden. Ebenso entstanden im 20 und 21 Jhdt. zu Objekten die umgebaut oder adaptiert wurden kurze Abhandlungen in Form von Aufsätzen und Fotodokumentationen.

Auch durch diverse Bestandsaufnahmen im Rahmen von universitären Übungen entstanden in den 50-60iger Jahren Plandokumente einzelner Objekte, ebenso wie Beiträge zur Bauforschung und Baualterspläne.<sup>111</sup>

### **1.3 QUELLENLAGE**

*Grundsätzlich bilden die Besichtigungen vor Ort und die Gespräche mit den Nutzern, Eigentümern und Planern, sowie Bewohnern und involvierten Personen die Grundlage für den Schlosskatalog.*

Archivalien, Baupläne und Historische Darstellungen<sup>112</sup> wurden in den Archiven recherchiert und für einen wissenschaftlichen Gebrauch aufbereitet.

Planunterlagen wurden ausrecherchiert teils von staatlichen Archiven, sowie auch von Privatarchiven, Museen und Privatpersonen, sowie von diversen Architekturbüros, die teilweise mit Sanierungen oder Bestandsaufnahmen beauftragt wurden, und für eine vergleichbare Basis aufbereitet durch den Verfasser.

*Auflistungen der Anlagen wurden angelegt, ebenso wie Inventare, Bildersammlungen und grobe Bestandsaufnahmen, bzw. Archivierungen alter Planunterlagen. Im speziellen für Niederösterreich finden sich die Aufzeichnungen im Landeskonservatoriat für NÖ.*

*Im Bildarchiv des Bundesdenkmalamtes werden Fotografien und Zeichnungen objektspezifisch und nach Gemeinden geordnet, gesammelt und archiviert von 1850 bis heute.<sup>113</sup>*

*In der Österreichischen Nationalbibliothek sind ebenfalls zahlreiche Bilddokumente sowie originale Planunterlagen von damaligen Zeiten archiviert und können eingesehen werden.*

*Mit der Auflistung und Dokumentation befasst sich auch der Verein der Burgen und Schlösser. Es wurden die niederösterreichischen Schlösser aufgenommen, inklusive der Besitzverhältnisse und Zeichnungen der Anlagen angefertigt.*

*In der Literatur gibt es zahlreiche Bücher über das Marchfeld und seine Schlösser.*

Auch zahlreiche kartographische Unterlagen aus den Landesaufnahmen der letzten Jahrhunderte wurden herangezogen für die Analyse des Untersuchungsgebietes und die Entwicklung der Region.<sup>114</sup>

Der Schlosskatalog bildet die Grundlage für die theoretische Auseinandersetzung mit der Fragestellung. Auch die einschlägige Fachliteratur fand hier Eingang, sowie die internationalen Charten und Empfehlungen zur Denkmalpflege.

## **1.4 FRAGESTELUNG UND ZIELFORMULIERUNG**

Als Ausgangspunkt für die Recherchen werden die folgenden Fragen gestellt:

- 1) Welche Parameter gelten für die zeitgemäße Nutzung von Schlossanlagen?

Es werden Daten ermittelt, wie mit den Rahmenbedingungen die durch aktuelle Normen und Richtlinien, sowie Anforderungen der Nutzer und Betreiber umgegangen wird und welche Nutzungen dadurch problematisch oder empfehlenswert sind. Zeitgemäße Nutzungen haben verschiedene Anforderungen aufgrund der Sicherheit, der Gewohnheiten usw., die Reaktion auf diese Rahmenbedingungen wird gezeigt. Es wird auf Fluchtwegproblematiken, Brandschutz, Barrierefreiheit, Belichtung und Raumkubaturen eingegangen, als Vorgaben der Nutzung.

Viele Anforderungen lassen sich oft nur schwer mit dem Denkmalschutz verbinden, beispielhafte Lösungen werden hervorgehoben.

- 2) Wie sehen nachhaltige Nutzungskonzepte von Schlossanlagen aus? Wie lassen sich nachhaltige Nutzungskonzepte definieren?

Anhand der untersuchten Beispiele werden die vorgefundenen Nutzungskonzepte herausgearbeitet und analysiert. Es wird dargestellt welche Anlagen „funktionieren“, sowohl in denkmalpflegerischer Hinsicht, als auch in wirtschaftlicher Hinsicht.

Es gibt Beispiele, die zeigen wie es funktionieren kann, diese können als Beispielschlösser herangezogen werden, ebenso gibt es Negativbeispiele, die als solche definiert werden und deren Potential aufgezeigt und angedeutet werden soll.

Aus diesen Erfahrungen werden dann die Eigenschaften eines nachhaltigen Entwicklungskonzeptes definiert und beschrieben und sollen als grundlegende Überlegungen zur Projektierung und Entwicklung von Schlossanlagen dienen.

- 3) Welche Aufgaben kommen dem Staat zu?

Ohne Förderung, Werbung und politisches Engagement und Pionierarbeit einzelner Personen ist kaum etwas zu schaffen. Es soll beantwortet werden, inwieweit der Staat unterstützend eingreift, eine Auflistung der staatlichen Förderungsmöglichkeiten in Bezug zu Schlössern. (mit dem BDA, mit Förderungen, politisch, ...) und es soll weiters auf Aufgaben hingewiesen werden, die dem Staat zukommen sollten, bzw. indirekt zukommen. Als Ergebnis sollen auch weitere Möglichkeiten der Unterstützung angedeutet werden.

- 4) Welchen Wirkungsgrad haben thermische Sanierungen innerhalb des denkmalpflegerischen Rahmens bei Schlössern?

Die thermische Sanierung, die derzeit in den Medien und in der Politik immer mehr propagiert wird, unter Berücksichtigung der Vorgaben der Denkmalpflege in Zusammenhang mit Schlossanlagen wird untersucht. Konkret werden Thermografien von Schlossanlagen durchgeführt um zu zeigen wo die typischen Fehlstellen bei Schlossanlagen sind. Es werden verschieden Bauteile verglichen und Sanierungen untersucht. Ebenso soll ein Einblick in die Betriebskosten eines Schlosses pro m<sup>2</sup> gegeben werden und auf eventuelle Einsparungspotentiale eingegangen werden.

- 5) Wo wäre die Erschaffung einer Schlösserstraße - wie es im Marchfeldschlösser-Gesetz<sup>115</sup> Gefordert wird- günstig umzusetzen?

Als abschließende Fragestellung werden, auch in Anlehnung an Gespräche mit Dir. Farasin von Schlosshof, anhand der Analyse Ergebnisse die Schlossanlagen, die sich für die Erschaffung einer Schlösserstraße am besten eignen würden vorgeschlagen und begründet. Es wird auch eine Anknüpfung an die Nachbarländer Tschechien und Slowakei untersucht.

Als Ergebnis der Fragestellung und einer ersten Auseinandersetzung mit dem Thema lassen sich folgende Ziele definieren:

- 1) Untersuchung der Umsetzbarkeit und Lokalisierung einer Schlösserstraße mit Anbindung an das Ausland.
- 2) Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Planer und Investoren, die mit Schlössern projektieren wollen.
- 3) Einblick in die thermischen Verhältnisse von historischen Bauten, typische Fehlstellen analysieren und deren Lösungsansätze in Hinblick auf nachhaltige thermische Sanierungen unter Berücksichtigung des denkmalpflegerischen Rahmens untersuchen.
- 4) Definition von Parametern für die Erstellung von nachhaltigen Nutzungskonzepten für Schlossanlagen.

## **1.5 METHODIK UND AUFBAU DER ARBEIT**

Aus methodischer Sicht orientiert sich diese Arbeit an der Denkmalinventarisierung, angeregt durch meinen Arbeitsplatz als Örtliche Bauaufsicht am Projekt Revitalisierung von Schlosshof unter der Generalplanung von Architekt Manfred Wehdorn und als Auftraggeber die Marchfeldschloss Revitalisierungs GmbH.

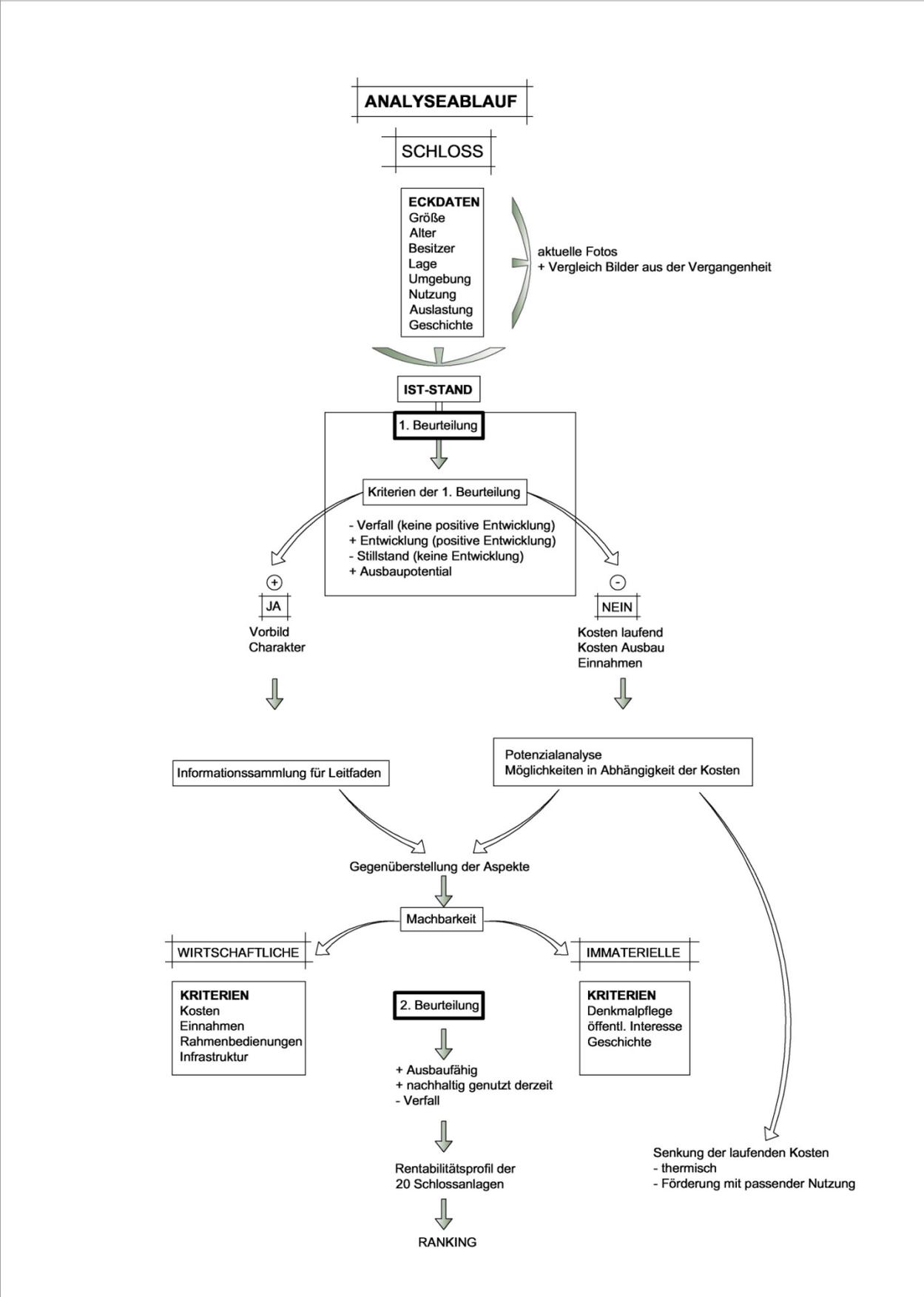
Durch die Auseinandersetzung mit den Problematiken vor Ort und aus Nutzer- und Planergesprächen ergaben sich die Fragestellungen als Ausgangspunkt für das Verfassen dieser Arbeit. Es wurden in der Folge Ziele und ein Forschungsrahmen definiert. Im ersten Teil der Arbeit wird das Untersuchungsgebiet und die Entwicklung der Schlösser nahegebracht. Im zweiten Teil wird auf die Statistik eingegangen und untersucht wie sich die Besitzverhältnisse der Anlagen verteilen bzw. wie der Zustand der Schlösser im Vergleich zueinander ist. Das Ziel ist es herauszufinden, was für Schlossanlagen aus wirtschaftlicher sowie aus denkmalpflegerischer Sicht gelungene Projekte sind.

Der Schlosskatalog bildet die Basis für die Auswertungen und Schlussfolgerungen, sowie die Statistiken. Die Inventarisierung der Schlösser dokumentiert ihre Kenndaten und Erkennungsmerkmale, sowie Besonderheiten. Es wird der Bestand der Schlossanlagen erfasst, die Baugeschichte, das Alter, die Lage, die Bauweise, die Materialität, der Bauzustand, eine technische Beschreibung, sowie ein planischer Teil mit Übersichtsplänen. Eine Auflistung der Besitzer, das Baualter, der Zustand und die derzeitigen Nutzungen sowie freie Flächenkapazitäten. Abgerundet wird der Katalog durch eine ausführliche aktuelle Fotodokumentation. Es wird ein kurzer Blick auf die geschichtliche Entwicklung gegeben, sowie auf die Baukörper in Form einer detaillierten Baubeschreibung. Da die Nutzung ein wesentlicher Bestandteil dieser Arbeit ist, wird die Nutzung beschrieben und in, für einen wissenschaftlichen Vergleich brauchbarer Form, aufbereiteten Grundrissen dargestellt.

Als Ergebnis wird in Abstimmung mit dem Forschungskontext eine Auswertung durchgeführt und aus den Erfahrungen eine Leitlinie für weitere Projekte erstellt. Eine flächendeckende Erfassung aller Schlossanlagen Österreichs wäre sicherlich interessant gewesen, doch ist die Zahl der zu analysierenden Schlösser viel zu groß um das Ergebnis in einen überschaubaren Rahmen zu fassen und das Ergebnis würde nur gering vom exemplarischen Beispiel der Schlösser aus „dem Viertel unter dem Mannhartsberg“<sup>116</sup> abweichen.

Nachstehend abgebildete Grafik soll den Aufbau der Arbeit noch weiter erläutern:





## QUELLENANGABE

---

<sup>100</sup> Interview Schlosshof, Farasin

<sup>101</sup> Wehdorn

<sup>102</sup> BDA Aktenarchiv

<sup>103</sup> Volgger

<sup>104</sup> Dvorak

<sup>105</sup> Charta von Venedig

<sup>106</sup> Kitlischka, *S.6ff*

<sup>107</sup> Schreiber

<sup>108</sup> Befund von F. Fladischer 1984, Befund Stuckdecken Podbelsek 2009, Bericht Raumausstattung Dr.

Hanzel 2009, Raumbuch Sipek 2009;

<sup>109</sup> Brauneis, Plechl, Luchner, Popelka, Scharr

<sup>110</sup> Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_01-12

<sup>111</sup> Baualtersplan

<sup>112</sup> Vischer

<sup>113</sup> BDA Planarchiv

<sup>114</sup> Staatsarchiv Österreich, Vischer, BEV

<sup>115</sup> Marchfeldschlösser-Gesetz

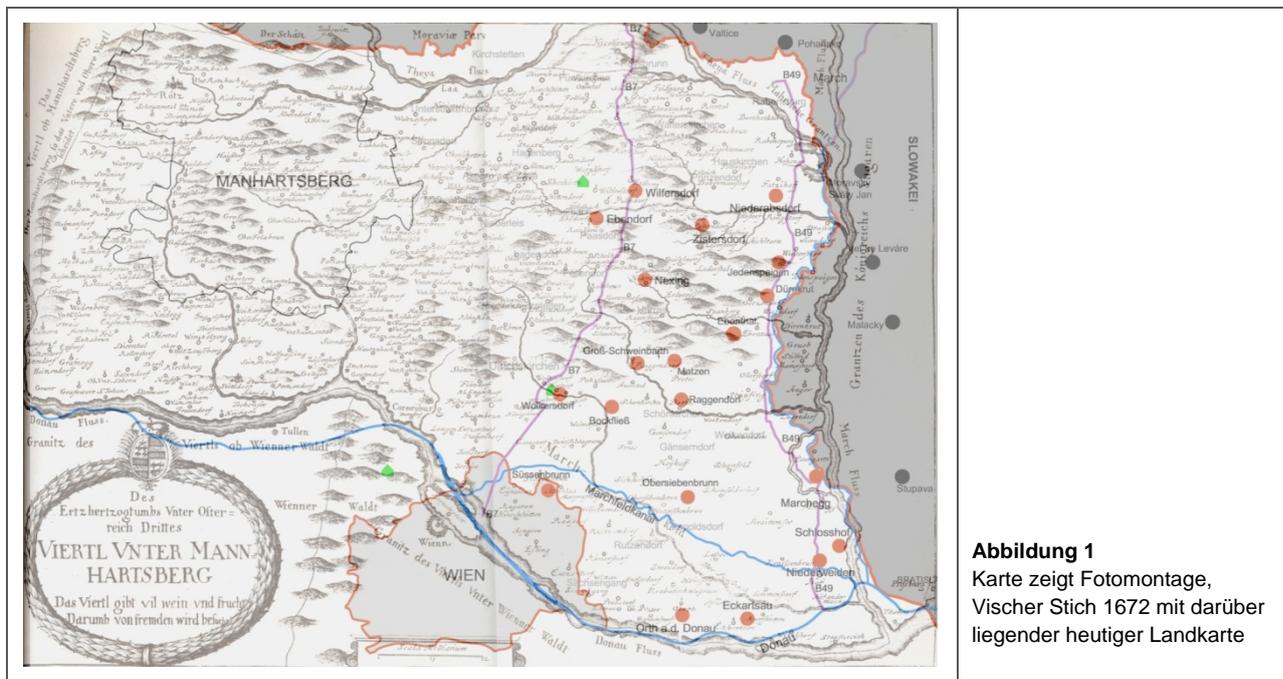
<sup>116</sup> Vischer; *S.265 und 266*

## 2.0 FORSCHUNGSGEBIET

### 2.1 DAS VIERTEL UNTER DEM MANNHARTSBERGL,

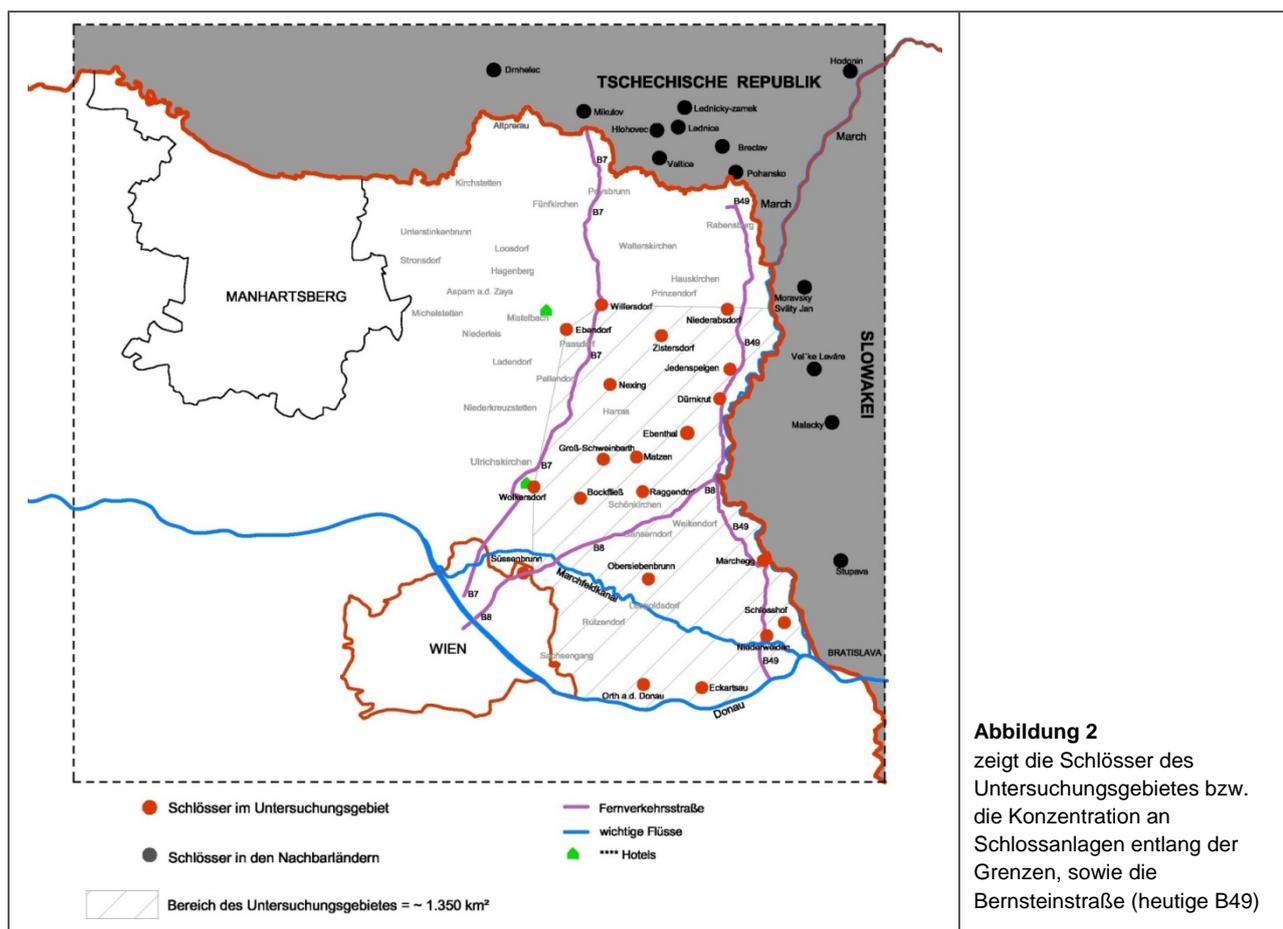
#### EINE GEOGRAPHISCHE ABGRENZUNG

Das Feld, das rings sich breitet, heißt Marchfeld. Ein Schlachtfeld, wie sich leicht kein zweites findet, doch auch ein Erntefeld, Gott sei Dank!“ So lässt Franz Grillparzer in seinem Drama „König Ottokars Glück und Ende“ Rudolf von Habsburg sprechen.<sup>100</sup>



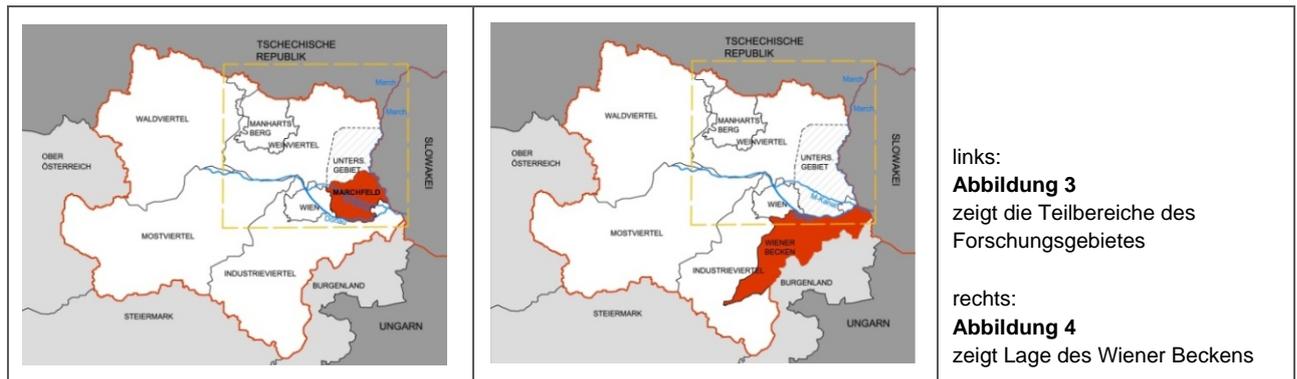
Die durch Georg Matthäus von Vischer begründete Definition grenzt ein Gebiet von großer historischer Bedeutung für Österreich ein. Im Osten der Hauptstadt Wien entwickelte sich die „Kornkammer Östreichs“.<sup>101</sup> Der Mannhartsberg bildet zusammen mit der Stadt Wien die Grenze im Westen. Das Viertel erstreckt sich bis zur Staatsgrenze der Slowakei. Anhand der Grafik wird erkennbar, dass die March schon seit jeher der Grenzfluss zur Slowakei war. Im Norden wird das Viertel durch die Grenze zu Tschechien abgeschlossen, den südlichen Abschluss bildet die Donau, die einen großen Verkehrs- und Handelsweg zwischen West und Ost darstellte. Das Viertel bildet das Vorfeld Wiens zu den östlich angrenzenden Staaten. Diese Grenzregion wurde in der Vergangenheit von zahlreichen Feinden überschritten, daher musste sie dementsprechend geschützt werden. Niederösterreich gilt als das historische Kernland, das die Hauptstadt eines ehemals großen Reiches umgibt.<sup>102</sup> Die aktuelle Auflistung des BDAs unter dem Titel „unbewegliche und archäologische Denkmale unter Denkmalschutz, Stand 24.06.2010“ gibt mit 320 Schlössern, die höchste Konzentration an Schlössern in Niederösterreich an, was natürlich aufgrund der Dreiländersituation entstanden ist. Denn in den flachen Ebenen und Auen diesseits der March breitet sich

eines der bekanntesten Schlachtfelder vergangener Tage aus. Dank Georg Matthäus von Vischer wurde dieses Gebiet, wie die Überlagerung aus der Abbildung zeigt sehr gut aufgenommen und es lassen sich die Grenzen damals wie heute gut erkennen. Die Bezeichnung „Viertel unter dem Mannhartsberg“ gibt einer Region, die nicht zuletzt durch seine zahlreichen historischen Ereignisse und durch die vielen schillernden Persönlichkeiten die zur Entwicklung der Geschichte dieses Gebietes beigetragen haben, von hoher geschichtlicher Bedeutung für Österreich ist, den Namen. Das Viertel war seinerzeit beliebt als Jagd- und Erholungsgebiet für ländliche Aufenthalte der Adeligen und aufgrund seiner Beschaffenheit oft Schauplatz großer Kämpfe.<sup>103</sup> Nach dem Untergang des Adeltums ließ das Interesse nach, erst in den letzten 20 Jahren erwacht das Viertel wieder und wird sowohl in landwirtschaftlicher-, als auch in touristischer Hinsicht mit großem Interesse entwickelt. Diese Entwicklung ist auch für die große Zahl an historisch wertvollen Schlössern von großer Bedeutung. Aufgrund der Grenznähe und der gemeinsamen Geschichte stehen die Chancen für Synergien mit dem nahen Ausland gut. Anhand der Grafik lässt sich gut erkennen, dass auch in den Nachbarländern eine hohe Konzentration an Schlossanlagen in Grenznähe besteht.



Das Forschungsgebiet befindet sich im Spannungsfeld zwischen der Bundeshauptstadt Wien und der Slowakischen Grenze. Es beinhaltet das gesamte Marchfeld und den südöstlichen Teil vom Weinviertel in

Niederösterreich. Die Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 1.350 km<sup>2</sup> und beinhaltet 20 Schlossanlagen, die in dieser Arbeit den Forschungsgegenstand darstellen.



Das Marchfeld ist im Süden von der Donau, im Osten von der March, im Norden vom Hügelland des Weinviertels und im Westen vom Bisamberg begrenzt. Es erstreckt sich auf etwa 900 km<sup>2</sup> große Tegel- und Schotterebene, welche rund 45 km lang und 30 km breit ist. Die ca. 190 km<sup>2</sup> wildreichen Donauauen im Süden des Marchfeldes, sind seit 1996 unter internationalen Naturschutz gestellt und stellen eine der Hauptattraktionen des Tourismus im Marchfeld dar. So verzeichnet der Nationalpark Donauauen 1 Mio. Gäste / Jahr.<sup>104</sup>

Geologisch gehört das Marchfeld zum Wiener Becken, welches aufgrund seiner Lage südlich der Donau schon außerhalb des Forschungsgebietes ist.

## **2.2 ENTWICKLUNGSGESCHICHTE EINER HISTORISCH BEDEUTSAMEN REGION**

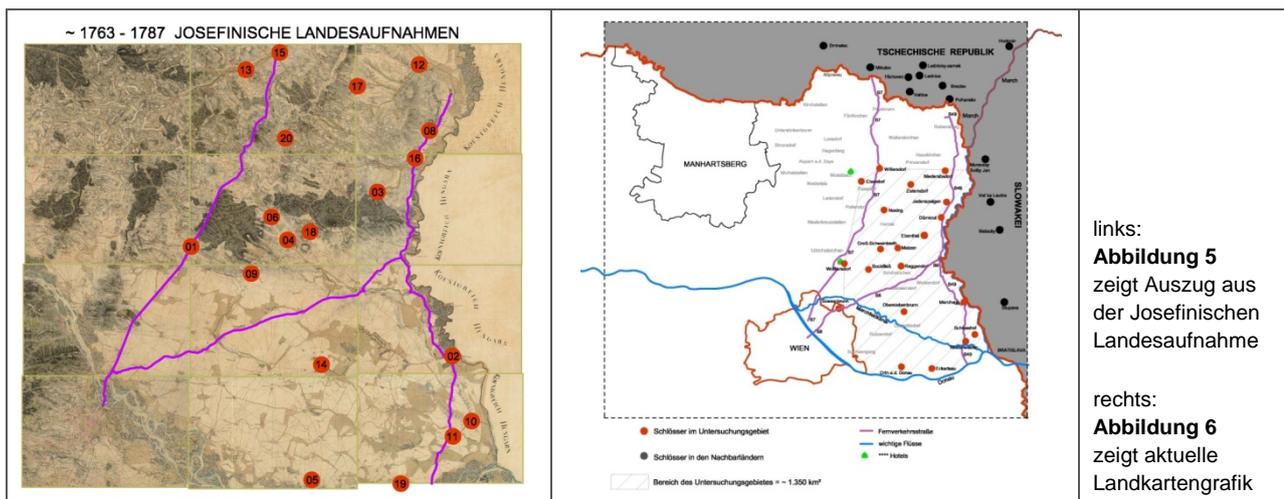
### **IN ÖSTERREICH**

Das Viertel unter dem Manhartsberg ist ein uraltes Siedlungsland. Es kann aufgrund von Funden, welche die Existenz der Mammutjäger vor mehr als 20.000 Jahren bezeugen, seine Geschichte bis in die Eiszeit zurück verfolgt werden. Die Entwicklung bis ca. 6.000 v. Chr. setzt sich fort, als die Jäger und Sammler zu sesshaften Bauern wurden. Um das Siedeln überhaupt zu ermöglichen, wurden Lichtungen in die Wälder geschlagen und bald darauf entstanden riesige Festungsbauten sowie Kreisgrabenanlagen, die Rondelle. Diese wurden vorerst für sozialkulturelle Zwecke verwendet.

In den Jahren 2.200 bis 1.200 v. Chr., der Bronzezeit, wurden einige riesige Grabhügel reicher Fürsten im Weinviertel erschaffen. Bevor die Römer noch das Weinviertel erreichten, besiedelten noch die Kelten das Land. Die Einwanderung von Siedlern ist auf das immer stärker werdende Christentum zurückzuführen.<sup>105</sup>

Die Geschichte des österreichischen Zentralraums in Niederösterreich begann, als bereits 550 bis 788 das Herzogsgeschlecht der Agilolfinger in Bayern herrschte. Die Awarenherrschaft begann um 582 und wird 822

zum letzten Mal erwähnt. Obwohl die Langobarden verbündet waren mit den Awaren, zogen sie es doch vor, Niederösterreich zu verlassen und nach Italien abzuwandern. Im Jahre 791 begann der erste Krieg Karls gegen die Awaren, die zunächst zur Raab zurückgedrängt wurden. Daraufhin errichtete Karl im heutigen Niederösterreich die Awarische Mark. Durch einen zweiten Krieg wurde das Awarenreich endgültig besiegt.<sup>106</sup> Die Magyarenherrschaft dauerte nur 55 Jahre (900 und 955) an und fand sein Ende, als die Magyaren durch Kaiser Otto I. auf dem Lechfeld bei Augsburg vernichtend geschlagen wurden. Daraufhin wurde die Mark im Osten neu gegründet. 976 bis 1246 stand Österreich unter der Herrschaft der Babenberger.<sup>107</sup> Seit dem 12. Jhdt. begann man die Holzaufbauten der Hausberge durch Steinbauten zu ersetzen, in dieser Zeit begann die Entstehung der Burgen. Bald nach 1260 wurde von König Ottokar II von Böhmen die Stadt Marchegg gegründet. Stadtburgen entstanden in Großenzersdorf, Marchegg und Zistersdorf. Der Nordteil des Gebietes wurde zunehmend zum Grundbesitz der Herren von Liechtenstein. Zahlreiche große Schlachten wurden geschlagen, unter anderem die große Entscheidungsschlacht 1278 von Dürnkrut gegen die Böhmen, in der die Habsburger unter Rudolf I siegten.<sup>108</sup> "Le Marchfeld, ou la Boheme fut battu par Roudolpho 1 de Habsbourg, est l'un des principaux champs de bataille en Europe".<sup>109</sup> Die Erste Landesaufnahme, mit welcher die staatliche Kartographie begonnen hatte, wurde Mitte des 18. Jahrhunderts unter der Herrschaft der Habsburger von Maria Theresia und Kaiser Joseph II in Auftrag gegeben. Die Aufnahme begann 1763 ihre Aufzeichnungen, welche am Ende 4.000 Blätter aus den Jahren **1763 bis 1787** beinhaltete. Laut telefonischer Auskunft mit Hr. Hofrat Ried von dem Österreichischen Staatsarchiv, dürfte die Aufnahme in Niederösterreich zwischen 1770 und 1780 gewesen sein. Weitere Literaturen zu diesem Thema empfiehlt Herr Ried: Hofstätter, Dörflinger und Paldus.<sup>110</sup>



links:  
**Abbildung 5**  
zeigt Auszug aus  
der Josephinischen  
Landesaufnahme

rechts:  
**Abbildung 6**  
zeigt aktuelle  
Landkartengrafik

Der Vergleich der beiden Karten zeigt, dass alle Städte, wo sich die Schlösser im Untersuchungsgebiet heute befinden, auch auf der Josephinischen Landkarte zu finden sind. Auch erkennbar, die eigene Schloßstraße zwischen Niederweiden und Schlosshof (11 und 10), die heute nicht mehr vorhanden ist.

Der Verein betreut die Bernsteinstraße im Auftrag des österreichischen Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit sowie der Eco Plus Wirtschaftsagentur.<sup>111</sup> Es gab mehrere Bernsteinstraßen, die durch Europa verliefen, doch die bedeutendste von allen verband die Küsten der Ostsee mit Aquileia.<sup>112</sup>



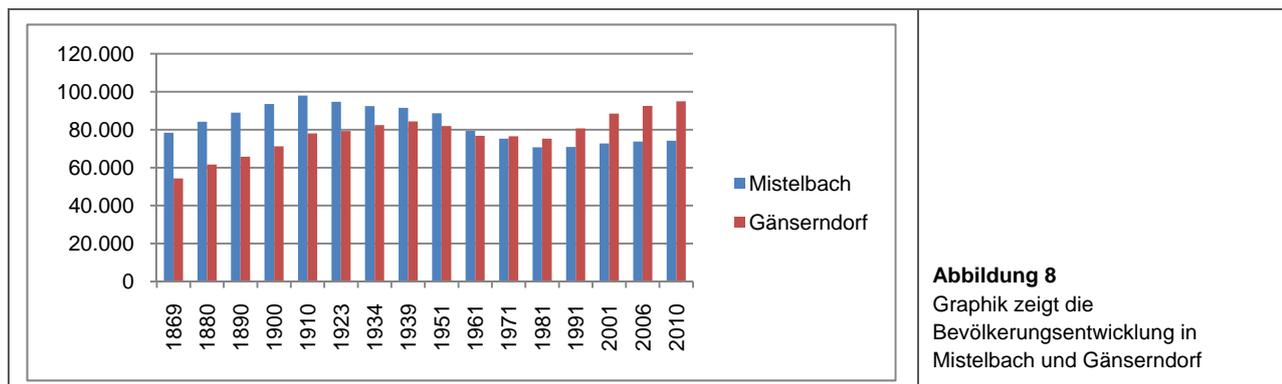
**Abbildung 7**  
Graphik zeigt die europäische Bernsteinstraße

Als markanten Hauptverbindungsweg kann man die Bernstein Bundesstraße B49 (östlich) entlang der March nachvollziehen. Den Wert dieser Straße erkannte man, als im April 2001 der Verein „Österreichische Bernsteinstraße“ gegründet wurde. Dieser hat sich mit 30 Museen, Kulturinitiativen und Gemeinden aus dem Weinviertel und der Region Auland-Carnuntum zusammengeschlossen, um jene Gebiete, durch welche die Bernsteinstraße verläuft, touristisch attraktiver zu machen. Von der Antike bis ins Mittelalter war die Bernsteinstraße einer der bedeutendsten Handelswege des Kontinents. Zwischen der Nord- und Ostsee bis nach Süden in den adriatischen Mittelmeerraum, bezeugte man anhand der Depotfunde schon zur Bronzezeit den regen Bernsteinhandel auf dieser Strecke.<sup>113</sup>

Seit 1930 ist das Viertel wegen der Erdgas- und Erdölvorkommen von großer Bedeutung, da es gleichzeitig das größte geschlossene Erdöl- und Erdgasfeld Mitteleuropas ist, mit einer unterirdischen Ausdehnung von 120km<sup>2</sup>.<sup>114</sup> Daher ist der Kontrast zwischen den industriellen und kulturellen Einrichtungen groß, wenn man das Forschungsgebiet durchfährt. Zu dieser Zeit bestand rein wirtschaftliches Interesse an der Region. Die Felder wurden lange ausgebeutet, das ökologische Gleichgewicht war gefährdet. Erst 1984 begann man aus diesem Grund mit dem Bau des Marchfeldkanals, der ein künstlich errichtetes und naturnah gestaltetes Gerinne ist. 1992 wurde er fertig gestellt und das Marchfeld entwickelte sich somit zu einem der intensivsten landwirtschaftlich genutzten Gebiete Österreichs.

Das Forschungsgebiet ist zwei Bezirken, nämlich Gänserndorf und Mistelbach, zugeordnet. Die Entwicklung der Bevölkerungsdichte zwischen den zwei Gemeinden Mistelbach und Gänserndorf ist stark

unterschiedlich. Nach einem Bevölkerungstiefstand im Jahre 1971 steigt seit den letzten 20 Jahren das Interesse an der Region wieder stetig. Gänserndorf hat mit dem heutigen Stand von 94.924 Einwohnern, die deutliche Mehrheit gegenüber Mistelbach.



**Abbildung 8**  
Graphik zeigt die Bevölkerungsentwicklung in Mistelbach und Gänserndorf

Durch das steigende Interesse an der Region sind auch die Budgets der Gemeinden gestiegen und es wird auch wieder stark in die Verkehrsinfrastruktur investiert. So wurde am ersten Februar 2010 das erste 22,5km lange Teilstück der Nordautobahn (A5) nach 37 Monaten Bauzeit freigegeben. Sie verläuft von der Wiener Stadtgrenze durch das Weinviertel Richtung Norden, zwischen Eibesbrunn und Schrick. Ebenfalls zu dieser Zeit ist die S1-West von Korneuburg bis Eibesbrunn fertig gestellt worden.

Früher sind zahlreiche Barockschlösser verfallen und waren ohne Chancen auf Renovierung. Heute sind die Marchfeldschlösser beliebte Ausflugsziele. Schloss Hof ist die größte Schlossanlage Österreichs auf dem Lande und erfreut sich von Jahr zu Jahr an steigendem Interesse.<sup>115</sup> Durch die laufenden Entwicklungen und Ausbauprojekte, sowie die Öffnung der Grenzen Richtung Osten steigt die Bedeutung der Region, was ein steigendes Interesse an den Schlossanlagen hervorruft.

### 2.3 QUELLENANGABE

- <sup>100</sup> Linke - Marchfeld, S.3
- <sup>101</sup> Linke - Marchfeld, S.3
- <sup>102</sup> Denkmalpflege in NÖ, König
- <sup>103</sup> Scheuch
- <sup>104</sup> Freizeittouristische Potentialanalyse und Entwicklungskonzept
- <sup>105</sup> Hofmann, S.25
- <sup>106</sup> Scheuch, S.23-24
- <sup>107</sup> Scheuch, S.27 und Hofmann, S.25
- <sup>108</sup> Büttner, S.6
- <sup>109</sup> Inschrift
- <sup>110</sup> Ried, Buchempfehlungen
- <sup>111</sup> Verein - DÖB
- <sup>112</sup> Verein - DÖB
- <sup>113</sup> Verein - DÖB
- <sup>114</sup> Austria Forum
- <sup>115</sup> Linke - Marchfeld, S. 3

## **3.0 FORSCHUNGSGEGENSTAND**

### **3.1 DAS SCHLOSS – REPRÄSENTATION DES ADELS**

Die gegenständliche Arbeit befasst sich im Wesentlichen mit der Gebäudetypologie der Schlösser und deren Anlagen. Um von Beginn an den Gebäudetyp Schloss klar zu definieren und von dessen typologischen Vorgänger der Burg klar abzugrenzen, sowie die ursprünglichen Bauherrenintentionen klar zu machen, wird als erstes die Definition geklärt.

Ein Schloss ist ein großzügig angelegtes Wohngebäude, das zum ersten Mal im 16. Jhd. erwähnt wird. Es wurde hauptsächlich von Adeligen bzw. Monarchen als Repräsentationsgebäude und Statussymbol genutzt. Sei es als Wohngebäude, Sommerresidenz, Lustschloss oder Jagdschloss. Das Schloss, meist mehrflügeliges, den Baustil seiner Zeit repräsentierendes, prächtig ausgestattetes Wohngebäude fürstlicher, adeliger Herrschaften.<sup>100</sup> Die Geschichte des Schlossbaus entwickelte sich in Europa mit dem Ende des Mittelalters und dem Beginn der Neuzeit. Das Schloss ist im Unterschied zur Burg in erster Linie zum repräsentativen Wohnen bestimmt, doch zeigen einige Schlösser des 15. und 16. Jhd. noch ihre Herkunft von der mittelalterlichen Burg. Die Einführung der Feuerwaffen und die damit veränderte Befestigungstechnik, das gesteigerte Selbstbewusstsein der Renaissancefürsten und die Stabilisierung der einzelnen Landeshoheiten ergaben auch beim Profanbau der Schlösser eine Prachtentfaltung, die im Mittelalter fast ausschließlich den Sakralbauten vorbehalten war.<sup>101</sup> Der Übergang von der reinen Burg zum Schloss ist ein fließender. Im niederösterreichischen Raum endete bereits mit dem 14. Jhd. die Epoche des eigentlichen Burgbaus. Der Einfluss der italienischen Renaissance fasste schrittweise Fuß, die Weiterentwicklung der Waffentechnik hatte die strategischen Voraussetzungen und Wehrmöglichkeiten verändert. Das Problem waren auch die gescheiterten Wohnzustände der Burgen, die durch die neue Zeit des Wohlstandes, einen architektonischen Konflikt darstellten. Die starke Feuchtigkeit und die Kälte der hohen Räume wurden zu einem gesundheitlichen Wagnis der Bewohner und machten den Aufenthalt nicht mehr zumutbar. Wo die Umgestaltung gemäß dem Zeitgeist des 15. und 16. Jhd. nicht oder nur in bescheidenem Rahmen möglich war, übernahmen neue Bauten, oft zu Fuß der einstigen Höhenburgen, die geänderte Funktion als Herrensitz.<sup>102</sup>

Nicht mehr nur die Schutzfunktion stand im Vordergrund, sondern die Repräsentation des Adels und der herrschenden Geschlechter. Die Macht eines Herrn wurde anhand seiner Schlösser und Bediensteten zur Schau gestellt. Die Blütezeit des Schlossbaus war die Epoche des Barock, man ließ Lustschlösser und Repräsentativbauten entstehen, die keiner Kampffunktion mehr bedurften.<sup>103</sup> Viele haben große geschichtliche Bedeutung erlangt, mindestens aber waren sie regional wichtige Orte, an denen Wirtschaft

und Kultur zusammen trafen und geprägt wurden. Somit waren sie auch städtebaulich von großer Bedeutung. Durch den städtebaulichen Charakter der Schlösser siedelten sich rund um ein Schloss in Meierhöfen Menschen an und wurden mit der Bewirtschaftung beauftragt. Als Gegenleistung bekamen sie dadurch die Möglichkeit im Schatten des Schlosses gesichert zu leben und versorgt zu sein. Allein in Schlosshof, zur Zeit Prinz Eugens, arbeiteten 800 Handwerker und Tagelöhner, sowie 200 Maurer und 300-400 Tagelöhner in den Gärten<sup>104</sup>, womit sich die Bedeutung einer derartigen Anlage auch für die Bevölkerung und die damit verbundene Sicherheit der Arbeit gut darstellen lässt. Ein Schloss war ein ungeheurer Wirtschaftsfaktor, der zur Ansiedlung ganzer Dörfer rund um eine Schlossanlage führte und Siedlungsstrukturen vorgab. Das Leben für die Bevölkerung war nahe einem Schloss abgesichert und geschützt.

Jedoch nach dem Ersten Weltkrieg und dem Abdanken der meisten europäischen Monarchien war die Zeit des Schlossbaus beendet. Wieder war es der Fortschritt der nun drohte die Schlösser auszurotten. Die großen Monarchen, die sich die Baukosten für solche Anlagen leisten konnten, wie Adelsgeschlechter und Territorialfürsten sind ausgestorben bzw. ins Exil gegangen. Auch durch die industrielle Revolution ab 1760 veränderten sich die Lebensbedingungen, sowie Struktur und Bewusstsein der Bevölkerung. Das Zusammenwirken von Naturwissenschaften, technischen Erfindungen in schneller Folge, moderner Wirtschaftslehre und neuen Machtstrukturen gewinnt an Kraft. Nach der Einführung der allgemeinen Gewerbefreiheit treten Unternehmer, Ingenieure und Facharbeiter als charakteristische Gruppen der Industriegesellschaft in Erscheinung. Die Leistungen von Wissenschaft, Technik und Industrie begründen den modernen Fortschrittsglauben.<sup>105</sup> Auch die Entwicklung des Sozialsystems und der Demokratie und weiter der Autos, der Flugzeuge, des Internets, verändern das Leben der Menschen. Das Wirtschaftssystem bestimmt den Lebenswandel, nur noch wenige Schlösser haben ihre ursprünglichen Besitzer und ihre ursprüngliche Funktion, viele haben ihren Nutzen verloren und sind verlassen.

Aufgrund der Weise wie eine Anlage angelegt ist, differenziert man verschiedene Unterkategorien von Schlössern, von Gräben umgebene oder in Flüssen und Seen errichtete Anlagen bezeichnet man als Wasserschloss, (siehe Schloss Wolkersdorf, Dürnkrot), ein Jagdschloss diente der Aufnahme der Hofgesellschaft während der Jagd (siehe Schloss Niederweiden).

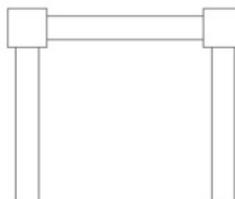
Aufgrund der Ausrichtung der Flügel einer Anlage lassen sich grundsätzlich folgende Varianten darstellen:

## SCHLOSSKONFIGURATIONEN

1) Schloss Wilfersdorf

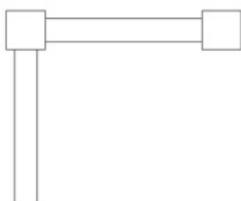


4) Schloss Orth



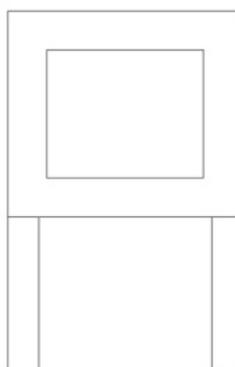
2 flügelig

2) Schloss Ebendorf



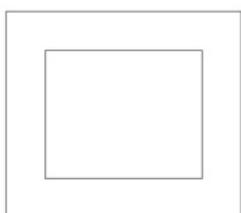
1 flügelig

5) Schloss Hof



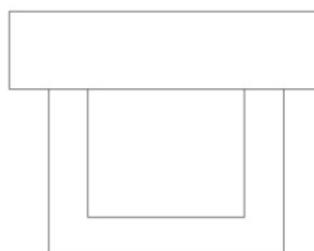
2 flügelig mit Hof  
und Ehrenhof

3) Schloss Raggendorf



2 flügelig mit Hof

6) Schloss Eckartsau



weitere:  
Bockfließ, Dürnkrot, Ebenthal,  
Jedenspeigen, Niederabsdorf,  
Obersiebenbrunn, Wolkersdorf,  
Zistersdorf

Abbildung 1 zeigt die Schlosskonfigurationen



Als Lustschlösser bezeichnet man jene, die in der Architektur verspielter sind und vorwiegend der Unterhaltung und dem Vergnügen, weniger den Staatsgeschäften dienen. (Siehe Schlosshof).

Schlösser wurden in Massivbauweise hergestellt, meist Ziegelmauerwerk oder Mischmauerwerk. Die Wandstärken variieren von Schloss zu Schloss zwischen 0,8m und 3m im Erdgeschoßbereich.



Diese verjüngen sich um die Deckenauflegerbreite nach oben hin. Aufgrund der Bauweise mit Holztramdecken und Dippelbaumdecken, waren die Spannweiten der Räume vorgegeben mit 6-9 m Breite. In der Länge findet man je nach ursprünglicher Nutzung verschiedene Dimensionen. Als Grunddimension für einen Aufenthaltsraum kann man von 8-10m ausgehen. Die Raumhöhen lagen bei 4-5m in normalen Räumen, bis hin zu 12m bei Festsälen oder in den Kapellen, die auch oft eine Kuppeldecke hatten.



Die Belichtung erfolgt über die Außenfassaden und einen nahezu regelmäßigen Abstand der einzelnen Fenster.

Die ersten Anlagen aus dem 16.Jhdt. und 17.Jhdt wurden meist einstöckig angelegt, erst im 18 Jhdt. als die Monarchen ihre Macht noch mehr darstellen wollten und das höfische Leben mehr Raum benötigte wurde ein weiterer Stock populär. Aus diesem Grund gibt es auch viele Schlösser die nachträglich aufgestockt wurden.



Alle Schlösser haben einen Holzdachstuhl mit Steildachdeckung. Aufgrund jüngerer Restaurierungen der Dächer sind einige heute mit Eternit gedeckt.



Als einer der letzten Überreste der Abstammung von der Burg enthielten die meisten Schlösser mindestens einen Turm, meist im Südosten. Dieser wurde bei den meisten Anlagen abgebaut und ist heute nur noch anhand der massiveren Fundamentausbildung, oder eines Rhythmuswechsels in der Fensterabfolge

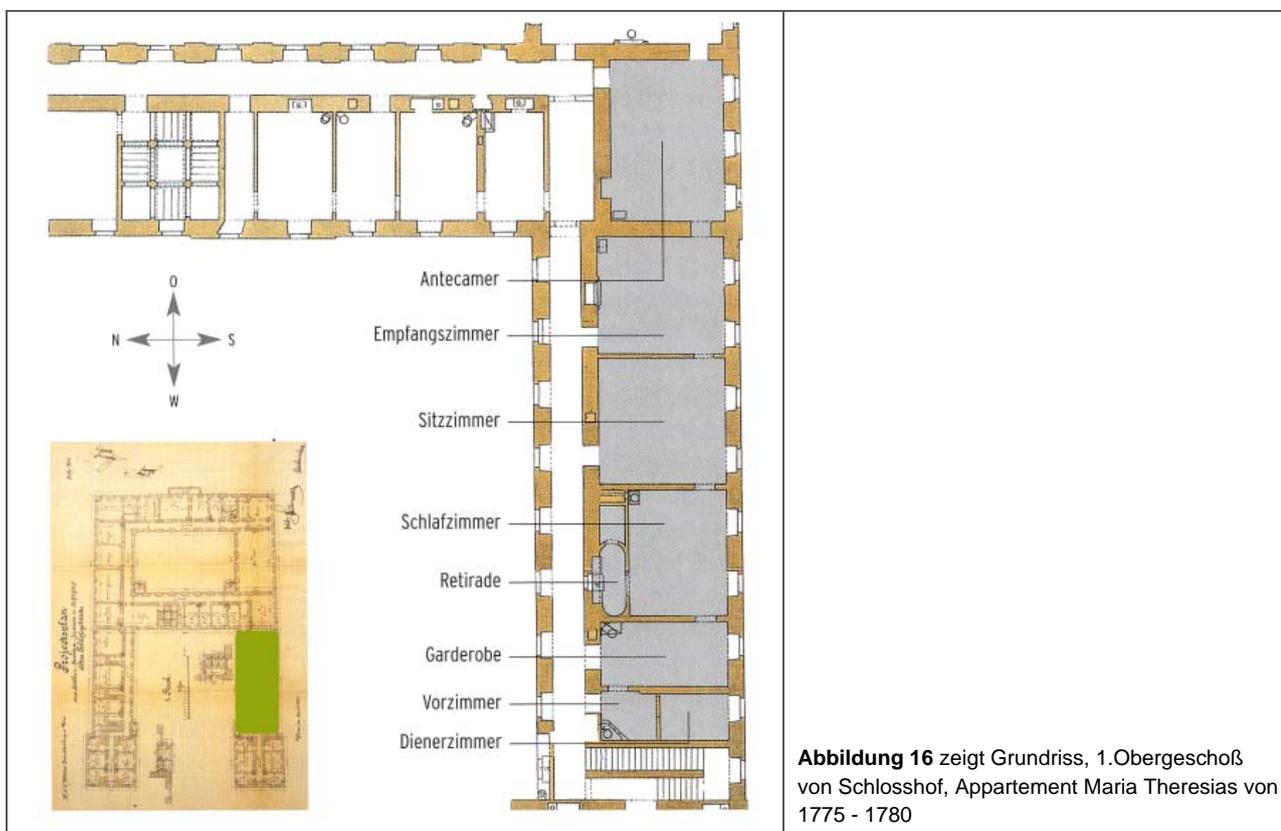
erkennbar. Als weiterer Bestandteil eines Schlosses gilt die Kapelle für kirchliche Ereignisse im Rahmen des höfischen Lebens.



Die Sala Terrena (Abb.9) auch Bestandteil vieler Schlösser, ist der Übergangsraum im Erdgeschoß vom Schloss in den Freibereich, ein meist länglicher großer Raum mit zahlreichem Dekor.

Die Grundfunktion eines Schlosses war repräsentatives Wohnen, aufgrund der hohen Anschaffungskosten, hauptsächlich für adelige Familien. Das höfische Wohnen im historischen Schloss ist aufgrund der Entwicklung der Gesellschaft nicht mehr mit dem heutigen zu vergleichen. Anhand der Abbildung wird das Ensemble höfischer Wohnkultur von Maria Theresia Mitte der 1770er gezeigt. <sup>106</sup>

Eine hierarchische Abfolge von in der Kubatur zwar ähnlichen, doch durch die Einrichtung und wertvollste Ausstattung völlig differenzierten Räumen.



### 3.2 DER SCHLOSSBAU NÖRDLICH DER DONAU

Die Bauherren waren, wie schon eingangs erwähnt meist Adelige und Monarchen. Sie hatten einerseits ausreichend finanzielle Mittel und andererseits den Bedarf sich zu repräsentieren. Die Österreichisch-Ungarische Monarchie der Habsburger begann am 26. August 1278<sup>107</sup> im Marchfeld mit der Schlacht bei Dürnkrot.<sup>108</sup> Eine 650 Jahre andauernde Ära von habsburgischen Monarchen, die sich zahlreiche Schlösser kauften und bauen ließen, begann.

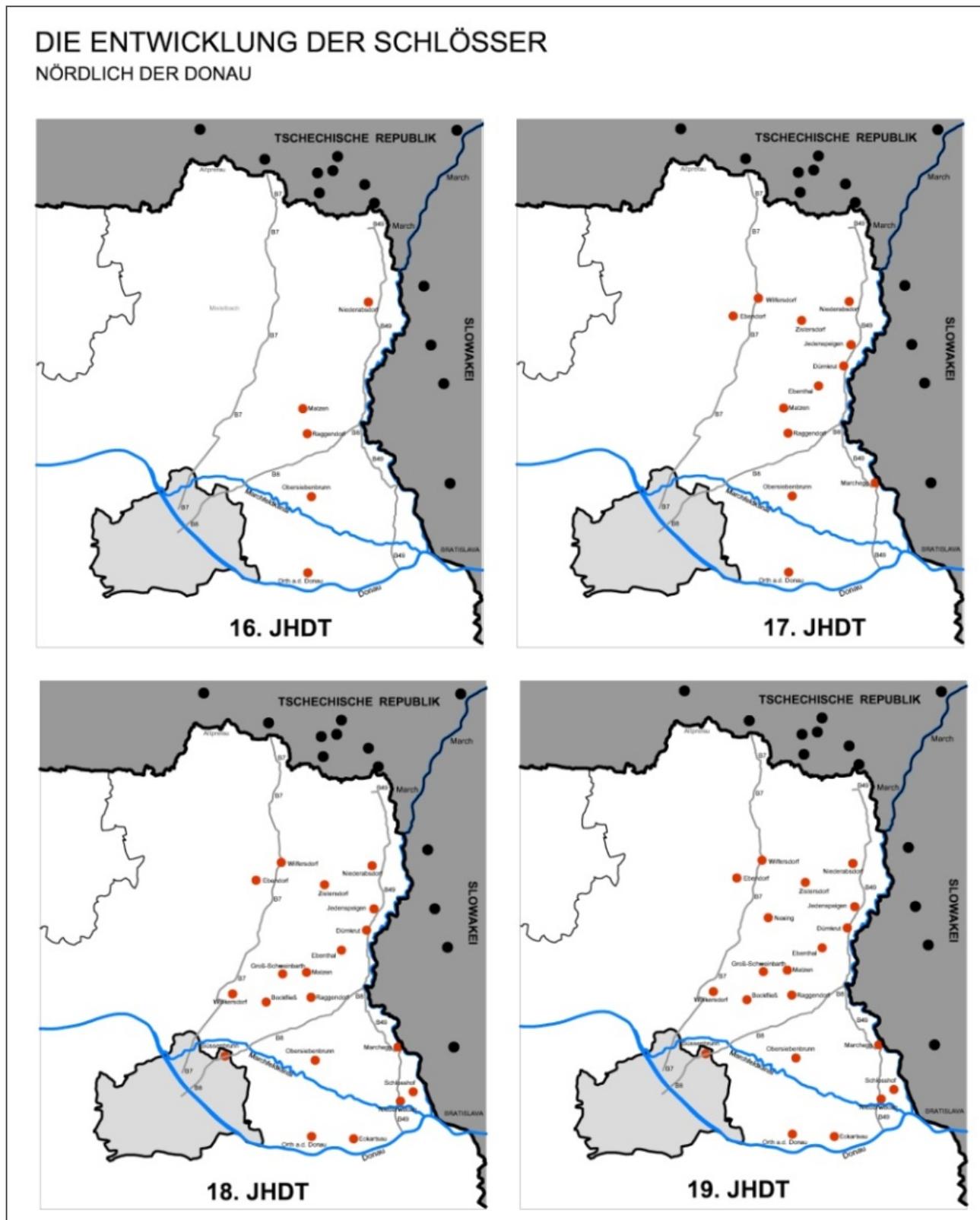
In dieser Arbeit werden die 20 Anlagen nördlich der Donau inventarisiert, untersucht und bewertet. Die Entwicklung des Schlossbaus startete im 16. Jhdt. auch die ersten Anlagen im Forschungsgebiet nördlich der Donau entwickelten sich von deren Vorgängern den Burgen. Anhand der Grafik kann man erkennen, dass die meisten Schlösser im 17. und 18. Jhdt. entstanden sind. Einigen von ihnen sieht man auch heute noch an, dass sie von einer Burg in ein Schloss umgebaut wurden, so zum Beispiel die Anlage Orth an der Donau.



Andere wiederum wurden seit jeher als Schloss konzipiert, oder entstanden aus einem kleinen Vorgängerbau, einem Schutzhaus für die Landwirte in der jeweiligen Gegend. Beispielsweise entwickelte sich das Lustschloss Prinz Eugens, Schlosshof an der March, aus dem „festen Haus Hoff“ an der March.

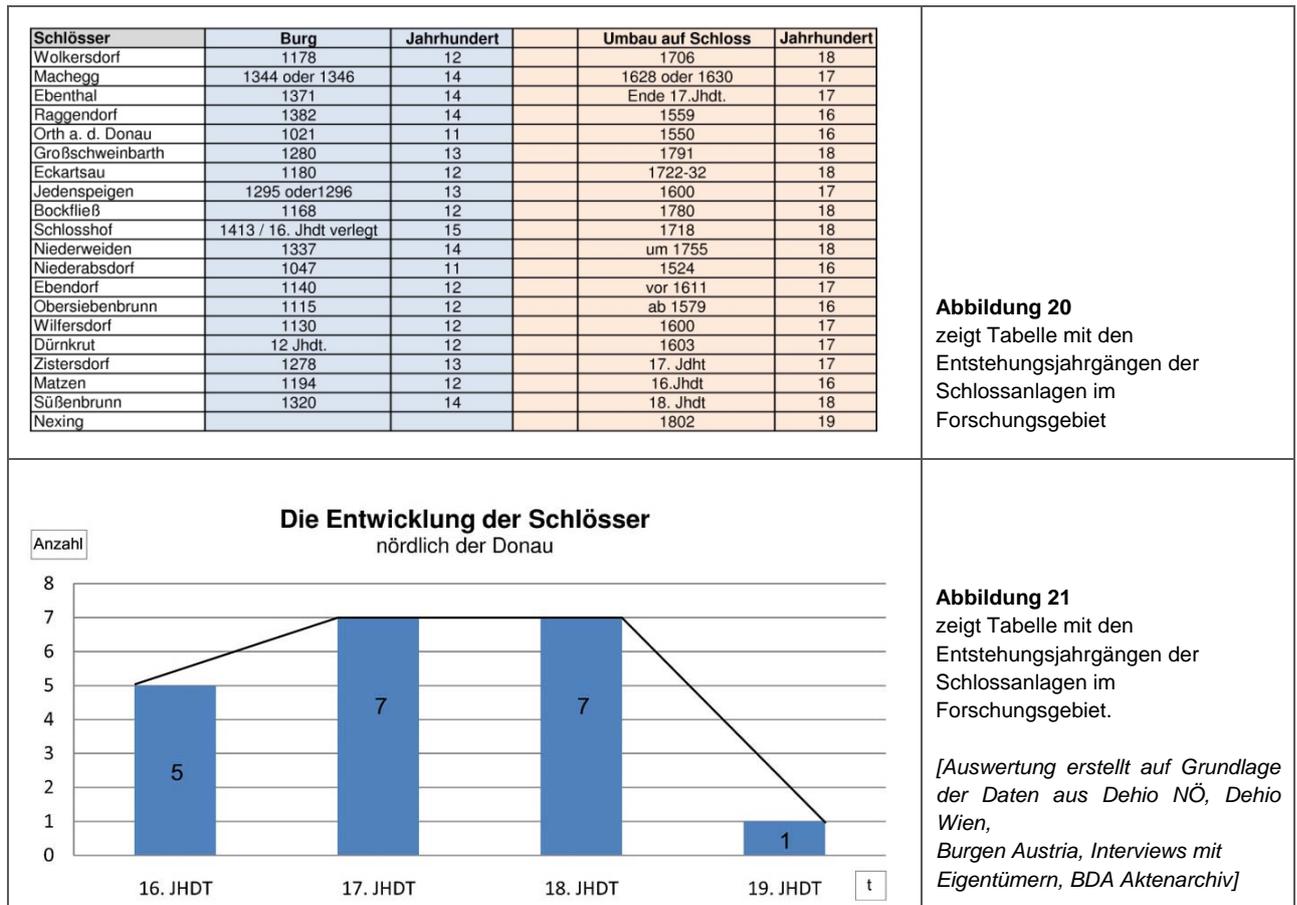
Alle Anlagen haben auch nach ihrer Entstehung zahlreiche Adaptierungen erfahren. Schon allein deswegen, weil sie von einem Adelsgeschlecht zum anderen weitergegeben wurden und an die individuellen Vorstellungen der neuen Eigentümer angepasst wurden. Auch aufgrund der Entwicklung der Baustile im Laufe der Zeit wurden viele Schlösser zahlreichen Umbauten und Adaptierungen unterworfen. Von einigen Anlagen lassen sich dazu Baualterspläne am Bundesdenkmalamt oder in diversen Archiven einsehen. Im hier abgebildeten Beispiel von Schloss Dürnkrot (siehe dazu Katalog Schloss Dürnkrot) wird der älteste Bauteil mit der 1. Hälfte des 13. Jhdt. angegeben, deutlich erkennbar die massiveren Wände im Bereich der Türme. Als weiteres Beispiel der Baualtersplan von Schloss Marchegg (siehe dazu Katalog Schloss Marchegg), auch hier erkennbar der älteste Teil des Schlosses, der Turm. Die jüngsten Adaptierungen

stammen aus der Zeit des Barock um 1783. Als jüngste Anlage der untersuchten Schlösser lässt sich Schloss Nexing, das erst Anfang des 19. Jhdts. entstand, benennen



**Abbildung 19** zeigt die Entstehung der Schlossanlagen nördlich der Donau seit dem 16. Jhd. Grafik erstellt von MM, auf Grundlage von freytag & berndt<sup>109</sup>

Die Tabelle zeigt die recherchierten und der Grafik zu Grunde liegenden Schlossentstehungsdaten. Aufgrund der Recherche konnten hier auch die Daten der Burgentstehung ermittelt werden und werden ergänzend angeführt.



### 3.3 AUSWAHLKRITERIEN FÜR DIE ANALYSE

Die Auswahl der Schlösser wurde einerseits durch die Definition des Forschungsgebietes, welches eine Schicksalslandschaft für ganz Österreich war, andererseits auch durch die überschneidende Geschichte der Schlösser im Einzelnen, bestimmt. Während der Entstehungsjahre der Schlösser unter habsburgischer Monarchie waren es die Adeligen, die sich ein derart prächtiges Prestigeobjekt leisten konnten. Sie wussten das erholsame Klima der Gegend zu schätzen und bestimmten den Schlossbau. Unter ihnen sind die bekannten Namen, die zur weiteren Auswahl der Schlösser führten wie folgt zu nennen: **Abensperg und Traun** (Wolkersdorf, Groß-Schweinbarth, Bockfließ), **die Herren von Eckartsau** (Eckartsau, Bockfließ, Schlosshof, Niederweiden, Obersiebenbrunn), **die Freiherren von Teufel** (Eckartsau, Bockfließ), **die Freiherren von Lamberg** (Jedenspeigen, Schlosshof), **Graf Herbenstein** (Raggendorf, Eckartsau, Obersiebenbrunn), **Kinsky** (Eckartsau, Zistersdorf), **Kohary** (Ebenthal, Dürnkrot), **Kollonitsch** (Jedenspeigen, Obersiebenbrunn), **Familie Liechtenstein** (Niederabsdorf, Ebendorf, Wilfersdorf,

Zistersdorf), **Palffy** (Marchegg), **Prinz Eugen Savoyen** (Schlosshof, Niederweiden, Obersiebenbrunn), **Strattmann** (Orth. a. d. Donau), **Sachsen Coburg** (Ebenthal, Dürnkrot) und die **Grafen Salm** (Marchegg, Orth a.d. Donau).

Anhand der Tabelle lässt sich der Zusammenhang der Anlagen und der Besitzer erkennen.

	Abensberg-T.	Herren v. Eckartsau	Freiherren von Teufel	Freiherren von Lamberg	Gr. Herbenstein	Kinsky	Kohary	Kollonitsch	Familie Liechtenstein	Palfy	Prinz Eugen Savoyen	Strattmann	Sachsen Coburg	Grafen Salm
Wolkersdorf	x													
Marchegg										x				x
Ebenthal							x						x	
Raggendorf					x									
Orth a. d. Donau												x		x
Großschweinbarth	x													
Eckartsau		x	x		x	x								
Jedenspeigen				x				x						
Bockfließ	x	x	x											
Schlosshof		x		x							x			
Niederweiden		x									x			
Niederabsdorf									x					
Ebendorf									x					
Obersiebenbrunn		x			x			x			x			
Wilfersdorf									x					
Dürnkrot							x						x	
Zistersdorf									x					
Matzen						x								
Süßenbrunn														
Nexing														

**Abbildung 22**

zeigt welche Adelsgeschlechter, welche Anlage besaßen und dass es Überschneidungen gab.

### 3.4 QUELLENANGABE

<sup>100</sup> Duden, S. 558

<sup>101</sup> Brockhaus, S. 421

<sup>102</sup> Plechl,

<sup>103</sup> Plechl,

<sup>104</sup> Linke – Prinz Eugen und das Marchfeld, S. 39

<sup>105</sup> DTV Atlas, Baukunst, Müller, Vogel, Band 2, S.497

<sup>106</sup> Hanzel, S.90

<sup>107</sup> Brauneis, S.10

<sup>108</sup> Büttner, S.6

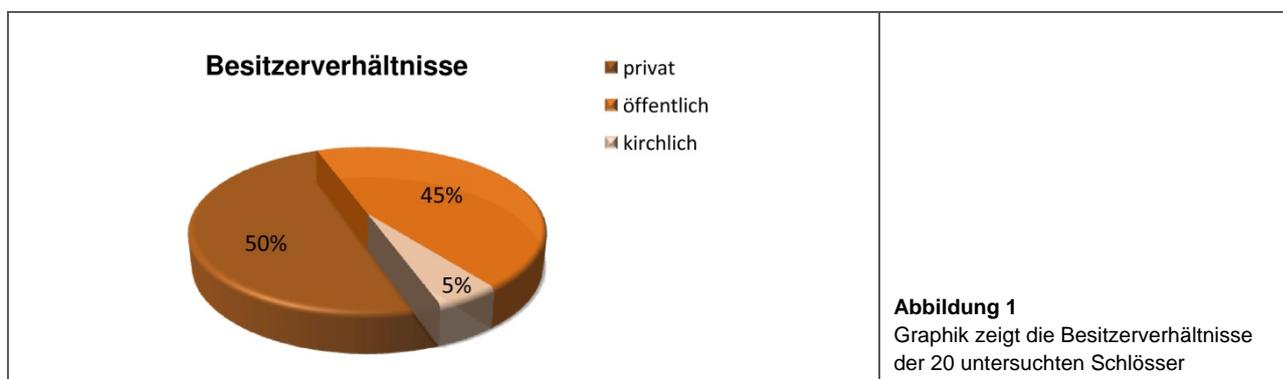
<sup>109</sup> freytag & berndt

## 4.0 STATISTIK

Die der Statistik zu Grunde liegenden Daten wurden bei den Schlossrecherchen und Besuchen der 20 Anlagen aus dem Katalog ermittelt. Ermittlungszeitraum war Mai 2008 – Juli 2010. Es können jedoch aus den 20 Beispielanlagen durchaus Rückschlüsse auf die Gesamtsituation in Österreich gezogen werden.

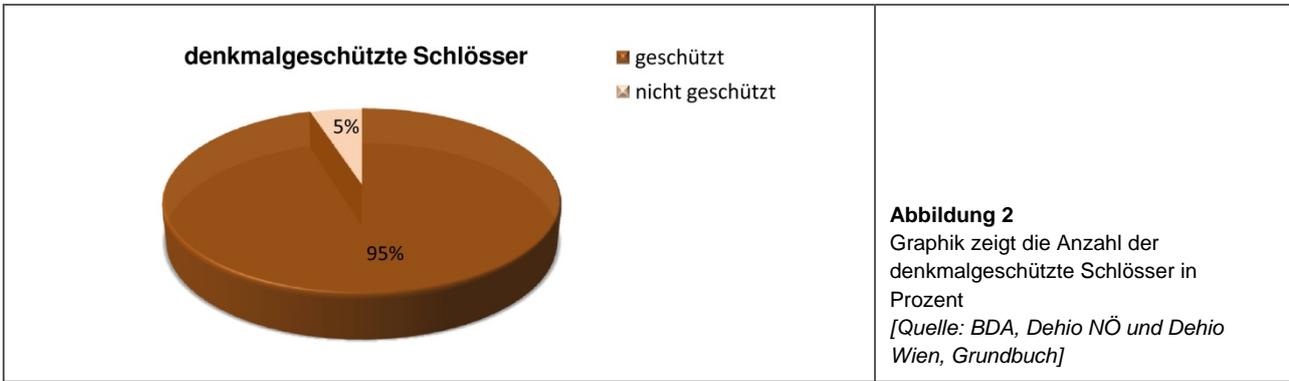
### 4.1 BESITZVERHÄLTNISSE

Die Schlösser weisen verschiedenste Eigentümerstrukturen, die sich aufgrund wirtschaftlicher Rahmenbedingungen oder diverser geschichtlicher Ereignisse ergeben haben, auf. Grundsätzlich lassen sich die Anlagen in Private, Kirchliche und Staatliche unterteilen. Im Falle der untersuchten Anlagen, nehmen die kirchlichen Anlagen nur 5% ein und es handelt sich hauptsächlich um private oder staatliche Schlösser. Private Anlagen sind entweder im Eigentum von Privatstiftungen, privatrechtlichen Körperschaften oder natürlichen Personen. Auch der Staat macht sich die wirtschaftlichen Vorteile privatrechtlicher Körperschaften zu Nutze, so sind die meisten staatlichen Schlösser im Eigentum von staatseigenen Körperschaften. Unter den untersuchten Anlagen sind **20%** im Eigentum einer Gemeinde, meistens erwarben die Gemeinden die Schlösser, um diese vom Verfall zu retten, für einen geringen Preis, so wie es bei Schloss Marchegg der Fall war.

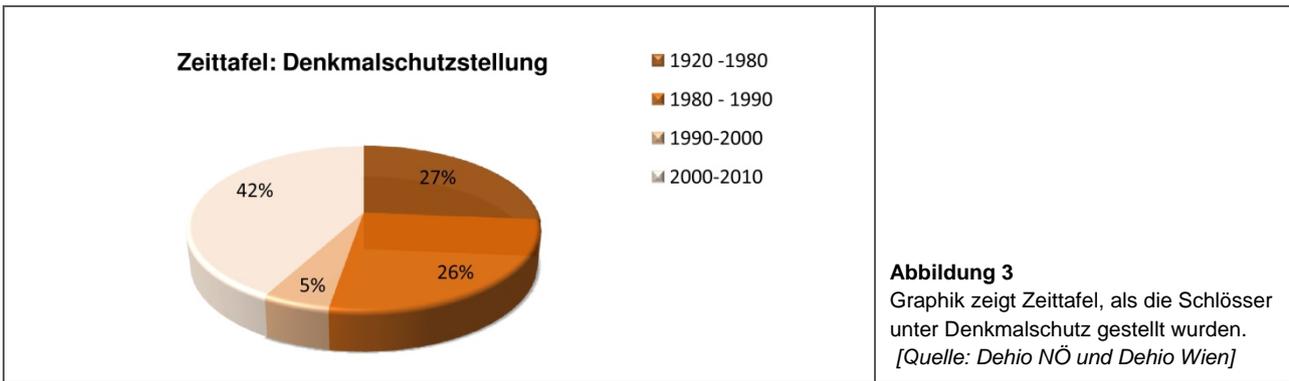


### 4.2 DENKMALSCHUTZ

Der staatliche Denkmalschutz auf Gesetzesbasis beginnt im Jahre 1923 und wird in den Jahren 1978, 1988, 1990 und 2000 novelliert. Der Denkmalschutz ist zwar Bundessache, jedoch sind die Bundesländer in die Landeskonservatorien unterteilt. Denkmalschutz und Denkmalpflege widmen sich der Erhaltung und Erforschung des kulturellen Erbes unseres Landes, die Voraussetzung für den Denkmalschutz ist von Menschenhand geschaffen, von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung und vor allem, es muss ein öffentliches Interesse an dessen Erhaltung vorliegen.

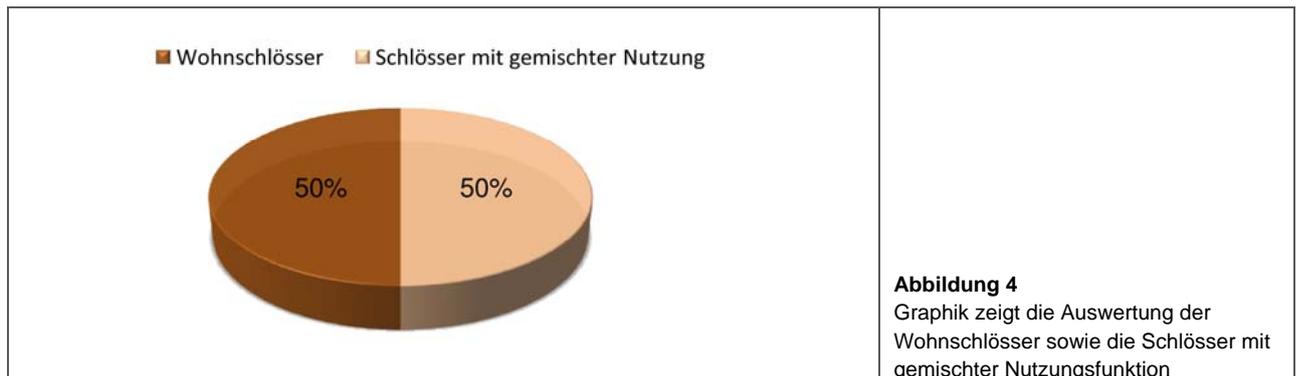


Der Großteil des Schlossbestandes steht unter Denkmalschutz. Anlagen in staatlichem Besitz sind automatisch unter Schutz, daher sind hier 100% denkmalgeschützt. Ob ein öffentliches Interesse tatsächlich an allen besteht wird im Laufe der folgenden Jahre erst erarbeitet und erforscht, was in der Folge zur Aufhebung des Schutzes führen kann. Bei den Schlössern ist grundsätzlich nicht mit einer derartigen Vorgangsweise zu rechnen. Obwohl das Denkmalschutzgesetz bereits seit 1923 existiert wurde der Denkmalschutz erst durch einer Novellierung im Grundbuch vermerkt. Dies führt dazu, dass nicht jeder Denkmalschutz im Grundbuch vermerkt ist, da diese Aufarbeitung Zeit in Anspruch nimmt. Die meisten Anlagen wurden ab dem Jahr 2000 geschützt, was mit dem steigenden Interesse an der historischen Substanz und den durchgeführten Pionierobjekten der Restaurierungen bereits wiederbelebter Anlagen, sowie auch mit der konsequenteren Förderung und Aufarbeitung zu erklären ist. Ein Erlass zum Denkmalschutz eines Gebäudes bzw. Schlosses erfolgte in der Vergangenheit meist erst dann, wenn aufgrund der Notwendigkeit bzw. Gefährdung, dies erforderlich war. Von den untersuchten Schlossanlagen sind 60% für die Öffentlichkeit zugänglich. Die restlichen 40% werden zum Großteil für private Zwecke genutzt oder beherbergen einen privatwirtschaftlichen Betrieb.



### 4.3 NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

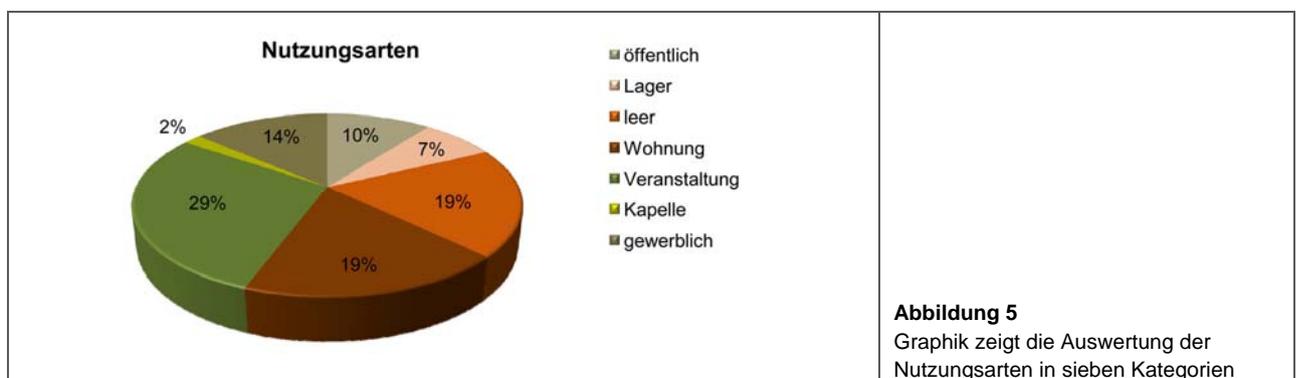
In der Vergangenheit war die Nutzung der Schlösser das repräsentative Wohnen. In der heutigen Zeit aufgrund der Neunutzung der Anlagen hat sich das Feld gestreut und es gibt die verschiedensten Nutzungen bei Schlossanlagen. Grundsätzlich steigt das öffentliche Interesse an diesen Anlagen immer mehr und auch der Kulturtourismus wird sowohl gefördert als auch von den Konsumenten gewünscht. Anhand der Grafik kann die Verteilung der neuen Nutzungen auf die Schlösser abgelesen werden. Immer noch werden 50% der Anlagen als Wohnschloss genutzt, diese Anlagen sind aber nie größer als 2.600 m<sup>2</sup> (Schloss Niederabsdorf) bebaute Fläche.



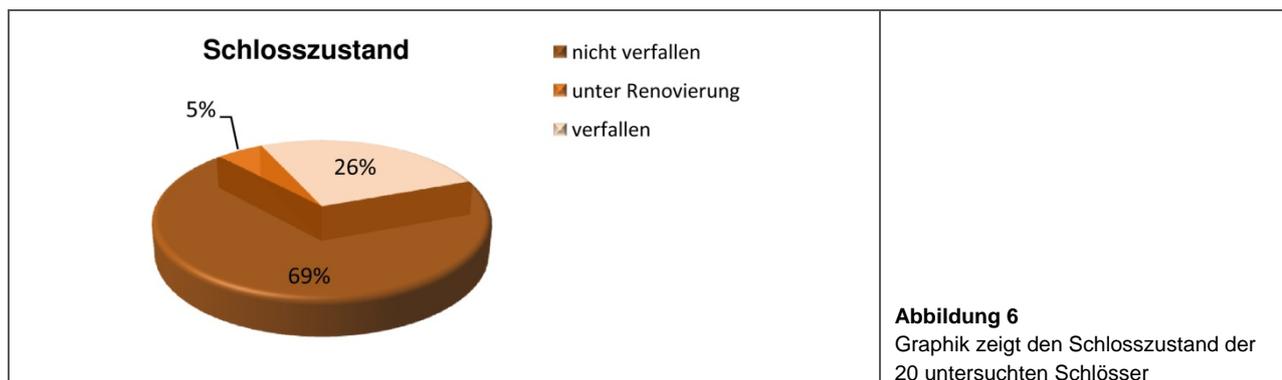
- Gewerbliche Flächen: Büro, Geschäfte, Shops, Gastronomie, Forstwirtschaft
- Kapelle: Kapelle
- Lager: Abstell, Lager, Werkstatt
- Leere Flächen: leer, baulos, renovierungsbedürftig
- Öffentliche Flächen: Amt, Gemeinde, Schule, Schülerheim
- Veranstaltung: Reitstall, Veranstaltung (Ausstellung, Festsaal, Museum)
- Wohnen: Wohnen, Kloster

### 4.4 AUSNUTZUNG DER KAPAZITÄTEN

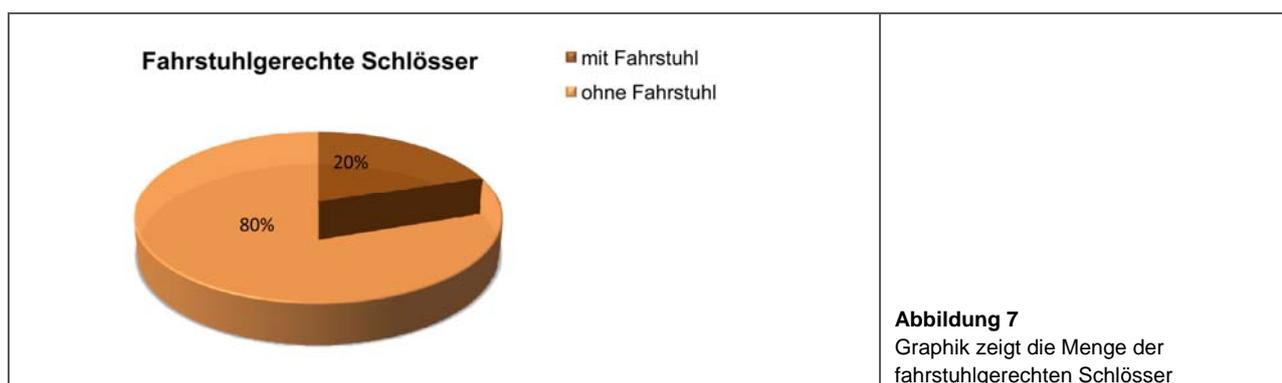
Generell über alle untersuchten Schlösser betrachtet sind 86% der Flächen der Anlagen genutzt, davon sind 100% der Flächen auch schon restauriert. Im gesamten sind 6.149 m<sup>2</sup> freie Flächen verfügbar, was das enorme Ausbaupotential der Anlagen zeigt. Die meiste Fläche, 29%, wird für die Veranstaltungsnutzung verwendet, an zweiter Stelle sind mit 19% ungenutzte Flächen und ebenso die Wohnnutzung mit 19%.



Im Vergleich zum Schlosszustand und zu den in Renovierung befindlichen Flächen kann erkannt werden, dass ebenso viele Flächen renoviert werden müssen, wie derzeit ungenutzt sind, das lässt schließen, dass sich nur renovierte Flächen eines Schlosses tatsächlich nutzen lassen. Definitiv bringen nur renovierte Flächen wirkliche Einnahmen für das Schloss und sind somit unbedingter Bestandteil einer nachhaltigen Nutzung für ein Schloss. Anhand der großen Zahl an nicht restaurierten Flächen kann daher von einer großen nötigen Bautätigkeit in den nächsten Jahrzehnten ausgegangen werden. Von den derzeit nicht restaurierten Bereichen sind lediglich 5% derzeit in Bearbeitung, weitere 26% und somit ein Viertel des Schlossbestandes ist devastiert und verfallen. Diesen Bereichen sollte unsere Aufmerksamkeit in den kommenden Jahren am meisten gelten. Hier steckt großes und flexibles Ausbaupotential.



Laut Aussage der Eigentümer, werden an allen Anlagen laufend kleinere bis mittlere Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Vollständige Restaurierungen wurden in den letzten Jahren nur bei staatlichen Schlössern aufgrund des hohen finanziellen Aufwandes durchgeführt. 50% der privaten Eigentümer gaben an, ihr Schloss gerne mit einer adäquaten Nutzung der Öffentlichkeit zugänglich machen zu wollen.



20% der Schlösser sind soweit barrierefrei ausgestattet, dass sie auch in allen Stockwerken mittels Lift für Rollstuhlfahrer erschließbar sind. 50% der barrierefreien Anlagen sind in Privateigentum.

## **5.0 NUTZUNGEN**

In Artikel 4 der Charta von Venedig wird darauf hingewiesen, dass die Erhaltung von einem Denkmal nur durch dauernde Pflege gewährleistet ist. Dies verursacht Kosten, die gedeckt sein müssen, am besten und am nachhaltigsten kann man das bewerkstelligen mit einer Nutzung. Daher wird die Erhaltung durch Widmung einer der Gesellschaft dienlichen Form begünstigt.<sup>100</sup> Diese Nutzung muss jedoch schonend mit dem Bestand umgehen. Die Suche nach einer wertvollen und schonenden Nutzung, die auch dem Zeitgeist der Gesellschaft entspricht, muss die wichtigste Aufgabe bei der Konzeptfindung zu einer nachhaltigen Nutzung sein. Anhand der analysierten Beispiele aus dem Schlosskatalog kann erkannt werden, mit welchen großen Kosten und Mühen die Erhaltung eines Schlosses einhergeht, erschwerend kommen die immateriellen Faktoren hinzu. Auch ein Blick auf die anfallenden Schäden und Alterserscheinungen lässt erkennen, wie viel Einsatz zur Erhaltung erforderlich ist. Die Regeln durch die Denkmalpflege und die Kritik der Gesellschaft, die die Art der Erhaltungsweise vorgeben. *Das psychische, materielle Leben eines Denkmals ist zu einem hohen Maß von seinem psychischen, immateriellen Leben abhängig. Daher ist weiterhin neben der materiellen Erhaltung vor allem eine zeitgemäße, schonende und wertvolle Nutzung von Bauwerken eine wesentliche Aufgabe, für die großes Engagement und Verständnis notwendig sind.*<sup>101</sup> Werden jedoch diese Vorgaben missachtet, wird dem Schloss ebenso großer Schaden zugefügt wie durch dessen Nichtnutzung, denn ein wesentlicher Teil jenes lebendigen Spieles der Naturkräfte, dessen Wahrnehmung den Alterswert bedingt, würde mit dem Wegfall der Nutzung des Denkmals durch den Menschen in unersetzlicher Weise verloren gehen.<sup>102</sup>

Der nachhaltige Bestand eines Denkmals, eines Schlosses kann nur gesichert werden, wenn er im allgemeinen Interesse oder zumindest im Interesse der Eigentümer ist, also somit eine Nutzung hat die ihn interessant und erhaltenswert macht.

### **5.1 ARTEN VON NUTZUNGEN**

Über die Jahre ihrer Existenz haben die Schlösser ihre ursprüngliche Nutzung verloren und wurden aufgrund ihrer großen Präsenz und Wichtigkeit in der Vergangenheit nicht abgerissen und ersetzt, sondern es wurde immer wieder versucht sie mit neuen Funktionen und Nutzungen versehen. Es gibt grundsätzlich zwei Motivationen für die Weiterverwendung und Erhaltung eines Gebäudes, 1) die Wirtschaftliche 2) Die Kulturelle.

*Man kann nichts dagegen einwenden, dass man auch Neubauten mit ähnlichen Vorzügen ausstatten kann, wie es manche alte Häuser besitzen, doch dann braucht man diese Häuser nicht*

umzubauen, sondern kann sie entsprechend adaptieren.<sup>103</sup> Leider gab es aufgrund dieser Auffassung auch sehr viele missverstandene Fortschrittsideen und Forderungen der Gegenwart, die dem Bestand sehr oft grob geschadet haben, an einigen der analysierten Anlagen ist dies bis heute noch erkennbar.

An den Analysierten Beispielen lassen sich verschiedenste Nutzungen unterscheiden und in ihrer Wirkung auf den Bestand vergleichen. Bei den analysierten Beispielen ist die Wohnnutzung die häufigste, diese kommt auch der ursprünglichen Nutzung am nächsten. Meist sind es die kleinen Anlagen, die in Privatbesitz sind (Raggendorf, Matzen, Ebendorf, Niederabsdorf;). Es lassen sich Anlagen unterscheiden, die vollständig nur zum Wohnen genutzt werden, von ein bis maximal zwei Familien und völlig ausgelastet sind, also alle Etagen in bewohnbarem Zustand und der Keller in Betrieb. Die Gesamtanlage mit Heizung und Wasserversorgung, sowie den aktuellen technischen Einrichtung der heutigen Zeit. Bei den analysierten Beispielen trifft das nur auf Schloss Bockfließ zu, das vollständig für die Privatwohnnutzung der Besitzerfamilie ausgelastet ist. Auch der Zustand des Schlosses ist tadellos. Viel häufiger tritt der Fall der Teilbereichsnutzung für Wohnzwecke eines Privatschlosses ein. Im Falle Schloss Ebendorf, wird beispielsweise der erste Oberstock als Wohneinheit für die Familie genutzt, im Erdgeschoß nur der Eingangsbereich bis zur Treppe, der Rest ist ungenutzt und unsaniert, ebenso wie das zweite Obergeschoß. Somit ist die Anlage zu mehr als der Hälfte ungenutzt und unrestauriert und ebenso vom Verfall bedroht wie Anlagen ohne Funktion. Jedoch ist die Fläche der gesamten Anlage zu groß für die Wohnnutzung nur einer Familie und auch die Kosten wären zu hoch. Das Interesse eines weiteren Ausbaus ist somit nicht gegeben. Lediglich wahre bestandsbedrohende Schäden, die auch die tatsächliche Wohneinheit betreffen werden behoben. Eine alte Holzveranda die nur entfernt an die Wohneinheit angrenzt, ist bereits verfallen und wird einstürzen.



**Abbildung 1**  
zeigt die Holzveranda von Schloss Ebendorf

Bei dieser Art der Nutzung ist auch nicht von Verbesserungen des Zustandes in naher Zukunft auszugehen.

Eine weitere Konstellation ist die Wohnnutzung in Kombination mit der geschäftlichen Nutzung, als Firmensitz, Büro, bzw. Produktionsstätte oder Repräsentationsgebäude. Diese gemischte Nutzung kann nach der Auswertung der Analysen als ein Idealfall für kleine bis mittelgroße Anlagen angesehen werden.

Am Beispiel Schloss Raggendorf kann gezeigt werden, wie eine Anlage auf diese Weise erhalten und voll ausgelastet und genutzt werden kann. Die Familie Senior wohnt im ersten Obergeschoß und die Familie Junior im zweiten Obergeschoß, während im Keller und Erdgeschoß, sowie im Hof befindet sich die Sektfirma mit ihrem Sitz und Produktionsstätte. Um das gesamte Schloss auch im Alter nutzen zu können, wurde auch ein Lift eingebaut, somit ist es im Interesse aller, das Gebäude als Wohnsitz zu erhalten. Durch diverse wirtschaftliche Vergünstigungen durch die Firmenansiedlung, profitiert das Schloss von weiteren Investitionen in die Substanz und auf der anderen Seite bekommt die Firma ein markantes historisch wertvolles Aushängeschild und Werbemerkmal. Nur am Rande sei erwähnt, dass die Firma Rittersekt heißt.



Auch Schloss Süssenbrunn, welches jahrelang zwar als Wohnschloss für 2-3 Familien genutzt wurde, jedoch nur als Substandard und ohne jegliche Wartung der Substanz, wird nun aufgrund einer Betriebsansiedlung restauriert. Die Wohneinheiten wurden aufgelöst, die gesamte Anlage wurde inklusive der Nebengebäude an eine Schuhmanufaktur verkauft. Die derzeitigen Restaurierungs- und Planungsarbeiten sehen vor, die Anlage als Gesamtbetrieb für die Schuhmanufaktur, mit Büro und Museum zu revitalisieren. Durch die betriebliche Nutzung können die Investitionen steuerlich vom Gewinn abgezogen werden. Die Tatsache, dass die Anlage unter Denkmalschutz steht, bringt weiters enorme wirtschaftliche Vorteile. Die Sanierung wird ganzheitlich im historischen Stil ausgeführt. Da das Schloss in sehr schlechtem Zustand war, bedarf es einer Generalsanierung. Die angedachte Nutzung kann als positiv bewertet werden, da sie den Bestand fördert und nicht gefährdet.

Der Gegenpol zu den privaten Anlagen sind die Öffentlichen. Sie stehen alle unter Denkmalschutz und ihre Erhaltung ist in öffentlichem Interesse. Deren Nutzungen sind bei den analysierten Beispielen etwas vielfältiger. Es finden sich Anlagen, die als Schule genutzt werden, wie Zistersdorf. Die Anlage wird komplett als Schule verwendet und wurde auch dementsprechend adaptiert. Diese Adaptierungen haben, obwohl die Anlage unter Denkmalschutz steht, den Bestand schwer geschädigt. Im Inneren ist das historische Schloss nur noch an wenigen erhaltenen Gewölbedecken zu erkennen, und außen zwar an der Grundform, jedoch

sind die Fassade und das Dach schmucklos und glatt, sowie ohne jegliche Patina. In Hinblick auf die immateriellen Werte kann dieses Beispiel als Negativbeispiel gewertet werden, jedoch aufgrund der hohen Investitionskosten von Land und Bund sind die Erhaltung und die Nutzung gesichert.

Die klassische Schlossneunutzung ist die Nutzung als Tourismusziel. Vor allem die Anlagen, die in staatlichem Besitz sind und größere Dimensionen aufweisen, werden gerne als Besucherziele und Veranstaltungsorte genutzt. Schließlich sind diese Anlagen öffentlich und sollen einer breiten Öffentlichkeit zugänglich sein und das Interesse an der Geschichte und dem historischen Bestand wecken. Natürlich muss man darauf achten, wenn Kulturgut touristisch und demzufolge wirtschaftlich genutzt werden soll, ist es in jedem Fall zielgruppengerecht aufzubereiten und gegen zu starke Abnutzung zu sichern. Die Nutzung als Veranstaltungsort, als Museum oder Ausstellungsort, zieht größere Gruppen von Besuchern in die Schlösser. Anhand der untersuchten Schlösser kann hier besonders Schlosshof als Beispielprojekt der touristischen Nutzung genannt werden. Diese Anlage wurde nach historischen Vorgaben revitalisiert und stellt nun die Führungsposition im Tourismussegment des Forschungsgebietes dar. Aufgrund der Dimension gibt es einen Nutzungsmix, Büro für Verwaltung und Vermietung, Gastronomie für Verpachtung, Veranstaltung temporär, Ausstellung, Spezialereignisse, Bälle, Filmdreharbeiten, etc. Im Laufe der letzten 10 Jahre hat sich Schlosshof mehr und mehr zu einem beliebten Tourismusziel entwickelt, sowohl für inländische Kunden, als auch für ausländische. Diese Führungs- und Vorbildrolle schlägt auch langsam auf andere Schlösser der Region um. Anhand der Analysen kann Schlosshof als positives Projekt mit Vorbildcharakter angegeben werden.

Viele der untersuchten Anlagen haben ein großes Flächenangebot, jedoch sind diese ungenutzt und stehen leer. Als klassische Leerflächen-Nutzung, von halbwegs trockenen und verschlossenen Räumen, kann die Nutzung als Lager genannt werden. Räume, die zwar auch für andere Nutzungen verwendet werden könnten, werden oft für Lagerräume verwendet. Bei großen Anlagen wie Schlosshof macht das durchaus Sinn, nicht so hochwertig ausgestattete Räume als Lager für Exponate und Möbel für Veranstaltungen zu nutzen, bei manchen anderen Anlagen, resultiert die Lagernutzung einfach aus einer Sammlung alter Gegenstände und einem Überangebot an ungenutzten Räumen. Oft blockiert dann eine derartig große Lagermasse eine neue Nutzung der Räume.

Die dritte Gruppe der analysierten Anlagen sind jene in kirchlichem Besitz. Unter den 20 Beispielen gibt es dazu Schloss Obersiebenbrunn. Dieses Schloss war eines der Schlösser des Prinzen Eugen und hat hohen geschichtlichen Stellenwert. Es befindet sich in Besitz der koptischen Kirche. Die Anlage soll als Kloster genutzt werden. Derzeit sind die Räume zwar fast vollständig ausgelastet, doch nicht restauriert.



links

**Abbildung 4**

zeigt Bettenlager in Schloss  
Obersiebenbrunn

rechts

**Abbildung 5**

zeigt Aufenthaltsraum in  
Schloss Obersiebenbrunn

Eine gesamte Restaurierung steht vor ihrem Anfang, jedoch sind nur geringe finanzielle Mittel vorhanden und es wird ohne Konzeptplanung restauriert. Die Nutzung ist nur für den Eigenbedarf des Klosters, wird also in Zukunft keine Geldmittel einbringen, sondern nur Kosten verursachen, sei es für die laufenden Betriebskosten oder für die Wartung. Anhand der Analysen ist dieses Schloss als negativ zu bewerten, da für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen das Geld fehlt, sowie die Fachleute und die Nutzung keine wirtschaftlichen Vorteile bringt. Es wäre das Konzept einer gemischten Nutzung mit einer geldeinbringenden Fremdnutzung von Vorteil um das Gesamtsystem nachhaltig und autonom zu bewirtschaften.

Unter den analysierten Nutzungen findet sich grundsätzlich keine Nutzung, die für ein Schloss nicht im Einklang mit den Werten und der Erhaltung der Würde steht. Bei manchen Beispielen ist die Umsetzung jedoch sehr von den wirtschaftlichen Aspekten, bzw. von den Einflüssen der Nutzer beeinflusst worden, was den Bestand geschädigt hat, wenn nicht in der Bausubstanz, dann in dessen Würde. In manchen Fällen ist nun der Bestand etwas entwertet worden, jedoch wird er so erhalten bleiben und gewährt den Nutzern Zufriedenheit und Nachhaltigkeit. In anderen Fällen kann man davon ausgehen, dass sehr bald weitere Umstellungen aufgrund der Unzufriedenheit folgen werden, hier wäre es wichtig den Weg eines nachhaltigen Konzeptes zu wählen und sich anhand der bestehenden funktionierenden Beispiele zu orientieren. Auch diese Arbeit soll dazu ihren Beitrag leisten und Erfahrungen, sowie positive Aspekte und natürlich auch negative Aspekte weitergeben.

## 5.2 NUTZUNGSGRENZEN

Nur in wenigen Fällen ist eine originale Restaurierung der Nutzung zu vertreten, das Schloss mit einer der heutigen Zeit und Gesellschaft dienlichen Nutzung zu belegen, die auch in nachhaltiger Sicht den Erhalt des Bauwerks gewährleistet ist das Ziel, jedoch gibt es hier Grenzen. *Die Adaptierungen und Nutzungen dürfen nicht zur Veränderung der Disposition oder der Dekoration von Bauwerken führen, innerhalb dieser Grenzen müssen Adaptierungen geplant, bewilligt werden. Diese Adaptierungen werden durch die Weiterentwicklung von Nutzung und Gebrauch nötig.*<sup>104</sup> Es muss eine denkmalgerechte Nutzung gefunden werden, damit das Denkmal seine Würde behält und nicht zur reinen historisch wertlosen Nutzungshülle wird. Die Nutzung soll den Bestand fördern und zu dessen Erhalt beitragen. Nutzungen, deren Adaptierungen den Bestand verletzen, sind zu vermeiden und sind nicht in Einklang mit dem Ziel der nachhaltigen Erhaltung eines Schlosses. Anhand der analysierten Beispiele sind grundsätzlich keine Beispiele vorhanden, die nicht in Einklang mit dem Erhalt der Würde zu bringen sind. Jedoch gerade bei Anlagen, die sich anhand der Auswertungsergebnisse derzeit wirtschaftlich problematisch darstellen, ist die Wahrscheinlichkeit weiterer Adaptierungen hin zu wirtschaftlicheren Nutzungen hoch. In dieser Hinsicht muss vor allem das Denkmalamt und dessen Beamte dafür Sorge tragen, dass angedachte Nutzungen nicht zur Zerstörung der Werte führen. In Bezug auf die richtige Nutzung ist auch auf die Einflüsse der neuen Nutzung und deren Adaptierungen am Bestand zu berücksichtigen. Am Beispiel Schloss Niederabsdorf, das als Wohnschloss und Reitschule genutzt wird, lassen sich klar negative Einflüsse, verursacht durch die Umsetzung einer Adaptierung, zeigen. Der Innenhof wurde als Reithalle adaptiert und überdacht. Die Idee selbst kann als positiv angesehen werden, jedoch durch die technisch mangelhafte Umsetzung der Entwässerung läuft das Regenwasser über das Dach auf die Fassade und durchfeuchtet das gesamte Mauerwerk des Innenhofes. Durch Frostabplatzungen sind hier bereits deutliche Schäden erkennbar. In dieser Hinsicht wäre eine bessere Kooperation mit Fachplaner, vor allem in dieser Situation mit dem Bundesdenkmalamt, sicher hilfreich diesen Schaden abzuwenden.



### 5.3 ASPEKTE DER NUTZUNG

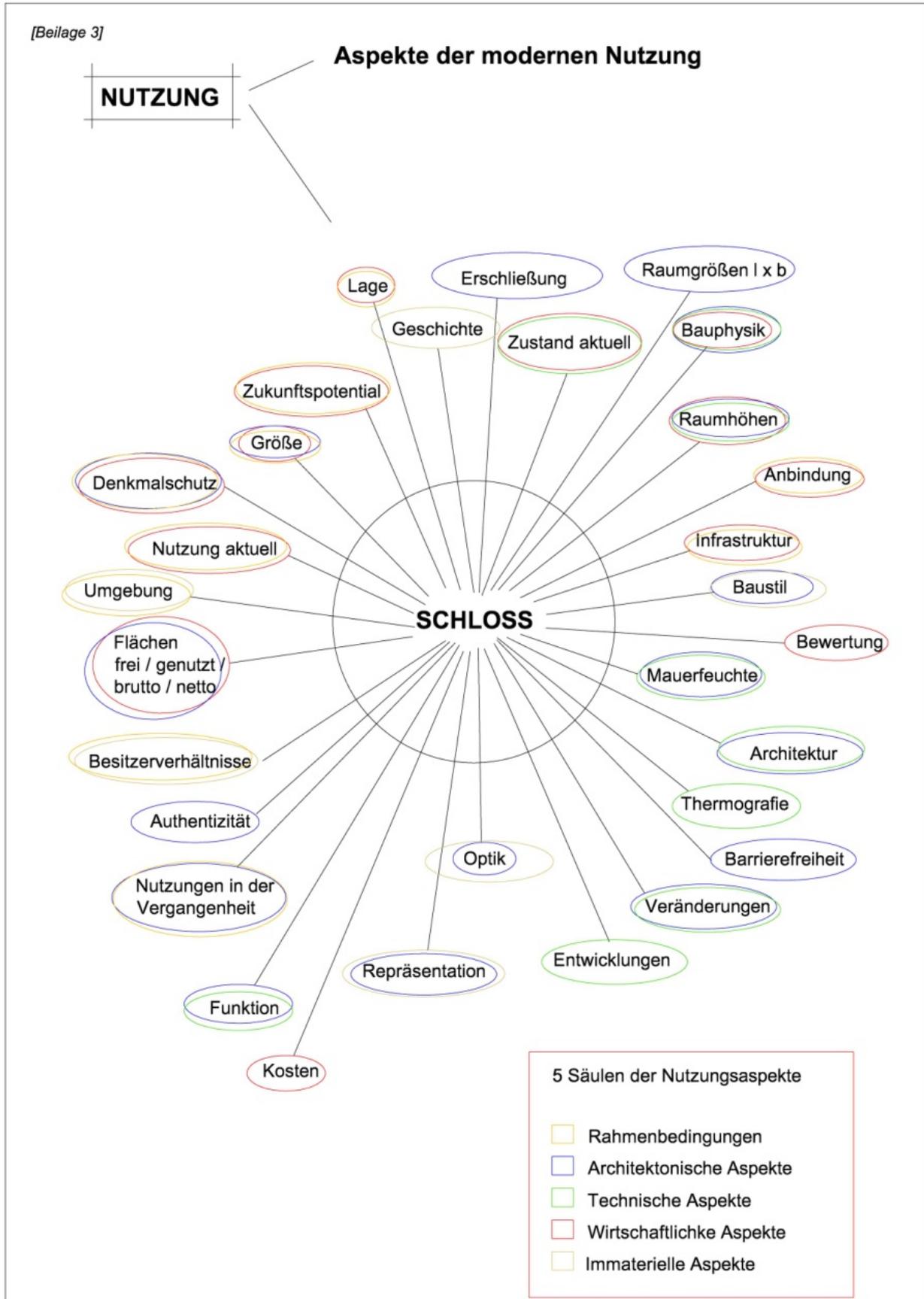
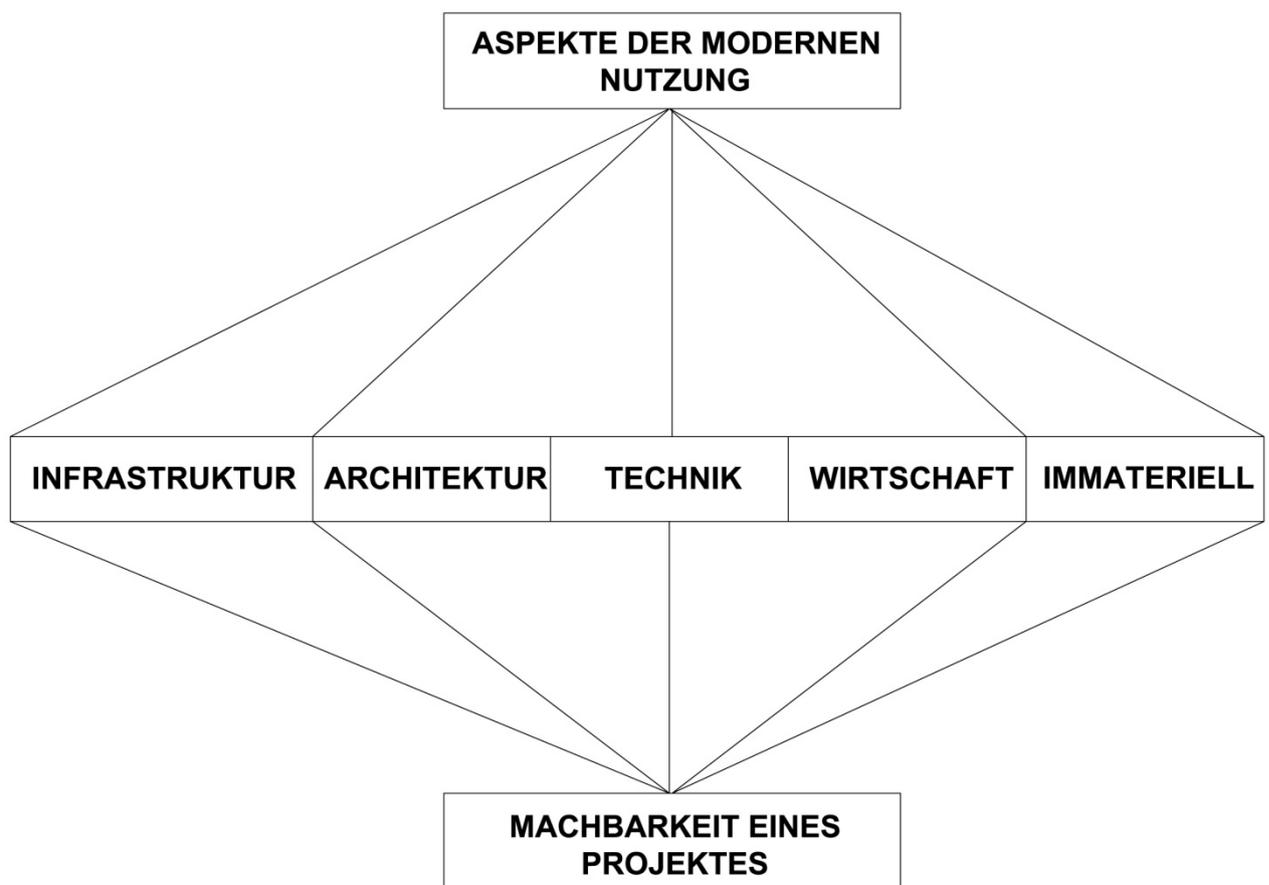


Abbildung 8 zeigt Grafik über die einwirkenden Aspekte der modernen Nutzungen auf den Schlossbestand

*Die alten Kunstwerke sollen unser Leben verschönern und deshalb ist es notwendig, dass sie im steten Zusammenhang mit dem Leben bleiben und nicht als etwas ausgemustertes, der Gegenwart entrücktes betrachtet werden und behandelt werden. Deshalb sollen und müssen auch alle Herstellungen vorgenommen werden, welche notwendig sind, wenn man die Kunstwerke ihrer alten Bestimmung nicht entziehen will. Wie weit man dabei gehen darf, muss der Entscheidung der dazu berufenen Organe überlassen werden, wohl kann aber als allg. Regel gelten, dass die Restaurierung nie dem Selbstzweck dienen darf, sondern das Denkmal in seinem Bestand und seiner Wirkung zu sichern und pietätvoll zu erhalten ist für die Nachwelt.*<sup>105</sup>

*Ohne Nutzung kann ein Baudenkmal nur im Ausnahmefall erhalten werden.*<sup>106</sup> Für die überwiegende Anzahl der Gebäude bedeutet der Verlust der Nutzung deren Untergang. Läuft also die bisherige Nutzung eines Gebäudes aus, so ist eine neue Verwendung anzustreben und diese ist mit bestimmten Ansprüchen an den baulichen Bestand verbunden. Es stehen den Schutzansprüchen die Nutzungsansprüche gegenüber. Diese Aspekte sollen im Folgenden etwas erläutert und beleuchtet werden und es soll der Rahmen in dem man sich bei der Restaurierung eines Schlosses bewegt, aufgezeigt werden. Grundsätzlich bewegt man sich im Bereich des Kompromisses zwischen der Denkmalpflege und der Erhaltung der Originalsubstanz, sowie den wirtschaftlichen Anforderungen der neuen Nutzung und sämtlichen durch die heutige Gesellschaft und Gesetzeslage geforderten Regeln und Normen. Es entstehen sogenannte Zielkonflikte. Die Einflussfaktoren lassen sich im groben in die 5 Aspekte der modernen Nutzung aufteilen.

Als 1. Aspekt lässt sich die Infrastruktur definieren. Es wird alles was rund um eine Anlage besteht, entsteht und auf diese einwirkt berücksichtigt. Der zweite Aspekt sind die technischen Parameter. Diese geben Anforderungen aufgrund der heutigen Gesetzeslage und Normen sowie Richtlinien in Bezug auf Fluchtwege, Brandschutz, Schallschutz, sowie auch auf die thermischen Anforderungen. Einen weiteren Aspekt stellt die Architektur dar. Im Zuge jeder geplanten Adaptierung muss zuerst der Bestand erfasst und interpretiert werden und auf die verfügbaren Dimensionen und Kubaturen eingegangen werden. Die wirtschaftlichen Aspekte und die immateriellen sind als die großen Gegenpole aufzufassen. Jede nachhaltige Nutzung muss selbstverständlich wirtschaftlich sein, jedoch geht es auch immer um die Erhaltung der Werte des Denkmals. Diese Aspekte in einem Projekt zu arrangieren, entscheidet schlussendlich über die Machbarkeit eines Projektes.



### 5.3.1 INFRASTRUKTURELLE ASPEKTE

Bei der Aufnahme jeder Anlage darf die Aufmerksamkeit nicht nur dem Schloss, sondern muss auch den Rahmenbedingungen gelten. Ein Schloss lebt nicht nur vom Gebäude an und für sich, sondern auch von der umliegenden Anlage, sowie vom ganzen Ort. Meist sind die Schlösser zentral in ihren Orten angelegt und stellen somit das kulturelle Zentrum neben den Kirchen dar. Seltene Ausnahmen, wie beispielsweise Schloss Matzen, das auf einer Anhöhe liegt, aber aufgrund seiner Größe und Sichtbarkeit den Ort ebenso bestimmt.



**Abbildung 9**  
zeigt Ansicht von Schloss Matzen

Sofern es noch möglich ist, sollte bei einer Schlossanlage auch die Umgebung erhalten bleiben. *Ebenso ist die traditionelle Umgebung zu erhalten, was im Falle von Schlössern auf die oft groß angelegten Gartenanlagen und Parks zutrifft.*<sup>107</sup> Dem Ort fällt somit ein hoher Stellenwert bei den Rahmenbedingungen zu.

Die Infrastrukturanbindung gehört ebenso zu den Rahmenbedingungen. Diese bedingt den möglichen Zustrom von Besuchern und gibt schon früh Auskunft über mögliche Maximalbesucherzahlen.

Als Beispiel aus den Analysen kann Schloss Nexing genannt werden, hier kann schon aufgrund der Erreichbarkeit und der Größe des Ortes von einem niedrigen Besucheraufkommen ausgegangen werden, ebenso fehlt die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.



**Abbildung 10**  
zeigt die Hauptfassade von Schloss Nexing

Dementsprechend ist die Nutzung als Wohnschloss mit kleiner Teichwirtschaft kaum weiter zu optimieren und es kann von einem geringen Entwicklungspotential gesprochen werden. Aufgrund der zarten Bebauung des Ortes, nimmt die örtliche Umgebung jedoch keinen Einfluss auf die Sichtbezüge zum Schloss, was als positiv gewertet werden kann.

Anhand dieses Beispiels lassen sich also die Bebauungsbestimmungen, also Bauweise, Bauklasse und Widmung als einflussnehmende Rahmenbedingungen nennen. Weiters wirkt sich die Verkehrsinfrastruktur auf die Anlage und deren zukünftiges Nutzungskonzept aus. Zu den Rahmenbedingungen gehört auch die wirtschaftliche Gesamtlage. Sie nimmt Einfluss auf die nötigen Investitionen und bestimmt auch die Nachfrage nach der Nutzung und somit auf die Rentabilität in der Folge. Auch die Eigentumsverhältnisse lassen sich als wichtige Rahmenbedingungen nennen, denn diese haben den Haupteinfluss auf die Art der Investitionsmöglichkeiten. Anhand der Analysen lässt sich hier erkennen, dass Anlagen in Privatbesitz ohne jeglicher Firmenstruktur, in Form der gemischten Nutzung, sehr schwer zu erhalten sind und nur durch großes persönliches Engagement und Liebe zum Schloss entwickelt werden können.

Ebenso sind die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen zu klären. *Eine Planung, welche die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und die daraus resultierenden individuellen Verhaltensweisen ignoriert, scheitert*<sup>108</sup> Es ist wichtig das Bewusstsein zum Erhalt des kulturellen Erbes zu stärken, dazu sollten alle Mittel verwendet werden, sei es Medienberichterstattung im Fernsehen, in den Zeitungen, im Internet oder mittels der diversen Ausstellungen. Das Land Niederösterreich publiziert zu diesem Zweck das Magazin „Denkmalpflege in Niederösterreich“<sup>109</sup>, in dem Restaurierungen und besondere Leistungen in Bezug auf die Erhaltung der historischen Substanz gewürdigt und publiziert werden.

### **5.3.2 TECHNISCHE ASPEKTE**

*Das physische Leben ist die Vorbedingung jedes psychischen Lebens und insofern wichtiger als dieses, als wohl das physische wenigstens ohne höheres psychisches Leben gedeihen kann, aber nicht umgekehrt. Daher muss z.B. ein altes Gebäude, das heute noch in praktischer Verwendung steht, in solchem Zustand erhalten bleiben, dass es Menschen ohne Gefährdung der Sicherheit ihres Lebens oder ihrer Gesundheit beherbergen kann; Jede durch die Naturkräfte gebrochene Lücke in seinen Wänden und der Decke ist sofort zu schließen, das Eindringen der Nässe möglichst zu vermeiden oder doch zu paralysieren usw.*<sup>110</sup>

Bei der Planung zu einem Neubau mit vorgegebenem Raumprogramm gelten die Normen<sup>111</sup> und Richtlinien<sup>112</sup>, sowie die einschlägigen geltenden Gesetze<sup>113</sup> als selbstverständlich und deren Umsetzung im Projekt als Grundvoraussetzung für die Ausführung des Neubaus. Bei einem Projekt im historischen Bestand

gelten diese Gesetze ebenso, jedoch müssen sie auch noch in Einklang mit den Vorgaben der Denkmalpflege gebracht werden. So selbstverständlich wie die Nutzung zur Erhaltung eines Denkmals beitragen wird, so selbstverständlich ist auch, dass dies nur dann erfolgen darf und kann, wenn keine Gefahren für den Nutzer dadurch entstehen.

In den Analysen wurde auf die meisten geltenden Richtlinien und technischen Normen eingegangen und anhand der aktuellen Nutzung stichprobenartig deren Gewährleistung geprüft. Es konnte festgestellt werden, dass vor allem brandschutztechnische Belange, sehr oft Konflikte mit einer denkmalpflegerischen Revitalisierung auslösen. Beispielsweise wurde in Schlosshof jeder Gang nach historischen Vorgaben rekonstruiert und restauriert, doch am Ende wurden 1,2mx1,2m große Feuerlöschhydranten an den Wänden montiert.



Hier ist offenbar der Grenzbereich erreicht, wo die Sicherheit der Nutzer über die Erhaltung der Authentizität gestellt wird. Jedoch musste festgestellt werden, dass die Normierung und die Richtlinien, sowie die Gesetze für alte Schlösser dieselben sind, wie für den Neubau und hier kaum Kompromissbereitschaft besteht.

Im Rahmen einer Restaurierung eines Schlosses, stellt man sich zahlreichen technischen Herausforderungen. Die Restaurierung fordert die Verwendung von Materialien, die in ihrer optischen Erscheinung dem Charakter des Bauwerks entsprechen, welche den Erhalt der Originalsubstanz gewährleisten und nicht zusätzliche Schadensmechanismen einbringen. In Hinblick auf die immer mehr geforderten Verbesserungen der thermischen Eigenschaften, stellt sich hier ein weiteres Problem der historischen Sanierung, denn es ist nicht möglich das Mauerwerk außenseitig zu dämmen, denn dabei würde die gesamte Fassade zerstört werden.

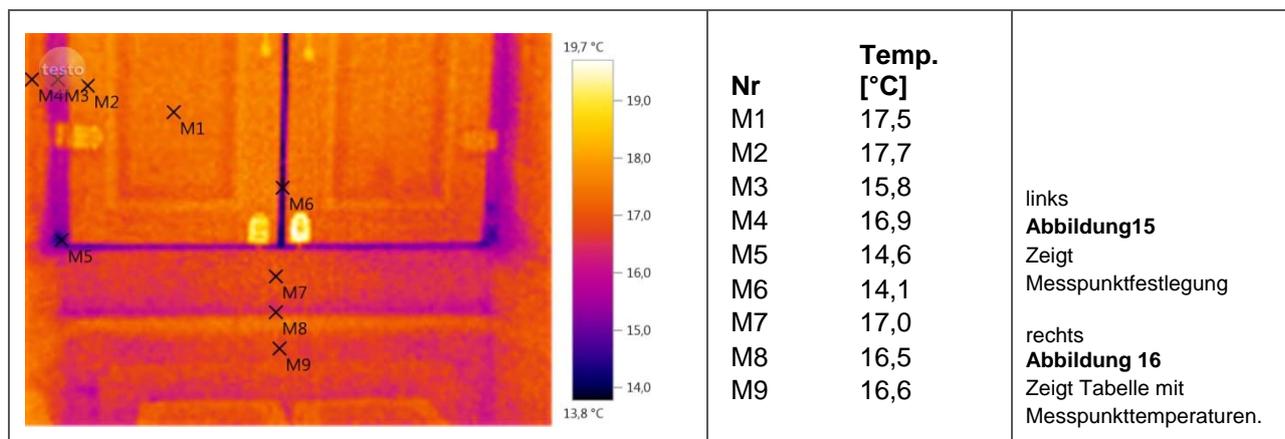
Alternativ lassen sich hier Lösungen wie eine Bauteilheizung (siehe Abbildung 12) oder eine innenseitige Vormauerung mit dazwischen liegender Wärmedämmung anführen. Diese sind jedoch nur umsetzbar, wenn der Innenraum nicht erhaltenswert ist.

Anhand von Gebäudethermografien lassen sich Energieverluste mittels Wärmebilder sichtbar machen und geben Aufschluss auf die Wirksamkeit verschiedenster technischer Lösungen in Zusammenhang mit den thermischen Aspekten eines Schlosses.

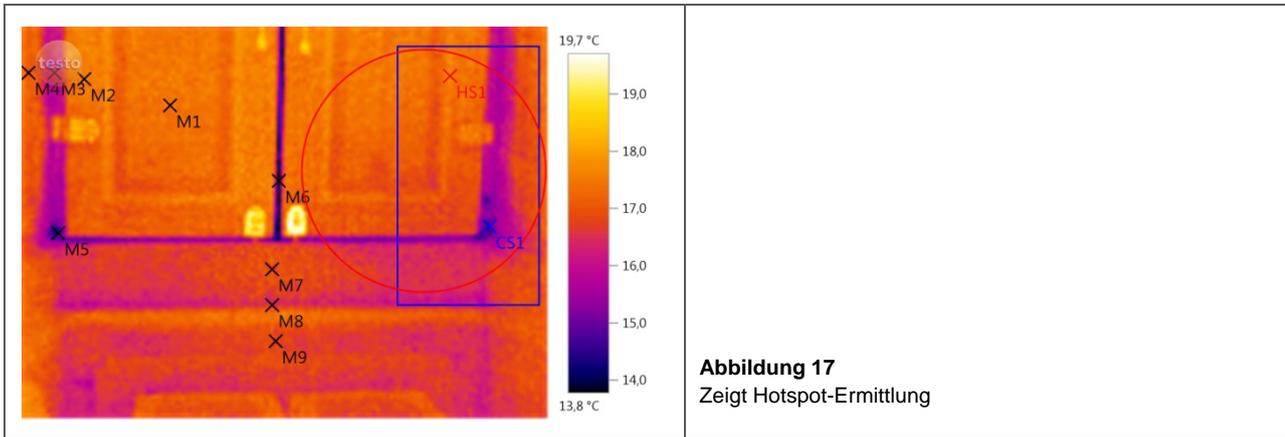
Anhand der Thermografie in Abbildung 13 sehen wir die thermische Wirkung der Innenschlagläden aus dem Witwenapartment in Schlosshof. Abbildung 14 zeigt das Foto zur besseren Erkennbarkeit der einzelnen Bauteile.



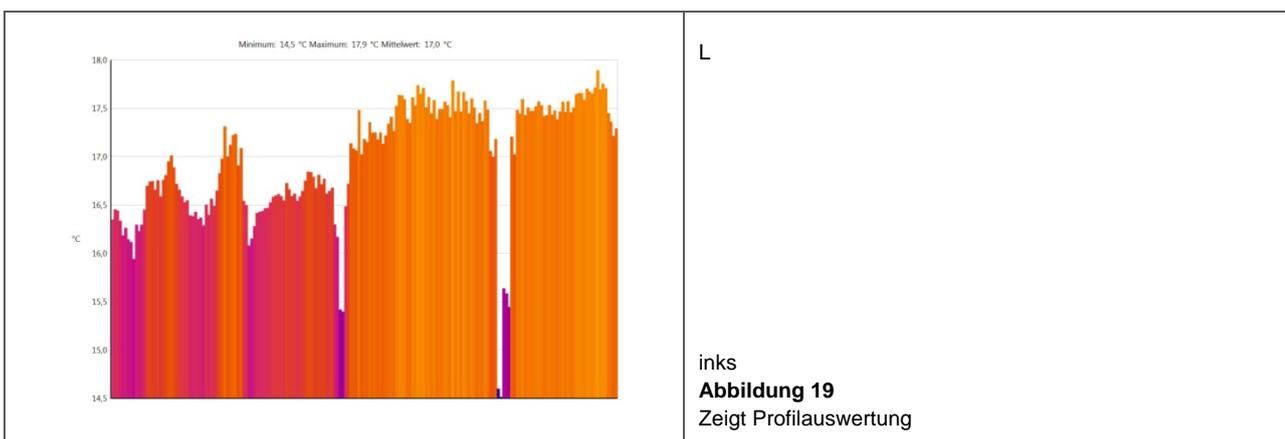
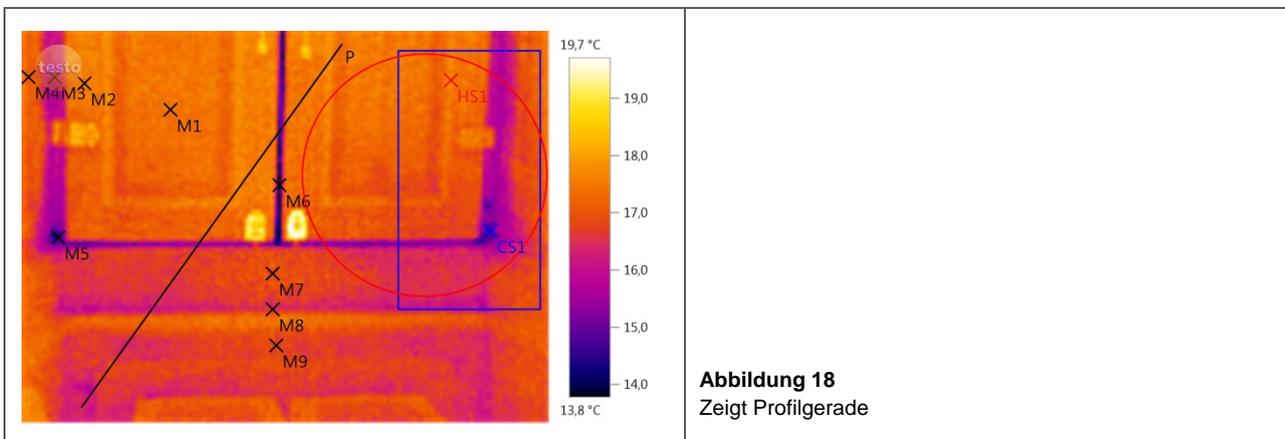
In einem ersten Analyseschritt werden Messpunkte gesetzt, um die verschiedenen Farben des Bildes, die die Temperaturen abstuft, besser lesen zu können.



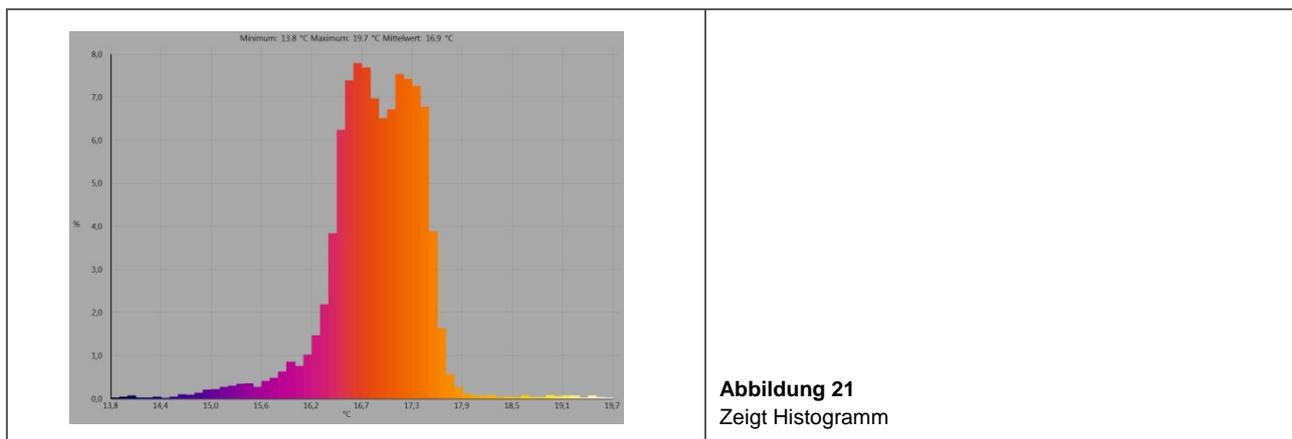
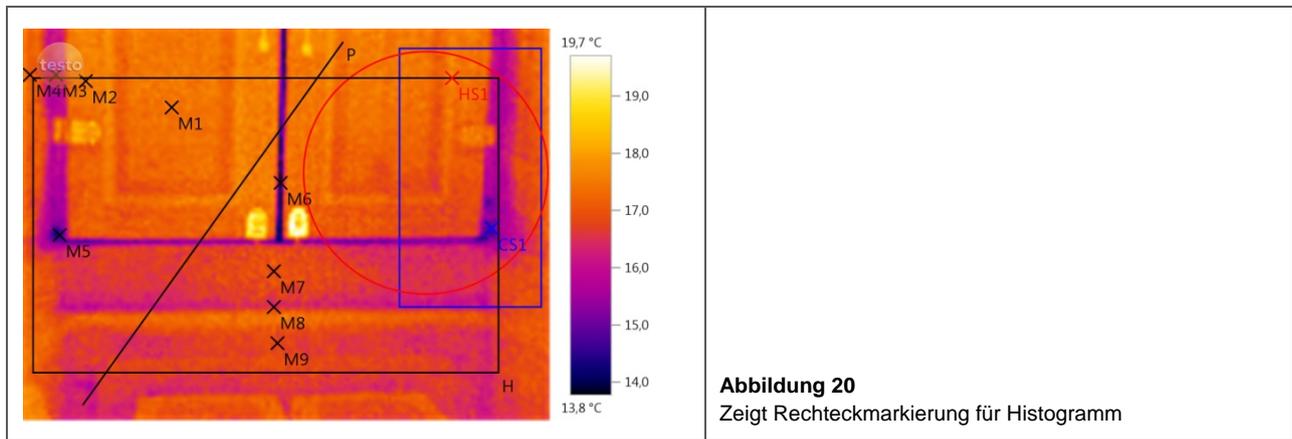
Im nächsten Schritt wird der kälteste und wärmste Punkt definiert. In Abbildung 17 wird der wärmste Punkt als HS1 (Hotspot) und der kälteste Punkt mit CS1 (Coldspot) markiert. Die Temperaturen in diesem Fall sind CS1 14,6 und HS1 17,9, also ein Delta von 3,3 Grad.



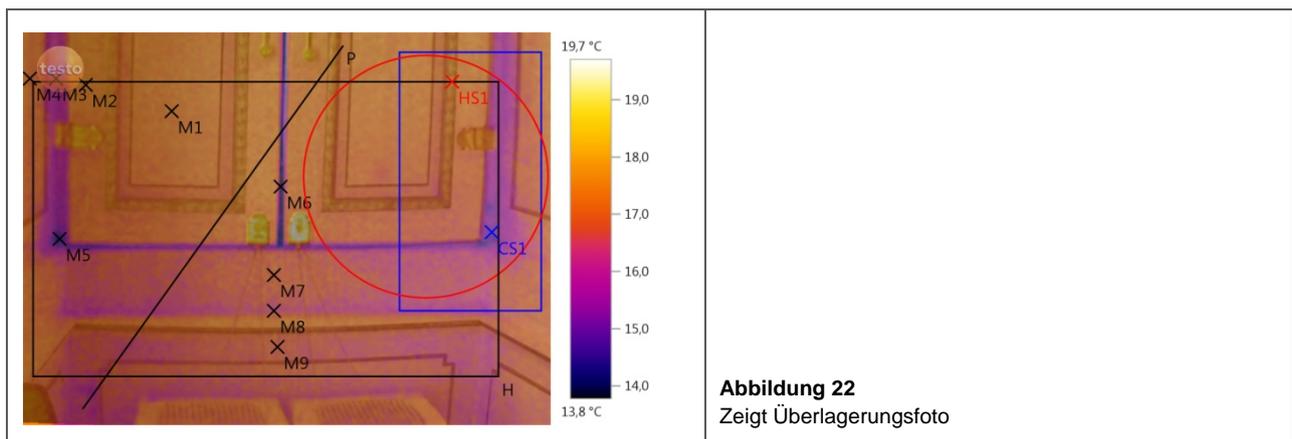
In Abbildung 18 wurde eine Temperaturprofillinie angelegt und für die grafische Darstellung von Abbildung 19 als Grundlage verwendet. Hier lässt sich jede Temperaturänderung entlang der Profilgeraden ablesen.



Zur Erstellung eines Histogrammes, also einer Grafik, die die Häufigkeitsverteilung der Temperaturwerte angibt, wird im Analyseprogramm einfach ein Bereich für die Auswertung markiert und dann in die Auswertung des Histogrammes eingearbeitet. Anhand dieses Beispiles kann erkannt werden, dass die mittlere Temperatur hinter dem Spalettladen 16,9 Grad beträgt.



Um die Temperaturverluste noch anschaulicher zu zeigen soll in Abbildung 22 durch eine Überlagerung des Thermografiebildes mit dem normalen Foto noch exakter erkennbar werden, wo es Wärmeenergieverluste gibt.



Auch im Bereich der Dächer lassen sich thermische Energieverluste auf diese Weise zeigen. Hier gilt es aufgrund der Denkmalpflege die Dachform, sowie die Materialität zu erhalten, jedoch kann man durch das Dämmen der letzten Geschoßdecke, sowie des Dachstuhles an sich selbst, den Energieverlust reduzieren.

Als abschließende Bemerkung zum Energieverlust durch das Mauerwerk sei erwähnt, dass aufgrund der großen Mauerwerksdicken bei Schlossanlagen, die Verluste hier, solange das Mauerwerk trocken ist, gering sind.

### **5.3.3 ARCHITEKTONISCHE ASPEKTE**

Bei der Planung muss auf den Bestand und seine Qualitäten eingegangen werden. Es kann in solchen Projekten nicht immer nur um die Ausbeutung des letzten m<sup>2</sup> gehen, sondern aufgrund der Würde und Geschichte dieser Gebäude kann der Preis /m<sup>2</sup> erhöht werden und somit auf die volle Ausnutzung verzichtet werden. Ebenso sind die Regulative zur Förderung der Sanierung alter Gebäude dazu da, diesen Verlust auszugleichen und den Erhalt eines alten würdigen Gebäudes zu sichern und wirtschaftlich auch interessant zu machen. Das Problem der Umnutzung ist ein Thema für die Architektur, nicht der formschöne Entwurf soll im Vordergrund stehen, sondern die Erforschung und Begründung der Denkmaleigenschaften. Es soll das Erkenntnisinteresse geweckt werden.<sup>114</sup> Das Verständnis für das Gebäude und dessen Eigenheiten und Besonderheiten. Die Adaptierung an eine neue Nutzung muss nicht den Verlust der Identität des Gebäudes bedeuten. Die Spuren der Alterung dürfen nicht einer falschen Verschönerungssucht geopfert werden<sup>115</sup>. Eine richtig durchgeführte Restaurierung vermag die Authentizität des Objektes zu bewahren.<sup>116</sup> Vom Planer wird die Auseinandersetzung mit dem historischen Ort verlangt, die Achtung und Schätzung vor den Objekten die diesen Ort bilden. Die grundlegende Aufnahme der Bestandssituation geht allem voran, danach muss es im Gefühl und im Interesse des Architekten und des Planers sein, den Bestand zu interpretieren und die neue Nutzung möglichst an der historischen anzulehnen, da auf diese Weise die wenigsten Adaptierungen anfallen werden. Für die architektonischen Aspekte gelten in dieser Hinsicht die Raumgrößen und die Kubaturen der Räume, diese geben den Rahmen für künftige Nutzungen vor. Anhand der Beispiele aus dem Katalog kann man erkennen, dass Büronutzungen durchwegs vertretbar sind, da die Größen der Räume und deren Erschließung relativ einfach zu adaptieren sind.



Auch die Nutzung als Ausstellungsbau zeigt sich in den Analysen als vertretbar und gut umsetzbar. Je nach vorgesehenen Besucherzahlen und den vorgegebenen Regeln der Technik und Bauordnung, treten dann Probleme bei der Konzeptionierung der Fluchtwege und beim Unterbringen der Sanitäranlagen auf. Am Beispiel Schlosshof lässt sich eine sehr elegante Lösung zur Sanitärproblematik zeigen. Diese wurden klar erkennbar als neue Einheiten eingebaut am höchsten Stand der Technik und werten dadurch den Bestand nicht nur funktional, sondern auch optisch auf. Ebenso kann man die Sanitäranlagen im Erdgeschoß von Schloss Wolkersdorf als positiv werten.



Als krasser Gegensatz dazu findet sich bereits in derselben Anlage auch ein Negativbeispiel.

Ganz ohne Rücksicht auf den Bestand wurden die Toiletten in Schloss Marchegg eingebaut.

Auch das dezente Einbauen einer der Nutzung erforderlichen Haustechnik verlangt gefühlovolleres Vorgehen in der Architektur und Planung. Beispielhaft lässt sich hier Schlosshof erwähnen.



### **5.3.4 WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE**

Denkmäler sind Teil unserer Geschichte, die selbstverständlich heute als Teil des kulturellen Erbes genutzt, gebraucht und gepflegt werden müssen. *Schon allein aus wirtschaftlicher Sicht sollten Denkmäler erhalten werden, denn die schablonenhaft entworfenen, ihrer Denkmäler beraubten Städte wird in Zukunft keiner mehr besuchen.*<sup>117</sup> Die grundlegende Voraussetzung für den Erhalt ist die nachhaltige Nutzung. Die Suche nach einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand für Umbau, Ausbau und in der Folge Erhaltung, ist die grundlegende Basis für ein nachhaltiges Nutzungskonzept. *Wenn die für uns bedeutenden Orte erhalten werden sollen, dann müssen sie auch mit einer uns wichtigen Funktion erfüllt werden, spekulative Projekte sind hier abzulehnen.*<sup>118</sup> Eine nachhaltige Nutzung setzt voraus, dass sich das Schloss wirtschaftlich trägt und nicht zur Belastung für spätere Generationen wird sowie das Interesse an dessen Erhaltung anhält. Nur eine wirtschaftliche Nutzung ist auch nachhaltig. Schlösser haben ein großes wirtschaftliches Potential und sind auch sehr prestigeträchtig. Aufgrund der Analysen kann grundsätzlich die gemischte Nutzung empfohlen werden. Die Beispiele zeigen, dass eine Nutzungsvielfalt ein breites Interesse zur Folge hat und das Ertragsausfallrisiko minimiert. Die Finanzierung in die Schlosssanierung über Gesellschaftskonstruktionen steuerlich absetzbar zu gestalten kann ebenso als positiv gewertet werden und wird durch die wirtschaftlichen Hilfestellungen des BDA nochmals begünstigt.

Die analysierten Beispiele zeigen, dass sanierte Schlösser derzeit sehr begehrt sind und sich gut vermieten lassen. Da Schlossanlagen in keine Kategorie des Mieterschutzgesetzes fallen sind die Mietpreise frei verhandelbar. Bei den Analysen wurde als Mietpreis ein Mittelwert vom ortsüblichen Mietpreis pro m<sup>2</sup> genommen um ungefähr die Ertragssteigerungen durch weitere sanierte Flächen Angebote zu zeigen. Grundsätzlich zeigen die Analysen, dass durch eine sachgemäße und gut geplante Revitalisierung auch der Ertrag stark gesteigert werden kann, während unsanierte Flächen zu meist frei bleiben und ungenutzt.

Am Beispiel Schloss Süßenbrunn wird aus wirtschaftlicher Sicht durch die Ansiedlung eines Betriebes die gesamte Anlage für den Betrieb, als Betriebsausgabe, revitalisiert und auch alle Flächen genutzt. Diese Vorgehensweise ist als positiv zu bewerten und wird den Bestand stark aufwerten. Als Gegenbeispiel kann hier Schloss Marchegg herangezogen werden. Das Schloss verfügt nur über unrestaurierte Räume und eine desolate Außenfront. Die Nutzungen einerseits als Wohnungen mit geringen Mietpreisen bringen aufgrund alter Bestandsverträge nicht genug Geld um weitere Investitionen zu tragen und die neuen Konzepte für Ausstellungen können nur langsam umgesetzt werden, da die finanziellen Mittel gering sind.

Die Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit der angedachten Nutzung wird nicht zu Letzt auch von der Größe des Schlosses und der Anlage beeinflusst.

### **5.3.5 IMMATERIELLE ASPEKTE**

Als Gegenpol zu den wirtschaftlichen Aspekten können die immateriellen Aspekte verstanden werden. Dies sind jene Aspekte die sich auf die Würde und die Werte des Schlosses beziehen, ohne Rücksicht auf die Wirtschaftlichkeit zu nehmen. *Das Erkennen der Werte ist von Bedeutung und kann von jedem Menschen (halbwegs gebildeten) erwartet werden. Was sich jeder Mann ohne besondere Studien und Spezialkenntnisse aneignen kann, wenn er nur guten Willen zeigt, ist Pietät für alles historisch Gewordene. Dies ist eine Frage der allgemeinen Bildung und des Charakters.*<sup>119</sup> Die Restaurierung darf nur Ausnahmsweise ausgeführt werden, Ziel ist es die ästhetischen und historischen Werte zu erhalten. Bei hypothetischen Rekonstruktionen wird es den Charakter unserer Zeit aufzuweisen haben.<sup>120</sup> Der Anteil jeder Zeit am Entstehen eines Bauwerks ist zu respektieren. Stilreinheit ist kein Ziel der Denkmalpflege.<sup>121</sup> *Der neue Glanz, kann und darf nicht die Zielsetzung einer verantwortungsbewussten Denkmalpflege sein.*<sup>122</sup> Es gilt bei jeder Adaptierung den Bestand zu schätzen und respektvoll zu behandeln. Dies verursacht oft den Konflikt mit der wirtschaftlichen Machbarkeit und löst die Zielkonflikte aus. Beispielsweise lässt sich für Schloss Marchegg sagen, dass dieses Schloss zwar von der Gemeinde vor dem Abbruch gerettet wurde und nun unter Denkmalschutz steht, jedoch aufgrund der hohen Investitionskosten, die die Gemeinde investieren müsste, wird bei der Entscheidungsstruktur die eine Gemeinde zu durchlaufen hat, jedes Projekt aufgrund der Kosten abgebrochen. Die Vertreter der Gemeinde wollen verständlicher Weise in diesem Fall nicht das Risiko auf sich nehmen, zu scheitern. Als Gegenbeispiel kann hier wiederum Schlosshof zitiert werden, diese Anlage im Eigentum des Staates, verwaltet von der Marchfeldschlossrevitalisierungs GmbH, hat die Entscheidungsträger außerhalb der Gemeinde, die keine Konsequenzen bei Wahlen zu fürchten haben. Auch ist das Budget ein Vielfaches, schon allein auf Grundlage des dafür verabschiedeten Marchfeldschlösser-Gesetz<sup>123</sup> zur Revitalisierung der Schlösser Schloss Hof und Schloss Niederweiden. In diesem Fall konnten auch sämtliche denkmalpflegerische Vorgaben berücksichtigt und mit dem Bundesdenkmalamt abgestimmt werden, sodass die Anlage im historischen Stil nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten revitalisiert wurde. Als Negativbeispiel kann Schloss Zistersdorf angeführt werden, bei dessen Revitalisierung sämtliche historische „Patina“ verlorengegangen ist und das nun bestehende Gebäude nur eine Hülle für die Nutzung darstellt. Im privaten Bereich scheitert die Berücksichtigung der immateriellen Aspekte sehr oft an den finanziellen Aufwendungen und am Verständnis der Erhaltungswürdigkeit des Bestandes.

Nutzungsbeschränkungen und zusätzliche finanzielle Belastungen werden nur dann hingenommen, wenn die vielfältigen, bereichernden Aspekte im Umgang mit der Erhaltung historischer Bauten erkannt werden.<sup>124</sup>

Hier wird seitens des Bundesdenkmalamtes die Aufklärung über den historischen Wert einer derartigen Anlage notwendig. Diese Beratung kann aufgrund der Erfahrungswerte des Bundesdenkmalamtes bis hin zu dennoch kostengünstigen Ausführungen führen. Als positive Beispiele historisch wertvoll erhaltener Schlösser nach den Adaptierungen können Schloss Raggendorf, Schloss Orth, Schloss Hof, Schloss Eckartsau und Schloss Bockfließ genannt werden. Bei diesen Anlagen kann man trotz der vorangegangenen Revitalisierungen und Umstellungen auf neue Nachnutzungen noch die historischen Werte spüren.

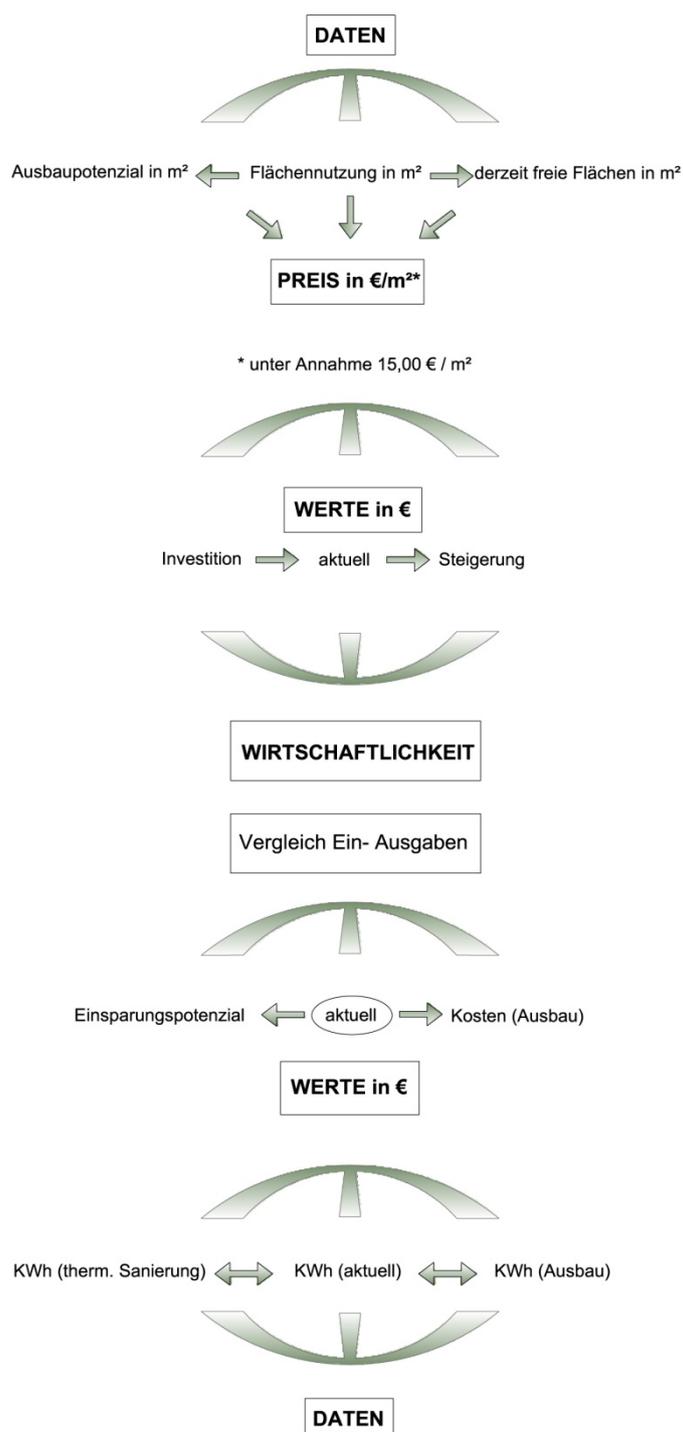
#### **5.4 MACHBARKEIT EINES PROJEKTES**

Das Spannungsfeld der Denkmalpflege ist ein komplexes Netzwerk unterschiedlicher Interessen. *Die Revitalisierung eines Schlosses gehört zu den komplexesten Prozessen gesellschaftspolitischer, kultureller und ökonomischer Art.*<sup>125</sup> Die grundsätzliche Machbarkeit eines Projektes hängt davon ab, ob sich die 5 Aspekte der modernen Nutzungen vereinbaren lassen. Anhand umfangreicher Analysen und Bestandserhebungen müssen die Merkmale des Bestandes herausgearbeitet werden und die neu angedachten Nutzungen auf ihre Umsetzbarkeit überprüft werden. Dies muss natürlich immer in Hinblick auf die Kosten und die immateriellen Faktoren geschehen. Anhand der Grafik lässt sich die Herangehensweise genauer erläutern. Im Zentrum dieser Überlegung steht natürlich der wirtschaftliche Gedanke, denn ohne diesen wird wohl kaum ein Projekt zur Umsetzung kommen, bzw. wird sich kein Investor für eine Investition überzeugen lassen. Es müssen die anfallenden Investitionen den Aufwertungen des Bestandes und dem folgenden Gewinn gegenübergestellt werden.

Anhand der in Abbildung 21 gezeigten Grafik wird der Bestandskostenspiegel Kosten eines möglichen Ausbaus und hinzukommenden Betriebskosten mit Einsparungspotentialen im Energieverbrauch und fiktiven Mieteinnahmen gegenübergestellt. Es werden einerseits die aktuellen Verbrauchsdaten erhoben und als Geldwert ausgegeben und andererseits die derzeitige Flächenauslastung. In einem zweiten Schritt wird untersucht wie viel m<sup>2</sup> für einen Ausbau und eine Erweiterung des Flächenangebotes zur Verfügung stehen und inwieweit sich die Betriebskosten erhöhen würden, natürlich mit der Möglichkeit der Einsparung durch thermische Sanierungen und Reduktion der Energieverluste und in Folge des CO<sub>2</sub> Ausstoßes. Am Ende der Auswertung lassen sich die Kostenwerte der neuen Investitionskosten und neuen Betriebskosten mit den derzeitig bestehenden Kosten vergleichen. Anhand dieser Prüfung lässt sich das wirtschaftliche Potential eines Schlosses ermitteln. Neben dieser Ermittlung muss natürlich auch die Umsetzung anhand der technischen Aspekte ermittelt werden, eine Überprüfung der technischen Vorgaben im Verhältnis zur Nutzung anhand des Bestandes. Zugleich mit dieser Überprüfung kann die Architektur die Kubaturen

erheben und die Freigabe für die diversen Neu-Nutzungen geben, wenn die Kubaturen diese zulassen. Letztendlich kann aufgrund der angedachten neuen Nutzungen auch ein Ausblick auf die Besucherzahlen gegeben werden und im Rahmen der Infrastrukturprüfung die Umsetzbarkeit überprüft werden. Abschließend oder zeitgleich zu allen 4 Aspekten werden laufend die immaterielle Aspekte abgeglichen und auf deren Einhaltung geprüft.

### KOSTEN - NUTZEN RECHNUNG ZUM THEMA NACHHALTIGKEIT



**Abbildung 29**  
zeigt Beispiel einer Graphik über den Analyseablauf zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeit

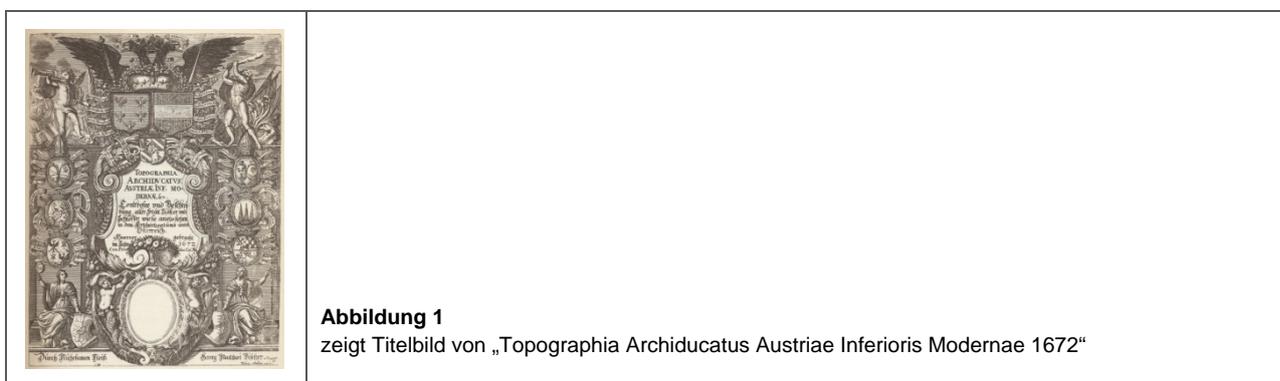
## 5.5 QUELLENANGABE

---

- 100 Charta von Venedig  
101 Riegel Alois, S. 167  
102 Riegel Alois, S. 168  
103 Dvorak, S. 15  
104 Charta von Venedig, Art. 5  
105 Dvorak, S. 32  
106 Dvorak, S. 23  
107 Charta von Venedig, Art. 6  
108 Dallhammer Erich, Partizipation, S. 71  
109 Denkmalpflege in NÖ, Vorwort Erwin Pröll  
110 Riegel Alois, S. 167  
111 Normen  
112 OIB-Richtlinien  
113 NÖ Bautechnikverordnung, Arbeitsstättenverordnung, ArbeitnehmerInnenschutzgesetz  
114 Denkmalpflege für Architekten, S. 5  
115 Dvorak  
116 Denkmalpflege in NÖ, Zur Restaurierung  
117 Dvorak, S. 23  
118 Denkmalpflege in NÖ, Weinviertel  
119 Dvorak, S. 23  
120 Charta von Venedig, Artikel 9  
121 Charta von Venedig  
122 Kitlitschka, Das Denkmal zwischen neuem Glanz und Reparatur, S. 4  
123 Marchfeldschlösser-Gesetz  
124 Grassegger, S. 109  
125 Kitlitschka

## **6.0 IDEALBILD EINER NACHHALTIGEN NUTZUNG**

Die ideale Nutzung für jede Gebäudetypologie ist die durch die Bauherrenintention und den ursprünglichen Nutzungsgedanken entstandene. Aufgrund der geschichtlichen Entwicklung der Gesellschaft und des Menschen, sowie dem technischen Fortschritt haben sich auch schon die Burgen als typologischer und auch oft örtlicher Vorgänger der Schlösser verabschiedet und sind größtenteils zu nutzlosen Objekten oder Ruinen geworden. Als Prunkbauten der Vergangenheit und Repräsentationssitze des Adels, der Monarchen und Staatsoberhäupter haben jedoch viele Schlösser einen hohen geschichtlichen Stellenwert erhalten und haben auch schon in der Vergangenheit das Interesse der Menschen angezogen. So zog beispielsweise Vischer<sup>100</sup> durch ganz Österreich und hielt die Schlösser schon im Jahre 1672 zeichnerisch für die Nachwelt fest, ebenso Oberst Kreuzbruck, der jede Anlage sorgfältig zeichnerisch dokumentiert hat.



Die ursprüngliche Nutzung der Schlösser ist verloren gegangen, aber trotzdem sind diese Bauwerke aufgrund ihrer Mächtigkeit und ihrer guten baulichen Substanz, denn in der damaligen Zeit konnte es sich nur der Adel leisten hochwertig und resistent zu bauen, verfielen doch jegliche Bauernhütten im Laufe der Jahrhunderte, so blieben die Schlösser jeglichen Attacken der Kriege und jeglichen Einwirkungen der Natur zum Trotz, erhalten. Aufgrund ihrer Größe und Schönheit fand sich auch immer wieder eine Nutzung für die Räumlichkeiten, jedoch dachte man in der Vergangenheit weniger an die Schonung des Bestandes, als lediglich das vorhandene Raumvolumen irgendwie zu nutzen. Die Nutzung als Lager oder für kleine Wohnräume, so wie es in Kasernen nötig war oder in Lazaretten wurde somit oft Teil der Geschichte eines Schlosses.<sup>101</sup>

Nun wurden hier 20 Anlagen analysiert, mit dem Ziel zu untersuchen welche Nutzungen im heutigen Bestand, in einer Zeit, in der man sehr wohl den Wert derartiger Anlagen erkannt hat und das Interesse an dem Erhalt des Bestandes in seiner „Patina“<sup>102</sup> sehr gestiegen ist, herauszufinden. Welche Nutzungen derzeit in diesen Anlagen vorzufinden sind und vor allem zu definieren und zu erkennen welche Arten der Nutzungen den Bestand am besten fördern und schonen. Unter den analysierten Beispielen finden sich die

unterschiedlichsten Eigentümerverhältnisse und auch die unterschiedlichsten Nutzungen. Anhand des Vergleichs der Anlagen in Zusammenhang mit deren Nutzungen lassen sich so die Kriterien für eine gute und vor allem nachhaltige Nutzungen erkennen und herausarbeiten.

Es können grundsätzlich staatliche von privaten Anlagen unterschieden werden. Die Neunutzung von privaten Anlagen geht von der Wohnnutzung für die Eigentümer wie es in Schloss Bockfließ oder Schloss Ebendorf der Fall ist, bis hin zur privatwirtschaftlichen betrieblichen Nutzung. Grundlegend hängt es vom Ausgangszustand des Bestandes ab, wie kostenintensiv die Restaurierung und Anpassung an eine Neunutzung wird. Aufgrund der hohen Kosten, die mit der Restaurierung und der Adaptierung verbunden sind, haben Anlagen in staatlichem Besitz klar einen Vorteil, denn deren Mittel sind gesicherter und vor allem höher als die eines privaten Eigentümers. Ist also eine Anlage in öffentlichem Interesse, ist es das Bestreben des Staates diese zu erhalten und die Verpflichtung, diese auch der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, denn das Volk will seine Investitionen sehen können. Daher ist es naheliegend, aus einem Schloss ein Tourismusziel zu machen. Dies kann auch anhand der Analysen so belegt werden.

Ebenfalls wird aus der Analyse erkennbar, dass die gemischte Nutzung, sowohl im privaten, als auch im öffentlichen Bereich als die ideale nachhaltige Nutzung angesehen werden kann. Schon allein aufgrund der Tatsache, dass das Ertragsausfallrisiko gestreut wird und ein breiteres Spektrum an Angeboten dem Besucher aufgewartet wird. In Schloss Orth beispielsweise steht die Anlage für zwei permanente Ausstellungen zur Verfügung, ebenso für temporäre Ausstellungen, kann für Veranstaltungen angemietet werden, es gibt einen Gastronomiebereich und es wurde die gesamte Verwaltung der Donauauen im Schloss untergebracht, womit die Anlage eine hohe Auslastung der Flächen aufweist und ganzjährig genutzt wird. Anhand der Fotos kann man auch gut erkennen, dass der Zustand der Anlage tadellos ist.

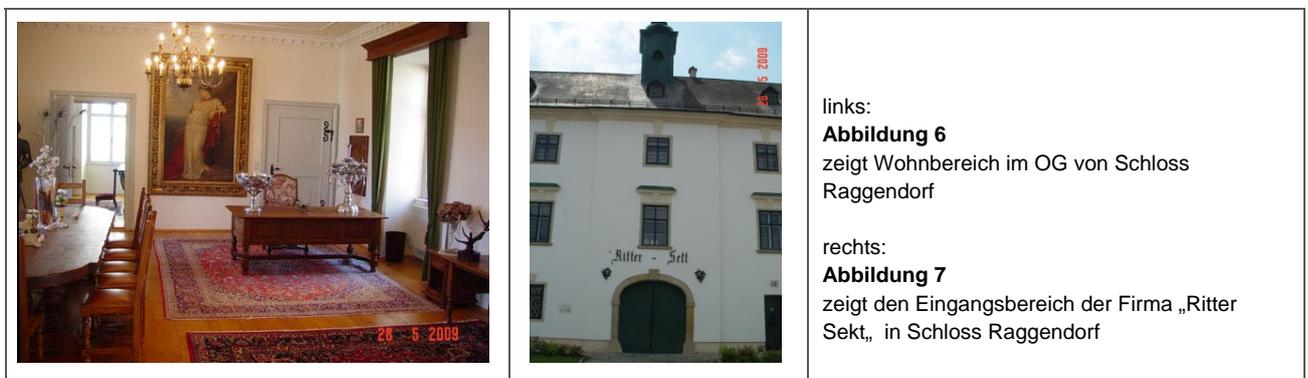


Als weiteres Beispiel ist auch Schloss Hof zu nennen, hier wurde genau wie bei Schloss Schönbrunn eine Revitalisierungs GmbH gegründet und diese mit der Erhaltung des Schlosses vom Bund beauftragt. Der

Hauptsitz dieser Firma wurde im Schloss untergebracht, die gesamte Anlage steht während der warmen Jahreszeit für touristische Zwecke zur Verfügung, sowohl das Schloss als auch der Garten und die gesamte Meierei. Angeboten werden Ausstellungen, Führungen, Gastronomie, Sonderveranstaltungen und des weiteren werden laufend Dreharbeiten und Kongresse durchgeführt, ebenso wie zahlreiche Forschungsprojekte und Versuche aus der Baubranche direkt am historischen Bestand vollzogen werden.



Diese Anlagen verfügten natürlich im Laufe der Restaurierung und aufgrund ihrer großen geschichtlichen Bedeutung und des großen öffentlichen Interesses über ein hohes Budget für die Sanierung. Aber auch im Kleinen betrachtet stellt sich die gemischte Nutzung als ideal dar. Als Beispiel kann Schloss Raggendorf genannt werden, in den Obergeschossen wird es als Wohnschloss genutzt und im Erdgeschoss beherbergt es die Sektkellerei Rittersekt, die aufgrund ihrer Einnahmen und des Schlosses als Werbe- und Prestigeobjekt laufend in dessen Erhaltung investiert.



Auch Anlagen mit sehr kleinem Budget, wie beispielsweise Schloss Niederabsdorf, in Privateigentum einer Einzelperson, wird von der Eigentümerin im ersten Obergeschoss bewohnt und um die Erhaltung zu finanzieren wurde eine Reitschule mit Reithalle im Hof erschaffen. Leider sind in diesem Fall die finanziellen Mittel sehr gering und der Bestand von den vorangegangenen Nutzungen stark geschädigt, was eine Restaurierung nur mit sehr hohem Aufwand und hohen Kosten verbinden würde.



links:  
**Abbildung 8**  
zeigt Außenansicht von  
Schloss Niederabsdorf

rechts:  
**Abbildung 9**  
zeigt Reithalle im Hof von  
Schloss Niederabsdorf

Dennoch erfüllt das Prinzip der gemischten Nutzung auch hier seine Wirkung, zeigt aber, dass es durchaus eine Frage des Interesses weiterer Personen, sowie ein enormer hoher finanzieller Aufwand ist ein Schloss zu erhalten, bzw. zunächst einmal zu restaurieren.

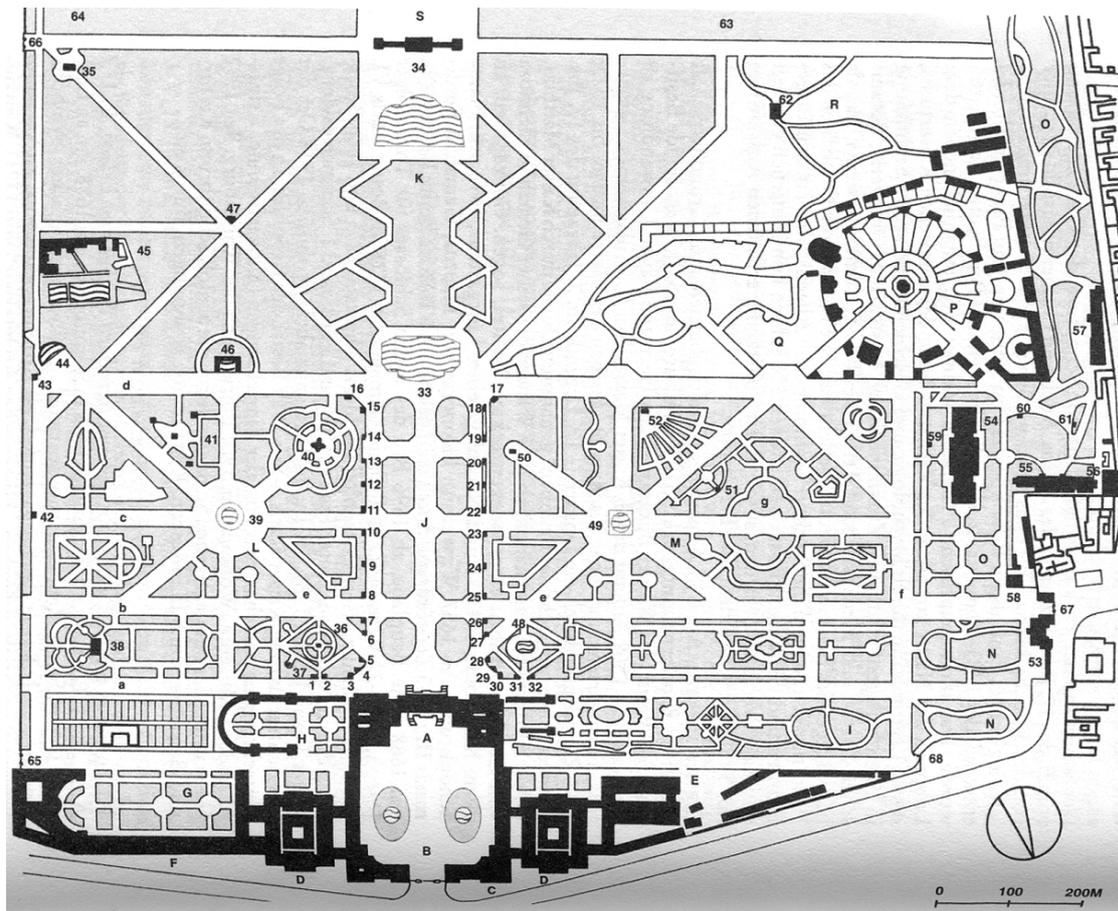
Es lässt sich auf Basis der Analysen festhalten, dass für die Nachhaltigkeit einer Nutzung eines Schlosses eine wirtschaftliche Nutzung erforderlich ist. Abgesehen von ganz wenigen Anlagen, die das Glück von hohen Investitionen hatten, muss das Ziel sein, eine in sich nachhaltige Nutzung zu erschaffen. Dies ist am günstigsten mit einer gemischten Nutzung zu bewerkstelligen. Diese Form der Nutzungsstreuung reduziert das Ertragsausfallrisiko und spricht einen breiteren Besucherkreis an. Des Weiteren muss anhand der neuen technischen Sicherheitsregeln der Bestand, zwar schonend und unter Berücksichtigung der immateriellen Werte an die Anforderungen der heutigen Zeit adaptiert werden, um eine ausreichende Sicherheit der Besucher zu gewährleisten. Aufgrund der oft sehr hohen Investitionskosten und der Komplexität der Anlagen ist dies meistens mit sehr hohen Kosten verbunden. Daher muss auch allen Überlegungen voran die Flächen und Raumkubatur auf die künftig angedachten Nutzungen umgelegt werden und deren Anpassungsmöglichkeit und Umsetzbarkeit überprüft werden. In den analysierten Beispielen konnte man feststellen, dass natürlich eine touristische Nutzung, wo die Räume so gezeigt werden können, wie sie einst gedacht waren in diesem Fall sehr gut umsetzbar ist, aber auch das Einsetzen einer neuen Funktion in die vorgegebenen Räume kann mittels guter Konzepte umgesetzt werden, ohne den Bestand zu schädigen.

## 6.1 SCHLOSS SCHÖNBRUNN ALS MASSSTAB

Wenn man in Österreich über die ideale Neunutzung und ideale Umsetzung eines nachhaltigen Nutzungskonzeptes in Zusammenhang mit Schlössern spricht, gehört Schloss Schönbrunn zu den maßgebenden Anlagen. Weltweit bekannt zählt es mit seiner imperialen Schlossanlage und Nebengebäuden, sowie mit seinem weitläufigen Park, aufgrund der langen und bewegten Geschichte zu den bedeutendsten Kulturdenkmälern Österreichs. Das gesamte denkmalgeschützte Ensemble, zu dem das Schloss, der Park mit seinen zahlreichen Parkbauten, Brunnen und Figuren, wie auch der Tiergarten als ältester der Welt zählt, wurde Ende 1996 in die Liste des Weltkulturerbes der UNESCO aufgenommen.<sup>103</sup>



Seit im Jahr 1713 mit dem Bau nach Plänen von Fischer von Erlach begonnen wurde gehört das Schloss zur Österreichischen Geschichte. Gewachsen von einer kleinen Jagdhütte im Jahre 1529<sup>104</sup> entwickelte sich die Anlage durch zahlreiche Besitzerwechsel, bis sie schließlich in die Hände der Habsburger, beginnend mit Maximilian II, kam zu einem großartigen Schloss mit barockem Parkareal. Das Schloss erlitt, wie alle anderen Schlösser Österreichs zahlreiche Belagerungen und wurde 1683 völlig vernichtet. In der Folge entstand der Neuaufbau nach den Plänen Fischer von Erlachs. Seit 1919, zum Ende der Monarchie, gehört das Schloss der Republik Österreich.<sup>105</sup> Im Jahr 1992 wurde das Schloss mittels Fruchtgenussrecht der Schloß Schönbrunn Kultur- und Betriebs GmbH zur Verwaltung übergeben. Diese Form des modernen privatrechtlich organisierten Managements ermöglicht für das Schloss ein gewinnorientiertes Wirtschaften. Die Aufgaben der Gesellschaft umfassen neben der Nutzung der vielen Ressourcen für ein adäquates kulturelles und touristisches Angebot auch die Verpflichtung, dieses einzigartige historische und kunsthistorische Juwel zu erhalten und zu revitalisieren. Erhaltung und Erneuerung als vorrangige Aufgaben müssen ohne staatliche Zuschüsse aus den eigenen Mitteln der Gesellschaft finanziert werden.<sup>106</sup> Aufgrund der hohen Beliebtheit der Anlage und den hohen Besucherzahlen und daraus resultierenden Umsatz von 32,0 mio. Euro, finanziert die GmbH einerseits die Pacht für das Schloss an den Bund in Höhe von ca. 4,5Mio. Euro und ebenso die laufenden Restaurierungen wie beispielsweise im Jahre 2009 mit 7,2Mio Euro.<sup>107</sup>



Schloß Schönbrunn, Übersichtsplan

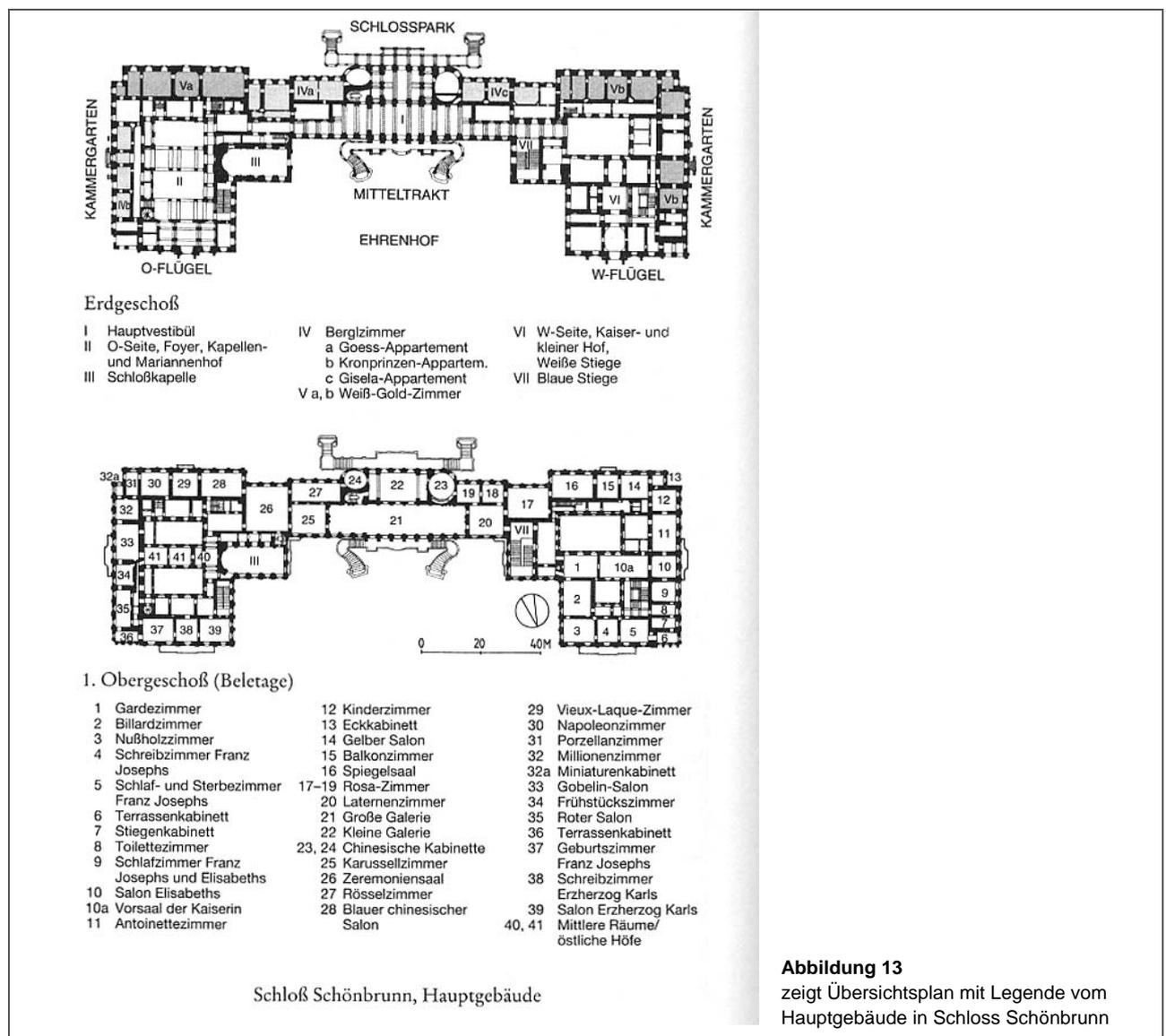
- |  |                        |  |   |
|--|------------------------|--|---|
| A Schloß – Hauptgebäude                              | 1 Artemisia            | 26 Fabius Cunctator  | 47 Herkules                                 |
| B Ehrenhof   | 2 Kalliope             | 27 Flora   | 48 Fischbassin                              |
| C Schloßtheater                                      | 3 Brutus und Lukretia  | 28 Entführung der Helena   | 49 Westl. Najadenbrunnen                    |
| D Seitengebäude                                      | 4 Ceres und Bacchus    | 29 Janus und Bellona   | 50 Blumenskulptur,<br>ehem. Irrgarten       |
| E Wagenburg und Reitstalltrakt                       | 5 Die Flucht aus Troja | 30 Mars und Minerva  | 51 Apollo                                   |
| F Große Orangerie mit<br>Apotheker- und Hofratstrakt | 6 Angerona             | 31 Amphion   | 52 Diana                                    |
| G Orangeriegarten                                    | 7 Jason                | 32 Mucius Scaevola   | 53 Kaiserstöckl                             |
| H Meidlinger Kammergärten                            | 8 Aspasia              | 33 Neptunbrunnen   | 54 Großes Palmenhaus                        |
| I Hietzinger Kammergärten                            | 9 Omphale              | 34 Gloriette   | 55 Sonnenuhrhaus                            |
| J Großes Parterre                                    | 10 Nymphe der Flora    | 35 Kleine Gloriette  | 56 Heizhaus                                 |
| K Glorietteberg                                      | 11 Bacchantin          | 36 Olympias und Alexander  | 57 Altes Palmenhaus                         |
| L Meidlinger Boskette-Bereich                        | 12 Apollo              | 37 Familiendenkmal   | 58 Gartendirektorstöckl<br>und Schlosserhof |
| M Hietzinger Boskette-Bereich                        | 13 Hygieia             | 38 Meierei und Meidlinger<br>Vertiefung                                    | 59 Siebold-Denkmal                          |
| N Postwiese und Dreieckswiese                        | 14 Vestalin            | 39 Östl. Najadenbrunnen  | 60 Franz-Stephan-Denkmal                    |
| O Botanischer Garten                                 | 15 Paris               | 40 Taubenhaus  | 61 Joseph II.-Denkmal                       |
| P Tiergarten, Menagerie                              | 16 Hannibal            | 41 Schöner Brunnen,<br>Engelbrunnen, Rhea Kybele,<br>Eurydike, Cincinnatus | 62 Tirolerhaus                              |
| Q Ehem. Kleiner Fasangarten                          | 17 Meleager            | 42 Hesperia und Erytheis   | 63 Kammermeierei                            |
| R Tiroler Garten                                     | 18 Merkur              | 43 Römische Matrone  | 64 Gartenbauschule                          |
| S Großer Fasangarten                                 | 19 Priesterin          | 44 Obeliskbrunnen  | 65 Meidlinger Tor, Reiches Tor              |
| a) Lichte Allee                                      | 20 Sibylle             | 45 Bundessportbad,<br>ehem. Wasserreservoir                                | 66 Maria-Theresien-Tor<br>und Quellenstein  |
| b) Finstere Allee                                    | 21 Askulap             | 46 Römische Ruine  | 67 Hietzinger Tor                           |
| c) Lindenallee                                       | 22 Priesterin          |  | 68 Engeltor und Ausfahrt                    |
| d) Rustenallee                                       | 23 Priesterin          |  |   |
| e) Diagonalallee (Obelisk-, Tier-<br>gartenallee)    | 24 Herkules            |  |   |
| f) Kastanienallee                                    | 25 Perseus             |  |   |
| g) Rosarium  |                        |  |   |

Abbildung 12

zeigt Übersichtsplan mit Legende vom Areal in Schloss Schönbrunn

Anhand der Plangrafik wird dargestellt was den Touristen angeboten wird im Areal der Schlossanlage. Das gesamte Areal ist für den Tourismus aufbereitet worden und bietet so den Besuchern die Möglichkeit einen ganzen Tag mit der ganzen Familie dort zu verbringen.

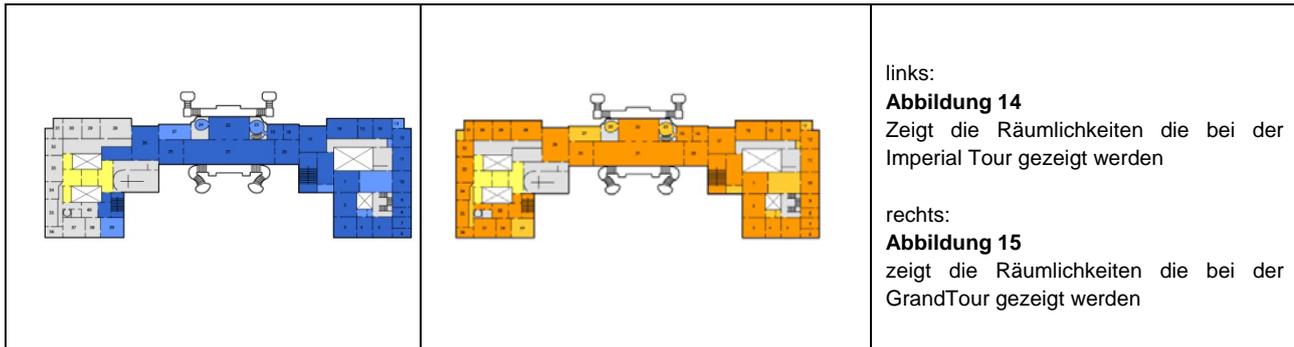
Das Schlossgebäude selbst besteht aus einem Mitteltrakt mit zwei Flügeln. Die Hauptfront weist in Richtung Ehrenhof. Die Anlage liegt direkt an der Schönbrunner Schloßstraße im 13. Wiener Gemeindebezirk. Das Schloss erstreckt sich in Richtung Süden entlang einer N-S-Achse und wird durch seine Größe auch städtebaulich sehr prägend für die Umgebung. Aufgrund seiner Lage in Wien und der Entwicklung zum touristischen Highlight Wiens ist die Anlage mit einer guten Infrastruktur ausgezeichnet an die Stadt angebunden. Schloss Schönbrunn ist das Tourismusziel Nummer eins mit jährlich 2,4Mio Besuchern.<sup>108</sup> Dies ist nicht zuletzt auch ein Grund der vielen Möglichkeiten, die den Touristen bei einem Besuch der Anlage geboten werden.



**Abbildung 13** zeigt Übersichtsplan mit Legende vom Hauptgebäude in Schloss Schönbrunn

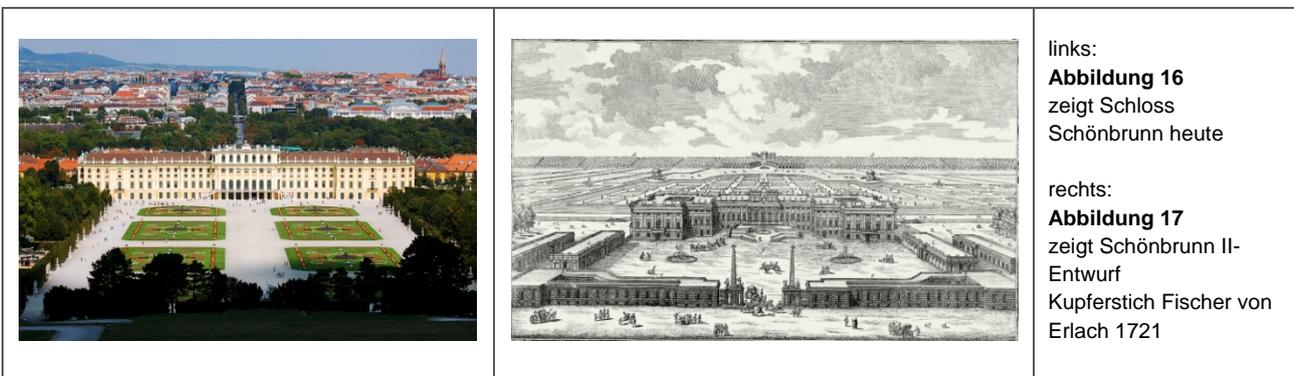
Sorgfältig restauriert und immer wieder auf den neuesten Stand der Technik gebracht steht Schloss Schönbrunn den Besuchern täglich zur Verfügung. Es sind Führungsrunden ausgearbeitet worden und die gesamten Geschoße für die Touristen zugänglich gemacht worden. Um den Bestand zu schonen und zu schützen sind eigene Konzepte entwickelt worden. Beispielsweise zum Schutz des Bodenbelages vor nassen Schuhen, wenn es regnet und die Touristen in Massen in das Schloss geführt werden, sind die Führungsrunden so angelegt, dass sich der Besucher bis er zu den historischen Parkettböden kommt trockengegangen hat.

Die Grafik zeigt, dass das gesamte Geschoß touristischen Zwecken zur Verfügung steht.



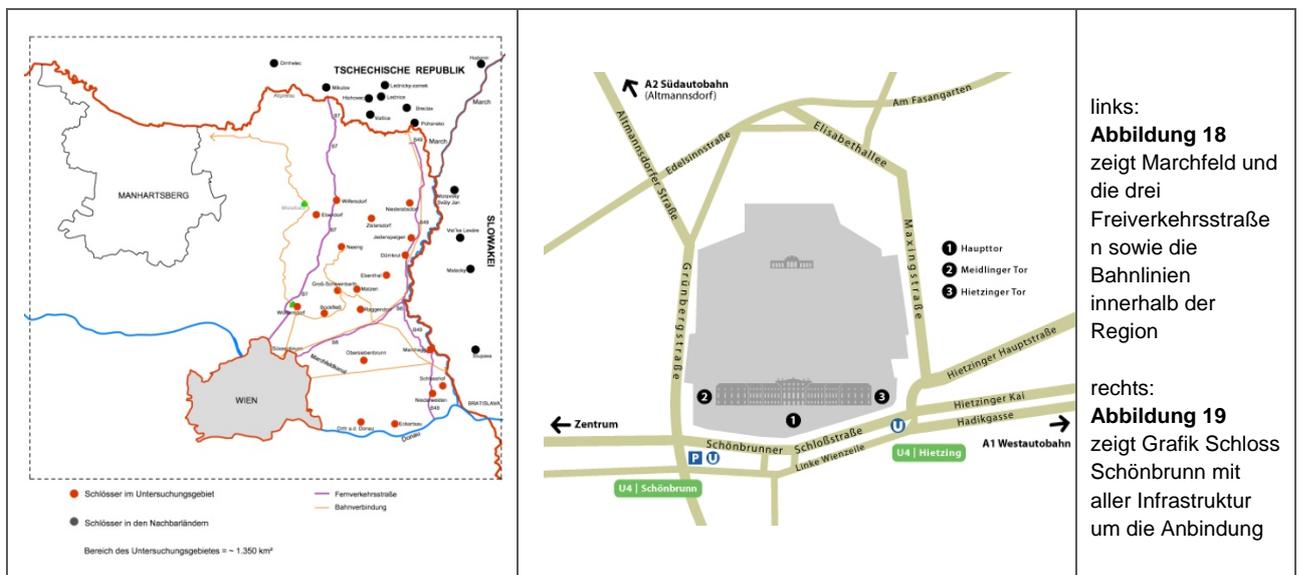
Für die Besichtigung im Schloss werden zwei unterschiedliche Touren angeboten. Imperial Tour (22 Räume / ca. 35 Minuten) oder die Grand Tour (40 Räume / ca. 50 Minuten).

Anhand des Vergleichs der historischen Aufnahmen und der Fotos von heute ist gut zu erkennen, dass das Schloss gut erhalten wurde und anhand der Besucherzahlen und Einnahmen ist ebenso zu erkennen, dass das Schloss heute wie damals ein großer Wirtschaftsfaktor ist. In diesem Fall ist es gelungen das Schloss einer Neunutzung zuzuführen, die sowohl den Standort Wien als Tourismusort aufwertet, als auch in der Lage ist sich selbst als historisch schützenswerte Substanz zu erhalten. Aufgrund der vielen Arbeitsplätze die Schloss Schönbrunn ermöglicht, wird diese Anlage immer erhalten bleiben und im Interesse der Allgemeinheit bleiben.



Nicht nur allein daher, dass Schloss Schönbrunn weltbekannt ist und jedes Jahr den Besucherrekord im Tourismussektor hat, sind auch die infrastrukturellen Rahmenbedingungen ideal. Anhand der Grafik ist die Anbindung des Schlosses an die Stadt gut zu erkennen. Aufgrund seiner guten Lage im Zentralbereich von Wien, ist das Schloss mit allen öffentlichen wie privaten Verkehrsmitteln erreichbar. Anhand der Einzelanalysen der Schlösser kann die Anbindung bei jeder Anlage im Vergleich zu Schloss Schönbrunn als Manko gewertet werden. Die Grafik der Verkehrsstruktur des Marchfeldes im Vergleich zur Anbindung Schloss Schönbrunn verdeutlicht diesen Umstand noch mehr. Ein Faktor, der die Förderung des Staates in Hinsicht Infrastruktur nötig macht. Weiters wird an der Grafik auch erkennbar, dass auch der Flughafen, sowie die Bahnhöfe in guter Reichweite und gut angebunden sind. Somit ist für jeglichen Zustrom das Schloss bestens gerüstet. Die Distanzen und Anreisestrupazen sind für die Besucher jeder Kategorie gering und angenehm gehalten.

Als weiterer Vorbildcharakter ist die konsequente Umsetzung der gemischten Nutzung zu nennen. Das Angebot in Schloss Schönbrunn und die wirtschaftliche Verwaltung, streut alle Risiken und macht Schönbrunn mit seinen zahlreichen Veranstaltungen und seiner Werbemedienpräsenz zu einem erstklassig vermarkteten nachhaltig bewirtschafteten Vorbildobjekt.



## 6.2 QUELLENANGABE

---

- <sup>100</sup> Vischer  
<sup>101</sup> BDA Aktenarchiv  
<sup>102</sup> Charta von Venedig  
<sup>103</sup> Homepage Schönbrunn und Dehio Wien  
<sup>104</sup> 1000Jahre Wien, S.153  
<sup>105</sup> Homepage Schönbrunn und Dehio Wien  
<sup>106</sup> Schloss Schönbrunn Kultur- u. Betriebsges.m.b.H.  
<sup>107</sup> Schönbrunn Homepage, *Präsentation Bilanz 2009*  
<sup>108</sup> Zeitung Österreich\_1, Do.05.08.2010, S.17

## **7.0 ENTWICKLUNG UND TENDENZEN IM AUSLAND**

Um eine bessere Beurteilung der Situation im Untersuchungsgebiet machen zu können ist auch ein Blick ins Ausland erforderlich. Der Schlossbau geht grundsätzlich von Frankreich aus, das Urschloss ist Schloss Versailles. Ähnlich wie Schloss Schönbrunn in Österreich ist es ein Einzelobjekt von hoher geschichtlicher, künstlerischer und nun aufgrund seiner Nutzung und Prominenz, sowie seiner Lage ein wirtschaftlicher Faktor. Sucht man nach einer mit dem Untersuchungsgebiet vergleichbaren Situation, findet man in Frankreich die Loireschlösser. Eine enorm hohe Konzentration an Prunkbauten entlang des Flusses Loire, die alle in einem gemeinsamen touristischen Konzept mit größtem Erfolg vermarktet werden. Der Erfolg ist so groß, dass das Loiretal, die Tourismusdestination Nummer eins in Frankreich ist. Dies ist mitunter wieder ein Beweis für das starke Potential an Kulturtourismus.

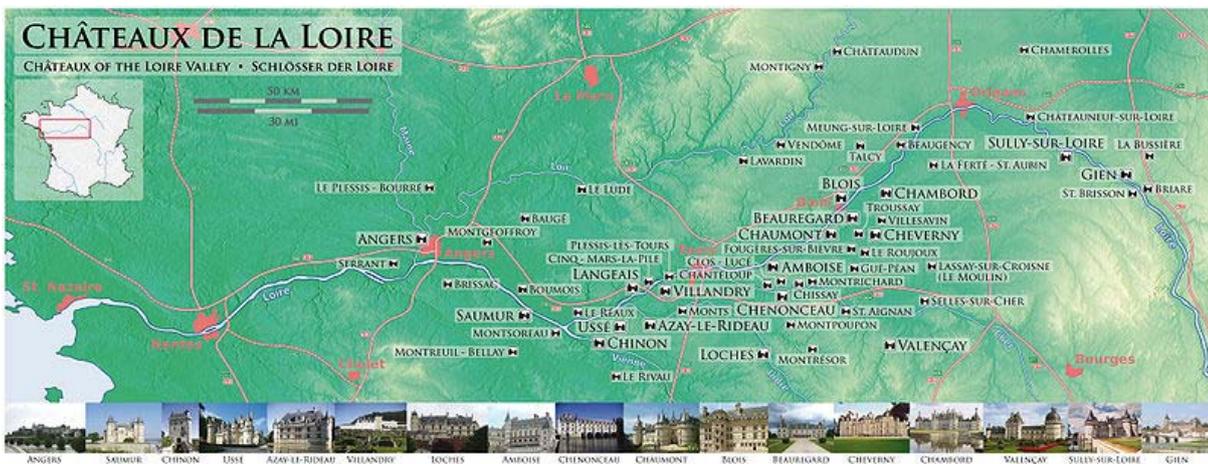
Etwas weiter südlich kann man in Spanien das System der Paradores, der „Unterkünfte“ verfolgen. Die Spanische Verwaltung hat kurzer Hand beschlossen die historischen Anlagen zu Unterkünften zu machen. Dies sichert deren Bestand aufgrund der Belegung mit einer neuen Nutzung und bietet den Touristen die Möglichkeit im historischen Bestand zu übernachten, zu leben bzw. macht somit den historischen Bestand fühlbar und erlebbar. Programmweiternd wurden hier auch moderne Anlagen entlang der Küsten dazugemischt, so verbinden sich in diesem Konzept historische mit neuen Anlagen zu einem großen Gesamtpaket.

In Großbritannien, hat sich das Trustsystem für die Betreuung und Verwaltung historischer Anlagen etabliert. Diese Vereinigung finanziert sich mittels Spenden und Geschenken und in weiterer Folge über deren Mitgliedsbeiträge und die Eintrittsgelder in die Anlagen. Das in den Vereinsstatuten festgelegte Ziel ist die Erhaltung der historischen Substanz.

Der Blick ins Ausland darf natürlich nicht nur in die Ferne schweifen, sondern ist gerade in der Grenzregion des Untersuchungsgebietes von höchstem Interesse. Denn analysiert man die Beispiele aus dem Ausland und die Entwicklungstendenzen und Potentiale, erkennt man umso mehr die Bedeutung einer Länderübergreifenden Schlösserstraße. Das Untersuchungsgebiet ist Teil des Dreiländerecks, Österreich, Slowakei und Tschechien. Aufgrund der gemeinsamen Geschichte und der immer noch bestehenden Schlossanlagen, besteht hier ein enormes Potential zu einer multinationalen Zusammenarbeit in der Entwicklung einer kulturellen Tourismusregion. Ähnlich wie die einzelnen Anlagen untereinander von einer Zusammenarbeit der Schlösser profitieren würden, würde jeder Staat und natürlich auch die Schlösser von dieser internationalen Zusammenarbeit profitieren. Die geschichtliche Verbindung gibt dazu den historischen und wissenschaftlichen Hintergrund und Begründung.

## 7.1 DIE LOIRESCHLÖSSER IN FRANKREICH

Zu den Schlössern der Loire zählen über 400 Schlossanlagen, die entlang der Loire und ihrer Nebenflüsse in den französischen Regionen Pays de la Loire, Centre und Burgund stehen. Das Tal der Loire stellt eines der beliebtesten Reiseziele in Frankreich dar. Hier entstand vom Mittelalter an eine Ansammlung von Burgen und Schlössern aus allen Epochen der europäischen Kunstgeschichte. Während des Hundertjährigen Krieges, der von 1337 bis 1453 dauerte, bildete die Loire zeitweise die Grenze zwischen den von England besetzten Gebieten im Norden und dem französischen Kernland. Nach dem Krieg verloren die meist gotischen Anlagen ihre strategische Bedeutung, so dass einige verfielen und aufgegeben wurden. Auf den Fundamenten anderer wurden allerdings seit dem Beginn der Renaissance im 16. Jahrhundert die heutigen Schlösser errichtet. Wegen der Schönheit des Tales ließ sich der Adel bevorzugt an der Loire nieder und es trug sich hier ein Großteil der französischen Politik zu. Das Loiretal behielt seine kulturelle und politische Bedeutung bis zur Mitte des 16. Jahrhunderts. Mit der 1528 erfolgten Rückkehr des Hofes nach Paris begann dann der politische und kulturelle Bedeutungsverlust des Loiretals, obwohl unter dem Einfluss der aus Italien stammenden Königin Katharina von Medici hier noch einmal französische Kultur und Lebenskunst gepflegt wurden. Während der Krise der Hugenottenkriege zog sich der Hof zwar an die Loire zurück, jedoch ohne, dass eine neue Blütezeit einsetzte. Mit dem Thronantritt Heinrichs IV verlagerte sich der Mittelpunkt des politischen und kulturellen Lebens in Frankreich endgültig zurück in den Pariser Raum. Insbesondere nach dem Bau des Schlosses Versailles zeigte sich mehr und mehr, dass die Loire-Schlösser nun in der Provinz lagen und eine große Hofhaltung des Adels hier zu aufwändig wurde. Doch wurden viele der Schlossanlagen nicht gänzlich verlassen, sondern weiterhin bewohnt und manchmal auch erweitert. Die Schlösser und Burgen liegen zum Teil nur wenige Kilometer voneinander entfernt. Die gesamte Region ist touristisch hervorragend erschlossen.



Die Karte zeigt die dichte Verteilung der Loireschlösser im Loiretal. Das Schloss von Amboise gilt als „die Wiege der Renaissance in Frankreich“. Die Luftaufnahme zeigt die Anbindung der Anlage an den umgebenden Ort, der sich wirtschaftlich mit dem Schloss und dem damit verbundenen Tourismus ergänzt. Ebenso ist erkennbar, dass die Gartenanlage und auch die weitere Umgebung des Schlossareals noch großzügig vorhanden ist und so auch die städtebaulichen Sichtbezüge die Würde des gesamten Areals erhalten.



Die Nutzung des Chateau Amboise ist einerseits die direkte touristische kulturelle Nutzung, sowie auch die Werbewirksame Vermarktung des Namens Chateau Amboise für sich, sowie als Teil der Loireschlösser.

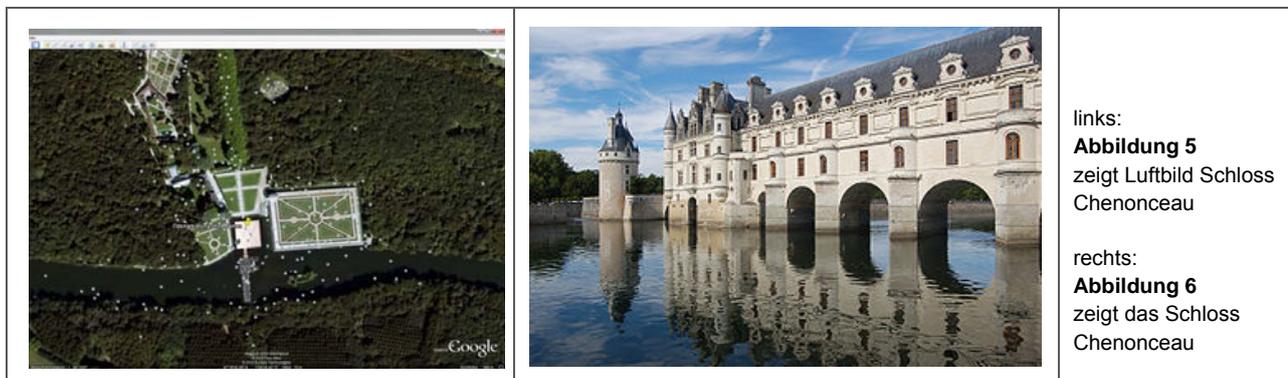
Als weitere prunkvolle Anlage kann das Chateau Chambord, das wohl berühmteste Schloss der Loire erwähnt werden. Die Fassade ist 156 Meter breit und das reich verzierte Dach ist geschmückt mit einer Vielzahl von Erkern, Türmchen und Schornsteinen. 18.000 Handwerker sollen für König Franz I. an diesem Schloss gearbeitet haben. Der Bau wurde im Jahre 1519 begonnen. Das Schloss gilt als Vorläufer von Versailles, war jedoch für Franz I. nur als Jagdschloss für den Hofstaat gedacht. Er baute mit "triumphemem Ungestüm" und der Hilfe italienischer Künstler ein Schloss, das nach dem Urteil seines habsburgischen Rivalen, Karl V., „Inbegriff dessen war, was menschliche Kunst vermag.“<sup>100</sup> Der Bau der Schlossanlage brachte den zeitweiligen Ruin der Hoffinzen mit sich.



Eine Besonderheit ist die möglicherweise von Leonardo da Vinci entworfene doppelläufige Wendeltreppe, die man auf zwei sich nirgends kreuzenden Wegen besteigen kann.

Zum Schloss gehört eine Parkanlage mit einer 32km langen Mauer, der längsten Frankreichs, die den Schlosspark umschließt. Sechs Tore und sechs Alleen bieten Zugang zum Schloss. 1947 übernahm der französische Staat die im Laufe der Jahrhunderte verfallene Anlage. Er leitete eine Restaurierung ein, die 30 Jahre dauerte. Anhand des Luftbildes lässt sich die schön erhaltene Parkanlage und die Ausrichtung anhand der Achse gut erkennen. Auch hier kann das Schloss in seiner gesamten Würde aufgrund der weiten freien Umgebung wirken.

Ähnlich wie auch im Untersuchungsgebiet lassen sich auch im Loiretal verschiedene Schlosskonfigurationen differenzieren. Eine besondere Form sei hier noch erwähnt, Schloss Chenonceau. Es ist auf einer mehrbogigen Brücke gebaut, an einem Nebenfluss der Loire, und ist ebenso wie die anderen Anlagen umgeben von einem großen Park.



Über eine Platanenallee aus jahrhundertealten Bäumen erreicht man das Schloss, das auf den Fundamenten einer alten Mühle steht. Im Schloss sind viele wertvolle Gemälde von Rubens, Tintoretto und anderen Alten Meistern ausgestellt. Die Anlage wird Angebotsergänzend als Museum genutzt und ist aufgrund ihrer speziellen Konfiguration und natürlich auch wegen der schönen Parkanlage und der Baumallee ebenso ein Tourismusmagnet.

Anhand dieser exemplarisch ausgewählten und zweifelsohne bedeutenden Beispiele der Loireschlösser soll hier nur ein kleiner Querschnitt des Angebotes dargestellt werden. Ähnlich wie im Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine ebene Fläche und eine hohe Konzentration an historischen Schlössern. Als Unterschied kann die Vermarktung gewertet werden, die Loireschlösser werden ganzheitlich vermarktet und international mit großem Erfolg als Reiseziel angeboten. Sie triumphieren nicht nur dadurch, dass jede einzelne Anlage ein Kunstwerk für sich alleine ist, sondern auch durch deren gemeinsames Marketingkonzept und die Ergänzung der Nutzungen und des Angebotes untereinander. Es werden Tagesreisen unterschiedlicher Dauer angeboten, wo man von Schloss zu Schloss geführt wird und die

Anlagen nacheinander besichtigen kann, während man auch kulinarisch und informativ versorgt wird. Ebenso sind ausreichend Übernachtungsmöglichkeiten in der Umgebung der Schlösser vorhanden. Die Nutzung der Anlagen ist auf ein ganzheitliches Konzept ausgelegt, das auch der Staat mit großer Mithilfe unterstützt. Anhand der Luftkarten konnte man gut erkennen, dass die Baulichen Entwicklungen rund um die Schlossanlagen einen Respektsabstand zu den würdigen Gebäuden einhalten. Nichts desto trotz sind die Anlagen alle gut an die Infrastruktur angebunden und können so touristisch vernetzt werden. Die Dörfer um die einzelnen Anlagen stehen in engem wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem jeweiligen Schloss. Entlang der Touristenstraße „route touristique“ verläuft ein touristisch vermarkteter Sightseeingpfad durch die Loireschlösserregion.

Das Prinzip der Loireschlösser ist ein ganzheitlich vermarktetes Tourismussystem, das aufgrund seiner wirtschaftlichen Kraft die gesamte Region entwickelt. Aufgrund der hohen Dichte an Anlagen in allen Größen und oft sehr gutem Zustand, finden auch Touristen, die schon einmal in der Region waren immer wieder neue Ziele. Die Hauptanlagen sind durch das ganze Loiretal verteilt und wirken als „anker points“, während die kleineren Anlagen dazwischen das Angebot für den Kulturtourismus ergänzen und so auch ein vollwertiges und unverzichtbares Mitglied der Schlossregion sind.

## **7.2 DAS TRUSTSYSTEM IN ENGLAND**

The National Trust, englisch für nationale Treuhänderschaft, ist eine gemeinnützige Organisation, die Objekte aus dem Bereich der Denkmalpflege und des Naturschutzes in England, Wales und Nordirland betreut.

Ähnliche Organisationen gibt es zum Beispiel in Schottland (National Trust for Scotland) und Australien.

Gegründet wurde der National Trust im Jahre 1895 um Gebäude oder Landschaften von historischem Interesse oder besonderer Schönheit zu bewahren. Die Grundidee war, dass nur der Privatbesitz von Gebäuden und Grundstücken diese vor einer späteren Zerstörung oder Verbauung durch den Staat oder Unternehmen bewahren kann. Finanziert wird dieses Unterfangen durch die Beiträge der inzwischen über 3 Millionen umfassenden Mitgliedsgemeinden, Spenden, Erbschaften und Geschenken. In den Vereinsstatuten ist festgeschrieben, dass einmal erworbene Grundstücke oder Gebäude vom Trust nicht wieder verkauft werden dürfen.

Derzeit zählen rund 200 historische Gebäude und Gärten, sowie 47 industrielle Bauwerke und Mühlen, 49 Kirchen und Kapellen, einige Pubs und 40 Schlösser zum Eigentum des Trusts. Außerdem besitzt er 2.480 km<sup>2</sup> Land und annähernd 600 Meilen Küstenlinie.

Soweit dies nicht durch Baumaßnahmen verhindert wird, öffnet der Trust seinen Besitz gegen eine Eintrittsgebühr für Besucher. Den Mitgliedern der Organisation stehen die zahlreichen Denkmäler und Parkanlagen kostenlos offen. Im Jahr 2004 besuchten rund 50 Millionen Menschen die Einrichtungen des National Trust, durch den vier von fünf geschichtlich wertvollen Häusern für die Öffentlichkeit zugänglich sind.



**Abbildung 7**  
Ansicht Middlethorpe Hall Hotel

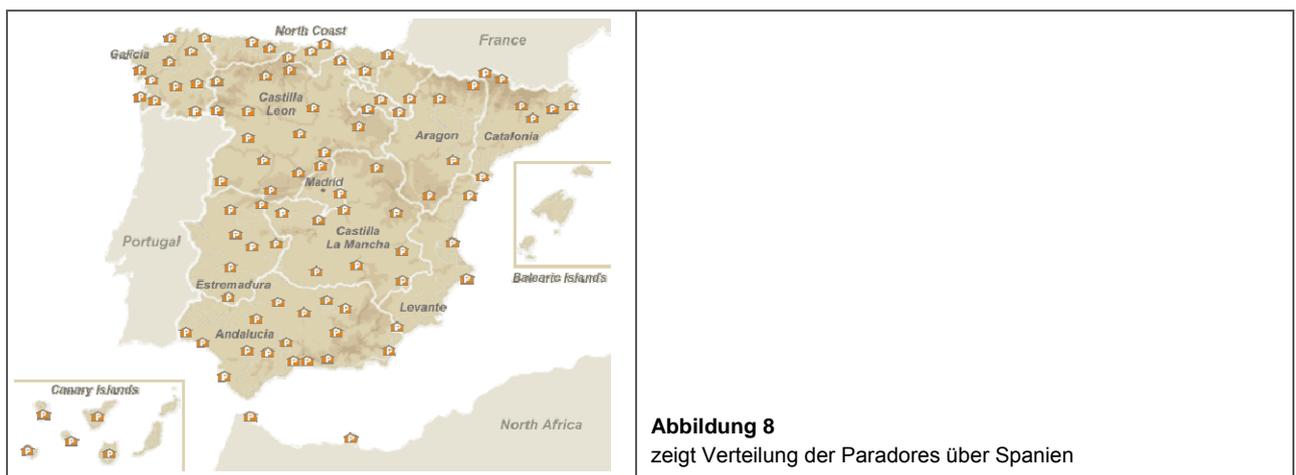
Middlethorpe Hall ist ein William und Mary Landhaus. Es wurde im Jahre 1699 von Thomas Barlow, einem Meister aus Sheffield, mit rotem Backstein und Kalkstein erbaut.

Es wurde in den 80er Jahren von der Historic House Hotels AG gekauft und als Luxushotel wiedereröffnet. 2008 wurde dieses historische Hotel dem National Trust geschenkt, welcher sich um die Erhaltung des Gebäudes kümmert. Das Hotel und das Gelände des Hotels werden für Besucher geöffnet die dort Führungen erhalten. Somit wurde auch eine zweite Einkommensplattform für die Erhaltung des historisch wertvollen Gebäudes geschaffen. Die Restaurierung, Erhaltung und Umwandlung in ein Hotel im Landhausstil wurde mit genauen historischen Standards durchgeführt. Es wurde außerdem in der Kunst des 18. Jahrhunderts eingerichtet. Das Hotel umfasst 29 Zimmer, davon sind zehn Zimmer und Suiten im Haus und neunzehn Zimmer im angrenzenden Hof des 18. Jahrhunderts. Darüber hinaus besitzt Middlethorpe Hall einen Garten mit Parkanlage von 20 Hektar.<sup>101</sup>

Das System des National Trust kann als eine Art Denkmalschutz gesehen werden. Es ist ein Verein der die Erhaltung und Bewirtschaftung der historischen Anlagen zum Ziel hat. Im Gegensatz zum österreichischen Denkmalschutz, handelt es sich hier um private Anlagen und einen privaten Verein, der aufgrund seiner Mitgliedsbeiträge und Spenden, sowie durch die Eintrittsgelder seine Mittel erhält. Interessant an diesem System ist, dass es völlig ohne der Hilfe des Staates auskommt und internationale Anerkennung gefunden hat. In Zusammenhang mit den untersuchten Objekten in Österreich und der derzeitigen wirtschaftlichen Lage, wäre ein derartiges System für die Erhaltung der Schlösser ergänzend zu dem vorhandenen System eine gute Chance und würde die Zusammenarbeit zwischen den Anlagen stark fördern und vorantreiben.

### **7.3 DIE PARADORES IN SPANIEN**

Parador ist in Spanien die gebräuchliche Kurzbezeichnung für *Parador Nacional* und ist als staatlich betriebenes komfortables und stilvolles 3- bis 5-Sterne-Hotel in oft historischer Bausubstanz aufzufassen. Die *Paradores* wurden seit 1928 von der spanischen Regierung mit Unterstützung des spanischen Königs Alfons XIII. in umgebauten Burgen, Schlössern, Festungen, Klöstern oder anderen historischen Gebäuden zur Förderung des Fremdenverkehrs eingerichtet. Die Zahl der *Paradores* wird ständig ergänzt und beläuft sich z.Zt. auf 93. Im Grundsatz lassen sich die Paradores wieder mit den Loireschlössern vergleichen. Der Staat hat sich der Anlagen angenommen und diese mit der Hotelnutzung einheitlich belegt. Alle Anlagen wirken in einem Tourismuskonzept zusammen. Der Unterschied ist, dass es sich bei den Paradores nicht um reinen Kulturtourismus handelt, sondern die Erholung und die Exklusivität im Vordergrund steht. So gesehen eignen sich natürlich Schlösser, die einst in der Vergangenheit als exklusive Repräsentationssitze gedacht waren ausgezeichnet für die neue Nutzung als exklusive Unterkunft, mit dem Unterschied, dass heute mehrere Leute das Schloss bewohnen. Zusätzlich zu den historischen Schlossanlagen, die als Hotels genutzt werden, wurden auch noch neue Anlagen in das Paradoreskonzept eingefügt. Diese Anlagen wirken Angebotsweiternd und bieten Unterkünfte an Orten, wo es keine Schlösser oder Burgen zur Umnutzung gab. Diese neuen Anlagen verkürzen auch die Distanz zwischen den Einzelobjekten und ermöglichen dadurch den Zusammenschluss der Paradores zu einem Netzwerk. Es ist also möglich innerhalb einer Reise von Anlage zu Anlage zu fahren und dort die verschiedensten Vorzüge der jeweiligen Anlage zu genießen. Die Paradores sind im Gegensatz zu den Loireschlössern in ganz Spanien verteilt.



Anhand der Grafik kann man erkennen, dass die Distanzen zwischen den Anlagen ca. immer gleich groß sind und sich dadurch ein flächendeckendes Netzwerk in Spanien ergibt, sowohl mit Meerzugang, als auch im Landesinneren. Das Motto „Luxury Parador Hotels in Castles, Palaces, Monasteries and spectacular locations“ lässt das Gesamtkonzept gut erkennen.

Als Beispiel sei hier nur nebenbei der Parador de Lerma erwähnt. Dieses Schloss wurde zwischen 1601 und 1617 als Erholungsschloss und Repräsentationssitz für König Filipe III gebaut. Markant ist der Arkadeninnenhof mit seinen 20 Säulen. Heute ist die Anlage als Hotel umgestaltet worden und bietet Platz für 133 Gäste.



Die Paradores werden im Internet, sowie in allen Reisebüros nach verschiedenen Themen und anhand der Umgebung angeboten. Es gibt alphabetisch geordnete Auflistungen der Anlagen, wo jeder Reisende das finden kann, was er im speziellen sucht. Aufgrund der Nutzung als exklusive Hotels, sind die Anlagen mit modernster Technik ausgestattet.

Historische Anlagen in einen Topf mit neuen Anlagen zu werfen ist das neue an diesem Konzept und zeigt anhand der Beliebtheit, dass diese Idee gut ist. Auch der Zustand der Anlagen ist gut und vor allem haben die Schlösser dadurch neue und nachhaltige Nutzungen erhalten. Die Anlagen zeigen die Verbindung des Neuen mit dem Historischen, dieser Zusammenschluss ist bei einigen der Anlagen hervorragend gelungen und könnte auch für die Erschaffung eines Hotels in der derzeit noch ohne Hotel auskommenden Region des Untersuchungsgebietes als Vorbild wirken.

#### **7.4 SYNERGIEN MIT TSCHECHIEN UND DER SLOWAKEI**

Aufgrund der Geschichte gibt es grenzübergreifende Verbindungen zu den Schlössern in Tschechien und der Slowakei. Die Ausstellung Liechtenstein im Schloss Wilfersdorf gibt Einblick in die Geschichte der Familie Liechtenstein und zeigt die Verbindungen der Fürstenfamilie zu den ausländischen Schlössern Eisgrub (Lednice) und Feldsberg (Valtice). Schloss Wilfersdorf soll Ausgangspunkt einer grenzübergreifenden Vernetzung zum Thema Liechtenstein sein, mit dem Namen – „Das Weinviertler Dreiländereck“. Das Schloss ist mittlerweile ein wichtiger Motor für den Tourismus und hat im Jahre 2002 den Dorf- und Stadterneuerungspreis für dieses Projekt erhalten. Seit 2005 gehört Schloss Wilfersdorf zu den 36 „Top-Ausflugszielen“ in Niederösterreich.<sup>102</sup> Das Schloss Lednice in der Tschechischen Republik ist beispielsweise mit dem Zug nach Breclav sehr schnell von Wien aus erreichbar, gehört zu den

Verbindungsobjekten in Tschechien. Das Schloss (mittelalterliche Veste) wurde im 13. Jahrhundert von den Liechtensteinern errichtet und blieb bis zur Enteignung 1945 im Besitz der Familie Liechtenstein. Die wehrhafte Festung wurde um 1570 in ein Renaissance-, von 1680 bis 1690 in ein Barockschloss umgebaut. 1846 wurde es zum heutigen Erscheinungsbild umgestaltet. Es ist im Eigentum der Tschechischen Republik und ein staatliches Schloss. Der Zustand der Anlage ist gut, sowohl der Innenbereich, als auch außen ist das Schloss gut erhalten. Die Ortsgröße ist vergleichbar mit den Orten im Untersuchungsgebiet und hat ca. 2328 Einwohner auf 3127ha Fläche.



Das prächtige Schloss ist von einem herrlichen Park mit romantischen Bauten (Minarett, Johannsburg, Apollo-Tempel, Drei Grazien, Kapelle St. Hubertus) und einem ausgeklügelten Netz von Teichen und künstlichen Inseln umgeben. Ein großer Teil der Innenaustattung litt am Ende des 2. Weltkrieges und durch den Eingriff der kommunistischen Verstaatlichung. Die Liechtensteiner nahmen alles, was sie konnten, schon im Jahre 1943 mit. Die schönsten Porträts, wertvolle Möbel, Schmuckschatullen und Verzierungen landeten so im fernen Liechtenstein. Allerdings lohnte es sich für die Herren nicht, die massiven Möbel wegzuschleppen, die Treppen auszuschneiden oder die Tapeten wegzureißen. So sind heutzutage in der Bibliothek die wunderschönen Treppen, die aus einem Stück Holz geschnitzt sind zu bewundern, sowie die ursprünglichen chinesischen Tapeten mit Blumen- und Vogelmotiven sowie Bilder von Chinesen, die die Wände des chinesischen Kabinetts schmücken.



1992 wurde das einst unter Liechtensteinischer Herrschaft befindliche Eisgrub-Feldsberg-Areal zum Denkmalschutzgebiet und 1995 zum Nationalnaturdenkmal erklärt. Am 7. Dezember 1996 erfolgte die Aufnahme in das Verzeichnis der UNESCO als Weltkulturerbe.

Schloss Valtice, ist die zweite Verbindung in die Tschechische Republik. Dieses Schloss ist ebenfalls gut erhalten und nach langem Liechtensteinischen Besitz seit der entschädigungslosen Enteignung der Familie Liechtenstein im Jahr 1945 in das Eigentum der Tschechischen Republik gekommen.



Das Schloss wird heute als Museum und für Veranstaltungen genutzt. Zusätzlich werden die freien Räumlichkeiten vermietet. Das Schloss Valtice liegt am rechten Ufer der Thaya, 10 km westlich von Břeclav, nahe der österreichischen Grenze. In den Kellergewölben von Schloss Valtice befindet sich ein bedeutender Weinkeller. Dort werden jährlich neu prämierte mährische Weine (Siegel „Salon“) zur Verkostung und zum Kauf angeboten.

Die Schlösser des Grafen Pallffy als Verbindung zur Slowakei aufgrund des geschichtlichen Zusammenhanges stellen ein großes Entwicklungspotential der untersuchten Region Richtung Osten dar. Aufgrund der österreichisch – ungarischen Monarchie gab es Besitzungen diesseits und jenseits der March. Es sind ebenso anspruchsvolle Adelssitze, die zuerst als Wasserschlösser mit Türmen ausgebildet waren, um sich gegen Türkenangriffe zu wehren. Später wurden sie immer mehr als Repräsentationsschlösser genutzt.

Die Familie Pallffy, eine der ehemals reichsten Familien Ungarns hatte die meisten Güter in der heutigen Slowakei.

Die meisten Schlösser sind nicht zugänglich für die Öffentlichkeit, sie sind derzeit Krankenhäuser, Altersheime, etc., was die Zerstörung des Inneren mit sich bringt.

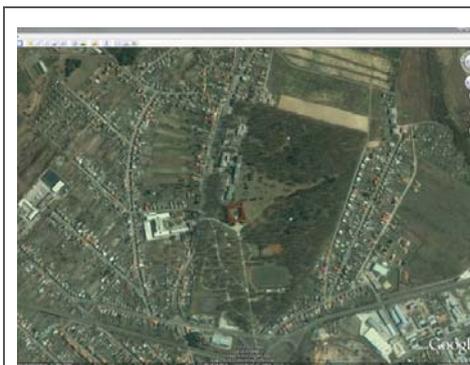
Exemplarisch und aufgrund der Nähe zum Untersuchungsgebiet seien hier die Schlösser Stupava und Malacky genannt. Stampfen – Stupava wurde 1624 in der Spätrenaissance gebaut, es ist eines der größten Bauwerke des 17.Jhdt. Es wurde in der 2. Hälfte 19.Jhds. im Stil des eklektizistischen Neorokos umgebaut. Derzeit wird es als Altersheim genutzt.<sup>103</sup>



links:  
**Abbildung 17**  
zeigt Luftbild von Schloss  
Stupava

rechts:  
**Abbildung 18**  
zeigt Schloss Stupava

Schloss Malacky ist wohl das bekanntere Pallffy Schloss, erbaut durch die Familie Palfy im Jahre 1624. Die viertraktige Anlage wurde dann im Jahre 1808 klassizistisch umgestaltet. Anfang des 20. Jhdts. war sie Wohnsitz für den Grafen Nikolaus Palfy, nach dem ersten Weltkrieg wurde das Schloss enteignet und kam ins Eigentum des Staates. 1933 wurde das Schloss und der Park dann von den Franziskanern als Mittelschulgymnasium genutzt. Im Jahre 1945 war das Schloss dann ein Krankenhaus für Soldaten. Im Schlosspark befanden sich kommunale Einrichtungen, Krankenpavillons, und verschiedenste Sportstätten. Seit 1999 wird die Parkanlage in Zusammenarbeit mit dem grenzübergreifenden EU-Projekt „Die großen Gärten“ wieder aufgebaut.



links:  
**Abbildung 19**  
zeigt Luftbild von Schloss  
Malacky

rechts:  
**Abbildung 20**  
Zeigt Hauptfront Schloss  
Malacky

Anhand des Fotos der Hauptfassade lässt sich die Ähnlichkeit von Schloss Malacky zu Schloss Marchegg erkennen. Derzeit ist die Anlage im Eigentum der Stadt Malacky und wird restauriert. Anhand des Luftfotos lässt sich auch die umgebende Parkanlage erkennen. Die Anlage hat großes Ausbaupotential. Projekte, wie das mit dem Interreg III A geförderte EU-Projekt „Große Gärten“ arbeiten in Richtung grenzübergreifende Zusammenarbeit. Derzeit ist von den untersuchten Schlössern nur Schloss Eckartsau mit seiner Parkanlage eingebunden, aber aufgrund der hohen Qualität weiterer vorhandener Gartenanlagen, wie beispielsweise der Barockgarten von Schlosshof, finden sich hier laufend Möglichkeiten zur Zusammenarbeit. Auch aufgrund der gemeinsamen Geschichte der Anlage, ist ausreichend Begründung für eine internationale Schlösserkooperation gegeben und sollten diese Entwicklungen gefördert werden.

## 7.5 QUELLENANGABE

---

<sup>100</sup> Zitat: Kar IV

<sup>101</sup> [www.nationaltrust.org.uk](http://www.nationaltrust.org.uk)

<sup>102</sup> Denkmalpflege in NÖ, Weinviertel, S. 14ff, *Sibylle Grün*

<sup>103</sup> Denkmalpflege in NÖ, Blick über Grenzen, *Zary J.* S.33

Trumler & Pratt, *Seite 122-135*

## **8.0 DIE AUFGABE DES STAATES**

*Es ist die Pflicht der Stadtvertretung dafür zu sorgen und keine Opfer und Mühen zu scheuen, wo es sich um das Schicksal alter Bauten handelt, denn für diese sind sie verantwortlich.*<sup>100</sup> Die Erhaltung des Erbes eines Volkes, der Denkmäler eines Staates, zählt zu den wichtigsten Aufgaben und Pflichten eines Staates. Jede Nation ist stolz auf die Werke der heimatlichen Kunst. Die Denkmäler zählen sowohl materiell, als auch ideell zu den kostbarsten Gütern eines jeden Staates, es sind monumentale Zeugnisse der Vergangenheit und auch die wichtigsten Stützen der staatlichen Autorität und Erziehung.

Es handelt sich um höhere staatliche Interessen, daher können nicht immer fiskale Gründe vordergründig sein. Daher wurden staatliche Funktionäre eingesetzt, denen die Obhut der Denkmäler zufällt und anvertraut wurde.<sup>101</sup> Die Aufgabe des Staates bewegt sich nicht nur im Bereich der finanziellen Unterstützungen und denkmalpflegerischen Unterschutzstellungen. Im Bereich der Denkmalpflege wird vom Staat und dessen öffentlichen Vertretern auch ein großes Maß an Verständnis und Fachkenntnis gefordert und eine große Flexibilität. Beispielsweise sei hier erwähnt Schloss Raggendorf, das durch die Betriebsansiedlung der Firma Rittersekt vor 40 Jahren seinen Aufschwung erleben durfte. Damals startete der Betrieb in kleinem Rahmen und expandierte schnell. Durch die Flaschenabfüllung von ca. 50.000 Flaschen pro Tag, die auch vorher gewaschen werden mussten, war die örtlich vorhandene Wasserleitung bald zu gering dimensioniert. Raggendorf war damals an Stelle 68 für den Ausbau der Wasserleitung. Nach Gesprächen und Erläuterungen der Situation und der wirtschaftlichen Wichtigkeit für den Betrieb, den Ort und das Schloss reagierten die Verantwortlichen sofort und zogen das Projekt vor. Dies rettete den Betrieb und in der Folge wurde laufend in das Schloss investiert, sodass die Anlage heute prachtvoll im Ortskern glänzt.<sup>102</sup> Ein schönes Beispiel für die Komplexität der möglichen Hilfestellungen durch den Staat. In diesem Fall wurden eigentlich keine Mehrkosten verursacht, es wurde lediglich von den verantwortlichen zügig und kompetent schnell gehandelt.

Auch im Bereich des Schutzes der Umgebung von Denkmalen ist der Staat gefordert. Pietät für den alten Denkmalbesitz in dessen möglichst unveränderter Form und Erscheinung in der alten Umgebung, wird vom Denkmalschutz erwartet. Die Denkmalpflege ist Teil der Gestaltung des Lebensraumes, der Kulturtourismus ist dabei eine wichtige Antriebskraft der denkmalpflegerischen Aktivitäten. Als Leitprojekt in Österreich sei an dieser Stelle Schloss Schönbrunn genannt. An diesem Beispiel zeigt sich die wirtschaftliche Kraft eines derartigen Projektes. Dennoch muss man anmerken, dass bei der Nutzung der Kulturgüter als wirtschaftliche Tourismusobjekte auf eine zielgruppengerechte Aufbereitung zu achten ist.

## **8.1 FÖRDERUNGEN**

Bei der Planung muss auf den Bestand und seine Qualitäten eingegangen werden. Es kann bei solchen Projekten nicht immer nur um die Ausbeutung des letzten m<sup>2</sup> gehen, sondern aufgrund der Würde und Geschichte dieser Gebäude kann der Preis /m<sup>2</sup> erhöht werden und somit diverse Flächeneinbußen aus diese Art kompensiert werden. Ebenso sind die Regulative zur Förderung der Sanierung alter Gebäude dazu da, diesen Verlust auszugleichen und den Erhalt eines alten würdigen Gebäudes zu sichern und für die Eigentümer schmackhaft zu machen.

Das Niederösterreichische Kulturförderungsgesetz und die dazu erlassenen Richtlinien sollen die Restaurierungen von öffentlicher Seite her unterstützen.<sup>103</sup> Grundsätzlich geht es natürlich mit der Unterschutzstellung keine Verpflichtung zur aktiven Verbesserungen am Denkmal einher, daher soll mit öffentlichen Förderungsmitteln der Anreiz zur denkmalpflegerischen Sanierung gefördert werden, dennoch wird ganz ohne persönlichen Einsatz der Eigentümer keine Bewahrung und Pflege der historischen Substanz gelingen. Ganz abgesehen von den Nutzungskonzepten und Planungsstrategien für die neue und nachhaltige Nutzung folgt hier eine Auflistung an Förderungsmöglichkeiten im Altbau. Oft ist es gut wenn verschiedenen Förderungen zusammenwirken.

- Die Fassadenaktion als Kooperation zwischen Gemeinde, Bund, Land und Eigentümer:  
Gefördert wird die Sanierung von Fassaden im weiteren Sinne, einschließlich Maßnahmen zur Trockenlegung und zur Erneuerung des Daches. Durchschnittlich werden 10% der anerkehbaren Kosten und damit 30% von den öffentlichen Stellen aufgebracht.
- 100-Punkte Wohnbauförderungsprogramm seit 1.1.2006 – Förderung von Energiesparmaßnahmen:  
Da es jedoch eine Unvereinbarkeit mancher Energiesparmaßnahmen mit den Regelungen des Denkmalschutzes gibt, wie beispielsweise das Aufbringen einer Wärmedämmung an einer historischen Fassade, bekommen historische Bauten einen Startvorteil von 25 Punkten.
- Eco Plus-Wirtschaftsagentur kann auf Grundlage von Machbarkeitsstudien touristische Maßnahmen fördern. Dies ist besonders interessant, wenn es um die Entwicklung einer gesamten Region geht.
- Senkung des nach § 28 Bewertungsgesetzes ermittelten Einheitswertes:  
Wenn ein Gebäude unter Schutz steht, sind nur 30% des Einheitswertes aktiv. Dies hat eine Senkung Erbschaftssteuer, Grundsteuer, sowie Schenkungssteuer zur Folge.
- Vermietung:  
Im Zuge von Vermietungen oder Verpachtungen, kommen im Bereich geschützter Objekte freie Mietzinsvereinbarung zur Anwendung. (§16 Abs. 1 Z 3 Mietrechtsgesetz)

- Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung kann der Herstellungsaufwand aufgrund des Denkmalschutzgesetzes §28 Abs. 3 Einkommensteuergesetz gleichmäßig über 15 Jahre abgeschrieben werden
- Anschaffungs- und Herstellungskosten, die für denkmalgeschützte Betriebsgebäude im Interesse des Denkmalschutzes aufgewendet werden, können gemäß §8 Abs. 2 Einkommensteuergesetz über 10 Jahre verteilt abgeschrieben werden.
- Förderungen sind Einkommensteuerfrei
- Sponsoren und Spender werden vor allem bei Medienwirksamen Projekten aktiv.

Durch die Entlastung für Denkmalpflegeprojekte von der Mehrwertsteuer und der Einkommensteuer wäre eine höhere Wertschöpfung die Folge, leider ist diese Idee noch nicht in Gesetz verankert und derzeit nur Studie.<sup>104</sup>

## **8.2 BUNDESDENKMALAMT**

In Zusammenhang mit dem Thema Förderungen für die Restaurierungen von Schlössern, muss nicht immer nur der finanzielle Fördergedanke im Vordergrund stehen. Das Bundesdenkmalamt versteht sich in dieser Hinsicht, als vom Staat beauftragte Hilfestation für diverse Restaurierungsprojekte. Die Hilfestellung kann einerseits von der Beratung zu diversen Förderungen sein, aber auch die technische Beratung steht hier ganz oben. Durch die vielen Erfahrungswerte die im Laufe der Zeit gesammelt wurden, verfügt das BDA über gute Möglichkeiten bei den Restaurierungen hilfreich zur Seite zu stehen.

Einerseits gibt es die Möglichkeit zur technischen Beratung, zu Ausführungsvarianten, zu Materialitäten, etc. Die Förderung im Sinne der Beratung als ersten Schritt zur Ausführung einer Sanierung. Es werden die Art, der Umfang und der zeitlicher Ablauf von Sanierungsmaßnahmen aufgezeigt. Durch gute Planung können auf diese Weise Kosten eingespart werden.<sup>105</sup> Andererseits kann aufgrund der großen und ausführlich angelegten Archive, wie das BDA Fotoarchiv, oder das BDA Aktenarchiv oder die Landesarchive Einblick in das historische Aussehen eines Gebäudes gegeben werden. So wird nahezu bei allen Restaurierungsprojekten auf die Akten und Daten des BDA zurückgegriffen. Durch die enge Zusammenarbeit bei den Projekten und die genauen Dokumentationen vor Ort während diverser Sanierungsphasen, werden diese Archive laufend aktualisiert und neue Kenndaten eingearbeitet. Die Verwaltung dieser Daten ist eine der zentralen Aufgaben des Bundesdenkmalsamtes.

Grundlegend kann das BDA auch Förderungen vergeben, ist aber aufgrund des eher geringen Budgets nur in Form von kleinen Beträgen möglich.

Eine weitere Aufgabe des BDA ist die Veranstaltung von Seminaren und Informationsabenden, zur Publizierung von durchgeführten Projekten, sowie zur Weitergabe von Erfahrungen. Dies geschieht im Rahmen von Workshops, so z.B. in der Karthause Mauerbach, wo nicht nur den Bauherren und Schlossbesitzern, sondern auch Planern, und Firmen ausführungstechnische Feinheiten im Zusammenhang mit der Altbausanierung weitergegeben werden. Es werden historische Arbeitsweise erklärt und vorgeführt, sowie deren technische Stärken und Schwächen diskutiert.

Da BDA verlegt auch zahlreiche Inventarlisten sowie Publikationen zu diversen Projekten. Einerseits um die Projektbeteiligten zu würdigen und das Medieninteresse zu erhöhen, andererseits um auch auf diese Weise Erfahrungen weiterzugeben.

Die Restaurierung, Konservierung und Erhaltung sind die Zentralbegriffe der Denkmalpflege und somit der Leitfaden für das Bundesdenkmalamt.

*Restaurierungen im Übermaß, haben ebenfalls den Verfall eines Denkmals zur Folge. Sie verlieren, wenn man sie willkürlich verändert ihre historische Bedeutung und verwandeln sich in sehr unzuverlässige Zeugnisse von dem künstlerischen Wollen und Können der Vergangenheit. Es wurde ihnen der Wert des Originals genommen.*<sup>106</sup> Hier ist es die Aufgabe des Bundesdenkmalamtes die Ausführungen zu überwachen und die Werte, die immateriellen Werte des Denkmals zu schützen und zu bewahren. Dies erfordert natürlich auch jede Menge Aufklärungsarbeit unter der Bevölkerung.

### **8.3 MARCHFELDSCHLOSSGESETZ**

Schloss Hof und Niederweiden sind durch die Einräumung eines Fruchtgenussrechtes in die Verwaltung der Marchfeldschlösser Revitalisierungs- und Betriebsges.m.H (MRB) gekommen. Die Schlösser sind eigentlich Eigentum des Bundesstaates Österreich, doch aufgrund des 2002 verabschiedeten Bundesgesetzes wurde die Errichtung der MRB beauftragt und in §1 dem kulturpolitischen Auftrag die MRB mit der Revitalisierung beauftragt. Der kulturpolitische Auftrag des Staates ist es das Erbe des Volkes zu erhalten. Im Fall der beiden Schlösser hat man auf Grundlage mehrerer Studien<sup>107</sup> die Restaurierungen durchgeführt. Um dieses Vorgehen auf sichere Beine zu stellen, war die Entscheidung es auf Gesetzesbasis zu verankern genau richtig. Im Gesetz selbst wird schließlich auch die Budgetierung gesichert, besonders kann anhand §6 Abs2 die enorme Entschlossenheit zur vollständigen Restaurierung entnommen werden, wenn es da heißt: *„Zusätzlich zu den Zuwendungen gemäß Abs. 1 kann der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit nach Maßgabe der im jährlichen Bundesfinanzgesetz für diese Zwecke vorgesehenen Mittel die Erhöhung der Aufwendungen gemäß Abs. 1 lit. b unter der weiteren Voraussetzung vergüten, dass dies trotz*

*wirtschaftlicher, sparsamer und zweckmäßiger Gebarung der Gesellschaft und wirtschaftlicher Führung der Geschäfte erforderlich ist.*“ Die Feststellung, dass die Erhaltung der Schlösser in öffentlichem Interesse ist, sowie die Tatsache, dass man auch schon in den Nachkriegsjahren beispielsweise Schloss Schönbrunn zu großen Teilen sogar rekonstruiert hat, bevor man noch die normalen Wohnbauten wiederherstellte, zeigt sich hier wieder ein starkes Beispiel in Richtung der Erhaltung unserer Kulturgüter. Dieses Handeln im Bereich des Kulturmanagements spiegelt ein modernes Kultur- und Wirtschaftspolitik wieder. Die Nachfrage an speziellen die Tradition eines Landes zeigenden Kulturgütern steigt immer mehr, die Chance gut restaurierte Objekte kommerziell zu nutzen war noch nie so groß, speziell im Hinblick auf die letzte große Wirtschaftskrise, wo das Vertrauen in die Immobilie wieder gewachsen ist und man sich auf die festen Werte im Leben zurück besinnt. War Schloss Hof und Schloss Niederweiden aufgrund des Bundesgesetzes glücklicher Empfänger eines Millionen Geschenkes, so wird es in den folgenden Jahrzehnten noch viele Besucher glücklich machen und aufgrund seiner Einnahmen auch das seinige zum Geldrückfluss beitragen. Auch dieser Punkt wurde im Bundesgesetz geregelt und festgehalten. Erhaltung-Öffnung-Belebung, all das unter Bedachtsamkeit der historischen Bedeutung war und ist da Ziel des Marchfeldgesetzes. Das Argument für den Einsatz öffentlicher budgetärer Mittel ist auch in diesem Fall des Denkmalschutzgesetzes selbst, denn die Erhaltung ist im öffentlichen Interesse. Der Staat hat in diesem Fall seine Aufgabe zur Erhaltung der Denkmäler voll erfüllt und versucht aus zwei Prunkbauten, gut restaurierte für eine nachhaltige Nutzung bereite Objekte zu erschaffen. Anhand der heutigen Erscheinungen kann man auf jeden fall schon einmal sagen, dass die Anlagen wunderschön geworden sind und vor allem Schloss Hof wunderschön inszeniert ist. Denkmalpflege bedeutet in diesem Fall auch nicht nur Belastung des Bundesbudgets, sondern auch Bühne für Auftritte, die sich politisch verwerten lassen. Nun nach Abschluss der größten Restaurierungen, wird es die Aufgabe der Marktmanager sein, den neuen „Altbestand“, die österreichischen Kulturgüter im Sinne der modernen Kulturtourismusgedanken zu verwerten.

## 8.4 QUELLENANGABE

---

- <sup>100</sup> Dvorak, S.16  
<sup>101</sup> Dvorak, 33ff  
<sup>102</sup> Interview - Schloss Raggendorf, Klenkhardt, *damaliger Firmeninhaber*  
<sup>103</sup> Denkmalpflege in NÖ, Weinviertel  
<sup>104</sup> Denkmalpflege in NÖ, Weinviertel  
<sup>105</sup> Denkmalpflege in NÖ, Weinviertel  
<sup>106</sup> Dvorak, S.31  
<sup>107</sup> Schlösser ohne Grenzen, Regionaler Wunschkatalog, Baschnegger,

## **9.0 AUSBLICK AUF DIE ENTWICKLUNGSTENDENZEN IN DER REGION**

In den letzten 10 Jahren ist das Interesse an der Region und an den historischen Schlossanlagen enorm gestiegen. Es wurde nicht nur erkannt, dass es historisch wertvolle Geschichtszeugnisse unserer Kultur sind, sondern auch der wirtschaftliche Faktor und das Entwicklungspotential wurden entdeckt. Nicht zuletzt hat auch die derzeitige wirtschaftliche Weltlage dazu beigetragen, dass auch private Schlossbesitzer ihr Geld besser in die Immobilie investieren, als in Aktien oder Fonds. So verzeichnen sämtliche, der Schlossrestauration nahestehende, Gewerbe steigende Gewinne und werden laufend mit Sanierungsaufgaben betraut. Tendenziell ist zu vermerken, dass sich das Interesse an den Anlagen seit den 70er Jahren immer mehr gesteigert hat. Bei allen untersuchten Anlagen gibt es Analysen zu deren Entwicklungspotential, sowie Überlegungen zu weiteren Restaurierungen und zu Möglichkeiten den Bestand mehr auszunutzen. Auch der Staat versucht mit seinen gezielten Förderungen und dem BDA gezielt Anreize an einer Restaurierung dieser, im öffentlichen Interesse stehenden, Anlagen zu schaffen. Der Fall des Eisernen Vorhanges und die Öffnung Richtung Osten öffnen ein weiteres großes Entwicklungspotential für die gesamte Region und in Folge natürlich auch für die Schlösser der Region. Dieses Potential wurde vom Staat bereits erkannt und so werden in den nächsten 5-10 Jahren laufend Straßen und Infrastrukturprojekte gefördert, die eine bessere Verbindung ermöglichen sollen.

Bei den untersuchten Anlagen gab es keine ohne Nutzung. Es gibt zwar leer stehende Bereiche, die völlig ungenutzt sind und zu verfallen drohen, aber jedes Schloss hat eine gewisse Stammnutzung. So kann im Bereich der Schlösser von teilweise genutzten Anlagen gesprochen werden, die wie bei Schloss Niederabsdorf, nur einen kleinen Teil des Schlosses wirklich erhalten. Konzepte für diese Anlage liegen vor, es wird angedacht hier ein Altenwohnheim, mit anschließendem Erholungsfreiraum zu schaffen. Die Fläche dafür ist ausreichend vorhanden, neue Impulse in diese Richtung wurden im Jahr 2010 wieder gesetzt. Aufgrund der nötigen massiven Eingriffe fordert dieses Projekt jedoch hohe Investitionen und wird erst in einigen Jahren einer Umsetzung näher kommen.<sup>100</sup> Auch das Projekt Schlösserstraße, wie es schon im Bundesgesetz der Marchfeldschlösser<sup>101</sup> angedacht wurde, wird aufgrund der Öffnung in Richtung Osten immer brisanter. Derzeit scheidet es noch an der Verbindung der Schlösser untereinander und an der Möglichkeit zur Übernachtung der Touristen in der Region. Freie Anlagen, die noch ein großes Angebot an Freiflächen haben, wie eben Schloss Niederabsdorf oder Schloss Marchegg, würden sich hier natürlich anbieten für die Nutzungserweiterung in Richtung Hotelbetrieb. Aufgrund der vorhandenen Aufteilung der Innenräume und der Dimension wären diese bestens dafür geeignet. Als Beispiel kann man hier das spanische Konzept der Paradores<sup>102</sup> erwähnen, die Schlösser werden hier generell mit der Förderung des

Staates in Richtung Hotel umgenutzt und ausgebaut. Das ermöglicht ein flächendeckendes Angebot für den Tourismus und belegt so auf rasche Weise die Schlösser mit einer Neunutzung. Ähnlich wäre ein Vorgehen hier bei einigen der untersuchten Schlössern vorstellbar und wünschenswert, um so das Thema Schloss für den Tourismus noch mehr spürbar zu machen und den Besucher so auch über Nacht in der Region der Schlösser zu halten. Eine Öffnung der Grenze Richtung Osten und eine bessere Anbindung an den Osten würde diesen Effekt weiter verstärken und wird letztendlich auch angestrebt. Derzeit sind Projekte wie die Marchbrücke über die March in die Slowakei in Planung.<sup>103</sup> Es soll eine historische Brücke wieder hergestellt werden, der österreichische Teil wird nach den denkmalpflegerischen Gesichtspunkten wieder hergestellt und der slowakische Teil der Brücke wird auf moderne Weise konstruiert. Derartige „Verbindungsprojekte“ fördern das Zusammenwachsen der Region auf internationaler Ebene, sowie das internationale Interesse an der Region.

Eine Tatsache, die aufgrund der Analysen bestätigt werden kann ist, dass jede Anlage laufend gewartet werden muss, je nach dem Zustand der Bausubstanz und dem Restaurierungsgrad fallen diese Wartungsarbeiten unterschiedlich intensiv aus. Aufgrund dieser Anforderung der Schlösser an uns, ist die nachhaltige Nutzung extrem wichtig. Durch die große Dichte an Anlagen und der sich wiederholenden Problematiken, sind auch in diesen Bereichen eine Kooperation und der Erfahrungsaustausch untereinander zu fördern.

Die Steigerung des wirtschaftlichen Potentials der Region erhöht natürlich auch das Interesse der Investoren. Die Gefahr der großen Investitionen ohne Rückfragen an den Investor und dessen Ziele wächst dadurch und birgt wiederum die Gefahr, dass es zum Verlust der historischen Werte der Anlagen kommt. Dies ist nicht im Sinne der Denkmalpflege und ist in den kommenden Jahren zu beachten. Die immateriellen Werte der gesamten Region sind das größte Entwicklungspotential für die Schlösser und müssen daher mit größter Sorgfalt behandelt werden. Um Projekte umzusetzen benötigt man gut eingespielte Teams mit den fachlichen Kompetenzen und sollte immer auch auf die Erfahrungen der bereits durchgeführten Projekte zurückgreifen. Diese Arbeit soll dazu ebenso ein Bindeglied sein.

## 9.1 QUELLENANGABE

---

<sup>100</sup> Lock

<sup>101</sup> Marchfeldschlösser-Gesetz

<sup>102</sup> Parador de Ciudad Rodrigo

<sup>103</sup> Wehdorn Architekten, Arch. Wistawel Michael

## **10.0 POSITIONIERUNG DES PROJEKTES „SCHLÖSSERSTRASSE“**

Im 83. Bundesgesetz zur Errichtung der Marchfeldschlösser Revitalisierungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. wird unter dem kulturpolitischen Auftrag, neben der Restaurierung und Wiederbelebung der Schlösser Hof und Niederweiden, auch die Kooperation mit benachbarten Schlösser, bis hin zur Entwicklung einer „historischen Schlösserstraße“ aufgetragen. Nach heutigem Stand der Restaurierung und Entwicklung, wurde Schloss Niederweiden restauriert und teilweise wiederbelebt und Schloss Hof mit der Hauptaufmerksamkeit und enormer Liebe zum Detail zum Hauptschloss dieser beiden Anlagen erhoben. Während in Schlosshof über die Sommermonate täglicher Tourismusbetrieb herrscht, wird Schloss Niederweiden eher stiefmütterlich behandelt und nur für einzelne Veranstaltungen geöffnet und erfreut sich weitaus geringeren Interesses als Schloss Hof. Die Kooperation zwischen den beiden Anlagen funktioniert zwar insofern, dass die Verwaltung auch Schloss Niederweiden betreibt, aber auf entwicklungstechnischer Basis, fehlt der gemeinsame Konsens noch. Um die Verbindung zwischen diesen beiden Anlagen wieder besser herzustellen, wäre es notwendig ein gemeinsames Tourismuskonzept anzustreben und vor allem die historische Verbindung zwischen den Anlagen aus dem Jahre 1770, vom Schönbrunner Hofgärtner, angelegte Allee wieder zu beleben.

Nach der Auswertung der Schlossanalysen und in Hinblick auf die Erschaffung der Schlösserstraße und unter Einbeziehung der ausländischen Beispiele der Loire Schlösser kann hier ein grundsätzlicher Vorschlag unter Bedachtnahme aller dieser Gesichtspunkte zu den Anlagen für eine Schlösserstraße gegeben werden. Auf Basis der Analysen wäre als Hauptschloss und Ausgangspunkt für eine etappenweise Umsetzung der Schlösserstraße Schloss Hof ideal, denn die Anlage ist bereits restauriert, hat ihre neue Nutzung und funktioniert bereits. Die Restaurierungen sind auf höchstem denkmalpflegerischen Niveau durchgeführt worden, der Technische Ausbau ist auf dem neuesten Stand und die Nachhaltigkeit, sowie ein breites Angebot für Touristen, ist durch die gemischte Nutzung mehrfach gegeben. Die Anlage steht unter Denkmalschutz und ist in Bundesbesitz, was ihren Bestand sichert. Auch die Möglichkeit zum Ausbau der Anlage ist weiterhin noch gegeben, womit Schloss Hof auf die gegebenen Anforderungen und den eventuell nötig werdenden Ausbau reagieren könnte.

Das in unmittelbarer Nähe liegende Schloss Niederweiden weist ebenso einen hohen Restaurierungsgrad auf und ist voll nutzbar. Durch eine Erschaffung eines gemeinsamen Tourismusangebotes beider Anlagen und die Wiederbelebung der Verbindungsallee zwischen den beiden Anlagen, könnte hier das erste Glied der Kette angeschlossen werden, ohne die Notwendigkeit all zu hoher Investitionen. Noch dazu ist die

Anlage ebenfalls in Staatlichem Besitz und unter derselben Verwaltung, womit eine derartige Einbeziehung auch keine großen Verwaltungsprobleme mit sich bringen würde.

Richtung Westen gegen Wien würde sich als nächstgelegene Anlage Schloss Eckartsau, als weiteres Glied anbieten. Das Schloss ist ebenso ein Bundesschloss und wird von den Bundesforsten verwaltet. Die derzeitige Auslastung ist eher gering, da man den touristischen Sektor zwar bedient, aber nur eine geringe Wertschöpfung betreibt. Die Bundesforste sind für Vorschläge zur Erhöhung der Einnahmen jederzeit gesprächsbereit und für diverse Kooperationen offen. Auch hier wären kaum hohe Kosten bei der Einbindung der Anlage zu erwarten, denn das Schloss ist in sehr gutem Zustand und wird bereits touristisch genutzt. Die Anlage ist bekannt als das Schloss in dem die Geschichte der Habsburger zu Ende ging und ist somit wohl eines der berühmtesten Schlösser im Marchfeld. Schloss Eckartsau bringt neben den vielen restaurierten Innenräumen auch eine 77ha große Parkanlage in die Schlösserstraße ein.

Weiter Richtung Westen, näher zu Wien, näher an die Donauauen, befindet sich Schloss Orth. Diese Anlage wurde vor kurzem restauriert und zeigt sich ebenso in vorbildlichem Zustand. Ständig werden neue Ideen umgesetzt und man versucht das Schloss mehr auszulasten. Es ist ebenso in Staatlichem Besitz und eine Einbindung in die Schlosskette wäre einfach zu bewerkstelligen. Auch der technische Ausbau ist auf dem höchsten Stand der Technik und die Anlage ist komplett barrierefrei zu erschließen. Schloss Orth sticht aufgrund seiner mittelalterlichen Form baustilmäßig unter den anderen Anlagen hervor und würde schon allein aus diesem Gesichtspunkt das Angebot bereichern, ganz abgesehen davon, dass in Schloss Orth mehrere Ausstellungen gezeigt werden.

Schon im Jahr 2000 wird im Masterplan für Schloss Hof und Niederweiden unter dem Titel „Schlösser ohne Grenzen“<sup>100</sup> die Verbindung mit dem nahen Ausland gefordert. Das kulturelle Erlebniss und die Erweiterung des Angebotes soll in der Region angestrebt werden. Die Geschichte gibt zahlreiche Anknüpfungspunkte an das nahe Ausland. Nur unweit von Schlosshof entfernt liegt Schloss Marchegg. Diese Anlage ist im Eigentum der Gemeinde Marchegg und derzeit in sehr schlechtem Erhaltungszustand. Seit Jahren wird ein Konzept für dessen Nutzung gesucht und versucht die Anlage wiederzubeleben. Die Chance über die Entwicklung einer Schlösserstraße Schloss Marchegg wieder zu beleben ist groß. Schloss Marchegg ist ein Pallffy Schloss und würde sofort auch die Verbindung mit den Pallffy Schlössern in der Slowakei herstellen und so die internationale Erweiterung der Schlösserstraße in die Slowakei und später nach Tschechien ermöglichen.



**Abbildung 1**

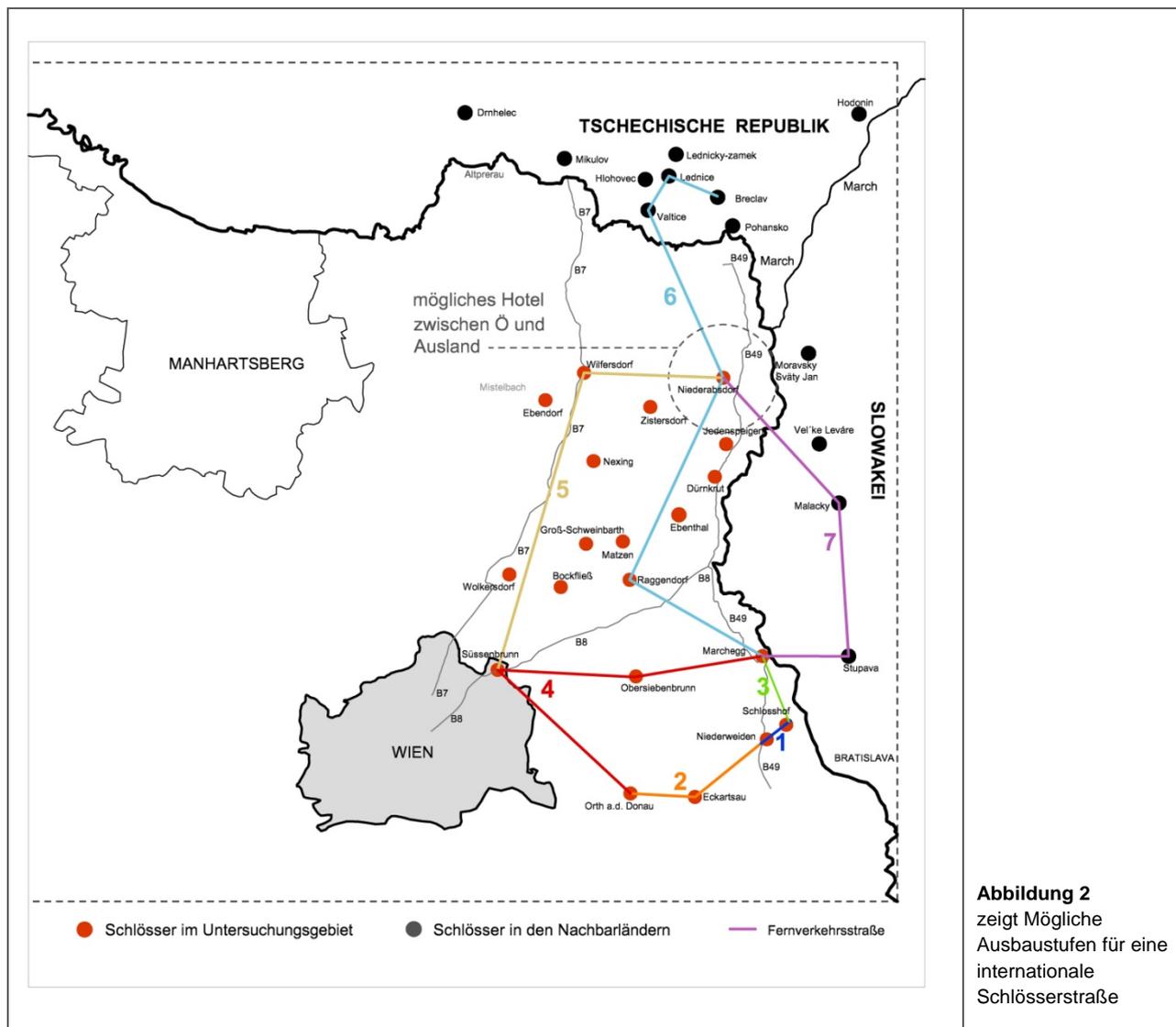
zeigt Schlosskettenidee auf Luftaufnahme im Ausstellungsbereich Schloss Orth im Jahre 2009

Die historischen Schlösser sind nicht nur erlesene Bauten sondern sie sind auch eng verbunden mit der wechselhaften Geschichte der Region und mit berühmten Persönlichkeiten. Sie zeugen von der früheren Bedeutung des Marchfeldes als Zentrum höfischen Lebens, der Reiterei und von Jagden, sowie als Drehscheibe zu den östlichen Nachbarländern. Während der Zeit des Eisernen Vorhanges wurde deren Lage isoliert und sie waren im Dornröschenschlaf. Wegen der gemeinsamen Wurzeln lässt sich die Schlösserstraße grenzübergreifend verlängern zu den südmährischen Schlössern der Familie Liechtenstein und nach Gödöllő, dem ungarischen Krönungsgeschenk an Kaiserin Elisabeth, das eines ihrer Lieblingsschlösser war. Die Revitalisierung von Schloss Hof und Niederweiden kann als Initialprojekt gesehen werden und sollte nun der Startschuss zur Zusammenführung der Schlösser zu einem kompakten Angebotspaket sein. Eine Kooperationen könnte die historische und kulturelle Einheit aufzeigen und so das internationale Interesse an der Region steigern.

Aufgrund der hohen Konzentration an Schlössern im Marchfeld gibt es auf Basis der Analyseergebnisse auch noch weitere Anlagen, die das Schlösserstraßen Angebot erweitern würden. So wäre beispielsweise Schloss Niederabsdorf zu nennen, das aufgrund seiner vielen Freiflächen und seiner Suche nach einer nachhaltigen Nutzung flexibel in das Angebot eingefügt werden könnte. Ebenso Schloss Raggendorf, das zwar voll ausgelastet und genutzt ist, aber aufgrund seines guten Zustandes durchaus auch für jeden Touristen sehenswert ist und das Gesamtangebot im Zuge der Schlösserstraße erweitern würde. Weiters sind zu nennen Schloss Süßenbrunn als Anbindungspunkt zu Wien, wo eine Schuhmanufaktur mit Gastronomie in den kommenden Jahren entstehen wird, oder Schloss Obersiebenbrunn, das sich aufgrund seiner zentralen Lage gut eingliedern würde, jedoch durch seinen derzeitigen Zustand und Nutzung nur schwer einzugliedern wäre. Trotzdem bliebe die Möglichkeit der Einbeziehung des berühmten Pavillons in Obersiebenbrunn von Lukas von Hildebrandt mit den Deckenfresken von Daniel Cran.

Die Grafik soll einen möglichen Ablauf für die Erschaffung der Schlösserstraße mit der Anbindung ans

Ausland zeigen. Ebenso werden die verschiedenen Verbindungsmöglichkeiten zwischen den Anlagen gezeigt. In Weiterer Folge ist natürlich der Ausbau der Infrastruktur durch den Bund weiter anzutreiben um das Netzwerk unter den Schlössern zu verdichten.



## 10.1 QUELLENVERZEICHNIS

<sup>100</sup> Schlösser ohne Grenzen

## **11.0 HANDLUNGSLEITFADEN FÜR PROJEKT BETEILIGTE**

Anhand der Analysenergebnisse und der Erfahrungen aus den Datenrecherchen und Nutzergesprächen, sowie anhand der Praxiszeit am Schlossrestaurierungsprojekt Schloss Hof, sowie diversen anderen Restaurierungsprojekten unter der fachkundigen Anleitung von geübten und routinierten Denkmalpflegern, Architekten, Bauherren und anderen Projektbeteiligten, folgt hier ein auf Basis dieser Erfahrungen erstellter Handlungsleitfaden für kommende Restaurierungs- und Entwicklungsprojekte historischer Schlösser im Zuge einer Adaptierung an eine neue Nutzung. Grundsätzlich muss natürlich festgehalten werden, dass es im Rahmen der denkmalpflegerischen Auseinandersetzung mit dem historischen Bestand in Bauprojekten keine allgemeinen Regeln geben kann, die dezidiert auf jedes Projekt zutreffen, aber es versteht sich dieser Leitfaden auch als eine Sammlung von Hinweisen, die bei den analysierten Projekten angetroffen wurden.

### A) Zur nachhaltigen Nutzung

- 1) Ein Schloss kann nur dann nachhaltig erhalten werden, wenn es eine der Gesellschaft und den Eigentümern nützliche Verwendung hat.
- 2) Eine Neunutzung muss mit dem historischen Bestand und den vorgegebenen Umständen abgestimmt werden und darf das Gebäude nicht zur reinen Hülle werden lassen.
- 3) Bei einer Gesamtrestaurierung eines Schlosses, sind erfahrene Fachleute aus den Fachgebieten Architektur, Denkmalpflege, Städtebau und dem technischen Ausbau, sowie die Gemeinde und die öffentlichen zuständigen Ämter von Beginn an hinzuzuziehen.
- 4) Bevor ein Projekt gestartet wird sollte ein Nutzungskonzept in Abstimmung mit dem Bestand ausgearbeitet werden.
- 5) Aufgrund der großen Dimensionen und des großen Flächenangebotes sollte immer an eine gemesichte Nutzung gedacht werden, auch um das Ertragsausfallrisiko zu minimieren und eine breitere Zielgruppe anzusprechen.
- 6) Durch Hinzuziehen der öffentlichen Stellen und der Medien kann von Beginn an das Interesse am Projekt und die Akzeptanz des Projektes unter der Bevölkerung gestärkt werden.
- 7) Vor einer Gesamtrestaurierung ist die Möglichkeit zu Teilrestaurierungen und Bauphasen in nutzungstechnischer- sowie in wirtschaftlicher Sicht zu prüfen.
- 8) Jede Nutzungsimplicierung sollte zuerst auf die infrastrukturelle Anbindung und in Zusammenhang mit den umgebenden Anlagen, sowie auf diverse Kooperationsmöglichkeiten geprüft werden.

- 9) Es empfiehlt sich Mitwirkende bei der Restaurierung auch künftig für die Betreuung der Anlage zu engagieren.
- B) Rahmenbedingungen
- 10) Die Gesamtdimension der Anlage ist zu prüfen und in das Restaurierungskonzept mit einzubeziehen.
- 11) Die städtebaulichen Sichtbezüge sind zu erhalten.
- 12) Die bestehende Infrastruktur, sowie deren künftige Entwicklung in den kommenden Jahren, ist in Anlehnung an jede Neunutzung zu prüfen.
- C) Architektonische Aspekte
- 13) Es sollte versucht werden die gegebene Räume in deren Konfiguration beizubehalten und die Nutzung dementsprechend anzupassen.
- 14) Die Möblierung der Räume sollte mit Fachleuten und mit dem architektonischen Gesamtkonzept abgestimmt werden.
- 15) Es ist auf eine passende Materialität aller Bereiche zu achten.
- 16) Der Architekt wird bei derartigen Projekten nicht als freier Künstler und Designer, sondern als gefühlvoller Interpret des historisch Gegebenen gebraucht und fungiert als Kontrolle der Erhaltung der historischen Werte.
- 17) Die umgebenden Außenanlagen sind in das Gesamtkonzept einzubeziehen.
- 18) Das historische und dessen Details sind zu zelebrieren.
- D) Technische Aspekte
- 19) Jede Nutzung ist auf deren technische Umsetzbarkeit im Rahmen der historisch gewachsenen Vorgaben zu prüfen.
- 20) Thermische Sanierungsmassnahmen sind im Rahmen der denkmalpflegerischen Regeln und Empfehlungen der internationalen Charten durchaus zu empfehlen.
- E) Wirtschaftliche Aspekte
- 21) Eine rein nach den wirtschaftlichen Aspekten durchgeführte Nutzungsadaptierung hat den Verlust der Identität des historischen Bestandes zur Folge, sowie dessen Entwertung und ist daher kontraproduktiv und abzulehnen.
- 22) Vor Beginn der Adaptierungen sind die Förderungsmöglichkeiten, sowie die Finanzierung zu klären und sicherzustellen.

23) Vor Beginn sind die künftigen Erhaltungskosten und die künftigen Einnahmen gegenüberzustellen und auf deren Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

F) Immaterielle Werte

24) Bei jedem Eingriff sind die internationalen Empfehlungen, wie z.B. die Charta von Venedig, Charta von Krakau, oder die Charta von Washington zu beachten.

25) Der Bestand ist von allen Gewerken schonend zu behandeln. Notwendige Leitungsführungen sind mit den geringsten baulichen Eingriffen und mit der möglichst Größten Rücksicht auf den Bestand zu führen.

26) Jegliche Entdeckungen während einer Umgestaltungsphase sind zu dokumentieren und in Abstimmung mit denkmalpflegerischen Fachleuten auf ihre Wertigkeit zu prüfen und dementsprechend zu respektieren.

27) Alle Adaptierungen sind planlich zu erfassen und zu dokumentieren.

28) Die mögliche Rückführung jeder Intervention sollte prinzipiell in Betracht gezogen werden.

29) Vor jedem Eingriff sollte der Bestand konsequent und genau aufgenommen werden, sowohl planlich, als auch fototechnisch und mit textlichen Beschreibungen.

30) Jede Intervention sollte anhand ihres Materials und ihrer Gestalt ablesbar sein.

31) Es sollte nicht versucht werden ein stilreines und neuwirkendes Bauwerk zu erschaffen, die „Patina“ sollte erhalten bleiben.

32) Das Bauwerk sollte die Möglichkeit des kontrollierten Alterns haben, ohne dabei zu verfallen.



## **12.0 KATALOG**

### **12.1 EINLEITUNG**

Grundlage für die Arbeit bildet der folgende Katalog mit Analysen von 20 Einzelobjekten aus dem „Viertel unter dem Mannhartsberg“. Jedes Schloss ist einzeln angeführt, das Datenkennblatt gibt Einblick über die Eigentümerverhältnisse und hat ein Erkennungsbild zur Identifizierung. Ebenso wurde ein Piktogramm zur Formzuordnung eingefügt. Danach werden die einzelnen Aspekte (Rahmenbedingungen, Architektur, Technische Aspekte, Wirtschaftlichkeit und immaterielle Aspekte) der jeweiligen Anlage analysiert und bewertet. Abschließend gibt es eine Auswertung und Zusammenführung der einzelnen Daten und Ergebnisse, sowie eine Bewertung in Hinblick auf den Erhaltungsgrad und die Ausbaufähigkeit, sowie die derzeitige Nachhaltigkeit der Nutzung der Anlage.

### **12.2 SCHLOSSVERZEICHNIS**

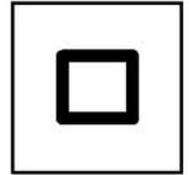
- 1.) WOLKERSDORF
- 2.) MARCHEGG
- 3.) EBENTHAL
- 4.) RAGGENDORF
- 5.) ORTH
- 6.) GROSSSCHWEINBARTH
- 7.) ECKARTSAU
- 8.) JEDENSPEIGEN
- 9.) BOCKFLIESS
- 10.)SCHLOSSHOF
- 11.)NIEDERWEIDEN
- 12.)NIEDERABSDORF
- 13.)EBENDORF
- 14.)OBERSIEBENBRUNN
- 15.)WILFERSDORF
- 16.)DÜRNKRUT
- 17.)ZISTERSDORF
- 18.)MATZEN

19.)SÜSSENBRUNN

20.)NEXING

### **12.3 ANALYSEN ZU 20 SCHLOSSANLAGEN IN ÖSTERREICH**

In den folgenden Seiten sind die 20 analysierten Objekte wissenschaftlich aufgenommen im Forschungszeitraum von Mai 2008 bis September 2010.



**Abbildung 1**  
zeigt Hauptstiegenhaus



**Abbildung 2**  
Zeigt Taverne im  
Erdgeschoß ehemalige  
Kapelle des Schlosses



**Abbildung 3**  
zeigt Innenhof



**Abbildung 4**  
zeigt Ausstellungsraum/Galerie

**Standort:** 2120 Wolkersdorf im Weinviertel, Schlossplatz 2 – KG 15224 – EZ 2695<sup>100</sup>

**Erbaut:** 1178 wurde die Burg erstmals urkundlich erwähnt.<sup>101</sup>

Anfang des **18. Jahrhunderts** wurde sie als Wasserburg erbaut und war im Besitz eines Ulrichkirchners Familienzweiges. Um die Mitte des 18. Jhdts erfolgte der barocke Umbau unter Beibehaltung mittelalterliche Teile.<sup>102</sup>

**Eigentümer:** Stadtgemeinde Wolkersdorf<sup>103</sup>

**Nutzung:** zahlreiche Veranstaltungen, Musikschule, Gastwirtschaft, Künstleratelier, diverse Büroräume

#### **Besitzerwechsel - die letzten 3:**

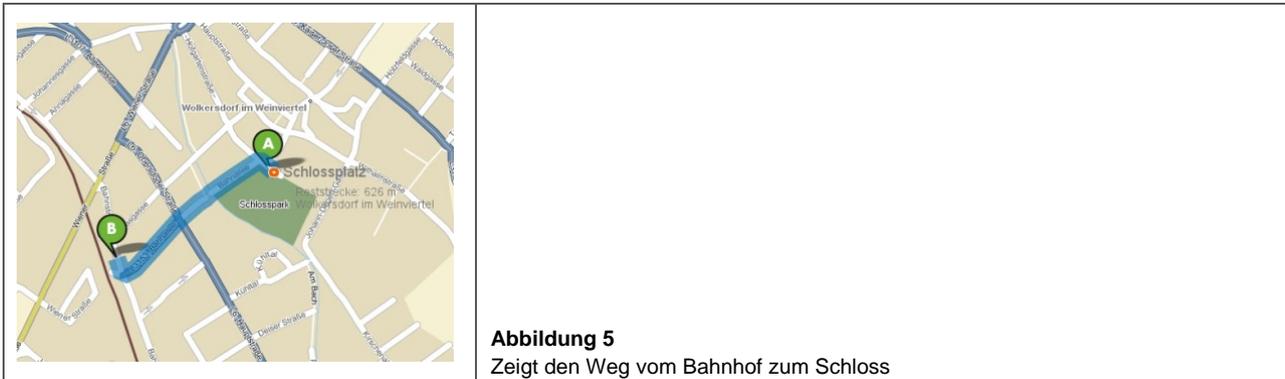
1870 Hugo Graf Abensperg und Traun für 7000.000 Gulden<sup>104</sup>

1884 Sparkasse Wolkersdorf<sup>105</sup>

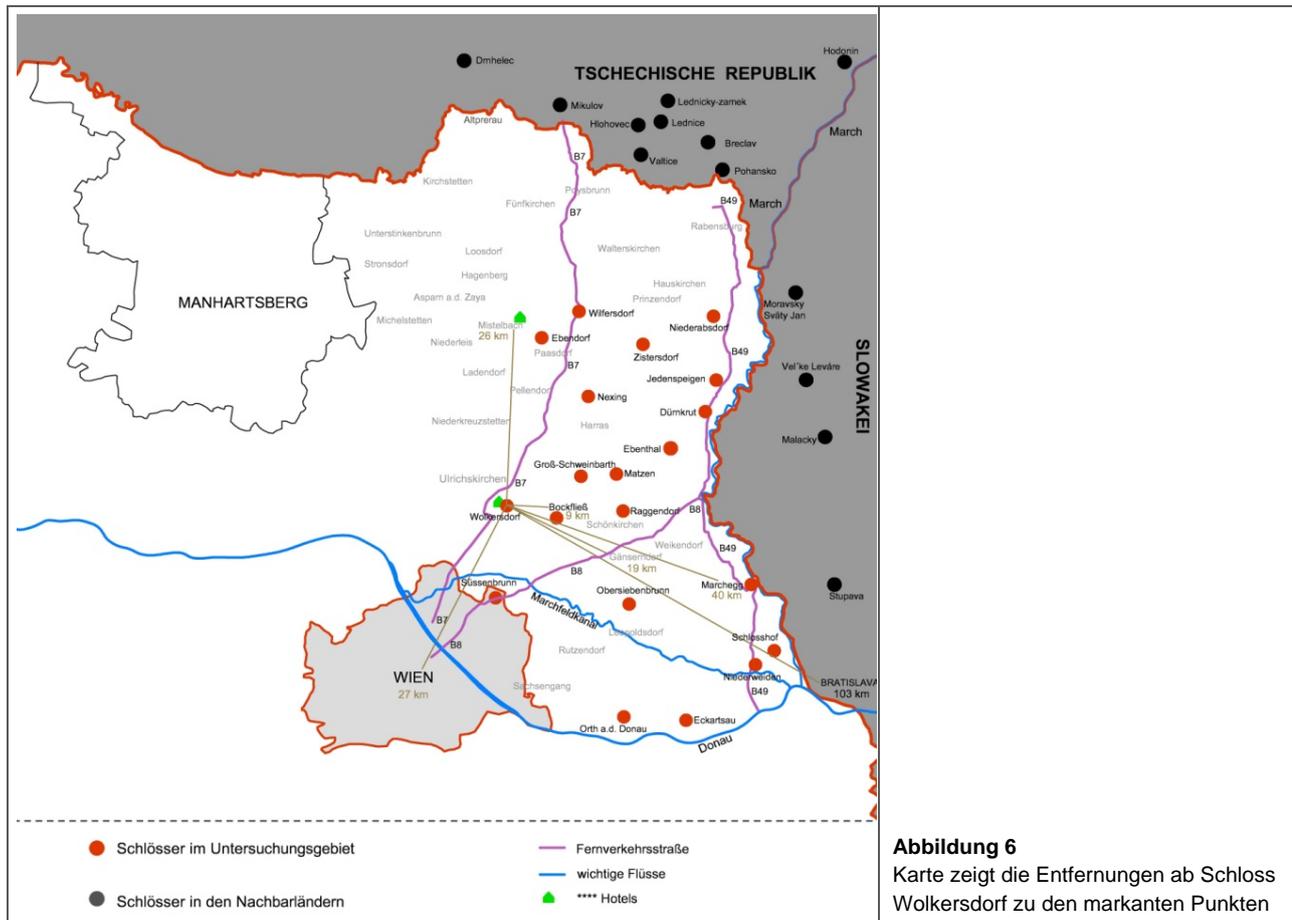
seit 14.Juni 1967 Gem. Wolkersdorf<sup>106</sup>

## INFRASTRUKTURELLE ASPEKTE

Die Stadt Wolkersdorf liegt nördlich von Wien. Die Fernverkehrsstraße B7 verbindet Tschechien mit Wien und verläuft dabei genau durch Wolkersdorf. Parkplatzmöglichkeiten um die Schlossallee sind genügend vorhanden. Mit der Laaer Ostbahn 902 (Schnellbahn S2) ist man ab Wien Meidling in 48 Minuten,<sup>107</sup> kostet ab Wien Mitte 3,60 pro Fahrt und mit der ÖBB ab Wien Praterstern in ca. 30 Minuten in Wolkersdorf. Das Standardticket für die 2.Klasse kostet € 5,40.<sup>108</sup> Der Bahnhof ist nur 626 Meter vom Schloss entfernt.



Mit dem Anruf-Sammeltaxi kann man sich neben dem bestehenden öffentlichen Verkehrsangebot, gegen telefonische Bestellung, um € 2,00 chauffieren lassen.<sup>109</sup>

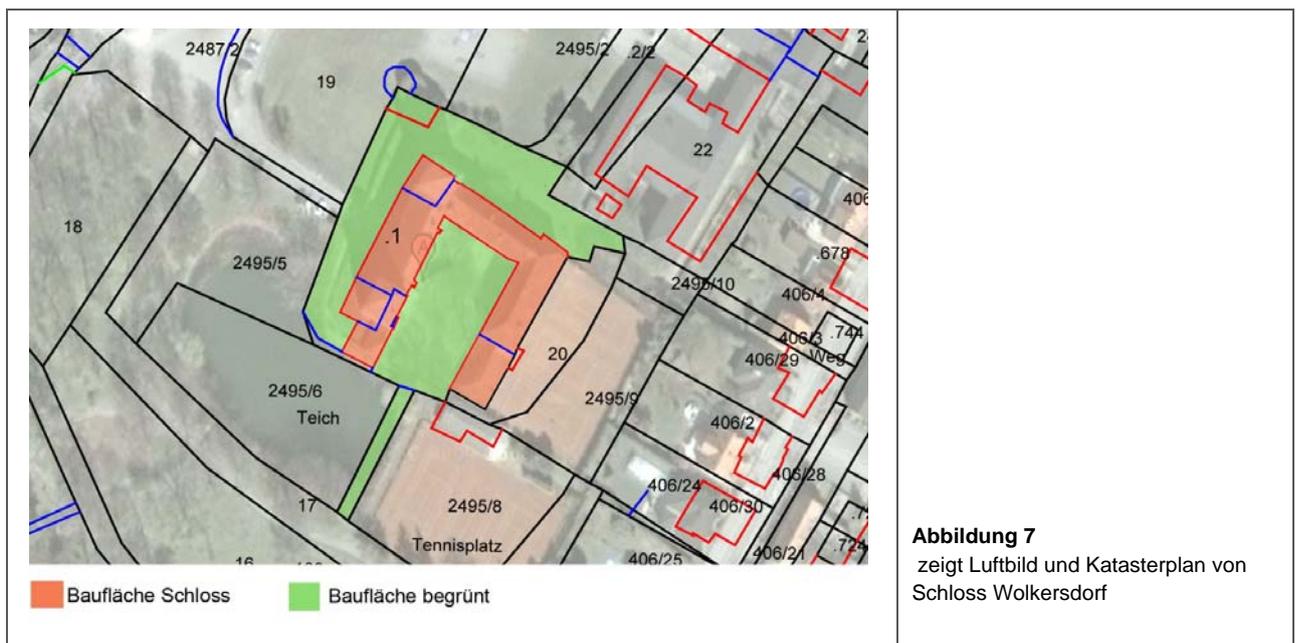


Schloss Wolkersdorf liegt am östlichen Rand der Stadt, südlich grenzt ein Park die Anlage vom Ort ab.

Das Schloss ist ca. 27 km von der Wiener Innenstadt entfernt. Man fährt über die B227 zur A22 und dann die B7 Bundesstraße, welche direkt zum Schloss führt.<sup>110</sup> Von der nördlichen Wiener Stadtgrenze beträgt die Entfernung 17 km. Im Februar 2010 wurde der erste Teilabschnitt der im Bau befindlichen Nordautobahn A5 eröffnet.<sup>111</sup>

Die Stadt Wolkersdorf mit einer Gesamtfläche von 4.441 ha und 7.559 Einwohner<sup>112</sup> hat zahlreiche Angebote, wie zum Beispiel moderne Spiel- und Sportanlagen, Kinderspielplätze, dem Hochleithenwald Wandererlebnisweg, sowie zahlreiche attraktive Fitness- und Wellnessangebote. Wolkersdorf ist eine Schulstadt, mit über 1.000 Schülerinnen und Schüler.<sup>113</sup> Insgesamt gibt es sechs Schulen. Davon eine Volksschule, eine Mittelschule, eine Hauptschule, eine allgemeine Sonderschule, eine Polytechnische Schule und ein Bundesrealgymnasium, weiters findet man sechs modernst ausgestattete Kindergärten. In der unmittelbaren Umgebung von ca. 600 Metern gibt es das vier Sterne Hotel Klaus mit 135 Betten.<sup>114</sup> Auch die Gastronomie ist gut ausgebaut, zehn Heurigen, vier Café-Konditoreien, eine Bäckerei, zehn Gasthäuser und Restaurants, sowie fünf Pubs und Bars sorgen für Unterhaltung und kulinarische Versorgung. Ein weiterer Schwerpunkt der Wolkersdorfer Gemeinde, ist das kulturelle Leben der Stadt, das vom Facettenreichtum und einer breitgefächerten Vielfalt geprägt ist.<sup>115</sup>

Das nächst gelegene Schloss ist Schloss Bockfließ, knappe 9 Kilometer entfernt. Abgesehen vom Schloss und der angrenzende Parkanlage mit Teich, ist Wolkersdorf im Weinviertel mit seinem ländlich historischen Kern sehr sehenswert. Auch die Landschaft gibt mit zahlreichen Wanderwegen einiges zu erkunden auf.



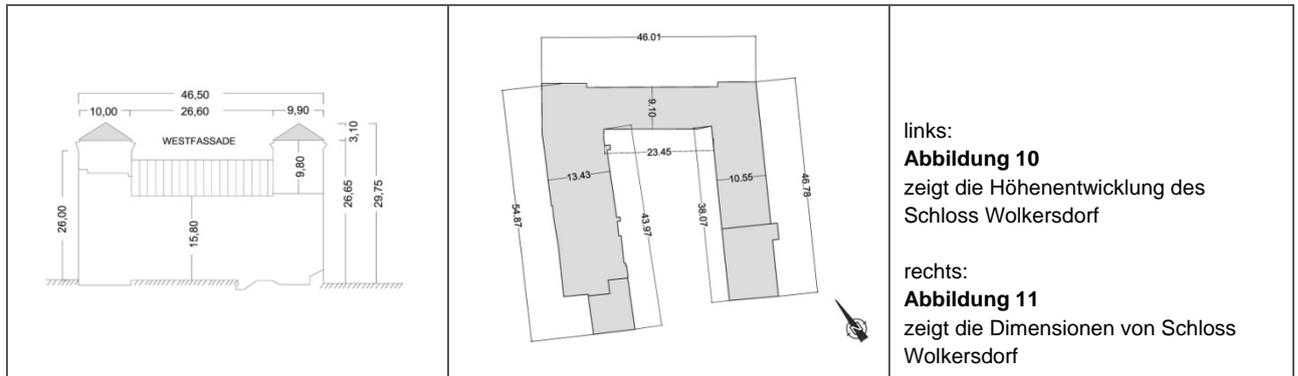
## ARCHITEKTONISCHE ASPEKTE

Das Schloss war ursprünglich von einem Wassergraben, der von zwei Teichen angespeist wurde, umschlossen. Im Jahre 1936 und den Folgenden wurde einer der Teiche als Ablagerungsstätte bestimmt und zugeschüttet. Heute ist dort ein Tennisplatz.



Der Mittelalterliche Vierflügelbau wurde im 18. Jhd verändert.<sup>116</sup> Heute ist die Form nur mehr dreiflügelig und nach Süden offen. Das Schloss ist heute noch ein mächtiger Bau mit viergeschossiger Hauptfront, die nach Nordwesten orientiert ist. Die Haupteinschießung befindet sich im Westen des Dreiflügelbaus. Der viergeschossige Flügel wird an der rechten und linken Seite jeweils von drei Fensterachsen geteilt. Eine Fensterachse erstreckt sich zusätzlich direkt über dem Hauptportal. Der Nord- und Osttrakt sind dreigeschossig und somit um ein Geschöß niedriger als der Haupttrakt. Am Ostflügel, fügt sich südlich ein eingeschossiger Anbau an, welcher ehemals als Stall genutzt wurde. Die Außenmauern des Erdgeschoßes sind aus Quadermauerwerk.<sup>117</sup> Auf der West-Süd- und West- Nordseite, ragen zwei stark quadratische Türme um zwei Geschöße über die Hauptfront hinaus. Diese wurden sowohl 1934 als auch in den 90er Jahren renoviert.<sup>118</sup> Die beiden Türme an der Westseite weisen jeweils eine Fensterachse auf und werden mit gerahmtem Hautgesimse abgeschlossen. Das Dach der Türme ist in Eternit gedeckt. Die viergeschossige Hauptfront ist nach Westen ausgerichtet und hat zentral den Haupteingang. Einige Teile der hofseitigen Fassaden und Innenwände des Ost- und Nordtraktes weisen Wände aus der Renaissance, dem 16. Jahrhundert, auf.<sup>119</sup> 1745 sind die Innenwände und die Hoffassade im Westflügel im barocken Stil renoviert worden.<sup>120</sup> Der Außenputz ist ein Marchsand-Kalkgemisch aus den 70er Jahren.<sup>121</sup> Die Hauptfront des Schlosses wurde zuerst 1934 renoviert.<sup>122</sup> Am 14. Juni 1967 übernahm die Gemeinde Wolkersdorf das Schloss. Die letzte große Sanierung war in den 90-er Jahren. Hier hat man die Instandsetzung der Hauptfassade und der Türme des Schlosses vorgenommen.<sup>123</sup> Seither ist man mit immer wieder auftretenden Problemen konfrontiert, welche das Dach, die Dachrinne, die Entwässerung, die Kamine und die Kastenfenster betreffen. Diese sorgen für ständige Wartungsarbeiten am Schloss.

Feuchteschäden wurden durch den Einbau der Wasser-Umkehranlage im Erdgeschoss abgefangen. Stellenweise kann man aber die aufsteigende Mauerfeuchte in den Innenräumen entdecken sowie am Mauersockel im Innenhof.<sup>124</sup>



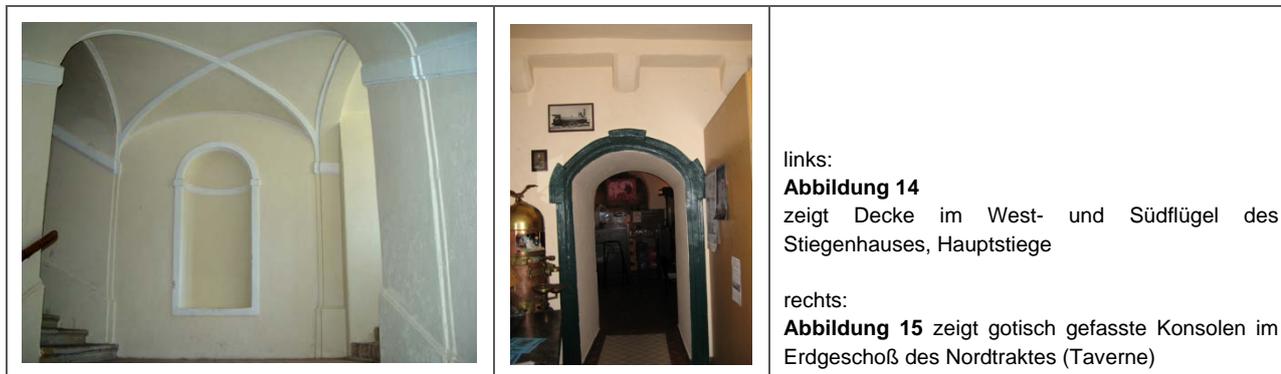
Der Hof wird durch den West, Nord und Ostrakt gebildet. Nach Süden öffnet er sich Richtung Schlossteich, er ist ca. 24x44m groß. Die Anlage hat eine Trakttiefe von ca. 10-14m und ist an den Türmen gemessen ca. 30m hoch. Das Schloss weist schlichte Hoffronten auf, die Westlichen sind mit monumentalen genuteten Pfeilarkaden versehen, die Obergeschoße mit Riesenpilastergliederung. Ostseitig sichtbar sind die Fenstergewände, die aus der 2.Hälfte des 16. Jhdt. stammen.<sup>125</sup>



Die Haupterschließung zum Schloss erfolgt über einen gepflasterten Weg mit anschließenden Parkmöglichkeiten.

Das Dach ist ein Satteldach, gedeckt mit Wiener Taschen, innen verstrichen. Es ist ein ungedämmtes Sparrendach. Sparrenabstand 95 – 97 cm, darauf direkt die Dachlattung 5 /3 in Abstand 15,5 – 17 cm. Die Turmobergeschoße von 1937 mit Konsolgesims sind mit neuen Pyramidendächern in Eternit eingedeckt.<sup>126</sup> Trennwände, die neu aufgestellt wurden, sind meist aus Gipskarton. Historische Trennwände sind 15 cm starke Ziegelmauern. Ebenfalls in dieser Zeit wurden die WC-Anlagen im Erdgeschoß installiert, in welchen man innen das dicke Steinmauerwerk erkennen kann. Damals fand man die großen Steinmauern, welche

heute sichtbar gezeitigt werden und ein Steinmetzzeichen erkennbar ist.<sup>127</sup> Bis zum 1.OG findet man Gewölbedecken vor mit zarten Stuckverzierungen an der Untersicht. Die restlichen Decken sind Dippelbaumdecken. Zarte Kreuzgesimse mit Stuckdeckenspiegel auf Schilfrohrunterkonstruktion.



Die Büroräume sind mit Bretterboden ausgestattet. In den Gängen der Musikschule wurden Fliesen verlegt. Die **Stiegen**, sowie die **Böden** des Hauptstiegenhauses sind aus Dittfurter Steinbelag. Die Haupteintrittsmöglichkeiten sind die Treppenhäuser im West- und Ostflügel. Die innere Erschließung erfolgt teilweise mit einem Gang, teilweise von Raum zu Raum. Die Raumgrößen bewegen sich zwischen 3,00 x 2,00 m und 8,0 x 5,0 m bei einer Raumhöhe von 3,10 m – 4,50.



Abbildung 17 zeigt den Grundriss im Erdgeschoß des Schlosses Wolkersdorf

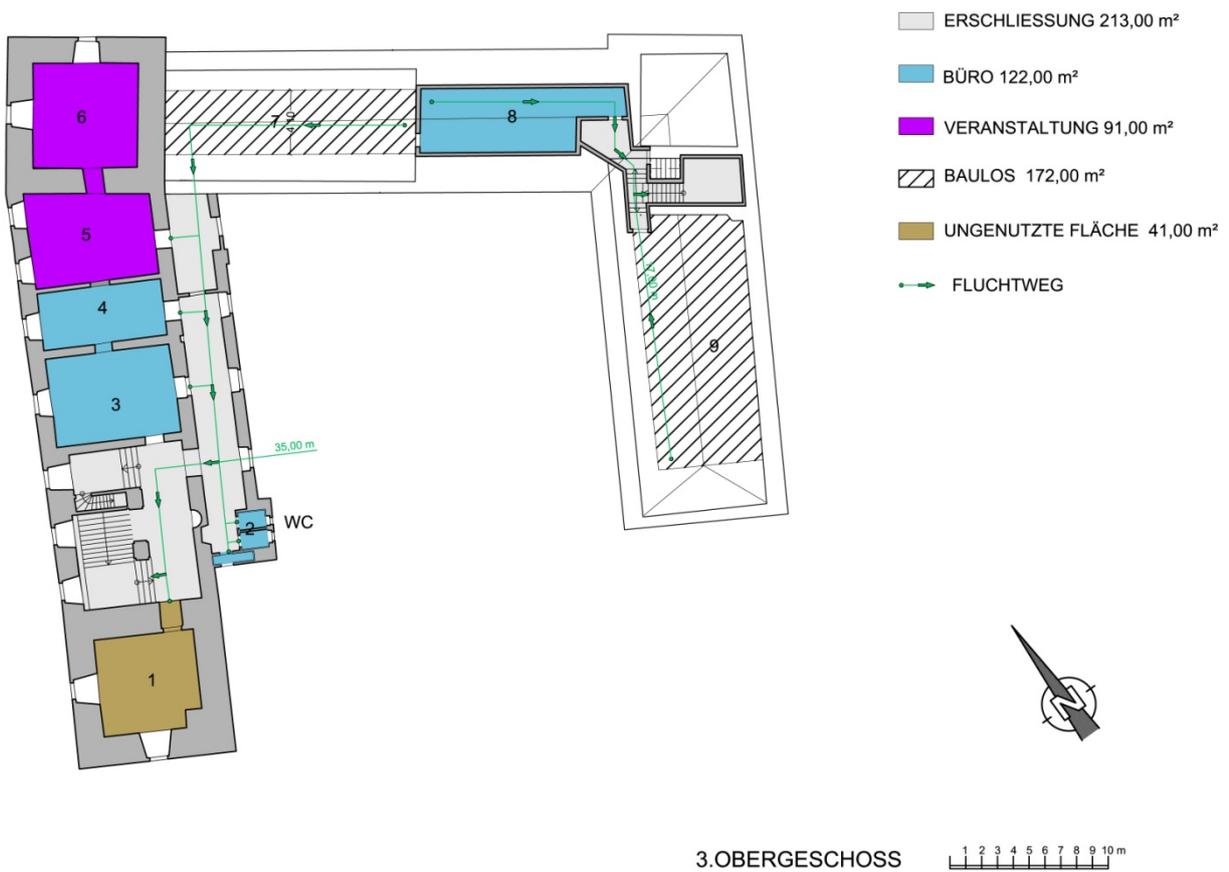


Abbildung 18 zeigt den Grundriss im 1.Obergeschoß des Schlosses Wolkersdorf



2.OBERGESCHOSS

Abbildung 19 zeigt den Grundriss im 2.Obergeschoß des Schlosses Wolkersdorf



3.OBERGESCHOSS

Abbildung 20 zeigt den Grundriss im 3.Obergeschoß des Schlosses Wolkersdorf

## TECHNISCHE ASPEKTE

Hauptstiege Westtrakt	Maße	Überprüft nach:	Ergebnis
Fluchtweglänge	EG= 39,0 m OG= 39,0 m	§17 AStV <sup>128</sup> §17 AStV	= 39,0 m < 40,00 m -> erfüllt = 39,0 m < 40,00 m -> erfüllt
Gangbreiten	EG = 1,70 m OG = 2,30 m – 2,70 m	§ 18 AStV § 18 AStV	= 170 Personen = 230 Personen
Material Stiege	Stein	§19 AStV Pkt. 5	= erfüllt
Stiegenabsatz	22 Stufen (auf 3 Teile) <b>max. Lauflänge vorhanden: 14 &lt; 20</b>	§ 69 (1) NÖ-BTV <sup>129</sup>	= erfüllt
Stiegenverhältnis	EG bis 1.OG <b>14 x 35 cm</b>	§ 69 (2+3) NÖ-BTV	= erfüllt

Maße im Zuge der Vor-Ort Besichtigung und aus den Planunterlagen durch MM abgenommen.

Anhand der Auswertung der Fluchtwege kann die Tauglichkeit des Schlosses für die Aufnahme von bis zu 230 Personen bestätigt werden, jedoch ist anzumerken, dass sich die Fluchtwegbreite im Erdgeschoß auf 1,70m verringert und so nur mehr für 170 Personen tauglich ist. Anhand der Nutzung als Musikschule oder für kleine Veranstaltungen ist diese Zahl dennoch bei weitem ausreichend. Die Stiegen selbst erfüllen ebenso die Anforderungen nach der Bautechnikverordnung und auch die Materialität, aus Stein erfüllt die Auflagen. Aufgrund der Tatsache, dass es im Schloss keinen Lift gibt, ist die Anlage nicht barrierefrei.

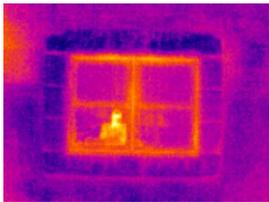
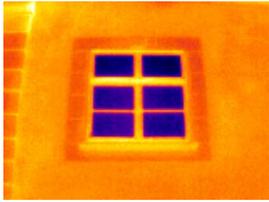
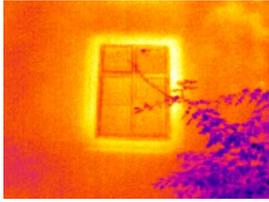
## FENSTER

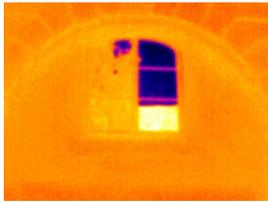
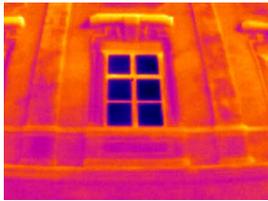
Die Fenster im Erdgeschoss und im Obergeschoss sind die ursprünglichen Öffnungen der ehemaligen Burg. Die im zweiten und dritten Obergeschoss dürften, bis auf die Turmfenster, aus der Mitte des 18. Jahrhunderts stammen. Alle Holzkastenfenster haben Einscheibenverglasung, die Innenflügel schlagen nach innen und die Außenflügel nach außen auf. Sämtliche Fenster wurden renoviert und in ihrer ursprünglichen Form erhalten. Der Luftraum zwischen den Fenstern ist unterschiedlich und liegt zwischen 20 und 28 cm.

Es gibt insgesamt 142 Fenster, in der folgenden Detailaufnahme der Fenster wurden die verschiedenen Varianten aufgenommen und größtmäßig festgehalten. Die mit AF abgekürzten Fenster, sind Fenster an der Außenfassade, die mit HF bezeichneten Fenster sind Hoffenster. In der zweiten Spalte sind die Grunddimensionen aufgenommen worden, so wie sie auch für die Berechnung eines Energieausweises notwendig wären. In der dritten Spalte sieht man das Erscheinungsbild des Fensters. Alle Fenster des Schlosses Wolkersdorf sind weiß gestrichen. Die vierte Spalte zeigt eine thermografische Aufnahme des Fensters. Hierbei ist anzumerken, dass sich das Fensterglas aufgrund der Reflexionen nicht mit einer Wärmebildkamera bewerten lässt. Somit sind die meist dunkelblauen Bereiche der Scheiben außer Acht zu lassen.

An den Aufnahmen kann gut das umfassende Steingewände der Fenster erkannt werden, dies zeigt sich meist in einer etwas dunkleren Färbung als der Rest der Fassade, was bedeutet, dass der Stein kühler ist. Die Dunkelblauen Bereiche sind die kalten Bereiche und weisen auf einen niedrigeren Energieverlust hin. Es lässt sich somit deutlich ein Energieverlust im Bereich der Rahmenteile erkennen. Je breiter die Rahmen sind, desto mehr Energie geht hier verloren. Ebenso lässt sich erkennen, dass bei den dickeren Mauerstellen die Wand dunkler erscheint, als bei den dünneren, was wieder zeigt, dass der Wärmeenergieverlust im Bereich der dünneren Wand größer ist, als im Bereich der massiven dickeren Wände.

Alle Thermografien wurden im Oktober 2010 durchgeführt von Marcus Meszaros. Die Außentemperatur betrug 10,5 Grad, die Innenraumtemperatur betrug 21-22 Grad. Somit war das Delta von 10,5-11,5 Grad vorhanden.

<b>VARIANTE 1 - EGWAF</b>			
Anzahl:	23 x	<b>FOTO</b>	<b>THERMOGRAFIE</b>
Bruttogröße:	130,0 b x 99,0 h cm		
Holzsprosse horizontal	1 x 3 cm = 3,0cm		
Holzrahmen horizontal	2 x 5 cm = 10,0cm		
Holzrahmen vertikal	3 x 5 cm = 15,0 cm		
Glasfläche:	115,0 b cm x 86,0 h cm = <b>0,99m<sup>2</sup></b>		
Luftraum:	33,0 cm		
<b>VARIANTE 2 – OGWAF</b>			
Anzahl:	26 x	<b>FOTO</b>	<b>THERMOGRAFIE</b>
Bruttogröße:	129,0 b x 129 h cm		
Holzsprosse horizontal	1 x 2 cm = 2,0 cm		
Holzrahmen horizontal	3 x 4,5 cm = 13,5 cm		
Holzrahmen vertikal	3 x 4,5 cm = 13,5 cm		
Glasfläche:	115,5 b x 113,5 h cm = <b>1,29 m<sup>2</sup></b>		
Luftraum:	32,0 cm		
<b>VARIANTE 3 - OGSFAF</b>			
Anzahl:	45 x	<b>FOTO</b>	<b>THERMOGRAFIE</b>
Bruttogröße:	100 b x 150 h cm		
Holzsprosse horizontal	1 x 2,5 cm = 2,5 cm		
Holzrahmen horizontal	3 x 5,0 cm = 15,0 cm		
Holzrahmen vertikal	3 x 5,0 cm = 15,0 cm		
Glasfläche:	85 b x 132,5 h cm = <b>1,13 m<sup>2</sup></b>		
Luftraum:	28,0 cm		

<b>VARIANTE 4</b>		<b>OGSHF</b>		<b>FOTO</b>	<b>THERMOGRAFIE</b>
Anzahl:	5 x				
Bruttogröße:	100 b x 130 h cm				
Holzsporse horizontal	2 x 2,5 cm = 5,0 cm				
Holzrahmen horizontal	2 x 5,0 cm = 10,0 cm				
Holzrahmen vertikal	2 x 5,0 cm = 10,0 cm				
Holzrahmen vertikal	1 x 6,5 cm = 6,5 cm				
Glasfläche:	83,5 b x 115,0 cm = <b>0,96 m²</b>				
Luftraum:	27,0 cm				
<b>VARIANTE 5 - OGWAF</b>					
Anzahl:	27 x				
Bruttogröße:	115 b x 210 h cm				
Holzsporse horizontal	1 x 2,0 cm = 2,0 cm				
Holzrahmen horizontal	3 x 5,0 cm = 15,0 cm				
Holzrahmen vertikal	3 x 5,0 cm = 15,0 cm				
Glasfläche:	100 b x 193 cm = <b>1,93 m²</b>				
Luftraum:	28,0 cm				

Fotos & Maße bei der Vor-Ort Besichtigung, Abnahme der Maße durch MM

## WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

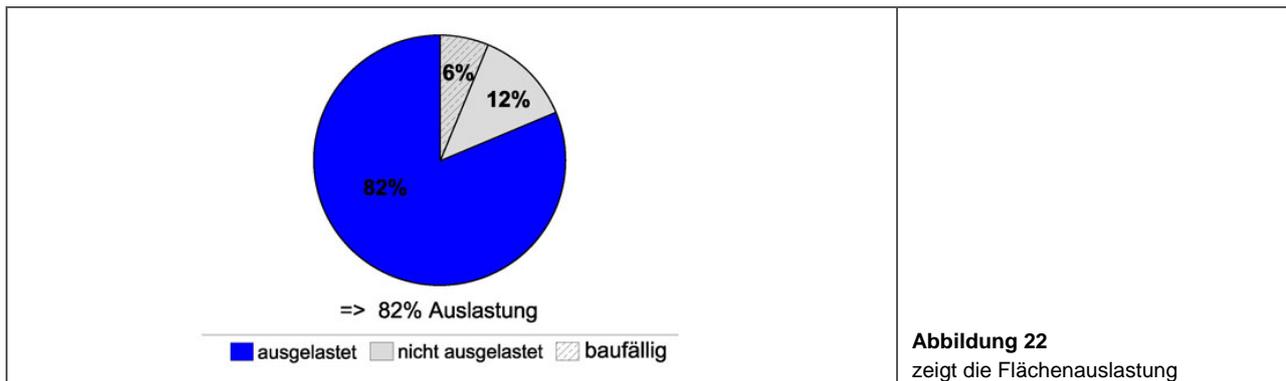
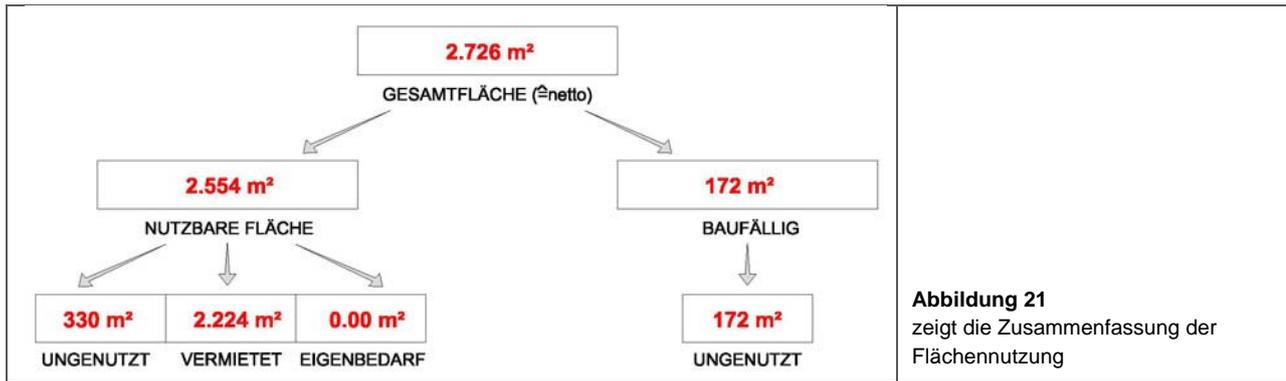
### AUSWERTUNG DER NETTO & BRUTTO GESCHOSSFLÄCHEN PRO NUTZUNG

(\*Auf ganze Zahlen aufgerundet!)

	Räume	NGF *	BGF*	Mietpreise vorhanden	Mietpreise fiktiv	Ausbau - kosten
	Anzahl	m²	m²	€	€ 15,- / m² T1	€ einmalig 1.873,- / m² T2
<b>EG:</b>						
Büro	10	229,00	363,00		3.435,00 / mt.	-
Gastronomie	16	300,00	657,00		4.500,00 / mt.	-
Technik	1	10,00	27,00		-	-
Ungenutzte Fläche	6	125,00	191,00		1.875,00 / mt.	-
Erschließung	3	21,00	42,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE EG:</b>		<b>685,00</b>	<b>1.280,00</b>		<b>9.810,00 / mt.</b>	-
<b>1. OG</b>						
Büro	2	26,00	47,00		390,00 / mt.	-
Veranstaltung	8	244,00	435,00		3.660,00 / mt.	-
Bildung	4	71,00	127,00		1.065,00 / mt.	-
Ungenutzte Fläche	7	164,00	301,00		2.460,00 / mt.	-
Erschließung	2	156,00	229,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE 1.OG:</b>		<b>661,00</b>	<b>1.139,00</b>		<b>7.575,00 / mt.</b>	-
<b>2. OG</b>						
Büro	2	58,00	137,00		870,00 / mt.	-
Veranstaltung	4	141,00	208,00		2.115,00 / mt.	-
Bildung	17	450,00	656,00		6.750,00 / mt.	-
Erschließung	2	92,00	132,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE 2.OG</b>		<b>741,00</b>	<b>1.133,00</b>		<b>9.735,00 / mt.</b>	-
<b>3. OG</b>						
Büro	4	122,00	219,00		1.830,00 / mt.	-
Veranstaltung	2	91,00	156,00		1.365,00 / mt.	-
Ungenutzte Fläche	1	41,00	38,00		615,00 / mt.	-
Baulos	2	172,00	345,00		2.580,00 / mt.	322.156,00 €
Erschließung	2	213,00	247,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE 3.OG</b>		<b>639,00</b>	<b>1.005,00</b>		<b>6.390,00 / mt.</b>	-
<b>INSGESAMT:</b>		<b>2.726,00</b>	<b>4.557,00</b>		<b>33.510,00 / mt.</b>	-

T<sup>1</sup> Annahme nach Recherche der Mietpreise € 15,- pro m<sup>2</sup> pro Monat

T<sup>2</sup> Annahme der Ausbaukosten pro m<sup>2</sup> auf Grundlage der recherchierten Beispielanlagen. Der Wert ist ein Mittelwert. Aufgrund des Datenschutzes werden die recherchierten Werte nicht angegeben.



Anhand des Mittelwertes der ortsüblichen Mietpreise wurde die erzielbare Miete ermittelt. Ebenso wurden Ausgaben anhand eines Mittelwertes der erhaltenen Werte für Schlossanlagen definiert. Anhand der Auswertung ist erkennbar wie viel Fläche derzeit zur Verfügung steht und wie viel davon genutzt wird. Durch Einsetzen eines Mietpreises lassen sich mögliche Einnahmen aufzeigen. Flächenmäßig wäre das Dachgeschoß noch mit 172,00 m<sup>2</sup> abzüglich der Erschließungsfläche vorhanden. Ein Ausbau im historischen Stil nach denkmalpflegerischen Anforderungen würde ca. 325.000 € kosten.

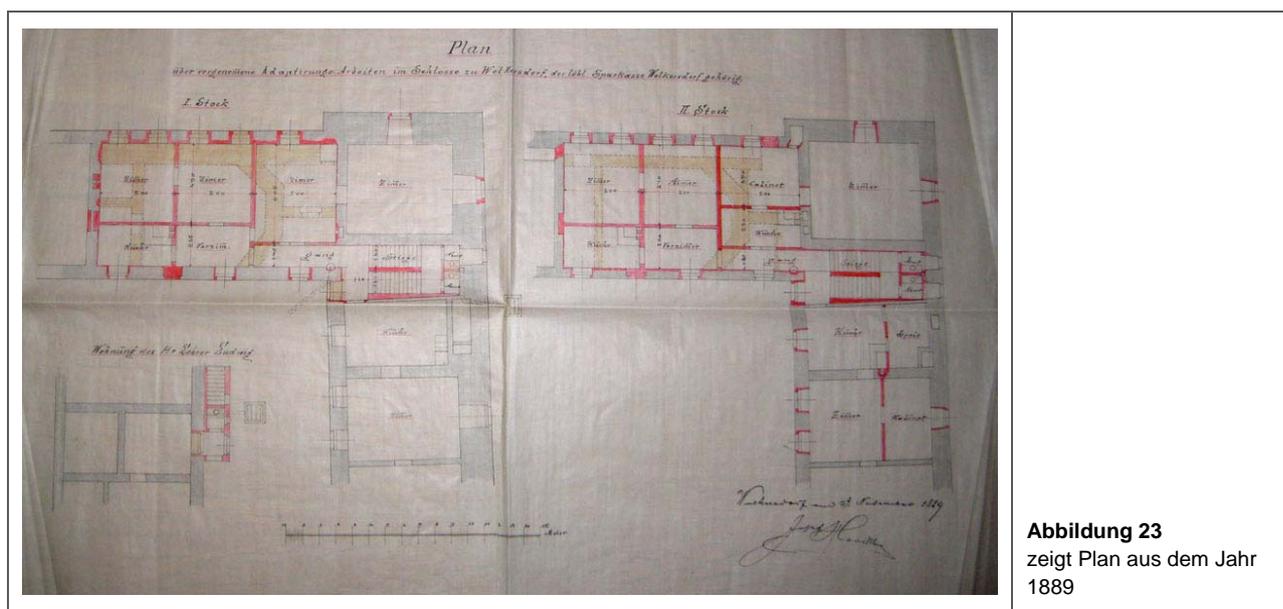
## IMMATERIELLE ASPEKTE

Das ursprünglich errichtete Wasserschloss<sup>130</sup> wechselte über die Jahrhunderte mehrfach den Besitzer und in der Folge auch die Nutzung.<sup>131</sup>

**1653** wurde das Schloss von Kaiser Ferdinand III. als Jagdsitz genutzt. Kaiser Karl VI. hat ab **1706** einen großen Teil der Fassade umgestaltet und sich außerdem auf die Inneneinrichtung konzentriert. Er hat das Schloss zum Jagdschloss adaptiert.<sup>132</sup> Das Schloss war einst quadratisch angelegt. Der südliche Teil des Schlosses senkte sich jedoch sehr stark in der Mitte des 18. Jahrhunderts ab und musste abgetragen werden. In der Zeit vom siebten bis neunten Juli **1809** nahm Kaiser Napoleon Bonaparte sein Hauptquartier

im Schloss ein. Er bewohnte den Südflügel. Im Jahre **1840** erhielt Hugo Graf von Abensperg und Traun gegen eine Ablöse von 700.000,-- Gulden das Schloss samt seiner Ländereien. Er behielt allerdings nur den Teil des Hochleithenwaldes um seine Ländereien in Großschweinbarth zu vergrößern. Das Schloss und die restlichen Besitzungen hat er am 17. Mai **1884** an die Sparkasse Wolkersdorf verkauft.

Diese hat in Folge den Schlossteich auf seine heutige Größe und Aussehen reduziert.<sup>133</sup> **1889** musste die Kapelle einen Gastronomiebetrieb im EG weichen. Die Hauptfront ließ die Sparkassa im Jahr 1934 renovieren.<sup>134</sup>



**Abbildung 23**  
zeigt Plan aus dem Jahr  
1889

Einige Räumlichkeiten wurden als Wohnungen vermietet, wie zum Beispiel die „Marekräume“ im 2.OG. Sie tragen noch heute den Namen ihrer einstigen Bewohnerin.<sup>135</sup> Grundbuchamt und Bezirksgericht waren ebenfalls im Schloss untergebracht.<sup>136</sup> Die Gemeinde ist seit 14. Juni **1967** der Eigentümer des Schlosses.<sup>137</sup> Zahlreiche Renovierungen wurden von der Gemeinde vorgenommen um dem Schloss sein einstiges Aussehen wieder zu geben. Aus der Gotik stammen die Mauern der ehemaligen Kapelle, welche heute die Räumlichkeiten der Taverne beherbergen und der Ostturm. Das Schloss wird von einem Park umschlossen welcher heute noch im barocken Stil erhalten geblieben ist. Lediglich der Wassergraben wurde durch die Sparkasse Wolkersdorf stark reduziert. In dem Schreiben von der Sparkasse an das BDA vom 14. Mai 1936 wird Folgendes zitiert: „Der sogenannte kleine Schlossteich ist ein versumpfter mit Schilf überwucherter Tümpel, der eine Brutstätte allerlei Insekten ist und einen üblen Geruch verbreitet. Um ihn herzustellen müsste er gänzlich abgehoben werden, was enorme Kosten verursachen würde und dabei zwecklos wäre, nachdem in einigen Jahren die selbe Versumpfung eintreten würde...“<sup>138</sup>

Die ältesten Bauteile, welche aus der 1.Hälfte des 13. Jahrhunderts erhalten geblieben sind, befinden sich an den Außenmauern des West-, Nord- und Osttraktes und an den Turmuntergeschoßen. Im 14. und 15.Jhdt. fanden Umbauten sowie die Errichtung der gotischen Burgkapelle der „heiligen Barbara“ im Nordflügel statt, aus dieser Zeit blieben die **gotischen** Bauteile erhalten. Die Burgkapelle wurde allerdings 1889 wieder abgetragen.<sup>139</sup> In der **Renaissancezeit**, im Jahre 1568, wurden Umbauten und Renovierungen vorgenommen. Diese Mauern findet man im Erdgeschoß der Nord- und Ostflügel. 1645 trug das Schloss große Schäden beim Schwedeneinfall davon. Im 18. Jahrhundert erfolgte der **barocke** Umbau. 1706 wurden unter Karl VI. Umbauarbeiten und Neuproduktionen zum Jagdschloss vorgenommen, sowie die Errichtung vom Kaiserzimmern, welche im Jahre 1810 wieder abgetragen wurden.<sup>140</sup> Diese Bauphase ist an dem West-Innentrakt gut sichtbar und hebt sich am meisten von den anderen ab. Die beiden **klassizistischen** Obergeschoße wurden um 1820 zugebaut.<sup>141</sup> Zwischen 1837 und 1841, baute man im Südosten den damaligen Stall dazu und renovierte Teile der Mauern an des Westflügels im Erdgeschoß und im 1.Obergeschoß.<sup>142</sup> Bei den Umbauarbeiten in der 2.Hälfte des 19. Jahrhunderts, wurde im Südwestturm das heutige Seniorenheim eingerichtet.<sup>143</sup> 1945 wurde das Schloss schwer beschädigt und erst 1956 durch die Sparkasse wieder restauriert.<sup>144</sup>

## **MACHBARKEITSAUSWERTUNG**

Bei Schloss Wolkersdorf handelt es sich um ein architektonisch wertvolles Bauwerk an deren Erhaltung öffentliches Interesse besteht, daher ist die Anlage seit 2008 unter **Denkmalschutz**.<sup>145</sup> Durch die zahlreichen Besitzerwechsel und deren verschiedenen Anforderungen an das Gebäude gab es im Laufe der Jahrhunderte viele Veränderungen am Gebäudebestand. Die letzte große Renovierung wurde in den 90er Jahren durch die Gemeinde Wolkersdorf durchgeführt. Es gibt nach wie vor immer wieder kehrende Schäden, die von der Gemeinde behoben werden. Die Kosten für diese und Wartungsarbeiten sind gerade mit den eher niedrigen Einnahmen aus der Vermietung der Schlossräume gedeckt. Für größere Investitionen am Schloss muss aus derzeitiger Sicht auf das Gemeindebudget zurück gegriffen werden. Das Schloss ist das ganze Jahr über in Betrieb und wird somit laufend genutzt. Auf Grundlage der Analyse kann die Anlage mit der Gesamtnote 3 – historisch wertvolle Anlage mit Neunutzung, in durchaus gutem Zustand mit Ausbaupotential, jedoch aufgrund geringer Einnahmen und schwieriger Entscheidungsstruktur derzeit im Entwicklungsstillstand – bewertet werden.

## QUELLENANGABE

---

- 100 Grundbuchauszug - Schloss Wolkersdorf
- 101 Clam Martinic
- 102 Clam Martinic
- 103 Grundbuchauszug- Schloss Wolkersdorf, Holzer
- 104 Schicht, S.236
- 105 Schicht, S.240 und Holzer
- 106 Schicht, S.242 und Grundbuchauszug – Schloss Wolkersdorf
- 107 Gemeinde Wolkersdorf
- 108 ÖBB
- 109 Gemeinde Wolkersdorf
- 110 ÖAMTC
- 111 Zeitungsausschnitt „Österreich“
- 112 Gemeinde Wolkersdorf
- 113 Gemeinde Wolkersdorf
- 114 Hotel Klaus
- 115 Gemeinde Wolkersdorf
- 116 Dehio NÖ
- 117 Dehio NÖ
- 118 Aktenvermerk aus 1934 , Gemeinde Wolkersdorf
- 119 Baualtersplan – Schloss Wolkersdorf
- 120 Baualtersplan – Schloss Wolkersdorf
- 121 Gemeinde Wolkersdorf, Holzer und Interview - Schloss Wolkersdorf
- 122 Aktenvermerk 25.04.1936, Schloss Wolkersdorf, BDA Wien
- 123 Auftragsvergabe vom 28.06.1980, Schloss Wolkersdorf
- 124 Interview, Schloss Wolkersdorf und vor Ort Besichtigung, Schloss Wolkersdorf
- 125 Dehio NÖ
- 126 Dehio NÖ
- 127 Interview - Schloss Wolkersdorf und vor Ort Besichtigung - Schloss Wolkersdorf
- 128 Arbeitsstättenverordnung
- 129 NÖ Bautechnikverordnung
- 130 Aktenvermerk 25.04.1936 - Schloss Wolkersdorf
- 131 Schicht, S.242 und Grundbuchauszug – Schloss Wolkersdorf
- 132 Dehio NÖ
- 133 Aktenvermerk 14.05.1936 - Schloss Wolkersdorf
- 134 Aktenvermerk 25.04.1936 - Schloss Wolkersdorf
- 135 Schicht, S.242
- 136 Interview - Schloss Wolkersdorf, Besichtigung – Schloss Wolkersdorf und Dehio NÖ
- 137 Grundbuchauszug - Schloss Wolkersdorf und Schicht, S.242
- 138 Aktenvermerk 25.04.1936, Schloss Wolkersdorf und BDA Wien
- 139 Dehio NÖ und Bestandsplan - Schloss Wolkersdorf
- 140 Dehio NÖ
- 141 Clam Martinic
- 142 Baualtersplan - Schloss Wolkersdorf
- 143 Baualtersplan - Schloss Wolkersdorf
- 144 Dehio NÖ
- 145 Grundbuchauszug- Schloss Wolkersdorf





**Abbildung 1**  
zeigt Hauptstiege



**Abbildung 2**  
zeigt Festsaal



**Abbildung 3**  
zeigt Zugang zum Areal



**Abbildung 4**  
zeigt Ausstellungsraum König  
Ottokar

**Standort:** 2293 Marchegg Stadt, Im Schloss 1, KG 06307– EZ 1224<sup>100</sup>

**Erbaut:** 1630 Umbau auf Schloss, 1733 barockisiert, 1922 Umbau<sup>101</sup>

**Eigentümer:** Stadtgemeinde Marchegg

**Nutzung:** Wohnungen und Museum, sowie Sonderveranstaltungen

#### **Besitzerwechsel - die letzten 3:**

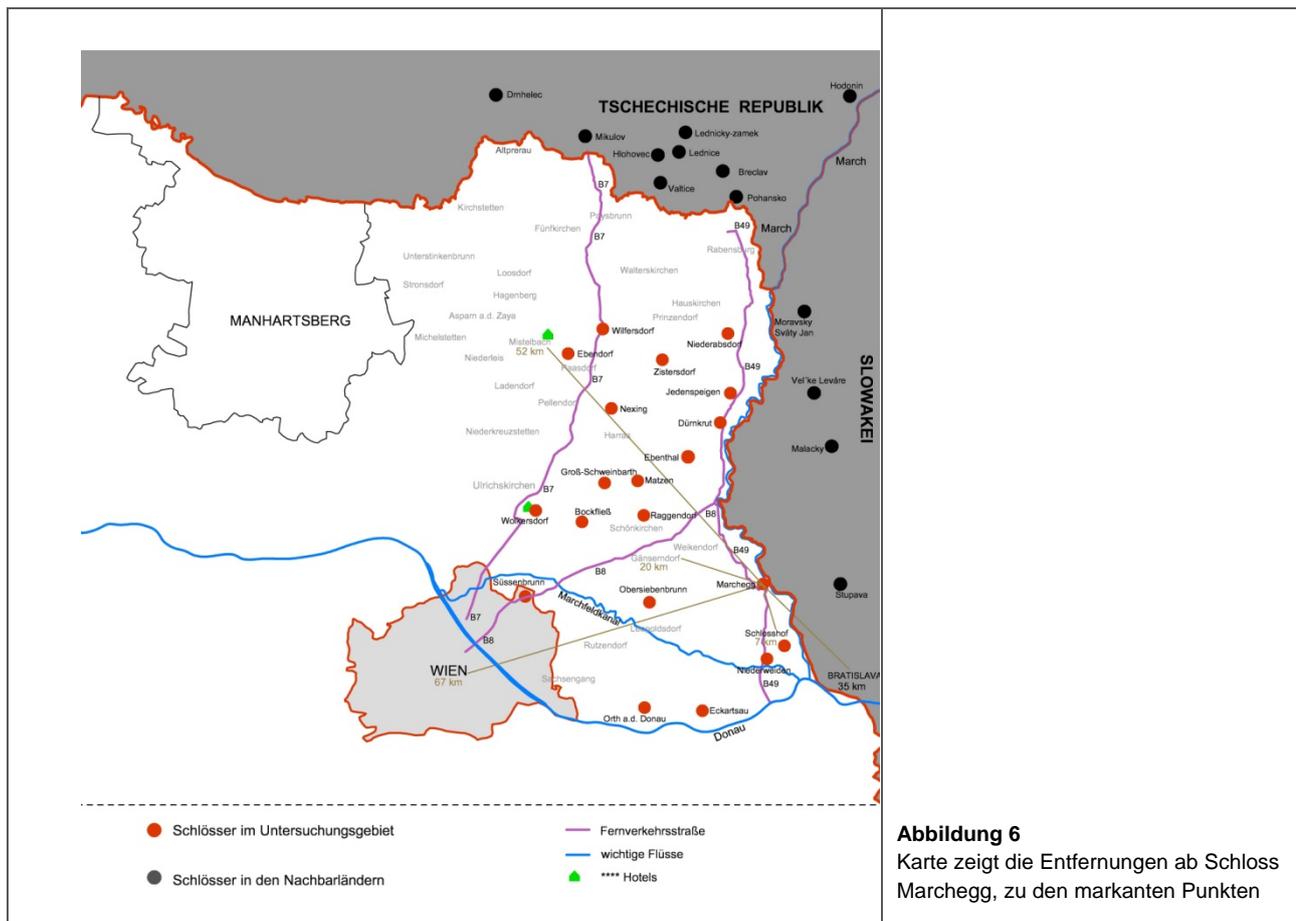
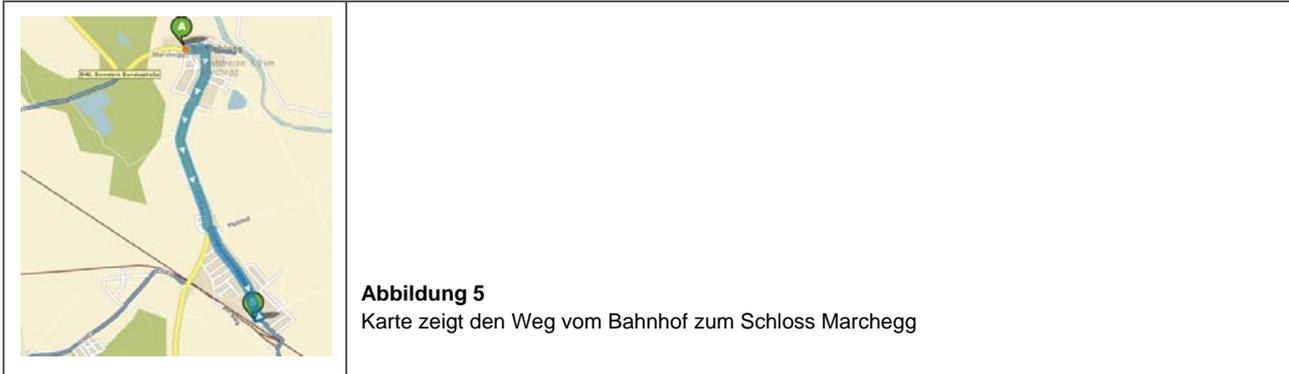
1528 – 1583 Pfandinhaber der Herrschaft der Grafen Salm<sup>102</sup>

1629 als Pfand an die Freiherren Palfy<sup>103</sup>

1953 Eigentum der Stadt Marchegg<sup>104</sup>

## INFRASTRUKTURELLE ASPEKTE

Schloss Marchegg liegt am nördlichen Rand des gleichnamigen Ortes. Es befindet sich direkt an der Grenze zum WWF Naturreservoir Marchauen und bildet das Tor zu den Auen. Die Grenze zur Slowakischen Republik, welche durch die March gebildet wird, liegt unmittelbar neben dem Schloss. Es ist somit die grenznäherste der untersuchten Anlage. Der Ort verfügt über einen Bahnhof und ist verhältnismäßig gut infrastrukturell angebunden. Mit dem Zug ist Marchegg von Wien in 38 Minuten erreichbar zu einem Preis von 9 Euro 20 Cent, von Bratislava in 20 Minuten. Der Bahnhof ist 7 Minuten bzw. 4km vom Schloss entfernt, für diese Strecke wird ein Bus wochentags angeboten.<sup>105</sup>





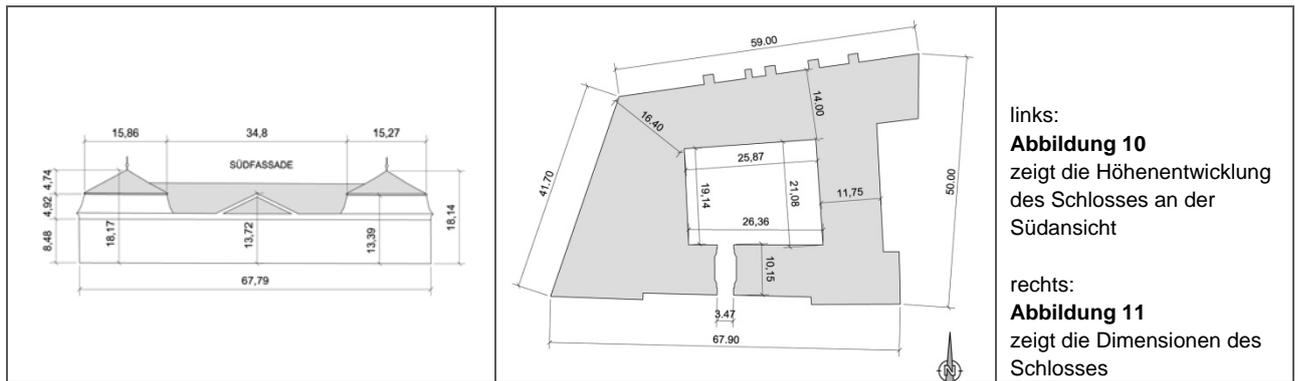
Trakte sind im Grundriss verschieden. An der Nordfront des Schlosses kann man noch das mittelalterliche Mauerwerk mit den kräftigen Strebepfeilern der Gotik erkennen. Dem Westflügel wurde ein schräg gezogener Trakt so vorgesetzt, dass er einen kleinen zweiten Innenhof ausbildet.



Der Osttrakt, in dem sich der Festsaal befindet ist dreigeschossig. Er weist kaum Dekoration auf. An der Ostfassade stellt der Gartenpavillon mit seinem Pyramidendach eine Besonderheit dar, mit einer kleinen Terrasse und raumhohen Verglasungen. Der zweigeschossige Pavillon ist im Kern aus dem 17. Jhdt., ursprünglich war er ähnlich einer Loggia mit offenen Arkaden ausgerichtet, welche 1713/29 geschlossen wurden.<sup>108</sup> Eine seitlich eingesetzte Tür führt auf die dazugehörige Terrasse mit Balustrade. Der Pavillon wird dem kaiserlichen Architekten Filiberto Lucchese zugeschrieben. Der mittelalterliche Baubestand des Schlosses aus dem 14. und 15. Jhdt. ist noch im Kern vorhanden. [siehe *Baualtersplan - Schloss Marchegg, Abbildung 19*]. Hinter der barocken Schauwand der Südseite ist der Bau des 17. Jahrhunderts fast unverändert erhalten. Lediglich die Torhalle mit der zierlichen Stuckdecke von 1733 und das Stiegenhaus wurden von Baumeister Oedtl eingefügt.

Die Kapelle wurde durch das Einziehen einer Zwischendecke völlig zerstört und ist als solche nur noch durch die nachträglich eingebrachte Dekoration erkennbar. Der Südostturm ist aus dem Mittelalter erhalten geblieben. [siehe *Baualtersplan - Schloss Marchegg, Abbildung 19*]. 1650 Ummantelung der ehem. Ecktürme im SW und NW<sup>109</sup>. Die Fassaden jedes Traktes sind verschieden. Die West-, Nord- und Ostfassade stammen aus dem 17. Jahrhundert. Die Hauptfront ist am meisten dekoriert. Das Haupttor befindet sich in der Mitte des zehnachsigem durch ionische Riesepilaster vertikal unterteilten Mittelteils. An diesen Mittelteil grenzen vierachsige Pavillons mit gebrochenen Mansardwalmdächern an.<sup>110</sup> Die Erdgeschoßzone ist genutet. Horizontal werden die Geschoße durch ein einfaches Kordongesims, das im Mittelteil von den ionischen Pilastern unterbrochen wird, optisch getrennt. Die Fenster sind durch Parapethfelder und gerade Verdachungen, sowie ein umlaufendes Steingewand verziert. Die Hauptfront gibt dem Besucher den Eindruck einer symmetrischen Lage, doch die Anlage ist asymmetrisch. In den Grunddimensionen ist sie ca. 68m breit und an der Osttrakt reicht ca. 50m in die Tiefe und endet an der

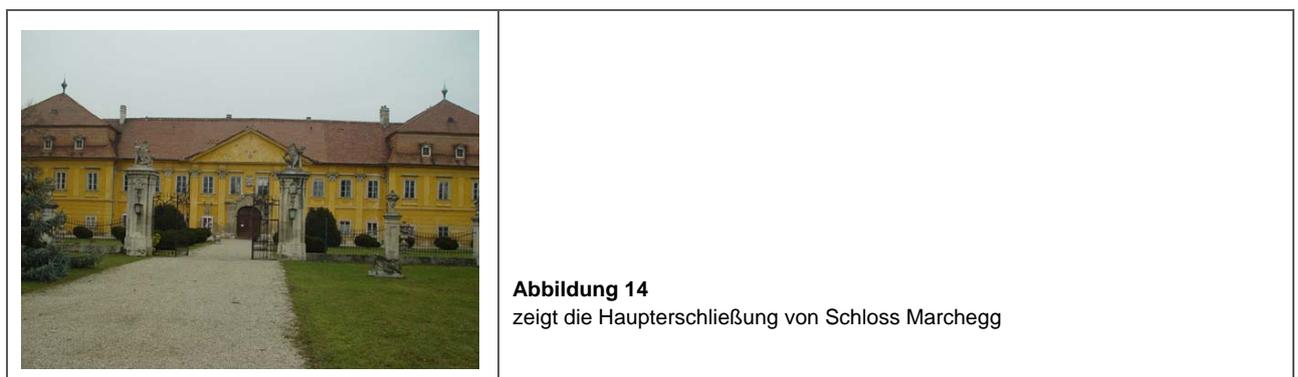
Grenze zu den Donauauen. An den Türmen ist die Anlage ca. 18m hoch, die Trakttiefe variiert zwischen 10 und 17m.



Der Hof ist schlicht gestaltet und ca. 26x21 m groß. An der Nordseite des Innenhofes gibt es eine Sonnenuhr, im oberen Bereich der Ostfassade erkennt man Fenstergewände, die an der Stelle des Festsaals außen nur vorgeblendet wurden, um eine einheitliche Fassadenoptik im Hof zu erhalten. Diese sind größtenteils schon verwittert und es erscheinen nur noch Ziegel.



Der schlichte Dreiecksgiebel über den mittleren vier Fensterachsen markiert den Eingangsbereich schon von weitem.



Jeder Trakt ist mit mächtigen Satteldächern in Ziegeldeckung versehen. Die Ecktürme sind mit Mansardendächern ausgebildet. Im Inneren wurden die ursprünglichen Raumeinteilungen durch weitgehende Umgestaltungen zu kleineren Wohnungseinheiten verändert. Die Grunddimensionen der

Räume liegen bei ca. 4,00 x 4,50m im Erdgeschoß, bei einer Geschoßhöhe von 4,05m. Im Obergeschoß sind die Räume ca. 8,50 x 6,50m und 4,30m hoch. Während im Erdgeschoß Gewölbedecken vorzufinden sind, überwiegend Kreuzgratgewölben oder Tonnengewölbe aus dem 16/17 Jhdt., findet man im Obergeschoß Tramdecken.

Im Inneren gibt es keine besondere Wandgestaltung. Lediglich im Festsaal sind noch leere Deckenspiegel erhalten, die auch restauriert wurden, in denen einst Gemälde aufkaschiert waren. Eine einarmige gegenläufige Steintreppe führt zu den ehemaligen Repräsentationsräumen im Obergeschoß. Dort befinden sich der Eingangsbereich zur Ausstellung und ein Treppenplateau mit Balustrade. Die Fenster sind Holzkastenfenster, der weiße Lack ist verwittert, die Einscheibenverglasung ist in Ordnung. Die Fenster schlagen nach außen auf und werden von innen mit einer Haltestrebe fixiert. Der Luftraum zwischen den Fenstern beträgt ca. 16 cm. Alle Fenster im Schloss sind von derselben Bauart.



Abbildung 15 zeigt den Grundriss des Schlosses Marchegg im Erdgeschoss



**Abbildung 16** zeigt den Grundriss des Schlosses Marchegg im Obergeschoss

## TECHNISCHE ASPEKTE

Sanitäranlagen sind in jeder Wohneinheit vorhanden. Es gibt keine zentrale Haustechnik, jede Wohneinheit wird mittels Kachelofen individuell beheizt. In den Toilettenanlagen wird mittels Elektroradiatoren temporär geheizt. Im Winter sind die Ausstellungsräume leer. Die Ausstellung ist von Ende März bis Ende Oktober geöffnet. Somit ergibt sich ein Leerstand der Ausstellungsflächen in der Wintersaison von rund 5 Monaten.<sup>111</sup>

Hauptstiege Südtrakt	Maße	Überprüft nach:	Ergebnis
Fluchtweglänge	EG= 36,50 m OG= 31,00 m	§17 AStV <sup>112</sup> §17 AStV	= 36,50 m < 40,00 m -> erfüllt = 31,00 m < 40,00 m -> erfüllt
Gangbreiten	EG = 1,70 m – 3,00 m OG = 1,70 m – 3,00 m	§ 18 AStV § 18 AStV	= 170 Personen = 170 Personen
Material Stiege	Stein	§19 AStV Pkt. 5	= erfüllt
Stiegenabsatz	28 Stufen (auf 5 Teile) <b>max. Lauflänge vorhanden: 13 &lt; 20</b>	§ 69 (1) NÖ-BTV <sup>113</sup>	= erfüllt
Stiegenverhältnis	EG bis 1.OG <b>15 x 30 cm</b>	§ 69 (2+3) NÖ-BTV	= erfüllt

Maße im Zuge der Vor-Ort Besichtigung und aus den Planunterlagen durch MM abgenommen.

## WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

Das Schloss selbst war ehemals in 12 Wohneinheiten eingeteilt und vor dem Jahr 1994 vollständig vermietet gewesen. Aufgrund der geringen Mieteinnahmen, entschied man auslaufende Mietverhältnisse nicht mehr zu verlängern und zukünftig gewinnbringendere und repräsentativere Nutzungen zu etablieren. Die Einnahmen konnten damals nicht einmal die laufenden Betriebskosten decken und schon gar nicht die Erhaltungskosten. Heute sind nur mehr 3 Wohnungen vermietet. Das Speichergebäude ist soweit adaptiert, dass man zweitweise auch Veranstaltungen abhalten kann.

Schloss Marchegg weist mit seiner Grundstücks- und Waldfläche über 10 ha Fläche auf. Die Nebengebäude dienen der Gemeinde als Bauhof und Abstellgarage für die Gemeindefahrzeuge, Gartengeräte und Werkzeuge. Seit 2009 wurde begonnen, einen Ausstellungsbetrieb über König Ottokar einzurichten. Mittlerweile kommen jährlich ca. 7000 Besucher um diese Ausstellung zu sehen, Tendenz steigend. Nachdem die Eintritte im Rahmen der Niederösterreich Karte kostenlos angeboten werden, sind auch hier die Einnahmen nicht wesentlich höher, um eine große Sanierung finanzieren zu können, bzw. von einer selbsterhaltenden Nutzung sprechen zu können. Zahlreiche Flächen des Schlosses sind weiterhin ungenutzt und die alten Wohnungen stehen nun leer. Diese sind mittlerweile vom Verfall bedroht. Ein großangelegtes Nutzungskonzept mit technischer Aufrüstung des Gebäudes fehlt und der Gesamtzustand ist eher schlecht zu bezeichnen.<sup>114</sup>

## AUSWERTUNG DER NETTO & BRUTTO GESCHOSSFLÄCHEN PRO NUTZUNG

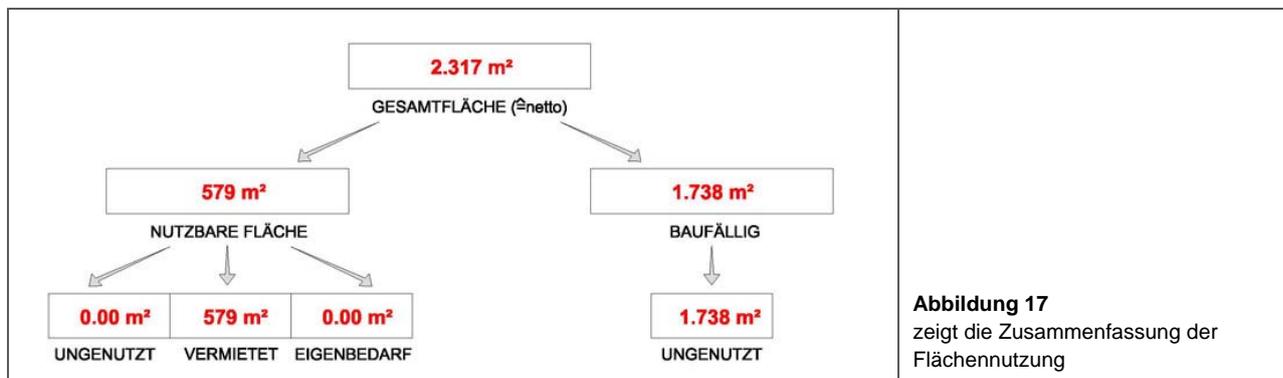
(\*Auf ganze Zahlen aufgerundet!)

	Räume	NGF *	BGF*	Mietpreise vorhanden	Mietpreise fiktiv	Ausbau - kosten
	Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€	€ 15,- / m <sup>2</sup> T <sup>1</sup>	€ einmalig 1.873,- / m <sup>2</sup> T <sup>2</sup>
<b>EG:</b>						
Wohnen	67	856,00	1.610,00		12.840,00 / mt.	-
Erschließung	3	141,00	202,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE EG:</b>		<b>997,00</b>	<b>1.812,00</b>		<b>12.840,00 / mt.</b>	-
<b>1. OG</b>						
Wohnen	19	263,00	553,00		3.945,00 / mt.	-
Veranstaltung	15	781,00	1.102,00		11.715,00 / mt.	-
Erschließung	3	276,00	361,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE 1.OG:</b>		<b>1.320,00</b>	<b>2.016,00</b>		<b>15.660,00 / mt.</b>	-
<b>INSGESAMT:</b>		<b>2.317,00</b>	<b>3.828,00</b>		<b>28.500,00 / mt.</b>	<b>3.254.805,75</b> T <sup>3</sup>

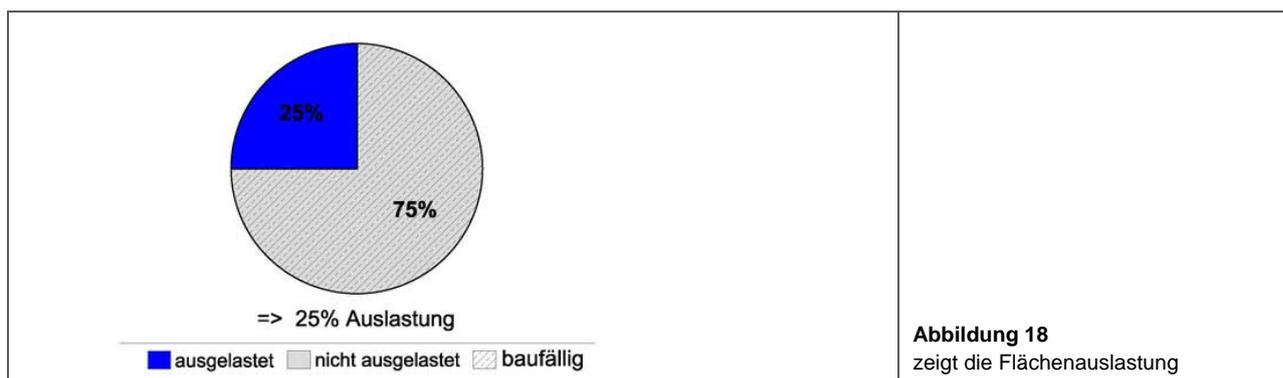
T<sup>1</sup> Annahme nach Recherche der Mietpreise € 15,- pro m<sup>2</sup> pro Monat

T<sup>2</sup> Annahme der Ausbaukosten pro m<sup>2</sup> auf Grundlage der recherchierten Beispielanlagen. Der Wert ist ein Mittelwert. Aufgrund des Datenschutzes werden die recherchierten Werte nicht angegeben.

T<sup>3</sup> Annahme, dass ca. 75% der Anlage für eine Neunutzung zu restaurieren sind.



**Abbildung 17**  
zeigt die Zusammenfassung der Flächennutzung



**Abbildung 18**  
zeigt die Flächenauslastung

## IMMATERIELLE ASPEKTE

Die Ebene des Marchfeldes wird begrenzt durch den früheren Lauf der March. Die Stadt Marchegg verdankt ihre Entstehung dem Sieg des Böhmenkönigs Ottokar II Przemysl über den ungarischen König Béla IV in der Schlacht bei Groissenbrunn im Jahre 1260. Ottokar gründete acht Jahre später an der Mündung des Weidenbaches in die March, die Stadt als Bollwerk, an der Grenze gegen Ungarn. March-Eck hat daher seinen Namen. Noch heute wirkt die Stadtmauer als Denkmal, als Grenzlinie, als Zeichen.<sup>115</sup> Als zu **Beginn des 17. Jahrhunderts** ungarische Rebellen neuerlich den Besitz verwüsteten, übergab **1621** Kaiser Ferdinand II die Herrschaft dem Präsidenten der ungarischen Hofkammer, Graf Paul Pálffy von Erdödy, pfandweise. Zwei Jahre später befand sie sich bereits in seinem Eigenbesitz. Pálffy ließ **bis 1628** die alte Burg Marchegg mit Ausnahme des Südwest Turmes abtragen und unter Verwendung einiger alter Mauern ein neues viereckiges Wasserschloss errichten. Die Grundmauern des Schlosses sind noch **aus dem Mittelalter** erhalten und stellen damit die Basis dar. Die Anlage hat mehrere Umbauten und Adaptierungen erlebt. Man findet **am Nordtrakt noch gotische** Elemente, während sich die **Südfassade in Barock** zeigt. Dahinter befinden sich Elemente aus dem 15. Jahrhundert. Das ehemalige annähernd quadratische Kastell, welches am Viescherstich aus 1672 abgebildet ist, ist in den Grundzügen noch erhalten geblieben. Durch die steigenden Ansprüche wurde es im Laufe der Zeit vergrößert. Wie zum Beispiel der Nordtrakt. Er wurde

verbreitert und im Westen ein Trakt vorgesetzt. Der Pavillon wurde verglast und zur Veranda mit Terrasse umgestaltet. **1733 wurde die Anlage barockisiert.**



**Abbildung 19** zeigt den Vischerstich von Schloss Marchegg aus dem Jahre 1672



**Abbildung 20** zeigt den Baualtersplan von Schloss Marchegg im Erdgeschoß

Um **1715** beauftragte Palatin Nikolaus V Graf Pálffy den Wiener Baumeister Christian Alexander Oedtl mit der Barockisierung der Anlage. Der Wassergraben wurde zugeschüttet, der Mauerring mit dem Schlosstor sowie die runde Eckbastion und die Türme an der Ostseite wurden abgetragen. Die Südfront erhielt ihre heutige Barockfassade. Das Schloss verlor dadurch sein wehrhaftes Aussehen. Es diente der Familie Pálffy in den nächsten zwei Jahrhunderten vorwiegend als Jagdschloss und Sommersitz. Unter den Jagdgästen befanden sich häufig Mitglieder der Kaiserfamilie wie Josef I, Maria Theresia und Franz Stephan von Lothringen. **1807** wurde Karl Graf Pálffy in den Fürstenstand erhoben. **Nach dem 1. Weltkrieg** fielen Pressburg und Malacky an die Tschechoslowakei zurück und Ladislaus Graf Pálffy richtete Schloss Marchegg mit der wertvollen Einrichtung aus seinem ehemaligen Besitz ein und machte es zu seinem

Herrschaftssitz. Am östlichen Ende des Schlossparks ließ er **1925** von Clemens Holzmeister eine neue Familiengruft anlegen.<sup>116</sup> Die immerwährende Pflege dieser Gruft legte er der Kirche auf und gab als Gegenleistung 5 Joch Acker.

**1945** entstanden durch Artillerietreffer große Schäden am Schloss und nahezu das gesamte Inventar ist abhanden gekommen. *Nach dem Krieg und dem Aussterben der Marchegger Linie der Pálffys, Graf Ladilaus Palfy starb am 06.03.1935<sup>117</sup> war das Schloss schon zum Abbruch bestimmt.* Nach langen Verhandlungen um das Schicksal des Gebäudes bis **1953** erwarb die Stadtgemeinde Marchegg das Schloss mit Landeshilfe. Zwei Jahre später wurde in den Prunkräumen des renovierten Südtraktes das Niederösterreichische Jagdmuseum eröffnet. Mittlerweile ist das Jagdmuseum wieder geschlossen. Seit einem Jahr gibt es die Ausstellung „König Ottokar und die Fürsten Pálffy - Stadtgründer und die Herrschaftsnachfolge in Marchegg“.

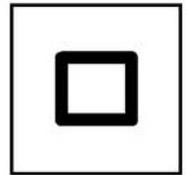
## **MACHBARKEITSAUSWERTUNG**

Das unter Denkmalschutz stehende Schloss Marchegg war lange in Besitz der Familie Palfy. Nachdem es lange Zeit leer stand, erwarb die Gemeinde Marchegg das Schloss für 100.000.- ATS, bevor es dem Abbruch zum Opfer gefallen wäre. Seither liegt die Anlage in der Verantwortung der Gemeinde. Laufend werden neue Nutzungsideen durchgesprochen, aber aufgrund der schwierigen Entscheidungsstruktur im Gemeinderat und aufgrund wahlpolitischer Einstellungen kommen nur die wenigsten Ideen zur Umsetzung. Auch aufgrund des limitierten Budgets können nur wenige Investitionen gemacht werden und der Bestand des Schlosses verbessert sich nicht. Aufgrund der Analyse kann diese Anlage mit der Gesamtnote 4- historisch wertvolle Anlage mit großer Geschichte in schlechtem Zustand und mit nur geringer Neunutzung, die kaum Einnahmen bringt und aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Entscheidungsstruktur geringem Verbesserungspotential. Jedoch ist die Bausubstanz größtenteils in Ordnung und das Schloss hat hohes Entwicklungspotential und könnte mit einem guten Ausbaukonzept und gezielten Investitionen wirtschaftlicher werden.

## QUELLENANGABE

---

- <sup>100</sup> Grundbuchauszug – Schloss Marchegg
- <sup>101</sup> BDA Aktenarchiv; *Unterschutzstellungserklärung vom 8.3.1944*
- <sup>102</sup> Dehio NÖ, S.712
- <sup>103</sup> Dehio NÖ, S.712
- <sup>104</sup> Dehio NÖ, S.712
- <sup>105</sup> ÖBB
- <sup>106</sup> ÖAMTC
- <sup>107</sup> Gemeinde Marchegg
- <sup>108</sup> Dehio NÖ, S.712
- <sup>109</sup> Dehio NÖ, S.712
- <sup>110</sup> Dehio NÖ, S.712
- <sup>111</sup> Bestandsplan – Schloss Marchegg
- <sup>112</sup> Arbeitsstättenverordnung
- <sup>113</sup> NÖ Bautechnikverordnung
- <sup>114</sup> Gradauer Petronella
- <sup>115</sup> Montessori Campus Marchegg
- <sup>116</sup> BDA Aktenarchiv, *Bericht aus Begründung der Unterschutzstellung von 1944*
- <sup>117</sup> BDA Aktenarchiv, *Bericht aus Begründung der Unterschutzstellung von 1944*



**Abbildung 1**  
zeigt Hauptstiegenhaus



**Abbildung 2**  
zeigt Festsaal



**Abbildung 3**  
zeigt Kapelle



**Abbildung 4**  
zeigt Wagenremise

**Standort:** Stillfrieder Straße 4, A-2251 Ebenthal – KG 06005 – EZ 2128 <sup>100</sup>

**Erbaut:** 1371 wurde das heutige Schloss, als mittelalterliche Burg erstmals urkundlich erwähnt. <sup>101</sup>

**Eigentümer:** seit Mai 1988 im Privatbesitz von Herrn Prim. Prof. Dr. Drobec

**Nutzung:** Privatbesitz mit 2 Mietwohnungen für Bewirtschaftung und Instandsetzung, gelegentlich für kulturelle Aktivitäten geöffnet

### **Besitzerwechsel - die letzten 3:**

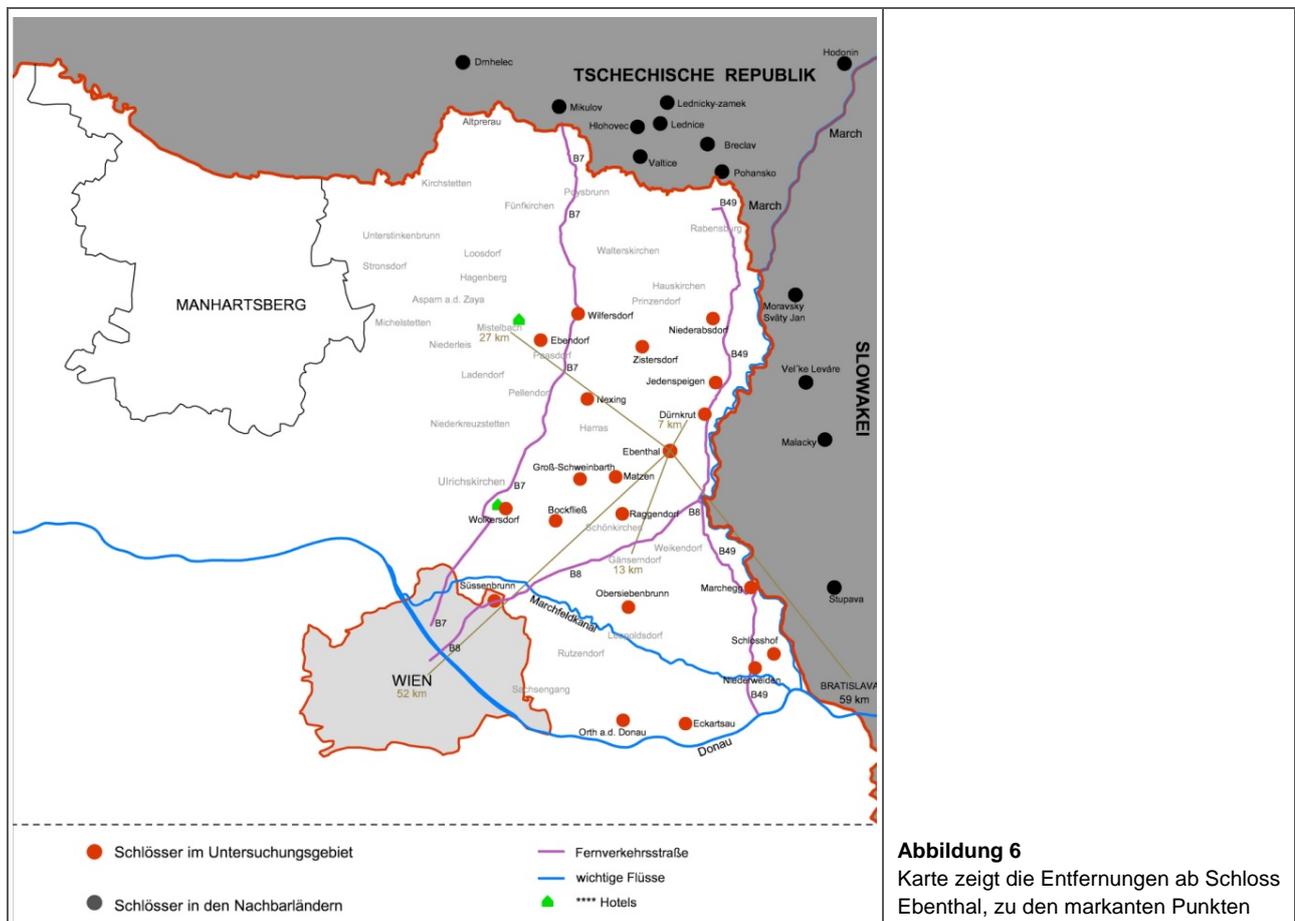
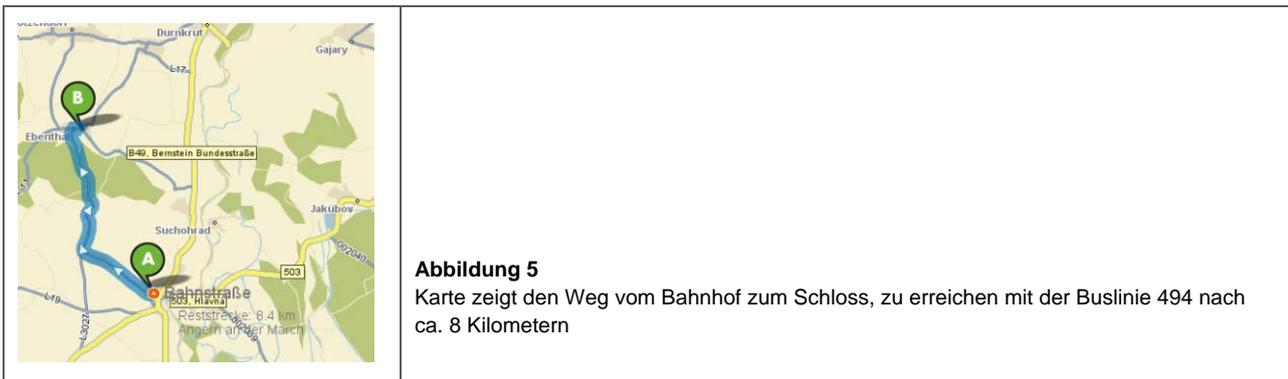
**1830** in Besitz der Familie Sachsen-Coburg-Gotha <sup>102</sup>

**1970** Karel Strümpf <sup>103</sup>

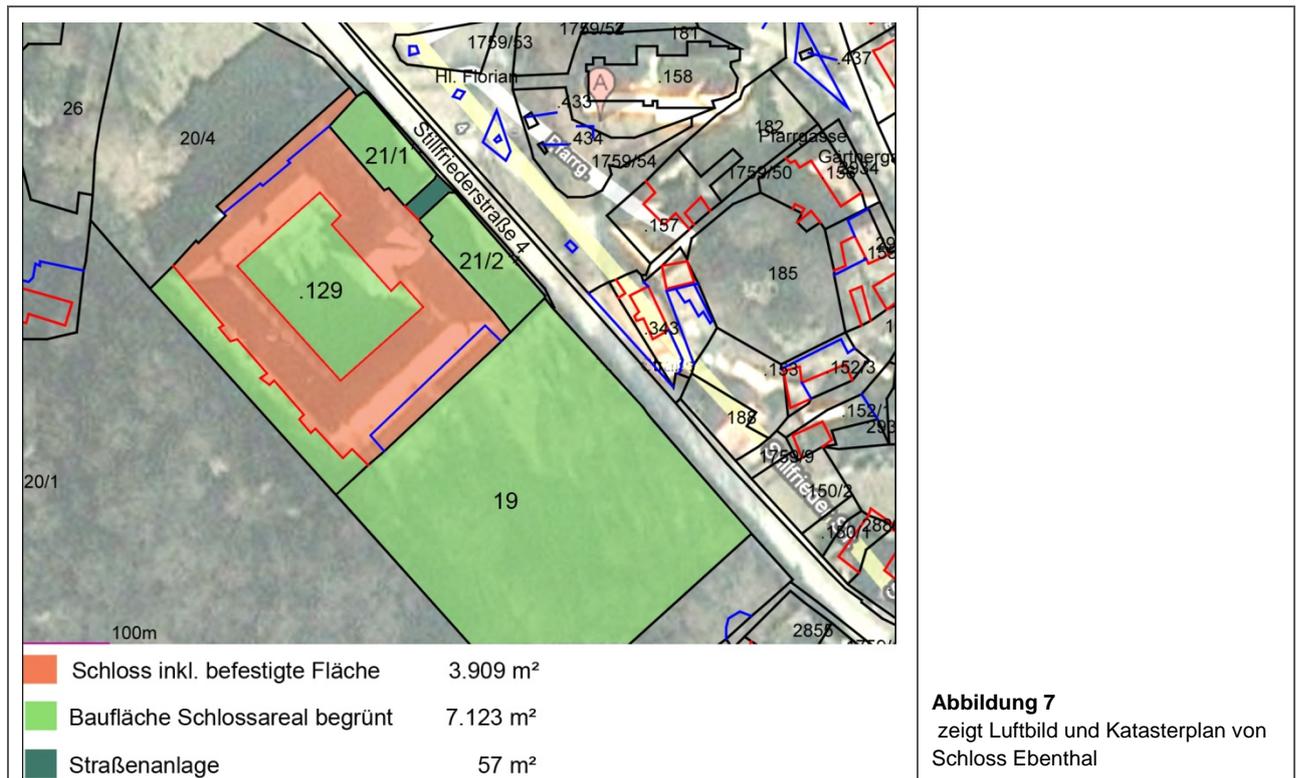
seit Mai **1988** im Privatbesitz von Herrn Prim. Prof. Dr. Paul Drobec <sup>104</sup>

## INFRASTRUKTURELLE ASPEKTE

Östlich vom Weinviertel und am nördlichen Rand des Marchfeldes befindet sich die Ortschaft Ebenthal mit ca. 850 Einwohnern. Das Gemeindegebiet ist zu 40 % bewaldet. Schloss Ebenthal liegt etwas unterhalb der Kirche, inmitten des Ortes Ebenthal. Die Fernverkehrsstraße B49 läuft ab der Donau östlich neben Ebenthal vorbei und endet nach Rabensberg, noch vor der Tschechische Republik. Schloss Ebenthal ist ca. 50 km von der Wiener Innenstadt entfernt. Gesamtfahrzeit ca. 1 Stunde über die A23 zur B8 und anschließend gelangt man über die Gänserndorfer Bundesstraße B220 direkt zum Schloss. Mit der ÖBB gelangt man ebenfalls in ca. einer Stunde zum Schloss. Ab Wien Praterstern fährt man bis zum Bahnhof Angern am Markt und steigt dann in den Bus 494 um, der bis zum Schloss Ebenthal führt.



Im Südosten des Ortes, auf dem ehemaligen Hausberg gelegen, kann man die römisch katholische Pfarrkirche des Hl. Koloman besichtigen. Diese wird 1374 urkundlich als Benefizium der Kartause Mauerbach erwähnt.<sup>105</sup> Während der Renovierungsarbeiten ist man auf einen wichtigen Fund gestoßen. Am Kirchturm wurde eine Metallrolle aus dem Jahr 1878 entdeckt. Dieses Schriftstück gibt Auskunft über die damalige Renovierung und die politischen Verhältnisse Ebenthals und des ganzen Landes aus dieser Zeit. Weiters fand man einige Münzen, welche der Rolle beigelegt waren. Diese Funde sind in der Pfarrkirche in einem Schaukasten ausgestellt und können dort besichtigt werden.<sup>106</sup>



Für Schloss Ebenthal gilt die Bauklasse II, mit 70 % Bebauungsdichte und geschlossener Bauweise. Die umgebenden Gebäude haben die Bauklasse I, höchstens II und sind somit nicht höher als das Schloss selbst.<sup>107</sup>

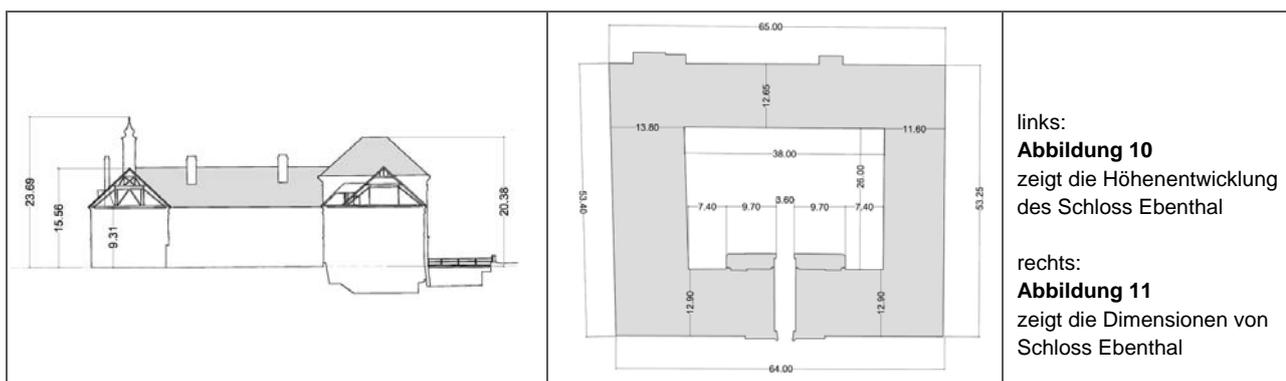
## ARCHITEKTONISCHE ASPEKTE

Das viertraktige, 2-geschoßige Schloss, umgibt einen Rechteckhof und ist von dem ehemaligen, heute trocken gelegten Wehrgraben umgeben. Im Erdgeschoß befindet sich eine Schlosskapelle und im 1.Geschoß im Bereich des Mittelpavillons der Festsaal.<sup>108</sup> Der hinter dem Schloss liegende Park wurde von Herzog August großzügig angelegt.<sup>109</sup> Die langgestreckte Hauptfassade ist im Nordosten und wird von dem stark überhöhten dreiachsigen leicht vortretenden Mittelrisalit um eine Geschosshöhe überragt wird.<sup>110</sup> Sie wurde im Jahr 1988 saniert, diese Arbeiten wurden in Abstimmung und Beratung mit dem

Bundesdenkmalamt erfolgreich ausgeführt. Der alte Putz wurde abgeschlagen und neuer Kalkputz aufgetragen. Über dem Mittelpavillon liegt ein einfacher Dreiecksgiebel, dessen Feld ohne Wappen oder sonstigen Schmuck versehen ist. Direkt darunter befindet sich der Haupteingang, welcher über eine Ziegelbrücke erreichbar ist. Der zweigeschossige Flügel wird an der rechten Seite von sechs und an der linken Seite von sieben Fensterachsen geteilt.



Über den hohen giebelgekrönten Fenstern im Mittelrisalit des ersten Stockwerkes, stechen zusätzlich drei große Rundfenster hervor, die den dahinterliegenden, über zwei Geschoße ragenden Festsaal, zusätzlich beleuchten. Grundsätzlich sind noch die original Kastenfenster mit Einscheibenverglasung erhalten und werden je nach Notwendigkeit in der hauseigenen Schlosswerkstatt saniert. Alle Innenflügel schlagen nach innen und die Außenflügel nach außen auf. Die auf dem Vischer Stich von 1672 ersichtlichen runden Ecktürme wurden beim Umbau um die Mitte des 19. Jahrhunderts in die Seitenflügel der Hauptfront einbezogen.<sup>111</sup>



Die Anlage ist ca. 64m breit und ca. 54m tief, bei einer Trakttiefe von ca. 11.14m. Der Garten im ca. 38x26m großen Innenhof wird durch die zwei Brunnen, welche wieder in Stand gesetzt wurden bewässert. Der geräumige, rechteckige Innenhof zeigt eine schlichte Hoffassade, mit umlaufendem profiliertem Gesimse.<sup>112</sup> Im Osttrakt gelangt man über drei Brücken direkt in das Obergeschoß des Schlosses.<sup>113</sup>



links:  
**Abbildung 12**  
 zeigt den Osttrakt unterhalb den Brücken

rechts:  
**Abbildung 13**  
 zeigt die drei Brücken von Oben

Das Dach ist ein mächtiges Walmdach, welches mit Ziegel gedeckt ist. Die ursprünglichen Raumeinteilungen wurden zum Großteil beibehalten. Lediglich im Obergeschoß, im Raum 26 wurde eine Wand abgebrochen. Weiters war die Wand zwischen dem Festsaal und den Aufenthaltsräumen, zu dem Zeitpunkt der Übernahme durch die Familie Drobec zugemauert. Dieser Durchgang wurde in seiner ursprünglichen Form wieder geöffnet.



**Abbildung 14** zeigt den Grundriss des Schlosses Ebenthal

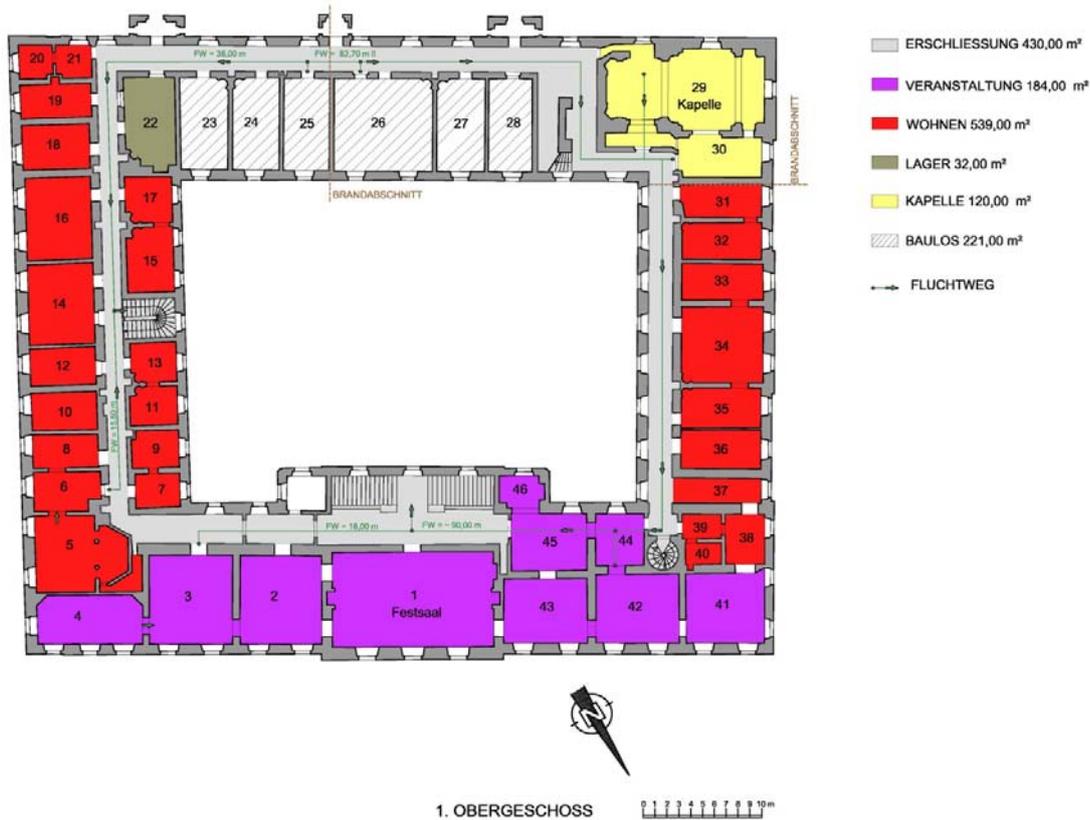


Abbildung 15 zeigt den Grundriss des Schlosses Ebenthal

Die Grunddimensionen der Räume sind im Erdgeschoss ca. 3,20 x 5,30m, bei einer Raumhöhe von ca. 4,00 m. Im Obergeschoß sind die Räume etwas größer gehalten mit einer Größe von ca. 5,50 x 6,80m und einer Raumhöhe von ca. 4,30 m. Sowohl die Decken, als auch die Bögen wurden erneuert und im Zuge dessen die Durchgänge zum Garten aufgebrochen. Im Treppenhaus und den angrenzenden Räumen sind die Decken mit einem Bandelwerkstück reichlich verziert. Sie wurden 2004 restauriert. Die Schlosskapelle im Erdgeschoss ist mit einem Steinboden, im Obergeschoß mit einem Parkettboden ausgestattet. Die Sanitärräume sowie die Küche der Jagdstube sind verfliest. Die Holzböden in der Schnapsbrennerei sind gut erhaltene Originalböden. Der Gang im Hauptstiegenhaus ist als Steinboden ausgeführt. Andere Teile der Gänge sind mit Parkett- oder Steinböden versehen. Im Festsaal sind große Steinplatten verlegt. Gästezimmer haben Holz- und Parkettböden. Die Inneneinrichtung des Schlosses ist wie jene der meisten Schlösser des Wein- und Waldviertels 1945 verloren gegangen. Der Festsaal wurde durch den Kaiserlichen Theateringenieur Giuseppe Galli da Bibiena gestaltet.



Dies ist eine große Besonderheit, da dieser hauptsächlich Kirchen und Theater gestaltet hat. Im Schlossinneren gibt es insgesamt drei vertikale Erschließungsmöglichkeiten in Form von Stiegen, das Hauptstiegenhaus liegt parallel zum Festsaal im Obergeschoß.

## TECHNISCHE ASPEKTE

Im Folgenden werden die Fluchtmöglichkeiten anhand des Veranstaltungsgesetzes aus den Veranstaltungsräumen geprüft. Grundsätzlich ist zu bemerken, dass bei allen Stiegen die Handläufe fehlen.

Hauptstiege Nordtrakt	Maße	Überprüft nach:	Ergebnis
Fluchtweglänge	30,0 m (EG)	§17 AStV	= 30,00 m < 40,00 m -> erfüllt
Gangbreiten	EG = 1,60 m – 2,50 m OG = 1,60 m – 2,50 m	§ 18 AStV § 18 AStV	= 160 Personen = 160 Personen
Material Stiege	Stein	§19 AStV Pkt. 5	= erfüllt
Stiegenabsatz	26 Stufen (auf 3 Teile) <b>max. Lauflänge vorhanden: 16 &lt; 20</b>	§ 69 (1) NÖ-BTV	= erfüllt
Stiegenverhältnis	EG bis 1.OG <b>16 x 36 cm</b>	§ 69 (2+3) NÖ-BTV	= erfüllt

Maße im Zuge der Vor-Ort Besichtigung und aus den Planunterlagen durch MM abgenommen.

Barrierefreiheit ist aufgrund der hauptsächlich privaten Nutzung, noch kein Thema im Schloss Ebenthal. Die Räumlichkeiten werden mit Kachelöfen geheizt.

Die Wasserschäden haben sich im Erdgeschoss des Schlosses stark bemerkbar gemacht. Aus diesem Grund wurde um die Sockelbildung Drainagen umlaufend installiert, damit die aufsteigende Mauerfeuchtigkeit gestoppt werden konnte. Dies war ein erfolgreicher Eingriff gegen die aufsteigende Mauerfeuchte.



Während des Abschlagens des Putzes kamen viele Schichten und Farben zum Vorschein, welche auf die früheren Zeiten des Rokokos, Klassizismus und Barocks hinwiesen. Man einigte sich in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt auf die nun abgebildete Farbe.

## WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

Der aus dem 18. Jahrhundert stammende ehemalige Kornspeicher des Schlosses, der Schüttkasten, wurde in den Jahren 1994 bis 1999 umgebaut und dient heute als Veranstaltungsort. Der Mehrzweck-Veranstaltungssaal hat eine variable Bühne und Akustikdecke für größere Veranstaltungen. Im Obergeschoß ist die Gemeindebücherei untergebracht. Diese kann für kleinere Kurse und Seminare genutzt werden.<sup>114</sup>

Im Schloss selbst steht der nördliche Teil einer Gaststube zur Verfügung, die der Vorbesitzer umgebaut und neu eingerichtet hat. Sie ist als Jagdstube ausgeführt und die Familie Drobec verwendet diese Räumlichkeiten für zahlreiche Veranstaltungen. In der Kapelle, die im südwestlichen Teil liegt, werden auch heute noch Messen abgehalten. Sie wurde für die Einwohner von Ebenthal zugänglich gemacht, während die Dorfkirche umgebaut wurde. Im Festsaal wurden bereits über 100 Aufführungen, Konzerte und Vorlesungen abgehalten. An den Festsaal grenzen links und rechts Aufenthaltsräume im klassizistischen Stil. Die Ausstattungen der zahlreichen Gäste- und Aufenthaltszimmer, wurden und werden auch heute noch Stück für Stück zusammen gesammelt. Auch die 26 Kachelöfen, in den einzelnen Räumen sind über die Jahre gesammelt worden. Angrenzend daran sind die Gästezimmer, welche nur für Freunde der Familie zugänglich sind. Im westlichen Teil des Obergeschosses befinden sich ebenfalls Gästezimmer, wo ehemals Herr Ferdinand Coburg wohnte. Grundsätzlich wird das viertraktige Schloss in erster Linie als Privatwohnsitz genutzt. Im östlichen Teil des Schlosses befinden sich die selbst eingerichteten Werkstätten mit ein paar Depots, die für die fein säuberliche Restaurierung genutzt werden. Dort gibt es auch eine kleine hauseigene Schnapsbrennerei. Im Erdgeschoß befinden sich zwei Wohnungen für die Angestellten, die sich

ausschließlich um die Bewirtschaftung und Instandhaltung des Schlosses kümmern. Im östlichen Teil des Obergeschosses befinden sich die privaten Räumlichkeiten der Familie Drobec. Der südliche Bereich, zwischen den Räumen 23 und 28 wird zurzeit renoviert. Diese Räumlichkeiten sollen später als Museum genutzt werden:

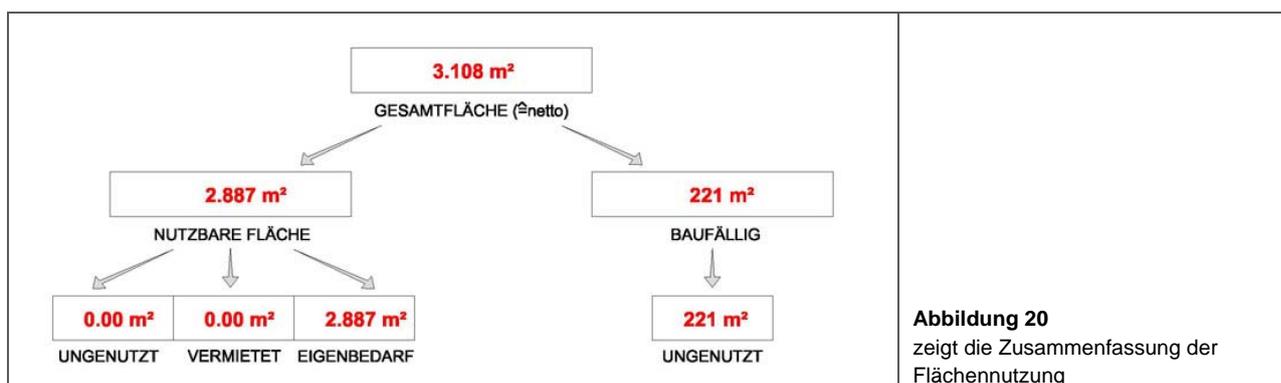
## AUSWERTUNG DER NETTO & BRUTTO GESCHOSSFLÄCHEN PRO NUTZUNG

(\*Auf ganze Zahlen aufgerundet!)

	Räume	NGF *	BGF*	Mietpreise vorhanden	Mietpreise fiktiv	Ausbau – kosten
	Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€	€ 15,- / m <sup>2</sup> T <sup>1</sup>	€ einmalig 1.873,- / m <sup>2</sup> T <sup>2</sup>
<b>EG:</b>						
Wohnen	16	406,00	595,00		6.090,00 / mt.	-
Gastronomie	5	175,00	285,00		2.625,00 / mt.	-
Werkstätte	17	280,00	429,00		4.200,00 / mt.	-
Lager	10	285,00	408,00		4.275,00 / mt.	-
Kapelle	2	105,00	150,00		-	-
Erschließung	3	330,00	487,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE EG:</b>		<b>1.581,00</b>	<b>2.354,00</b>		<b>17.190,00 / mt.</b>	-
<b>1. OG</b>						
Veranstaltung	10	184,00	569,00		2.760,00 / mt.	-
Wohnen	27	540,00	771,00		8.100,00 / mt.	-
Lager	1	32,00	41,00		480,00 / mt.	-
Ungenutzte	6	221,00	271,00		3.315,00 / mt.	413.933,00
Kapelle	2	120,00	161,00		-	-
Erschließung	1	430,00	594,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE 1.OG:</b>		<b>1.527,00</b>	<b>2.407,00</b>		<b>14.655,00 / mt.</b>	-
<b>INSGESAMT:</b>		<b>3.108,00</b>	<b>4.761,00</b>		<b>31.845,00 / mt.</b>	<b>413.933,00</b>

T<sup>1</sup> Annahme nach Recherche der Mietpreise € 15,- pro m<sup>2</sup> pro Monat

T<sup>2</sup> Annahme der Ausbaukosten pro m<sup>2</sup> auf Grundlage der recherchierten Beispielanlagen. Der Wert ist ein Mittelwert. Aufgrund des Datenschutzes werden die recherchierten Werte nicht angegeben.





Anhand des Mittelwertes der ortsüblichen Mietpreise wurde die erzielbare Miete ermittelt. Ebenso wurden die Ausgaben anhand eines Mittelwertes der erhaltenen Werte für Schlossanlagen definiert. Anhand der Auswertung ist erkennbar wie viel Fläche derzeit zur Verfügung steht und wie viel davon genutzt wird. Durch Einsetzen eines Mietpreises lassen sich mögliche Einnahmen aufzeigen. Im Schloss Ebenthal werden derzeit keine Räumlichkeiten vermietet. Im Moment werden 221,00 m<sup>2</sup> nicht genutzt, da sich diese Räume in der Renovierungsphase befinden. Zukünftig werden diese Räume als Museum genutzt.

## IMMATERIELLE ASPEKTE

Um 1371 wird urkundlich eine Burg genannt, landesfürstlich trat die Burg im 15. Jhdt. zu Tage. 1565 wurde sie von Leopold Hauser an den Freiherrn Sigmund von Landau verkauft, doch verlor die Familie Landau den Besitz 1621 und wurde von der Hofkammer an Rudolf Freiherrn von Teuffenbach übergeben. Im Schlösserbuch des Georg Matthäus Vischer aus dem Jahre 1672 wird die erste bildliche Darstellung gezeigt.



Aus diesem Stich geht hervor, dass das heutige Schloss unterhalb des Hausberges damals bestanden haben muss, allerdings wesentlich kleiner in der Ausführung. Auch die Bernstein Straße ist auf diesem Stich bereits abgebildet. In diesem Stich sieht man außerdem die bestehende Kirche von Ebenthal. Rudolf Freiherr von Teuffenbachs Witwe übergab die Herrschaft an ihren Sohn Michael Wenzel Graf Althan im Jahr 1668. Die folgenden Besitzer der Herrschaft waren um 1700, Adolf Graf Sinzendorf und Leopold Graf Collalto. 1732 übergab der Graf Sinzendorf die Herrschaft an den General und Kapitän der Ungarischen

Leibgarde Andreas Josef Graf Kohary. Dieser ließ den Besitz erheblich vergrößern und im Spätbarockstil umbauen. 1830 heiratete die Letzte der Kohary den Prinzen von Sachsen Coburg Gotha. Ebenthal ist somit in deren Händen übergegangen. 1970 erwarb Karel Strümpf das Schloss und wollte daraus ein Flüchtlingsheim bauen. Die Behörde lehnte es ab, mitunter auch, weil die Anrainer strickt gegen dieser Einrichtung waren. Daraufhin entschied sich Herr Strümpf für den Verkauf, der an den Wiener Augenarzt Primarius Prof. Dr. Paul Drobec ging. Die zweigeschossige barocke Schlosskapelle wurde zuletzt von Herzog August von Sachsen Coburg umgestaltet. Die Gewölbefresken stellen die Heilige Dreifaltigkeit und die Leidenswerkzeuge Christi dar. Das Portal der Kapelle ist ein Original. Den Freiherrn von Teuffenbach gehört das Schloss bis Ende des 17. Jhdts., zu dieser Zeit war es ein wesentlich kleinerer Vorgängerbau. Das heutige Schloss stammt zum Großteil aus der ersten Hälfte des 18. Jhdts. Durch die Übernahme und Herrschaft 1732 des Grafen Andreas Josef Kohary, wird das Schloss im Spätbarockstil umgebaut und erweitert. 1747 wird auch die zweigeschossige barocke Schlosskapelle geweiht.<sup>115</sup> 1943 flüchtet der letzte „Coburg“ Simeon von Bulgarien und das Schloss wird während des zweiten Weltkrieges schwer beschädigt. 1955 kommt das Schloss wieder in Privatbesitz. 1970 erwirbt das Schloss der Wiener Franz Strümpf und lässt es restaurieren und in seiner ursprünglichen, barocken Form wieder herstellen. 1978 wird im Schloßgarten mit Genehmigung der NÖ Landesregierung das Ottokarkreuz neu errichtet, welche es an die historische Schlacht auf dem Marchfeld im Jahre 1278 erinnern soll.<sup>116</sup> 1988 übergeht der Besitz des Schlosses an den Wiener Augenarzt Primarius Dr. Paul Drobec, der das Schloss in seine Würde und seinem barocken Stil erhalten will.

## **MACHBARKEITSAUSWERTUNG**

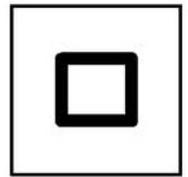
Das architektonisch überaus wertvolle Bauwerk, wird mit Hilfe des Bundesdenkmalamtes, mit der großen Eigeninitiative der Familie Drobec und deren Freunden liebevoll und mit äußerster Sorgfalt restauriert und erhalten. So wurde die Hauptfront zur Straße wunderbar restauriert. Schloss Ebenthal steht, laut Auszug aus dem Planarchiv des Bundesdenkmalamtes in Wien, seit 22.04.1939 unter Denkmalschutz. Ab dem Zeitpunkt der Übernahme durch die Familie Drobec wurde folgendes renoviert: die Nord-, Ost- und Westfassade, die aufsteigende Mauerfeuchtigkeit wurde eingedämmt, die Erneuerung der Dachrinnen, sämtliche Wasserleitungen wurden neu eingezogen, die Reaktivierung der beiden Brunnen, die Restaurierung von Türen und Fenstern, Holzdecken- und Böden in der Wagenremise wurden neu eingezogen, der komplette Innenhof wurde neu bepflanzt, die Wiederherstellung der ursprünglichen Raumaufteilungen, der Treppenaufgang zum Festsaal mit seinem Bandelwerkstück, sowie die

Kapellenrenovierung. Aufgrund der Analyse kann diese Anlage mit der Gesamtnote 3 – historische große Schlossanlage mit privater Neunutzung und umgebendem Park, ohne Heizsystem und ohne Ausbaumöglichkeiten, daher auch nur geringer Einnahmequellen möglich, durch hohes Interesse an der Erhaltung der Originalsubstanz gut restaurierte Teilbereiche, aufgrund der geringen Einnahmen keine Nachhaltigkeit – bewertet werden.

## QUELLENANGABE

---

- <sup>100</sup> Grundbuchauszug – Schloss Ebenthal
- <sup>101</sup> Clam Martinic
- <sup>102</sup> Dehio NÖ
- <sup>103</sup> Clam Martinic
- <sup>104</sup> Grundbuchauszug – Schloss Ebenthal
- <sup>105</sup> Dehio NÖ
- <sup>106</sup> Gemeinde Ebenthal
- <sup>107</sup> Gemeinde Ebenthal
- <sup>108</sup> Dehio NÖ
- <sup>109</sup> Burgen Austria
- <sup>110</sup> Dehio NÖ
- <sup>111</sup> Burgen Austria
- <sup>112</sup> Dehio NÖ
- <sup>113</sup> Dehio NÖ
- <sup>114</sup> geomix.at
- <sup>115</sup> Dehio NÖ und Burgen Austria
- <sup>116</sup> Gemeinde Ebenthal



**Abbildung 1**  
zeigt Stiegenhaus



**Abbildung 2**  
zeigt Jagdstube



**Abbildung 3**  
zeigt Wohnraum mit Bürotisch  
E. Klenkhart



**Abbildung 4**  
zeigt Besprechungsraum im  
EG

**Standort:** Hauptstraße 35, A-2215 Raggendorf KG 06017 – EZ 1488<sup>100</sup>

**Erbaut:** 1559 Wiederaufbau als Schloss durch Ritter Zoppl,<sup>101</sup> 1733 Barockisierung der Anlage, 1900 Renovierung zu einem Invalidenheim im Auftrag des österreichisch-ungarischen Thronfolgers Franz Ferdinand, seit 1955 laufend Renovierungsarbeiten unter der Familie Klenkhart<sup>102</sup>

**Eigentümer:** Norbert Klenkhart<sup>103</sup>

**Nutzung:** Firmensitz und Produktion „Ritter Sekt“, sowie Wohnschloss

### **Besitzerwechsel - die letzten 3:**

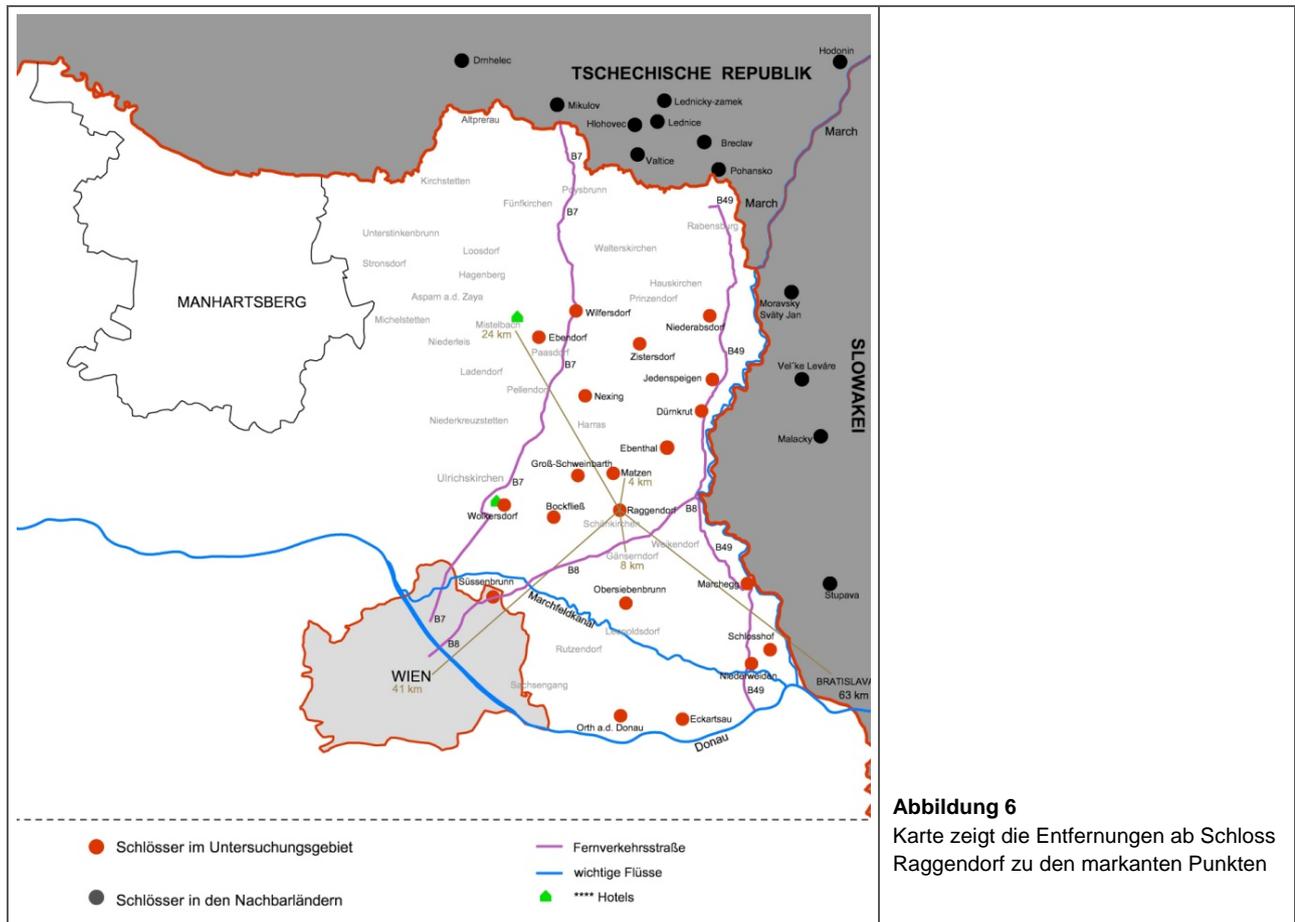
**1861 – 1908** in Besitz von Erzherzog Ernst<sup>104</sup>

**1911** Unter dem Zutun von Thronfolger Franz Ferdinand; gelangte es in den Besitz des Vereins für Gartenfreunde.

**1955** erwarb der ehemalige Bürgermeister von Raggendorf Hr. Erwin Klenkhart das Schloss<sup>105</sup>

## INFRASTRUKTURELLE ASPEKTE

Schloss Raggendorf liegt nordöstlich von Wien, nahezu im Zentrum des gleichnamigen Ortes im Bezirk Gänserndorf. Schloss Raggendorf ist ca. 40 km von der Wiener Innenstadt entfernt. Man fährt von der A23 auf die B8 und im weiteren Verlauf auf die L13 und die L12. Diese mündet in die B220.<sup>106</sup> Von Bratislava ist Raggendorf ca. 63 km entfernt. Der Ort verfügt über einen Bahnhof und ist verhältnismäßig gut infrastrukturell angebunden. Mit dem Zug ist Raggendorf von Wien Praterstern in ca. 1 Stunde erreichbar. Das Standardticket für die 2. Klasse kostet € 7,20. Der Bahnhof ist 10 Gehminuten bzw. 666 Meter vom Schloss entfernt.<sup>107</sup>

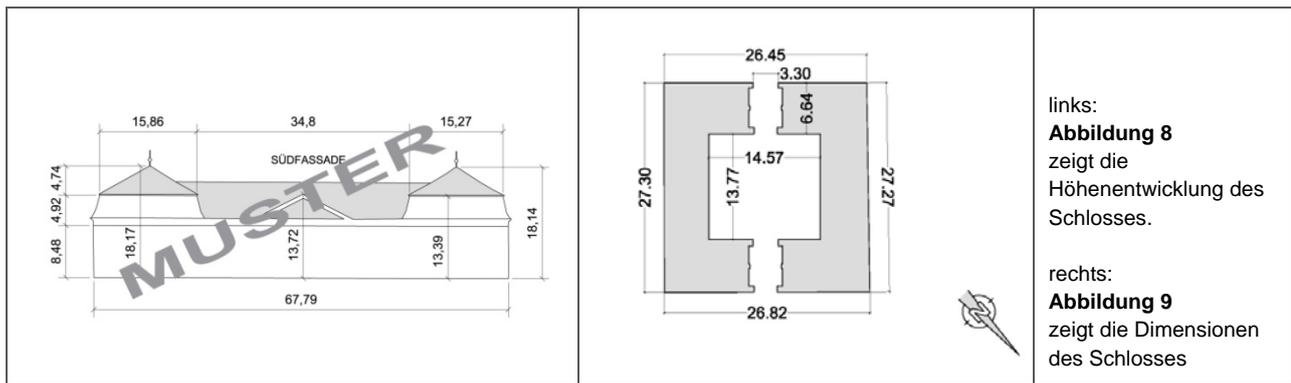


Anhand der Landkarte wird die Lage von Schloss Raggendorf zu den anderen Schlössern ersichtlich. Die Gemeinde Raggendorf ist eine Marktgemeinde und mit Matzen verbunden, mit einer Gesamtfläche von 35,59 km<sup>2</sup> und 2.687Einwohner.<sup>108</sup> Sie liegt an der Grenze zwischen dem Weinviertler Hügelland und dem Marchfeld in Niederösterreich. Die Gemeinde ist nicht nur wegen der edlen Weine bekannt, sondern auch als eine der größten Erdöl-Lagerstätten in Europa. Hohe Bekanntheit erlangte der Ort durch die Entdeckung der großen Erdölreserven in dieser Gegend. Weithin sichtbare Zeichen, wie Pumpenböcke und Bohrtürme prägen das Landschaftsbild zwischen den Weinbergen am Matzner Hügel und den Karpatenblick im größten Erdölfeld Mitteleuropas.<sup>109</sup> Die Pfarrkirche des heiligen Agapitus auf einer Anhöhe im Westen des Ortes ist im Kern aus dem 14 Jahrhundert. Das Schloss befindet sich am Hauptverkehrspunkt des Ortes, die B220 die Gänserndorfer Bundesstraße wird in Raggendorf zur Raggendorfer Hauptstraße, diese führt direkt an der nordöstlich orientierten Hauptfront des Schlosses vorbei. An der östlichen Schlossecke biegt die B220 entlang des Schlosses ab und wird zur Marchfelderstraße.<sup>110</sup>



Laut Auskunft der Gemeinde Raggendorf-Matzen haben das Schloss und der Schlosspark keine Bauklassenverordnung bzw. Vorschriften, es gilt nur die Ortsbildpflege. Laut Flächenwidmungsplan ist das Gebiet als Agrargebiet gewidmet.

## ARCHITEKTONISCHE ASPEKTE



Innerhalb einer weit gespannten Ummauerung befindet sich der dreigeschossige, annähernd quadratische Bau, der mit seinen vier Seiten einen Innenhof einschließt. Die Erschließung erfolgt über den zentralen Eingang mit Torhalle und anschließender Hauptstiege in alle Geschosse. Diese sind neu restauriert, derzeit wird das zweite Obergeschoß wieder saniert und den neuen Wünschen des Eigentümers angepasst. Das Dach ist ein Eternitdach, einfach Deckung, auf Holzlattung und Holzsparren, ohne jegliche Wärmedämmung. Dies wurde unter Beratung von Dr. Werner Kitlitschka vom Bundesdenkmalamt durchgeführt. Die fünfsichtige Hauptfront an der Nordseite ist von der Straße aus vollständig sichtbar. Sie ist vollkommen symmetrisch und nur leicht durch den Mittelrisalit gegliedert, der zart aus der Mauerebene hervorragt. Die Fassade wurde im Hauptgeschoß zart barockisiert, aber sonst ist sie eher schmucklos, lediglich die angebrachte Werbeaufschrift „Ritter Sekt – Schlossweinkellerei“ zeigt die heutige Nutzung an. Der Haupteingang ist zentral von einem Rundbogensteingewände markiert. Die Seitenfassaden sind auch im Hauptgeschoß schmucklos und in den weiteren Geschossen wie die Hauptfassade. Der weiße Kalkanstrich wurde weggelassen und somit erscheinen die Fassaden grau. Die Fenster sind Holzkastenfenster mit Einscheibenverglasung und weisen nur im Hauptgeschoß Sohlbank und gerade Verdachung mit dekorativen Keilsteinen auf. In den anderen Geschossen sind sie durch einfache Putzrahmen hervorgehoben. Im zweiten Obergeschoß reichen die Keilsteine bis zum stark profilierten Hauptgesimse. Die Fensterflügel schlagen nach außen und die der inneren Flügel nach innen auf. Es sind keine Türme mehr vorhanden. Am Vischer Stich aus dem Jahre 1672 sind diese noch zu sehen. Lediglich über dem Haupttor befindet sich ein Dachreiter, an dem sich bis zur letzten Renovierung noch eine Uhr befand. Am Vischer Stich von 1672 sieht man den Haupteingang an der Südseite, dieser wurde aber im Laufe der Zeit durch zahlreiche Umgestaltungen des Baukörpers und Adaptierungen der Südfront, an die Nordfassade verlegt, wo er auch heute noch ist. Der Hof ist nahezu quadratisch angeordnet und wird durch Rundbogenportale erschlossen. Die Innenräume sind derzeit alle restauriert und genutzt. Es gibt grundsätzlich zwei Dimensionen von

Räumen, die Aufenthaltsräume und Büroräume mit einer durchschnittlichen Größe von 4,20 m x 4,70 m und die Konferenz und Empfangsräume mit einer Größe von ca. 3,50 m x 7,00 m. Die Decken sind Doppelbaudecken, mit Beschüttung, Blindboden und Holzschiffsboden. Zur Erschließung der einzelnen Büros gibt es im Erdgeschoß einen innenliegenden Gang, in den Obergeschoßen geht man von Raum zu Raum, was bei der Nutzung als Wohnung kein Problem darstellt. Die 1733 von Ehrenreich Graf Sonnau eingebaute zweigeschossige Kapelle in der Nordwest Ecke ist in den Wohnbereich integriert. Nach dem Weltkrieg war das Schloss völlig geplündert und keine Möbel mehr vorhanden. Lediglich ein paar alte Kästen die die Russen als Operationstische verwendeten waren zurückgeblieben. Die heutige Einrichtung kommt aus allen Teilen der Welt, manche Stücke sind Originalen nachempfunden. Der Keller ist mit Tonnengewölbe überspannt und wird als Lagerplatz für Wein und Sektkisten genutzt. Er ist 4,5m tief, an einer Stelle befindet sich der Grundstein aus dem Jahr 1559 des Erbauers Ritter Zoppl von Haus.

### TECHNISCHE ASPEKTE

Die Anlage wird in den Obergeschoßen privat genutzt. Aufgrund dieser Funktion kommt es zu keinen Problemen mit dem Schlossbestand. Im Erdgeschoß jedoch gibt es die Büronutzung und es muss die Funktion mit dem Arbeitnehmerschutzgesetz abgestimmt werden. Die Belichtung ist ausreichend, dies wird anhand der Belichtungsprobe für die Räume 9,10,11 und 12 in den Grundrissplänen erkennbar. Anhand der Prüfung in der Tabelle anhand des Arbeitnehmerschutzgesetzes wird erkennbar, dass die Räumlichkeiten alle zu erbringenden Kriterien erfüllen.

Erdgeschoß	Anzahl Fenster	Ausrichtung	Raumtiefe	m <sup>2</sup> NFL	m <sup>2</sup> Belichtungsfläche
Raum 9	2	Nordwest	3,30 m	22,30 m <sup>2</sup>	= 2,30 m <sup>2</sup> > 2,20 m <sup>2</sup> = erfüllt
Raum 10	1	Nordwest	3,30 m	10,90 m <sup>2</sup>	= 1,20 m <sup>2</sup> > 1,10 m <sup>2</sup> = erfüllt
Raum 11	1	Nordwest	3,30 m	8,90 m <sup>2</sup>	= 1,20 m <sup>2</sup> > 0,90 m <sup>2</sup> = erfüllt
Raum 12	2	Nordost	4,70 m	13,00 m <sup>2</sup>	= 2,30 m <sup>2</sup> > 1,30 m <sup>2</sup> = erfüllt

Maße im Zuge der Vor-Ort Besichtigung und aus den Planunterlagen durch MM abgenommen.

### WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

Schloss Raggendorf ist in Privatbesitz und wird mit einer gemischten Nutzung voll genutzt. Die Obergeschoße sind privater Wohnbereich, das Erdgeschoß und der Keller wird für gewerblich genutzt.

Anhand der Grundrisse wird die Funktionsverteilung im Erdgeschoß sichtbar, die Büros sind zur Straße hin situiert, während die Werkstatt Räume im hinteren Bereich in der Nähe des Werkhofes sind. Das zweite Obergeschoß entspricht in etwa dem 1. Obergeschoß und wird daher hier nicht dargestellt. Der Dachraum kann aufgrund der steilen Dachkonstruktion nicht zu nutzbaren Flächen ausgebaut werden, weshalb die Anlage kein Ausbaupotential besitzt.

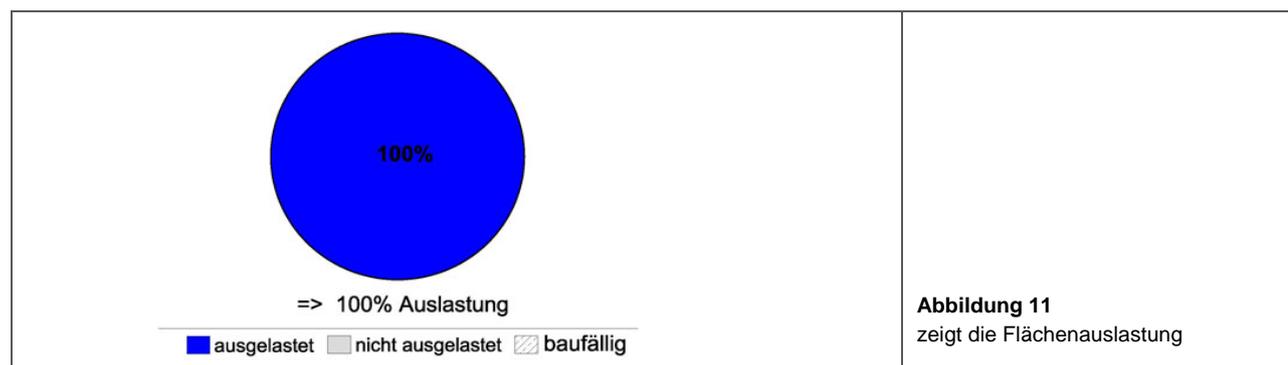
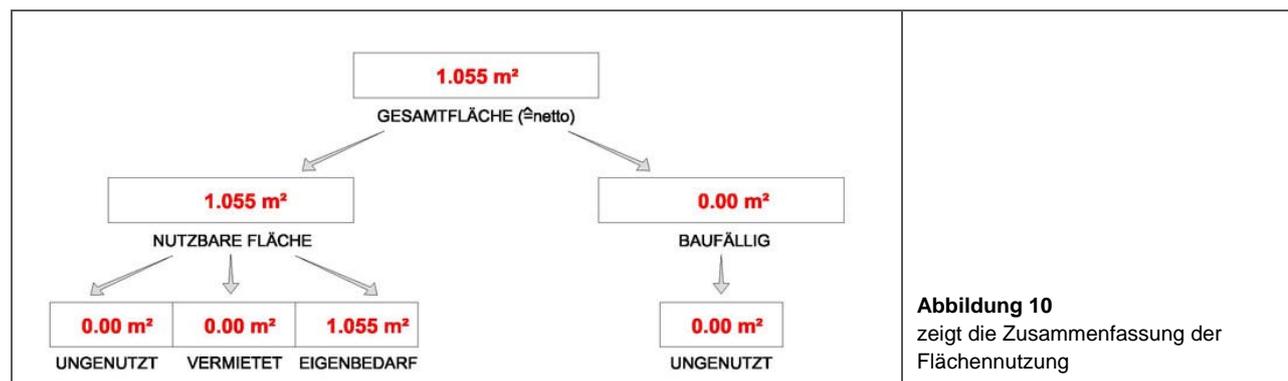
## AUSWERTUNG DER NETTO & BRUTTO GESCHOSSFLÄCHEN PRO NUTZUNG

(\*Auf ganze Zahlen aufgerundet!)

	Räume	NGF *	BGF*	Mietpreise vorhanden	Mietpreise fiktiv	Ausbau - kosten
	Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€	€ 15,- / m <sup>2</sup> T <sup>1</sup>	€ einmalig 1.873,- / m <sup>2</sup> T <sup>2</sup>
<b>EG:</b>						
Büro	7	130,00	195,00		1.950,00 / mt.	-
Technik	1	7,00	16,00		-	-
Werkstatt	2	95,00	140,00		1.425,00 / mt.	-
Erschließung	4	111,00	168,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE EG:</b>		<b>343,00</b>	<b>519,00</b>		<b>3.375,00 / mt.</b>	-
<b>1. OG</b>						
Wohnen	13	332,00	491,00		4.980,00 / mt.	-
Erschließung	1	24,00	37,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE 1.OG:</b>		<b>356,00</b>	<b>528,00</b>		<b>4.980,00 / mt.</b>	-
<b>2. OG</b>						
Wohnen	13	332,00	491,00		4.980,00 / mt.	-
Erschließung	1	24,00	37,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE 2.OG:</b>		<b>356,00</b>	<b>528,00</b>		<b>4.980,00 / mt.</b>	-
<b>INSGESAMT:</b>		<b>1.055,00</b>	<b>1.575,00</b>		<b>13.335,00 / mt.</b>	-

T<sup>1</sup> Annahme nach Recherche der Mietpreise € 15,- pro m<sup>2</sup> pro Monat

T<sup>2</sup> Annahme der Ausbaukosten pro m<sup>2</sup> auf Grundlage der recherchierten Beispielanlagen. Der Wert ist ein Mittelwert. Aufgrund des Datenschutzes werden die recherchierten Werte nicht angegeben.



Anhand des Mittelwertes der ortsüblichen Mietpreise wurde die erzielbare Miete ermittelt. Ebenso wurden die Ausgaben anhand eines Mittelwertes der erhaltenen Werte für Schlossanlagen definiert. Anhand der Auswertung ist erkennbar wie viel Fläche derzeit zur Verfügung steht und wie viel davon genutzt wird. Durch

Einsetzen eines Mietpreises lassen sich mögliche Einnahmen aufzeigen. Flächenmäßig sind das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoß voll ausgelastet.

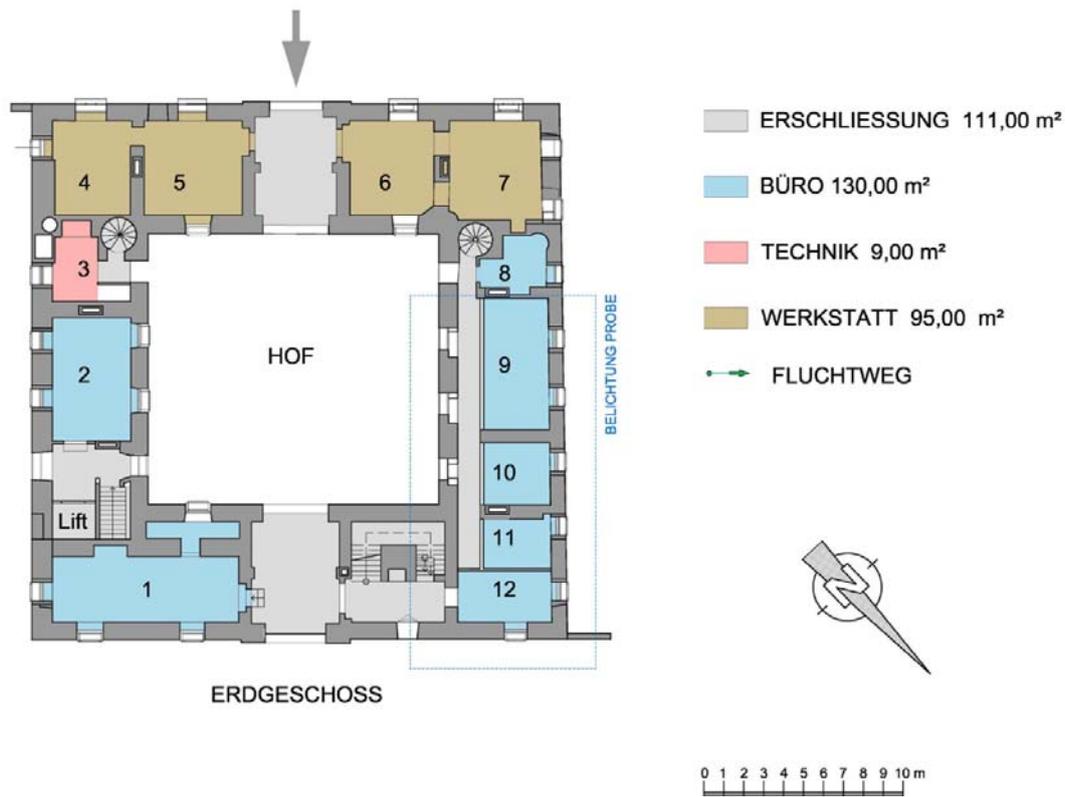


Abbildung 12 zeigt den Grundriss des Schlosses Raggendorf

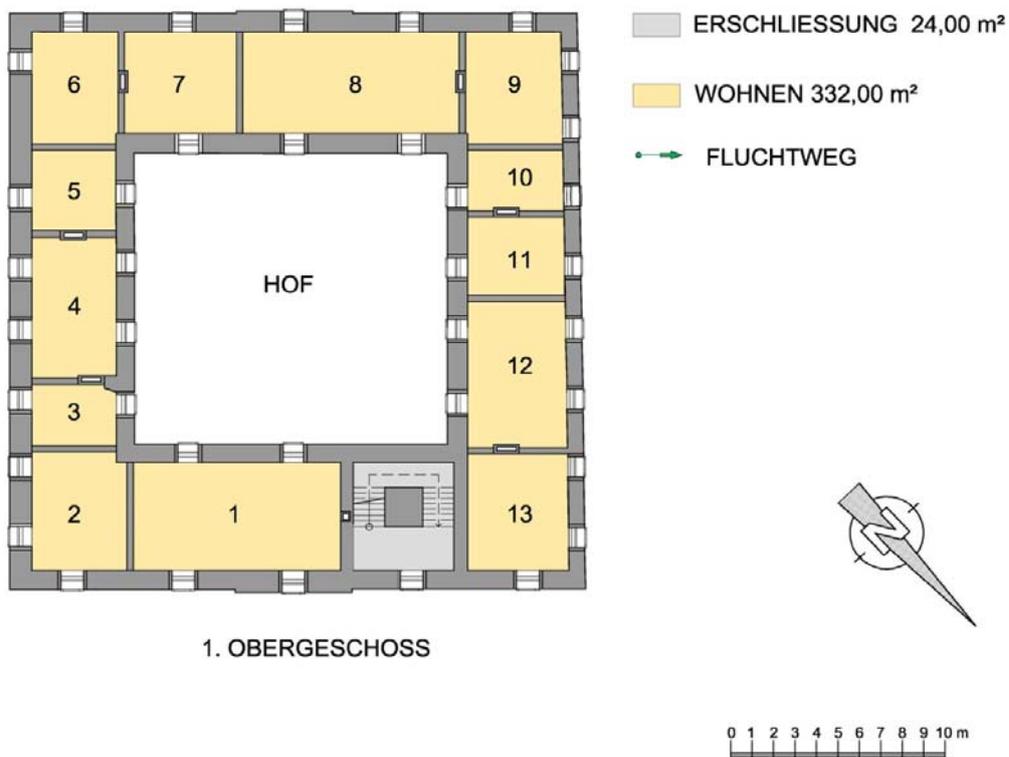


Abbildung 13 zeigt den Grundriss des Schlosses Raggendorf

## IMMATERIELLE ASPEKTE

Der Ort Raggendorf wird bereits im Jahr 950 im Niederösterreichischen Landesarchiv erwähnt. An der Stelle des jetzigen Schlosses war 1432 noch ein Meierhof, der Bernhard Aichenstauder gehörte. 1432 belehnte der Bischof von Passau Hans Sweinwarter mit Raggendorf.

1554 wurde Ritter Christoph Zoppl von Haus Eigentümer des Gutes. Das zum Großteil heute noch in seiner ursprünglichen Form erhaltene **Renaissanceschloss**, wurde von Ritter Zoppl von Haus errichtet. Im Keller befindet sich ein Grundstein, der mit seiner Inschrift, auf das Jahr **1559** hinweist.

Zu seiner Herrschaft gehörten 31 der 34 Häuser des Ortes. Ihm zu Ehren wurde ein Denkmal nahe dem Schloss im Ort errichtet. Um 1635 wurde Alexander Pestaluz Eigentümer des Schlosses. Von 1661 bis 1719 gehörte es den Grafen Herberstein und durch Heirat wurden dann die Grafen Sonнау Schlossbesitzer. 1827 erwarb Erzherzog Rainer, ein Sohn Kaiser Leopolds II, Raggendorf und vereinte es mit seiner Herrschaft Schönkirchen. Ihm folgte 1861 Erzherzog Ernst.

1911 erwarb der Verein der Gärtner und Gartenfreunde das Gebäude und ließ es als Altersheim für Gärtner adaptieren. Diese Bestimmung bewahrte es 1945 vor den üblichen Devastierungen. Eine neue Verwendung erhielt es 1955, als es von Erwin Klenkhart gekauft wurde.



**Abbildung 14**  
zeigt den Grundstein 1559, Ritter Zoppl von Haus

Das ganze Schloss wurde im Erdgeschoßbereich durch Familie Klenkhart und ihren Sektbetrieb von Produktionshallen umbaut, die sich aber letztendlich von außen nur wenig zeigen aufgrund der hohen Umfassungsmauer, lediglich beim Betreten der Anlage sind diese stark wahrzunehmen. Auch im hinteren Teil an der Südseite befinden sich Speichersilos. Da die Produktion und Lagerung durch Betriebsexpansion nach Prottes verlegt wird, werden diese Hallen und Anbauten wieder abgebaut, was mit Sicherheit einen positiven Einfluss auf die Schlossoptik und das gesamte Ensemble haben wird.

Das Schloss Raggendorf steht unter Denkmalschutz und dessen Erhaltung ist in öffentlichem Interesse. Das Schloss stellt das Zentrum des Ortes dar und hat einen dementsprechend hohen Stellenwert bei der Bevölkerung. Aufgrund der sanften Sanierung durch die Familie Klenkhart und durch das gute Miteinander der Bevölkerung im Ort wird sehr auf die immateriellen Werte eingegangen und laufend an der Geschichte

des Schlosses geforscht.<sup>111</sup> Aus denkmalpflegerischer Sicht gibt es derzeit keine Konflikte mit der Art der Nutzung und der Sanierung, lediglich die Hallen stören den Rahmen um das Schloss, diese werden aber wieder entfernt und tragen letztendlich zur Erschaffung der nachhaltigen Nutzung bei.

## **MACHBARKEITSAUSWERTUNG**

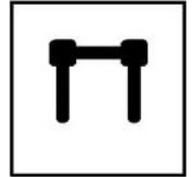
Das Schloss geht im Kern noch auf den Renaissancebau des Ritters von Zoppl aus dem Jahre 1554 zurück. Durch die Nutzung als Heim für invalide Gärtner unter dem Verein der Gärtner und Gartenfreunde als Eigentümer erlebte das Schloss vor allem im Inneren einige Veränderungen, doch wurde es ununterbrochen genutzt. Durch die seit 1956 weiteren Umbauten und Rückbauten der Veränderungen aus den Jahren um 1910 nähert sich das Schloss wieder seinen Ausgangsformen. Die Familie Klenkhart ist seitdem sie in Besitz der Anlage ist, bestrebt nach bestem Wissen das Schloss wieder in die Form aus der Zeit um 1554 zurückzuführen. Durch die gewerbliche Nutzung wurde jedoch das Äußere durch den Anbau der Hallen stark beeinträchtigt, doch fand sich so eine wirtschaftliche Lösung und Möglichkeit zur nachhaltigen Nutzung zur Erhaltung des Schlosses. Durch die Nutzung als Wohnsitz und künftig als Repräsentation des gewachsenen Unternehmens ist die Erhaltung der Anlage langfristig gesichert.

In Bezug auf die Aspekte der modernen Nutzungen, kann diese Anlage mit der **Gesamtnote 2** – Anlage mit funktionierender Neunutzung, die aufgrund der wirtschaftlichen Ansiedlung eines Betriebes nachhaltig genutzt ist und Investitionen in das Schloss fördert - bewertet werden. Die private Wohnnutzung in den Obergeschoßen sichert ganzjährige volle Auslastung der Flächen und weiteres Interesse an der Erhaltung, die Erschließung ist barrierefrei. Aufgrund des steilen und kleinen Dachraumes gibt es kein Ausbaupotential. Die direkt an das Schloss angebauten Abfüllhallen werfen den Bestand optisch ab.

## QUELLENANGABE

---

- <sup>100</sup> Grundbuchauszug – Schloss Raggendorf  
<sup>101</sup> Grundstein im Kellergewölbe - Schloss Raggendorf  
<sup>102</sup> Interview - Schloss Raggendorf, Klenkhart  
<sup>103</sup> Grundbuchauszug – Schloss Raggendorf  
<sup>104</sup> Dehio NÖ, S. 938  
<sup>105</sup> Grundbuchauszug – Schloss Raggendorf, Interview - Schloss Raggendorf, Klenkhart, historischer Grundbuchsauszug – Schloss Raggendorf, BDA Fotoarchiv;  
<sup>106</sup> ÖAMTC  
<sup>107</sup> ÖBB  
<sup>108</sup> Statistik Austria  
<sup>109</sup> Gemeinde Matzen-Raggendorf  
<sup>110</sup> Landkarte, Wk013 Nationalpark Donau Auen, Freytag & Berndt  
<sup>111</sup> Gierlinger Walter, Zitat



**Abbildung 1**  
zeigt Stiegenhaus



**Abbildung 2**  
zeigt Eingangsbereich mit  
barrierefreiem Zugang



**Abbildung 3**  
zeigt Hauptfront Neuschloss



**Abbildung 4**  
zeigt Einstimmungsinstallation  
zum Veranstaltungsbereich

**Standort:** A-2304 Orth/Donau, Schlossplatz 1 – KG 06218 – EZ 1143<sup>100</sup>

**Erbaut:** 1550 Hauptschloss, 1679 Neuschloss

**Eigentümer:** Österreichische Bundesrepublik

**Nutzung:** Nationalparkzentrum und Ausstellungen

### **Besitzerwechsel - die letzten 3:**

**1824 – 1918** durch Kauf an Kaiser Franz I., Besitz des kaiserlichen Familienfonds

**1918** wie bei allen Besitzungen der Habsburger, wurde nach dem Verzicht des Kaisers auf die Regierungsgeschäfte, das Schloss enteignet und dem Kriegsgeschädigtenfonds übergeben, der Orth als Wirtschaftshof an die Gemeinde Wien verpachtete<sup>101</sup>

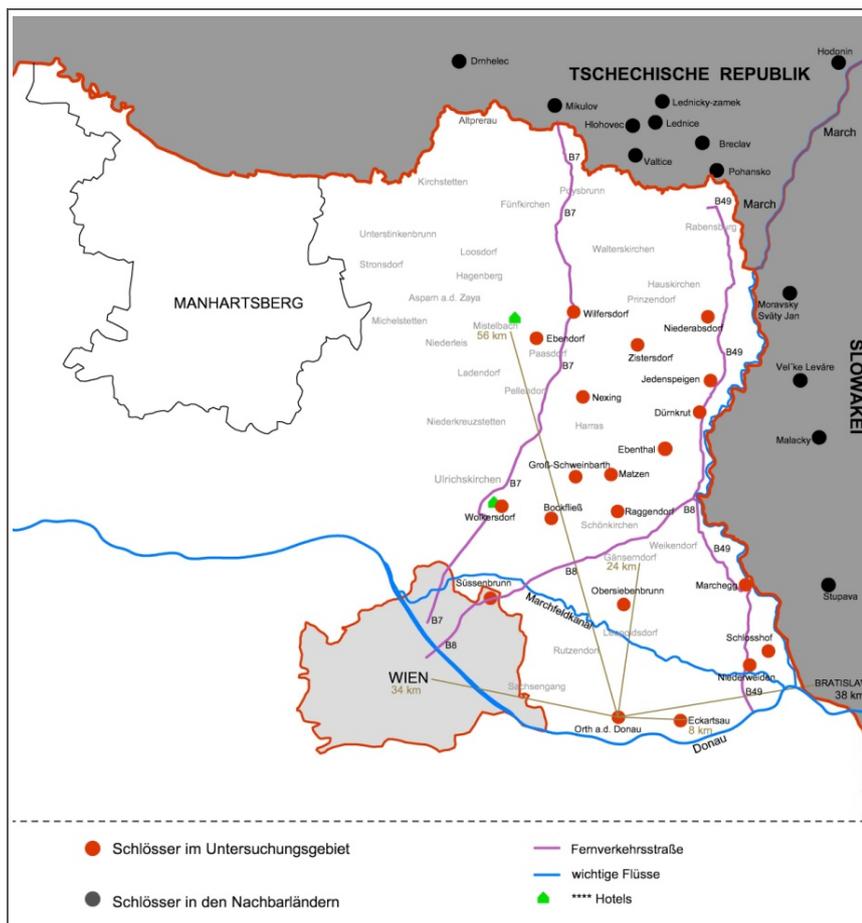
**1953** Eigentumsrech auf die Republik Österreich<sup>102</sup>

## INFRASTRUKTURELLE ASPEKTE

Orth an der Donau liegt östlich von Wien, geographisch zwischen dem Marchfeldkanal und der Donau. Der Donauradweg, der über die Lobau führt, erstreckt sich bis zur Gemeinde Orth und zweigt bei Hainburg einerseits Richtung Slowakei und andererseits Richtung Parndorf ab.<sup>103</sup> Das Schloss befindet sich im Zentrum des Ortes und ist auch das Zentrum des Nationalparks Donau-Auen, sowie das Veranstaltungszentrum der Gemeinde.<sup>104</sup> Schloss Orth ist 34km von der Wiener Innenstadt entfernt. Man fährt über die A23, die B3 Bundesstraße, welche direkt zum Schloss führt. Vom 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt ist das Schloss rund 21 km bzw. 34 Minuten Autofahrt entfernt.<sup>105</sup>

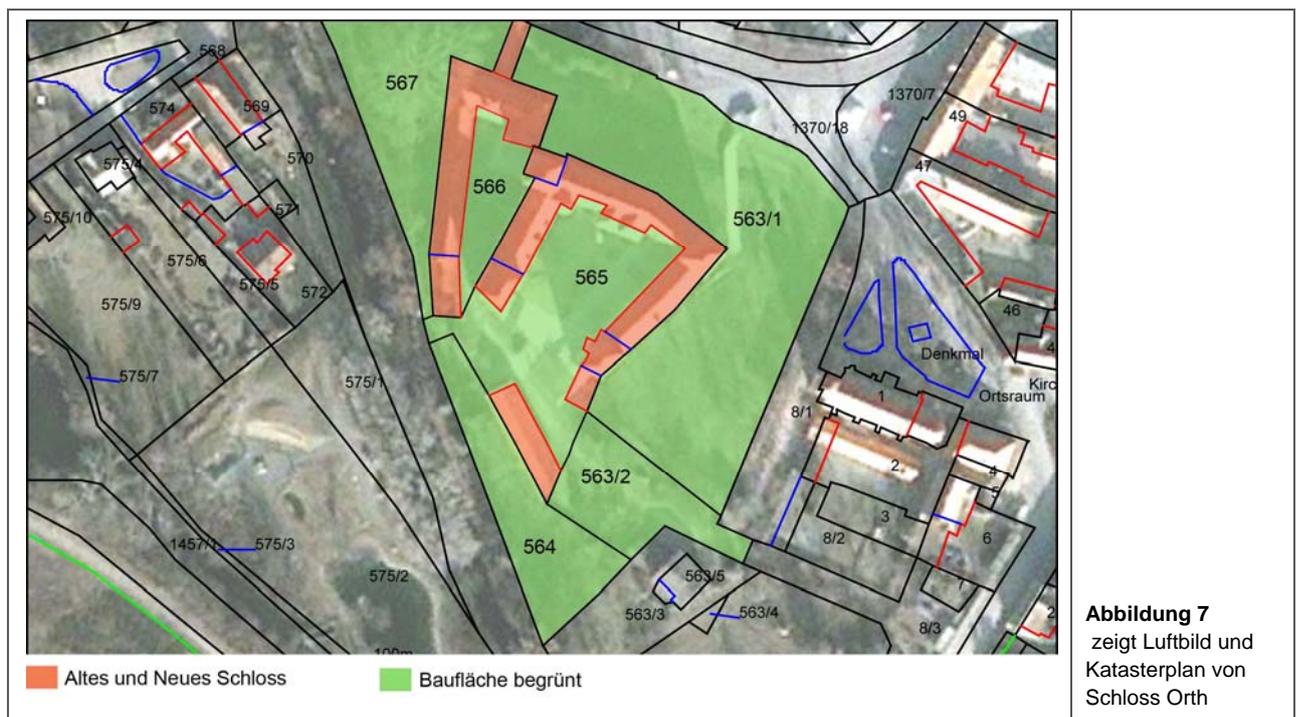


**Abbildung 5**  
Karte zeigt den Weg vom Bahnhof zum Schloss Orth



**Abbildung 6**  
Karte zeigt die Entfernungen ab Schloss Orth, zu den markanten Punkten

Anhand der Grafik wird die Position von Schloss Orth als Mittelpunkt zwischen Wien und Bratislava ersichtlich. Schloss Orth ist das Portal zu den Donauauen, es beherbergt die Verwaltung und das Besucherzentrum des Nationalparks Donauauen.<sup>106</sup> In diesem Zentrum werden Ausstellungen, Veranstaltungen und Gastronomie angeboten. Der Hof wird auch für Turniere genutzt. Der Info Bereich, der Shop, das Bistro und der Turnierhof sind frei zugänglich und ganzjährig geöffnet.<sup>107</sup> Hinter dem Schloss befindet sich die Schlossinsel und das Freigelände des „Schloss Orth Nationalpark-Zentrums“. Das Freigelände beherbergt eine Unterwasserstation die begehrbar ist und die Lebensräume von Tieren und Pflanzen der Au zeigt. Der Schlossgarten beherbergt eine riesige Platane welche am Anfang des 19. Jahrhundert bereits gepflanzt wurde. Neben dem Schloss, nur einige Meter entfernt befindet sich die Mariensäule welche 1711 errichtet wurde. Der Kirchenplatz bietet im Sommer durch seine zahlreichen Kastanienbäume viel Schatten und lädt zu einer Rast ein. Die Pfarrkirche stammt aus der Gotik und wurde später barockisiert. Am Kirchenplatz befindet sich außerdem der Pranger welcher an die Gerichtsbarkeit erinnert.<sup>108</sup>



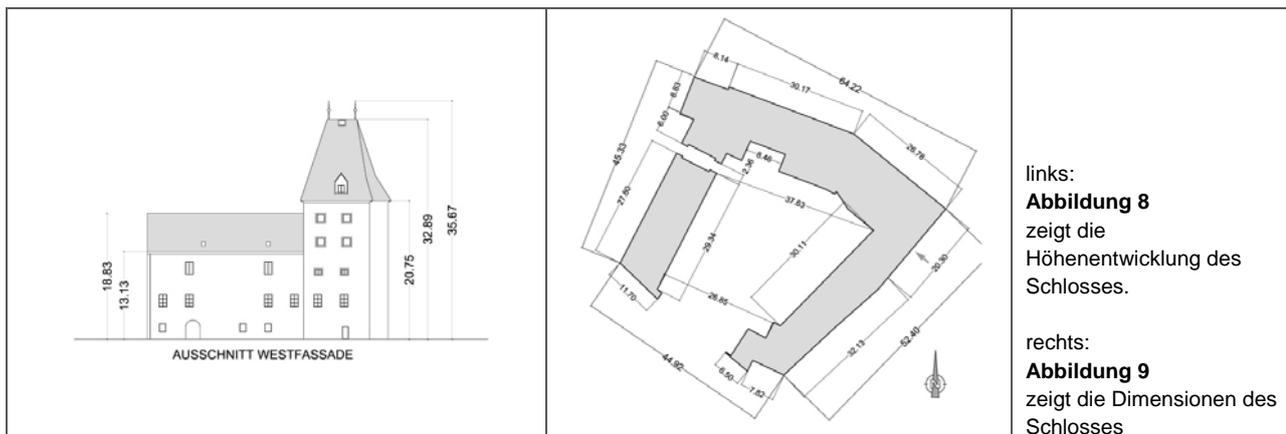
Laut Auskunft der Gemeinde in Orth an der Donau ist das Grundstück des Schlosses als „GEB1= Gebäudeerhaltungswert Bestand“ gewidmet bzw. mit GP=Grünland Park.

Bei der Bebauung gibt es keine konkreten Bestimmungen, es heißt aber, dass die Ortsbildpflege zum Einsatz kommt.<sup>109</sup>

## ARCHITEKTONISCHE ASPEKTE

Schloss Orth besteht aus zwei Schlössern, dem Altschloss und dem Neuschloss. Bei dieser Analyse wird nur auf das Altschloss eingegangen. Es sei nebenbei erwähnt, dass das Neuschloss als Wohnschloss voll ausgelastet ist.

Das Äußere der noch sehr mittelalterlich wirkenden Anlage hat sich trotz mehrerer Umbauten in den vergangenen Jahrhunderten wenig verändert. Es ist eine massiv wirkende U-förmige Anlage mit drei Trakten um einen trapezförmigen Hof, sowie mit vier markanten Türmen. Im Westen schließt eine Parkanlage an das Schloss an. Durch ihre graue Fassadengestaltung und die verhältnismäßig kleinen Fenster hat es eher wehrhaften Charakter. Der 20 m breite Wassergraben ist zwar trocken aber immer noch gut erkennbar.



Die Anlage ist ca. 65 x 53m groß und gehört von den untersuchten Schlössern zu den großen Anlagen. Mit einer Firsthöhe der Türme von 36m auch zu den Höchsten. Ihre Form ist eher schlossuntypisch, da sie keine Symmetrie aufweist. Dies ist zurückzuführen auf den Westtrakt, der ein mittelalterlicher Bau des 12. Jhd. ist. Im Jahre 1550 wurde die Anlage unter Beibehaltung des Grundrisses und des vorhandenen Anlagentypus nach einem Brand wiederaufgebaut. Heute kann man noch im Sockelbereich des Westtraktes die mittelalterliche Quadermauerung sehen.

Jeder Trakt wird von einem viergeschossigen ca. 36m hohen Turm mit hohem Walmdach begrenzt. Die Länge der Nordfront beträgt 64,07 m, der Ostfront 50,56m und der Westfront 44,15m. Der N- Trakt ist leicht geknickt im Grundriss, hofseitig hat er in der nordwestlichen Gebäudeecke ein polygonales Treppenhaus, sowie einen kleinen Wintergarten, der die Funktion des Ausstellungseingangsbereiches übernimmt. Alle vier Türme sind um die 36m hoch, auf einem Vischer Stich ist der SW Turm noch als höchster Turm erkennbar, da es der Bergfried der einstigen Burg war. Die beiden Süd- Türme stammen aus dem 17. Jhd. und haben einen unregelmäßigen Grundriss. Sie sind den beiden Flügeln vorangestellt. Eine steinerne Schneckenstiege befindet sich im achteckigen Trepenturm in der Nordwestecke des Hofes.

Der Uhr am Südwestturm verdankt dieser Turm den Namen „Uhrturm“, während der Nordwestturm „Kanzleiturm“ der Nordostturm „Marktturm“ und der Südwestturm „Archivturm“ heißt.<sup>110</sup> Eine Hauptfassade kann nicht wirklich bestimmt werden, da es keinen eindeutigen Haupteingang gibt. Am ehesten würde sich aufgrund der Lage zum Ort die N-Fassade dazu bestimmen lassen. Die Fassade ist schlicht und streng gehalten und wird durch jüngere steingerahmte Speicherfenster bestimmt. Lediglich bei den Ecken der Türme gibt es eine Quaderung als Zierelement. An der W- Fassade und an der NW- Gebäudeecke gab es einige gekuppelte Renaissancefenster, die heute vermauert sind. Der Hof ist mit Steinbelag gepflastert. Der heutige Eingang führt über einer Brücke, die sich über den Burggraben streckt. Von Westen her gibt es eine Zufahrt durch eine offene Torhalle. In der Nordwestecke des Hofes ist ein achteckiger Treppenturm mit einer steinernen Schneckenstiege angebaut. Das Dach ist ein steiles Ziegeldach mit vereinzelt unregelmäßig gesetzten Blechgauben. Das Gebäudeinnere ist durch seine ehemalige Funktion als Speicher und Meierhof bestimmt. Im Nordwesttrakt wird das oberste Geschoß des Renaissance-Stiegenhauses, von einer Sterngratdecke abgeschlossen. In den oberen Geschoßen gibt es Tramdecken, im Erdgeschoß Gewölbe. Im SW- Turm gibt es ein stuckiertes vollrestauriertes Netzgewölbe. Die Ausstellungsbereiche und Veranstaltungsbereiche sind durchwegs mit Holzböden ausgelegt. Am Treppenhaus zierte ein Fresko mit Sonnenuhr aus dem Ende des 17. Jhdts. Die Fenster sind meist klein, es sind Holzkastenfenster mit Einscheibenverglasung. Durch die kleinen Fenster kommt nur wenig Licht, um mehr Licht in diesen Raum zu bekommen wurden die Öffnungen ausgebrochen und vergrößert. Teilweise wurden neue und raumhohe Alufenster eingesetzt, die Innenlicht schaffen. Die Räumlichkeiten sind vor allem im 1. Obergeschoß auf Veranstaltungen ausgelegt. Durch das Entfernen aller Zwischenwände kommt man auf Raumdimensionen von 7,00x17,50 m. Im Erdgeschoß sind nur die Räume für Besucher ähnlich groß wie im Obergeschoß, die anderen haben eine Dimension von 4,80x7,00 m. Die Raumhöhe bewegt sich zwischen 3,51 und 3,89m im Erdgeschoß und 4,38. 4,77 im Obergeschoß. Die Erschließung erfolgt über ein Stiegenhaus mit Lift und ist barrierefrei.



Abbildung 10 zeigt den Grundriss des Schlosses Orth



Abbildung 11 zeigt den Grundriss des Schlosses Orth

## TECHNISCHE ASPEKTE

Bei Schloss Orth handelt es sich um ein Schloss im Besitz des Staates. Es wird hauptsächlich für Ausstellungen und Veranstaltungen genutzt. Durch den Einbau von Rampen und Lift ist das Schloss barrierefrei erschließbar. Barrierefreie Toilettenanlagen sind im Nordostturm des Erdgeschosses und Obergeschosses installiert. Aufgrund der Nutzung als Ausstellunggebäude, werden keine besonderen Anforderungen an die Belichtung gestellt und die Vorhandenen sind ausreichend. Auch für die Büros der Verwaltung reicht die Belichtung aus. Bei manchen Räumen wurden die Fenster vergrößert. Interessant erscheint aufgrund der Nutzung der Blick auf die Fluchtwegsproblematik.

Hauptstiege Südtrakt	Maße	Überprüft nach:	Ergebnis
Fluchtweglänge	EG= 40,0 m OG= 34,0 m	§17 AStV <sup>111</sup> §17 AStV	= 40,0 m < 40,00 m -> erfüllt = 34,0 m < 40,00 m -> erfüllt
Gangbreiten	EG= 1,7 m – 3,8 m 1. OG= 1,4 m – 2,4 m	§ 18 AStV § 18 AStV	= 170 Personen = 140 Personen
Material Stiege	Stein	§19 AStV Pkt. 5	= erfüllt
Abmessung Podest	1,5 m	§ 69 NÖ-BTV <sup>112</sup>	= erfüllt
Material Podest	Stein	§19 AStV Pkt. 5	= erfüllt

Hauptstiege Nordtrakt	Maße	Überprüft nach:	Ergebnis
Fluchtweglänge	EG= 0,0 m OG= 15,0 m	§17 AStV §17 AStV	= 0 m < 40,00 m -> erfüllt = 15,0 m < 40,00 m -> erfüllt
Gangbreiten	EG=1,8 m 1. OG=1,8 m	§ 18 AStV § 18 AStV	= 180 Personen =180 Personen
Material Stiege	Metall	§19 AStV Pkt. 5	= erfüllt
Abmessung Podest	1,30 m	§ 69 NÖ-BTV	= erfüllt
Material Podest	Metall	§19 AStV Pkt. 5	= erfüllt

Hauptstiege Südtrakt	Maße	Überprüft nach:	Ergebnis
Stiegenbreite	EG= 1,60 m OG= 1,70 m	§17 AStV §17 AStV	= für 160 Personen zugelassen = für 170 Personen zugelassen
Handlauf	EG 1. OG	§ 4 AStV, § 21 AschG <sup>113</sup> § 4 AStV, § 21 AschG	= erfüllt = erfüllt
Stiegenabsatz	24 Stufen (auf 5 Teile) <b>max. Lauflänge vorhanden: 10 &lt; 20</b>	§ 69 NÖ-BTV	= erfüllt
Stiegenverhältnis	EG bis 1.OG <b>15 x 30 cm</b>	§ 69 (2+3) NÖ-BTV	= erfüllt

Hauptstiege Nordtrakt	Maße	Überprüft nach:	Ergebnis
Stiegenbreite	EG= 1,30 m OG= 1,30 m	§17 AStV §17 AStV	= für 130 Personen zugelassen = für 130 Personen zugelassen
Handlauf	EG 1. OG	§ 4 AStV, § 21 AschG § 4 AStV, § 21 AschG	= erfüllt = erfüllt
Stiegenabsatz	24 Stufen (auf 5 Teile) <b>max. Lauflänge vorhanden: 13 &lt; 20</b>	§ 69 NÖ-BTV	= erfüllt
Stiegenverhältnis	EG bis 1.OG <b>15 x 28 cm</b>	§ 69 (2+3) NÖ-BTV	= erfüllt

Maße im Zuge der Vor-Ort Besichtigung und aus den Planunterlagen durch MM abgenommen.

Die Auswertung der Fluchtwegsituation zeigt deutlich die Problematiken der Nutzung mit dem Altbestand. Grundsätzlich jedoch kann von einer technisch akzeptablen Lösung gesprochen werden, die den aktuellen normen entspricht, jedoch auf Grund ihrer vorgegebenen Dimensionen die Besucherzahlen auf 130 Personen limitiert.

## WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

In der Zeit von 2004 – 2005 wurde das Schloss Orth vollständig renoviert. Seit dem sind im Schloss das Museum ORTH, das Veranstaltungszentrum mit seinem Festsaal und das Nationalparkzentrum der Nationalpark Donau-Auen GmbH untergebracht. Die Anlage ist im Eigentum des Staates und wird von der Bundesimmobilienverwaltung verwaltet und steht unter Denkmalschutz. Im Südwest Trakt gibt es zahlreiche Veranstaltungsräume, diese Bereiche können getrennt oder zusammen gemietet werden. Je nach Bedarf kann eine vollinstallierte Cateringküche mit gemietet werden. Für Hochzeiten wurde der SW Turm im ersten Obergeschoss adaptiert. Das gesamte Obergeschoss wird für den Ausstellungsbetrieb genutzt, im Erdgeschoss gibt es Lagerbereiche, einen Shop, ein Restaurant und die Verwaltungsbüros. Auch die weiteren Obergeschosse sind saniert und werden temporär für Ausstellungen adaptiert oder mit dem 1. Obergeschoss verbunden, wo die Ausstellungsbereiche sind. Zum einen ist das Fischereimuseum, wo altertümliche Fischerausrüstungen gezeigt werden, zum anderen gibt es eine Ausstellung zu Kronprinz Rudolf, der dort während seiner Jagdausflüge unterkam. Im Nordtrakt gibt es das barock gestaltete Theater für Kinder, das die Entstehung der Auen zeigen soll. Im folgenden Raum findet man eine große begehbare Luftaufnahme des gesamten Marchfeldes und im Nordosteckraum einen multimedialen Filmraum. Als dritte Dauerausstellung gibt es noch ein Bienenmuseum.

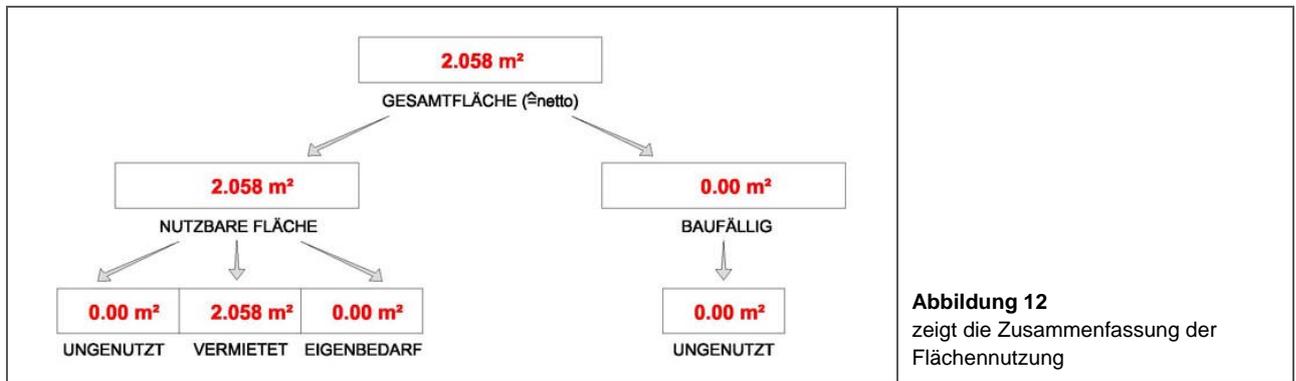
## AUSWERTUNG DER NETTO & BRUTTO GESCHOSSFLÄCHEN PRO NUTZUNG

(\*Auf ganze Zahlen aufgerundet!)

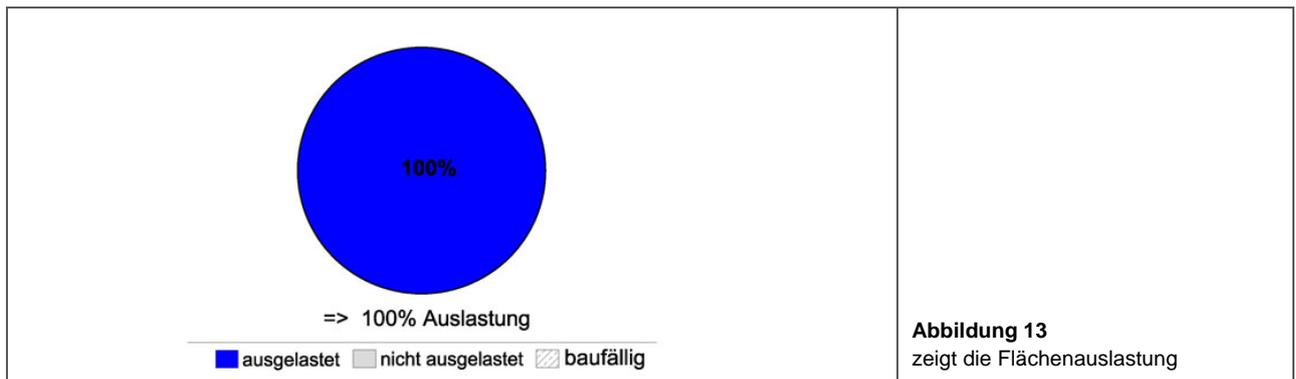
	Räume	NGF *	BGF*	Mietpreise vorhanden	Mietpreise fiktiv	Ausbau - kosten
	Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€	€ 15,- / m <sup>2</sup> T <sup>1</sup>	€ einmalig 1.873,- / m <sup>2</sup> T <sup>2</sup>
<b>EG:</b>						
Lager	19	436,00	709,00		6.540,00 / mt.	-
Technik	3	81,00	130,00		-	-
Shop	1	78,00	113,00		1.170,00 / mt.	-
Gastronomie	2	133,00	239,00		1.995,00 / mt.	-
Büro	4	77,00	117,00		1.155,00 / mt.	-
Erschließung		198,00	281,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE EG:</b>		<b>1.003,00</b>	<b>1.589,00</b>		<b>10.860,00 / mt.</b>	-
<b>1. OG</b>						
Veranstaltung	12	830,00	1.192,00		12.450,00 / mt.	-
Büro	2	22,00	32,00		330,00 / mt.	-
Technik	1	11,00	14,00		165,00 / mt.	-
Lager	2	21,00	23,00		315,00 / mt.	-
Erschließung		171,00	215,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE 1.OG:</b>		<b>1.055,00</b>	<b>1.476,00</b>		<b>13.260,00 / mt.</b>	-
<b>INSGESAMT:</b>		<b>2.058,00</b>	<b>3.065,00</b>		<b>24.120,00 / mt.</b>	-

T<sup>1</sup> Annahme nach Recherche der Mietpreise € 15,- pro m<sup>2</sup> pro Monat

T<sup>2</sup> Annahme der Ausbaukosten pro m<sup>2</sup> auf Grundlage der recherchierten Beispielanlagen. Der Wert ist ein Mittelwert. Aufgrund des Datenschutzes werden die recherchierten Werte nicht angegeben.



**Abbildung 12**  
zeigt die Zusammenfassung der Flächennutzung



**Abbildung 13**  
zeigt die Flächenauslastung

Anhand der Auswertungstabelle lassen sich die verfügbaren Flächen aufstellen. Das Schloss besitzt insofern wirtschaftliches Potential, da es noch genügend restaurierte freie Flächen zu Vermietung hat. Diese umfassen mindestens das gesamte 2. Obergeschoß und sicher Teile des Dachraumes zumindest für die Lagernutzung. Bei Vermietung dieser Flächen ließen sich die Einnahmen des Schlosses um ca. 85% erhöhen.

## IMMATERIELLE ASPEKTE

Urkundlich wird Orth 1027 erstmals erwähnt, die Burg wurde wahrscheinlich im Jahre 1140 erbaut. Nach zahlreichen Besitzerwechseln war die Burg von 1523-1568 Erblehen von Niklas Graf Salm. Dieser verteidigte zwar Wien bei der ersten Türkenbelagerung erfolgreich, seine Burg Orth jedoch verlor er an die vorrückenden Türken, die sie verwüsteten und in Brand steckten. Sein gleichnamiger Sohn begann um 1550 mit dem Wiederaufbau, durch den das Schloss sein heutiges Aussehen erhielt. Am Beginn des 17. Jhdt. verheerten die ungarischen Rebellen das Marchfeld. Bei einem Angriff auf Orth wurde der Schlossherr Alban von Graßwein so schwer verletzt, dass er bald darauf starb. Nach 1629 wurde Orth von den Habsburgern nicht mehr weiterverliehen sondern höchstens verpfändet. Der zweiten Frau von Kaiser Ferdinand II Eleonora von Gonzaga diente das Schloss später als Witwensitz. Die nächsten Jahrzehnte brachten für Schloss Ort schwere Zeiten. Die ohnehin hoch verschuldete Herrschaft musste den Dreißigjährigen Krieg

und den Türkeneinfall von 1683 über sich ergehen lassen. 1645 bzw. 1646 wurde das Schloss von den Schweden unter General Torstensson zweimal kurzfristig besetzt und geplündert. **1679** erbeute dann Augustin Graf Auersperg das **barocke dreiflügelige Neuschloss**. Es sollte dem Hof als Absteigequartier für Jagdaufenthalte dienen. 1686 erwarb der Hofkanzler Dietrich Althet Heinrich Graf Strattmann die mittlerweile heruntergekommene Herrschaft. Seine Enkelin heiratete in die italienische Familie der Confalonieri ein. Von 1818 bis 1821 diente das Schloss der Gräfin Carolina Bonaparte, der Schwester Napoleons und Ex-Königin von Neapel, nach der Hinrichtung ihres Gemahls, des Marschalls Joachim Murat, als Exil. Im Jahr 1824 erwarb Kaiser Franz Joseph I. das Schloss und brachte es in den Familienfonds ein. Er machte die Herrschaft zum Mittelpunkt der kaiserlichen landwirtschaftlichen Güter im Marchfeld. Kronprinz Rudolf ließ **1873** das Neuschloss im Stil des **späten Historismus** einrichten und benutzte es in erster Linie für seine Jagdausflüge, bis er 1887 Schloss Mayerling den Vorzug gab. Zu den prominentesten Jagdgästen der nächsten 35 Jahre zählten der englische Kronprinz Albert Eduard, der spätere König Edward VII und Kaiser Wilhelm II. Das Schloss blieb bis 1918 beim kaiserlichen Familienfonds und wurde dann wie alle Besitzungen der Habsburger nach dem Verzicht des Kaisers auf die Regierungsgeschäfte enteignet und dem Kriegsgeschädigtenfonds übergeben, der Orth als Wirtschaftshof an die Gemeinde Wien verpachtete. Die gesamte Anlage wurde in den Jahren 2004 und 2005 generalsaniert. Das Schloss ist in Bundesbesitz und wird an die Marktgemeinde Orth, als Veranstaltungszentrum verpachtet. Schloss Orth ist wie viele andere, kein einheitlicher Bau, sondern ist er im Laufe der Jahrhunderte allmählich entstanden und zusammengewachsen. Der an der Nordfront befindliche Knick nach Osten lässt auf einen späteren Anbau vermuten. Die Nordfront auf der Vischerschen Topographie des Jahres **1672**, zeigt an der Stelle des Knickes, eine scharfe Biegung um fast 90° auf. An der östlichen Seite des Nordturmes gelangt man über eine niedrige Türöffnung zu einem kellerartigen Raum. Diese zeigt eine rauchgeschwärzte Decke, die man auf eine Brandkatastrophe schließen könnte. Wahrscheinlich ist dadurch der Nordtrakt in Mitleidenschaft gezogen worden und musste ein Neubau mit einer Änderung des Verlaufes der Außenmauer die Folge gewesen sein.<sup>114</sup> An das im Renaissance Stil befindliche Hauptschloss, wurde **1679** von Augustin Graf Auersperg das **barocke dreiflügelige Neuschloss**, im Westen unmittelbar angebaut. Gegen Süden ist der Hof offen, er war **bis 1784** mit einer Wehrmauer mit Wehrgang geschlossen, die Überreste dieser Mauer kann man an den Türmen noch sehen. **1887** ließ Kronprinz Rudolf das Neuschloss im Stil des **späten Historismus** errichten. Das Schloss wurde in den Jahren **2004 / 2005** generalsaniert und auf seine heutige Funktion adaptiert.

## **MACHBARKEITSAUSWERTUNG**

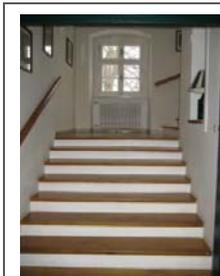
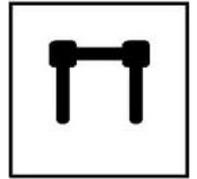
Das unter Denkmalschutz stehende Schloss ist neben seinem Wert als Baudenkmal der Renaissance in Verbindung mit dem barocken Neuschlossanbau aufgrund seiner guten Auslastung mit Nutzungen auch für die Stadtgemeinde Orth von Bedeutung in Hinblick auf die Stadtentwicklung. Der Barockteil ist mit großer Hingabe zum Detail restauriert worden und steht heute in sehr gutem Zustand da. Die Fassade ist nahezu mangelfrei, nur vereinzelt feuchte Stellen im Sockelbereich. Das Dach, sowie die Fenster sind in tadellosem Zustand. Der Innenausbau ist an den neuesten Stand der Technik, sowie Sicherheitseinrichtung angepasst und hat das Schloss zum Veranstaltungszentrum, sowie Museum für mehrere Ausstellungen etabliert. Die gesamte Anlage ist barrierefrei gestaltet worden, es wurden Rampen geschaffen und zur Überwindung der Geschoße ein Lift neben dem Stiegenhaus eingebaut. Aufgrund seiner markanten Lage vor den Donauauen, und der ausstellungsthematischen Verbindung ist das Schloss PR-technisch zum Portal der Donauauen geworden und somit untrennbar damit verbunden und nicht mehr wegzudenken. Mit zahlreicher Werbung und Kooperationsprojekten mit den anderen Marchfeldschlössern, wie Eckartsau, Schlosshof etc. wird versucht den Publikumsstrom zu erhöhen. Es gibt auch noch freie Flächen, die nur auf eine weitere Nutzung und Ausstellungserweiterung warten. Der Vollstahlanbau einer notwendigen Fluchttreppe findet nicht überall in der Bevölkerung Zustimmung, war jedoch ein notwendiges Unterfangen um auf aktuellste Forderungen des Veranstaltungsgesetzes zu reagieren.

Der Zubau des Neuschlosses im barocken Stil, wird ausschließlich privat genutzt, das Gebäude ist ebenso in tadellosem Zustand, ist in Wohneinheiten aufgeteilt worden und vermietet. Interessant wäre sicher eine Kombination beider Schlösser im Rahmen einer Ausstellung, diese Idee wird aber aufgrund der Nutzung als Privatimmobil scheidern. Aufgrund der Analyseauswertung kann dem Schloss die Gesamtnote 1 – sorgfältiges nach denkmalpflegerischen Ansichten restauriertes Schloss mit einer wirtschaftlichen Neunutzung, mit der Möglichkeit zu wachsen. Die Anlage ist Behindertengerecht und verfügt auch über wirtschaftliches Potential durch freie bereits restaurierte Flächen. Aufgrund der Nähe zu den Donauauen als untrennbares Markenzeichen etabliert und vermarktet – gegeben werden.

## QUELLENANGABE

---

- <sup>100</sup> Grundbuchauszug – Schloss Orth an der Donau
- <sup>101</sup> Dehio NÖ
- <sup>102</sup> Grundbuchauszug – Schloss Orth an der Donau
- <sup>103</sup> Freytag & Berndt
- <sup>104</sup> Gemeinde Orth an der Donau
- <sup>105</sup> ÖAMTC
- <sup>106</sup> Gemeinde Orth an der Donau
- <sup>107</sup> Gemeinde Orth an der Donau
- <sup>108</sup> Gemeinde Orth an der Donau
- <sup>109</sup> Gemeinde Orth an der Donau
- <sup>110</sup> Willinger, S.117
- <sup>111</sup> Arbeitsstättenverordnung
- <sup>112</sup> NÖ Bautechnikverordnung
- <sup>113</sup> ArbeitnehmerInnenschutzgesetz
- <sup>114</sup> Willinger, S.117



**Abbildung 1**  
zeigt Hauptstiegenhaus



**Abbildung 2**  
zeigt Hauptstiege mit Decke



**Abbildung 3**  
Zeigt Hofansicht



**Abbildung 4**  
zeigt Durchgang vom Hof zur Straße

**Standort:** 2221 Großschweinbarth, Hauptstraße 2– KG 06021 – EZ 3977<sup>100</sup>

**Erbaut:** Seine heutige Erscheinungsform ist bestimmt durch den Um- und Erweiterungsbau durch Johann Adam Graf Abensperg-Traun, 1791-97.<sup>101</sup>

**Eigentümer:** Mag. Benedikt Abensperg und Traun

**Nutzung:** größter Teil betriebliche Nutzung als Waffenkammer, Geweihkammer, Försterwohnung und sonst private Nutzung

### **Besitzerwechsel - die letzten 3:**

bis **1463** in Besitz der Ritter von Schweinbarth<sup>102</sup>

**1463-1594** in Besitz der Kuenringer<sup>103</sup>

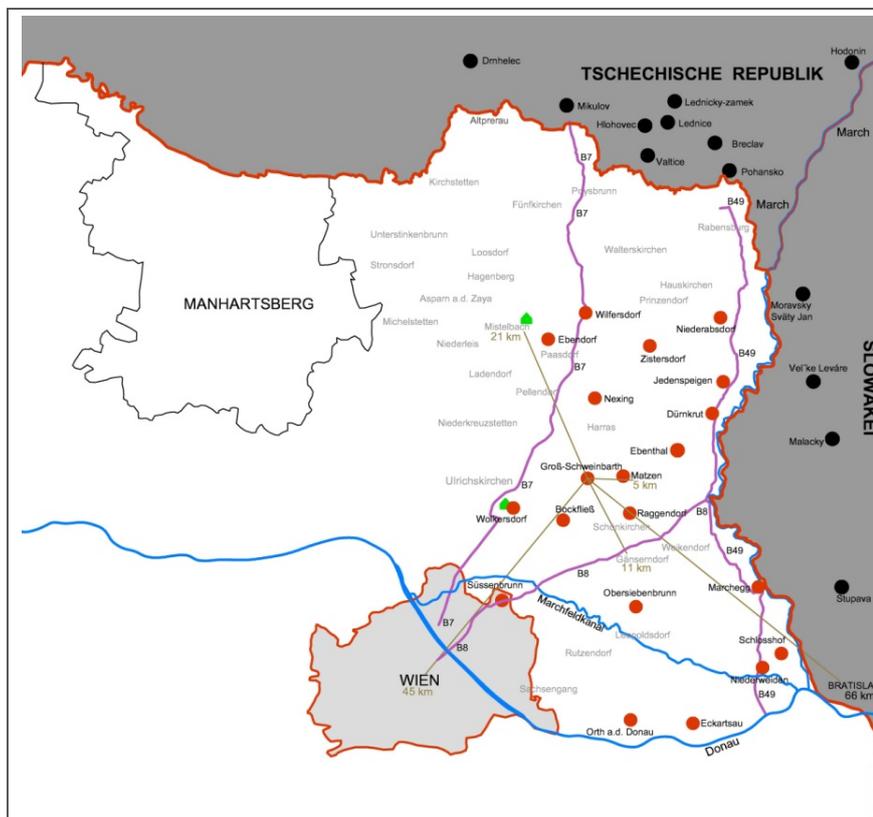
seit **1658** (1661 lt. Dehio) in Familienbesitz der Familie Abensperg-Traun<sup>104</sup>

## INFRASTRUKTURELLE ASPEKTE

Am Hügelland des Weinviertels, östlich der von Bad Pirawarth nach Gänserndorf führenden Straße B220, sowie im südlichen Teil der gleichnamigen Marktgemeinde Groß-Schweinbarth liegt das Schloss Großschweinbarth. Es ist umgeben von einem gepflegten Park, etwas unter dem Straßenniveau liegend und teilweise noch vom bereits trockengelegten Wassergraben umschlossen.



**Abbildung 5**  
Karte zeigt den Weg vom Bahnhof zum Schloss Orth



**Abbildung 6**  
Karte zeigt die Entfernungen ab Schloss Großschweinbarth, zu den markanten Punkten

Aus Wien fährt man über die Autobahn A22, die Bundesstraßen B229, B7, bis man die B220 erreicht, welche direkt zum Schloss führt. Insgesamt 45 Kilometer bzw. 52 Minuten ist der Weg zwischen der Wiener Innenstadt bis zum Schloss entfernt.<sup>105</sup> Von der Außengrenze Wiens sind es nur 25 km.<sup>106</sup> Ab Wien

Praterstern kommt man mit der S2 nach Obersdorf, dort steigt man auf den Regionalzug um. In ca. einer Stunde ist man am Bahnhof von Großschweinbarth angelangt. Nach 547 Meter Fußweg erreicht man das Schloss Groß-Schweinbarth ab Bahnhof.

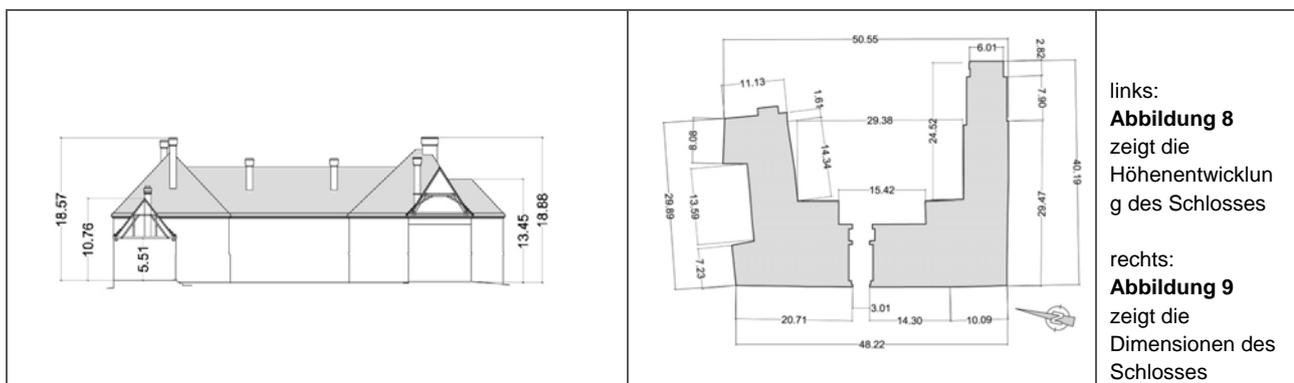
Die Gemeinde bietet einige sportliche und kulturelle Möglichkeiten an, es gibt Beachvolleyball- und Fußballplätze, sowie Tennisverein und das Weinberg Walking. Weiters stehen ein Kindergarten, eine Volks- und eine Musikschule zur Verfügung. Das NÖ Museum für Volkskultur zeigt Ausstellungen über die Bernsteinstraße, Volkskultur und Bauernleben, sowie Sonderausstellungen zu unterschiedlichen Themen. Die alte St. Martin Kirche wurde schon in frühen Zeiten als Zufluchtsstätte für die Ortsbewohner befestigt und erzählt eine lange Geschichte. Großschweinbarth ist 24,93km<sup>2</sup> groß, davon sind 280ha Weinbaufläche. Die Gemeinde hat 1.285 Einwohner.<sup>107</sup> Die Einnahmen beliefen sich im Jahre 2008 auf € 2.309.000,--<sup>108</sup>



Laut Herrn Klement von der Gemeinde Großschweinbarth, ist das Schloss und dessen unmittelbare Umgebung als Bauland Kerngebiet gewidmet. Ein Bebauungsplan liegt auf der Gemeinde nicht auf.<sup>109</sup>

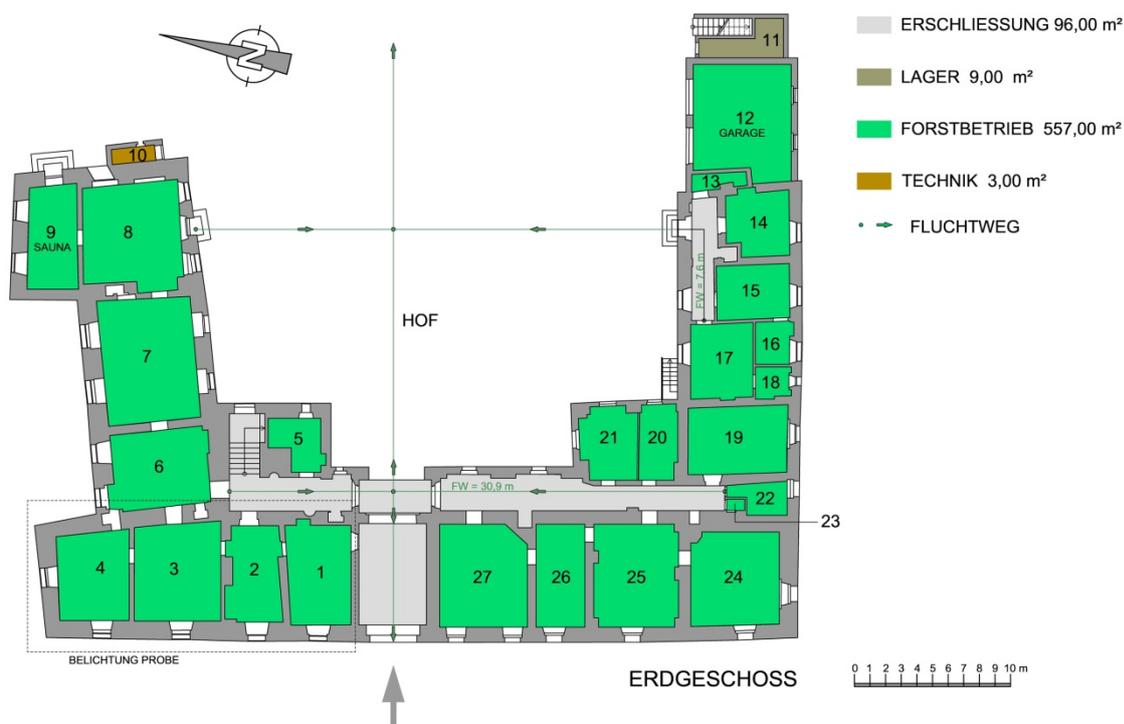
## ARCHITEKTONISCHE ASPEKTE

Das Schloss ist zweigeschossig und besteht aus drei Bautrakten. Sie sind nach Norden, Westen und Süden orientiert und bilden einen unregelmäßigen, gegen Osten mit einer Mauer und einer großen Toranlage abgeschlossenen Innenhof. Die Schaufassade nach Westen ist zur Hauptstraße ausgerichtet. Über einen großzügigen Weg wird man zum Schloss geführt. Das in der Mitte gelegene Einfahrtsportal an der Hauptfassade weist einen halbkreisförmigen Sturz mit geschwungenem Schlussstein auf. Über dem Portal befindet sich im Obergeschoss ein gekoppeltes Fensterpaar.<sup>110</sup> Die drei Trakte bilden den Innenhof. Der zweigeschossige Westtrakt ist ca. 48 Meter lang, der Nordtrakt ca. 32 Meter, der Südtrakt welcher nur ein Geschoß aufweist und einen mit Drempeiwänden hochgezogenen Dachraum bildet, hat eine Gesamtlänge von ca. 40 Meter. Am Ende dieses Traktes ist die Garage der Försterbetriebe angebaut.



Die Fassaden sind generell sehr schlicht gehalten und in einer einheitlichen Struktur ausgeführt. Die neunachsige Schaufassade ist annähernd symmetrisch aufgeteilt. Über eine Treppe im nordwestlichen Trakt, diese bildet auch die Haupteinschließung, gelangt man in das Obergeschoß. Von dort aus kommt man durch einen langgezogenen Laubengang in den Südflügel. Alle Bauteile haben steile Sattel- bzw. Walmdächer. In den 20er Jahren wurde die alte Dachhaut aus Holzschindeln abgetragen und durch die noch vorhandenen Asbestzementplatten ersetzt. Die Decken der Zimmer werden von Dippelbäumen überspannt. Die Spannweite beträgt 6,80 m und sie weisen eine Stärke von 30 cm auf. Die Decken sind schlicht und ohne Verzierungen ausgeführt. Im Erdgeschoß wurde im Zuge des Einbaues der Hackschnitzelanlage eine Fußbodenheizung eingezogen. Die Böden sind je nach Raum mit Kelheimer Platten, Douglasdielen, Ziegeln, Eichenparkett, Schiffböden und Terrakotta Fliesen ausgestattet. Im Obergeschoß stammt der Brettboden noch aus dem 18. Jahrhundert. Dort findet man wie im Erdgeschoß Kelheimer Platten, Eichenparkett und Schiffböden. Es gibt nur zwei historische Funde im Schloss, zum einen, eine original erhaltene Türe aus dem 18. Jhd. im Südflügel, welche restauriert wurde und zweitens die Bibliothekskästen im Nordflügel. Sie wurden in den 80er Jahren restauriert und von Weiß auf die Farbe

Grün gestrichen. Es sind insgesamt drei Treppen im Schloss vorhanden. Im Nordwesttrakt befindet sich die Haupttreppe, die zum Obergeschoß führt. Am Ende des Südwesttraktes führt eine Außentreppe zur Dachterrasse und die Dritte, im Hof befindliche Treppe, ist an der Westfassade außen gelegen und führt zum Weinkeller. Die neun Fensterachsen der Hauptfassade sind in unregelmäßigen Abständen und zum Teil mit unterschiedlichen Parapethöhen angeordnet. Die Kastenfenster wurden im Jahre 2003 saniert, sie sind aus Holz und einfach verglast. Die Grunddimension der Räume liegt ca. bei 5,0 x 6,0 m bei einer Raumhöhe von ca. 4 m.



**Abbildung 12** zeigt den Grundriss des Schlosses Großschweinbarth

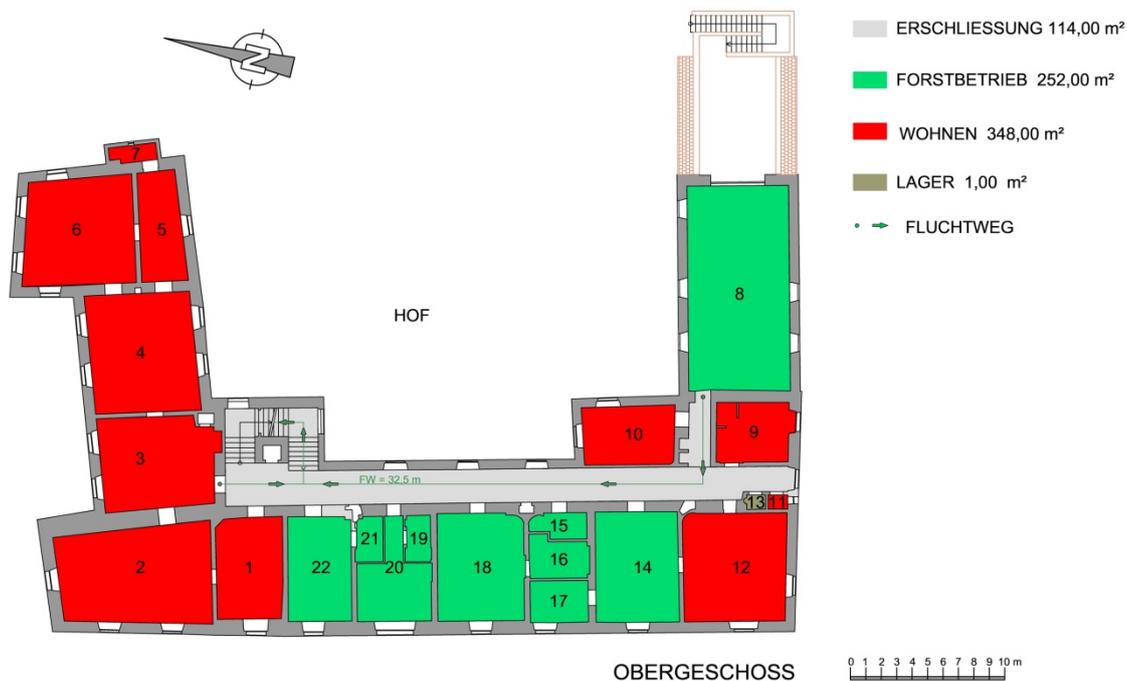


Abbildung 13 zeigt den Grundriss des Schlosses Großschweinbarth

## TECHNISCHE ASPEKTE

Hauptstiege N/W-Trakt	Maße	Überprüft nach:	Ergebnis
Fluchtweglänge	EG= 30,90 m OG= 32,50 m	§17 AStV <sup>111</sup> §17 AStV	= 30,90 m < 40,00 m -> erfüllt = 32,90 m < 40,00 m -> erfüllt
Gangbreiten	EG = 1,60 m - 2,20 m 1. OG= 1,40 m - 2,30 m	§ 18 AStV § 18 AStV	= für 160 Personen zugelassen = für 140 Personen zugelassen
Material Stiege	Holzbelag	§19 AStV Pkt. 5	= erfüllt
Abmessung Podest	1,90 m x 1,90 m	§ 69 NÖ-BTV <sup>112</sup>	= erfüllt: 1,90 m > 1,20m
Material Podest	Kehlheimer Platten	§19 AStV Pkt. 5	= erfüllt

Maße im Zuge der Vor-Ort Besichtigung und aus den Planunterlagen durch MM abgenommen.

Die Zulässigkeit des Stiegen-Holzbelags wäre Nach §19 AStV „Anforderungen an Fluchtwege“ zu überprüfen, denn der Fußboden sollte F90, schwer brennbar sein.

Nach dem das Schloss nicht öffentlich zugänglich ist, wurden keine Maßnahmen bezüglich Barrierefreiheit getroffen.

Hauptstiege N/W-Trakt	Maße	Überprüft nach:	Ergebnis
Stiegenbreite	192 cm	§ 68 NÖ-BTV	= 1,92 m > 1,20 m -> erfüllt
Handlauf	li. Seite 10cm= <b>182cm</b> Netto	§ 18 AStV	= für 182 Personen zugelassen
Stiegenabsatz	24 Stufen (auf 5 Teile) <b>max. Lauflänge vorhanden: 8 &lt; 20</b>	§ 69 NÖ-BTV	= erfüllt
Stiegenverhältnis	EG bis 1.OG <b>16 x 33 cm</b>	§ 69 (2+3) NÖ-BTV	= erfüllt

Maße im Zuge der Vor-Ort Besichtigung und aus den Planunterlagen durch MM abgenommen.

Die §70 in der NÖ Bautechnikverordnung besagt, dass Handläufe bei Stiegen mit einer Durchgangsbreite von mehr als 1,50 m an beiden Seiten montiert sein müssten. Allerdings nur dann, wenn es die Sicherheit

von Personen erfordert. Nach der Art der Nutzung, sowie des geringen Personenverkehrs bei dieser Stiege ist die Sicherheit der Personen nicht gefährdet.

## WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

Das Gebäude besitzt heute zwei Ebenen, die zur Gänze genutzt werden. Im Südflügel des Schlosses wurde der Keller wieder entdeckt und als Weinkeller in Betrieb genommen. Das Erdgeschoss beherbergt den Sitz der ortsansässigen Forstbetriebe. Sie haben eine Försterwohnung, eine Geweihkammer, eine Waffenkammer, zwei Büros, eine Küche, Toiletanlagen und eine Garage zur Verfügung. Im südlichen Trakt befinden sich die Gästezimmer des Forstbetriebes. Die privaten Räumlichkeiten der Familie Abensperg und Traun befinden sich im Obergeschoß. Weiters sind dort auch Gästezimmer, die im westlichen Teil untergebracht sind. Ursprünglich waren im Schloss nur drei Badezimmer vorhanden, sie wurden von Mag. Benedikt Abensperg und Traun im Erdgeschoss auf vier und im Obergeschoss auf insgesamt fünf Bäder ausgebaut.<sup>113</sup>

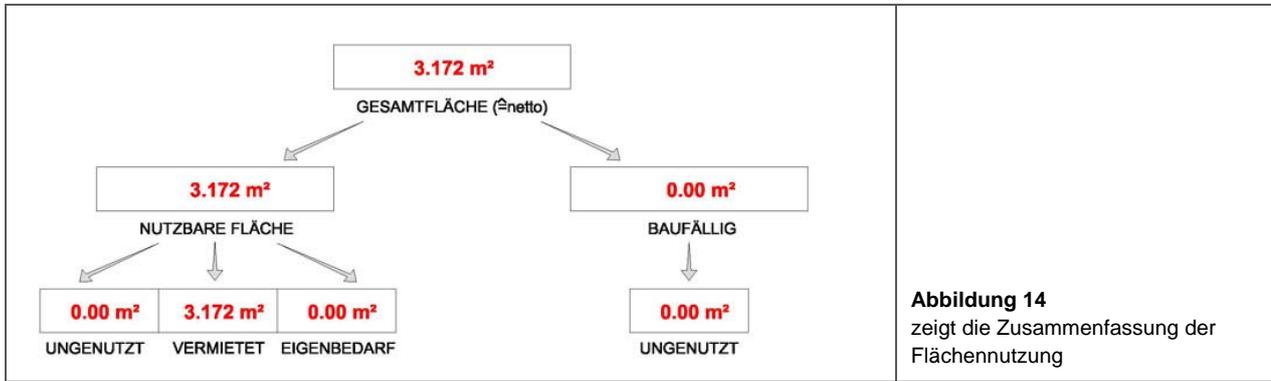
## AUSWERTUNG DER NETTO & BRUTTO GESCHOSSFLÄCHEN PRO NUTZUNG

(\*Auf ganze Zahlen aufgerundet!)

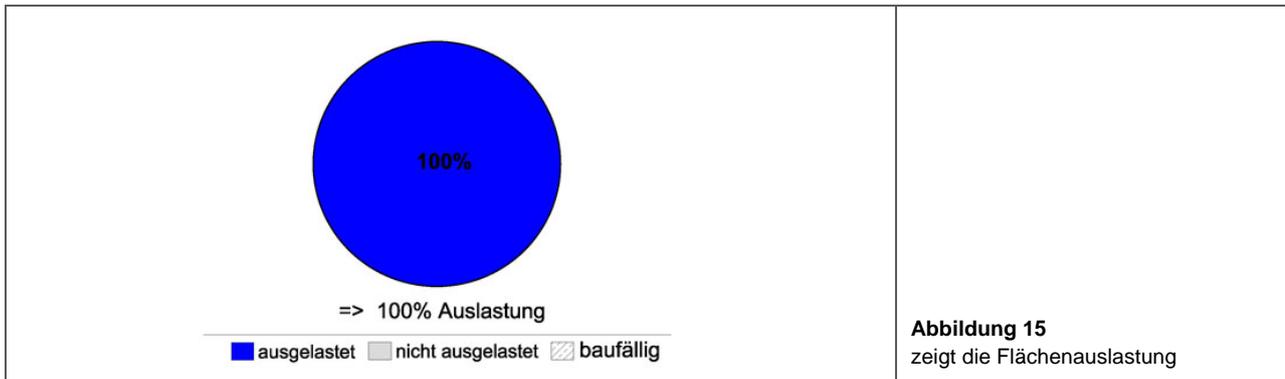
	Räume	NGF *	BGF*	Mietpreise vorhanden	Mietpreise fiktiv	Ausbau – kosten
	Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€	€ 15,- / m <sup>2</sup> T <sup>1</sup>	€ einmalig 1.873,- / m <sup>2</sup> T <sup>2</sup>
<b>EG:</b>						
Forstbetrieb	24	557,00	784,00		8.355,00 / mt.	-
Lager	1	9,00	13,00		135,00 / mt.	-
Technik	1	3,00	7,00		-	-
Erschließung		96,00	173,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE EG:</b>		<b>665,00</b>	<b>977,00</b>		<b>8.490,00 / mt.</b>	-
<b>1. OG</b>						
Forstbetrieb	10	252,00	324,00		3.780,00 / mt.	-
Wohnen	12	348,00	467,00		5.220,00 / mt.	-
Lager	1	1,00	2,00		-	-
Erschließung		114,00	148,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE 1.OG:</b>		<b>715,00</b>	<b>941,00</b>		<b>9.000,00 / mt.</b>	-
<b>INSGESAMT:</b>		<b>1.380,00</b>	<b>1.918,00</b>		<b>17.490,00 / mt.</b>	-

<sup>T1</sup> Annahme nach Recherche der Mietpreise € 15,- pro m<sup>2</sup> pro Monat

<sup>T2</sup> Annahme der Ausbauskosten pro m<sup>2</sup> auf Grundlage der recherchierten Beispielanlagen. Der Wert ist ein Mittelwert. Aufgrund des Datenschutzes werden die recherchierten Werte nicht angegeben.



**Abbildung 14**  
zeigt die Zusammenfassung der Flächennutzung



**Abbildung 15**  
zeigt die Flächenauslastung

Anhand des Mittelwertes der ortsüblichen Mietpreise wurde die erzielbare Miete ermittelt. Ebenso wurden die Ausgaben anhand eines Mittelwertes der erhaltenen Werte für Schlossanlagen definiert. Anhand der Auswertung ist erkennbar wie viel Fläche derzeit zur Verfügung steht und wie viel davon genutzt wird. Durch Einsetzen eines Mietpreises lassen sich mögliche Einnahmen aufzeigen.

## IMMATERIELLE ASPEKTE

Am 9. Dezember 1594 verstarb der letzte Kuenringer und nach langen Erbschaftsstreitigkeiten übergang die Burg im Jahre 1618 an Graf Hans Wilhelm von Hardegg. Dieser verkaufte sie 1634 an den Freiherr Siegmund Peter Adolf von Schönkirchen. Freiherr Karl Johann Wilhelm von Schönkirchen war der nächste Eigentümer und dieser verkaufte die Burg Groß-Schweinbarth im Jahre 1658 an Graf Ernst von Abensperg und Traun. Schweinburg hieß das Dorf in der Zeit zwischen dem 16. und 17. Jhd., benannt nach der im Ort befindlichen Burg. Die alte Burg wurde von dem Grafen Abensperg und Traun in ein frühbarockes Schloss mit einem Torturm und einem breiten Wassergraben umgebaut. Die Trockenlegung des Wassergrabens wurde 1767 durchgeführt, da sich im Teich gefährliche Insektenbrutstätten bildeten. Die Umbauarbeiten des Schlosses durch Graf Johann Adam von Abensperg und Traun in den Jahren 1792 – 1797,<sup>114</sup> verliehen dem Schloss sein heutiges Erscheinungsbild. Das Bürgerspital, der Meierhof und der Schüttkasten, heute Hofkeller genannt, gehörten einst zum Areal des Schlosses. Die einst mittelalterliche Wasserburg ist heute kaum mehr zu erkennen. Die Hauptfassade war früher nach Norden ausgerichtet. Dieser Teil der

ehemaligen Burg besteht zum größten Teil aus Bruchstein und stammt aus dem Jahre 1413. Der erste Zubau war der Westtrakt. Johann Adam Abensperg und Traun erbaute diesen in den Jahren 1792 – 1797 aus Ziegeln. Da für dieses Unterfangen eine enorme Menge an Ziegel benötigt wurde, errichtete man eigens eine Ziegelfabrik. Diese Ziegel mit eigenem Stempel (HGS = Herrschaft Groß Schweinbarth) wurden bei der Renovierung in den 90er Jahren wieder entdeckt und sind heute im Keller wieder zu finden. In der Nordwestecke, ist der Wechsel von Natursteinmauerwerk auf Ziegelmauerwerk gut sichtbar. Der Südtrakt wurde 1833 erbaut und diente hauptsächlich für betriebliche Zwecke.<sup>115</sup> Im Jahre 1973 beschloss die Familie Abensperg und Traun das Schloss wieder als Wohnsitz auszubauen. Dadurch erfolgte eine Sanierung der historischen Bausubstanz. 1977 wurde der Fassadenputz abgeschlagen um das Aussehen des damaligen Schlosses wissenschaftlich zu klären. In den 80er Jahren wurde das Schloss trockengelegt mit Hilfe einer horizontalen Isolierung. Einige Türen im Erdgeschoss stammen aus dem 18. und 19. Jahrhundert, sie wurden ebenfalls saniert, die restlichen wurden erneuert.

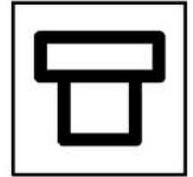
### **MACHBARKEITSANALYSE**

Die Familie Abensperg und Traun hat in den 70er Jahren selbstständig um den Denkmalschutz des Schlosses angesucht. Das Bundesdenkmalamt Wien hat dem Antrag stattgegeben. Es gab viele Beratungen seitens des Bundesdenkmalamtes, jedoch keinerlei finanzielle Unterstützungen für die Sanierungen. Die Familie Abensperg und Traun hat das Schloss stetig in sehr gutem Zustand erhalten. Das Schloss wird auf behutsame Art und Weise mit neuer und nachhaltiger Haustechnik betrieben. Es wird darauf geachtet das Schloss in seinem historischen Erscheinungsbild zu erhalten und zu würdigen. Aufgrund der gemischten Nutzung und der vollen Auslastung des Flächenangebotes, unterstützt die Nutzung und das Interesse der Beteiligten, die Erhaltung des Schlosses in positiver Weise. Auf Grundlage der Analyse kann die Anlage mit der Gesamtnote **1** – Schloss mit umliegender Parkanlage und nachhaltiger Neunutzung, sowie Vollauslastung, die historischen Werte sind erhalten und die Neunutzung sanft mit dem Bestand zusammengeführt, aufgrund der gemischten Nutzung und des Wirtschaftsbetriebes ist die nachhaltige Bewirtschaftung gesichert – bewertet werden.

## QUELLENANGABE

---

- <sup>100</sup> Grundbuchauszug – Schloss Großschweinbarth
- <sup>101</sup> Dehio NÖ, S.353
- <sup>102</sup> Dehio NÖ, S.353
- <sup>103</sup> Dehio NÖ, S.353
- <sup>104</sup> Clam Martinic, S.130
- <sup>105</sup> ÖAMTC
- <sup>106</sup> Gemeinde Großschweinbarth
- <sup>107</sup> Gemeinde Großschweinbarth und Statistik Austria, *endgültige Bevölkerungszahl 31.10.2008*
- <sup>108</sup> Gemeinde Großschweinbarth
- <sup>109</sup> Gemeinde Großschweinbarth
- <sup>110</sup> Wehdorn, „*Ein Beitrag zur Wechselbeziehung von Bausanierung und Bauforschung*“
- <sup>111</sup> Arbeitsstättenverordnung
- <sup>112</sup> NÖ Bautechnikverordnung
- <sup>113</sup> Besichtigung – Schloss Großschweinbarth
- <sup>114</sup> Dehio NÖ, S.353
- <sup>115</sup> Interview – Schloss Großschweinbarth



**Abbildung 1**  
zeigt Hauptstiegenhaus



**Abbildung 2**  
zeigt Hauptfassade



**Abbildung 3**  
zeigt Ausstellungsbereich



**Abbildung 4**  
zeigt Bibliothek

**Standort:** 2305 Eckartsau, Schloss 1 KG 06203 – EZ 531<sup>100</sup>

**Erbaut:** 1722-32, Umbau 1760

**Eigentümer:** seit 08.05.1953 Republik Österreich (Österreichische Bundesforste)<sup>101</sup>

**Nutzung:** Kulturelle Veranstaltungen, Schlossführungen sowie eine Informationsstelle des Nationalpark Donau-Auen mit einer Sonderausstellung "Vom kaiserlichen Jagdgebiet zum Nationalpark"<sup>102</sup>

### Besitzerwechsel - die letzten 3:

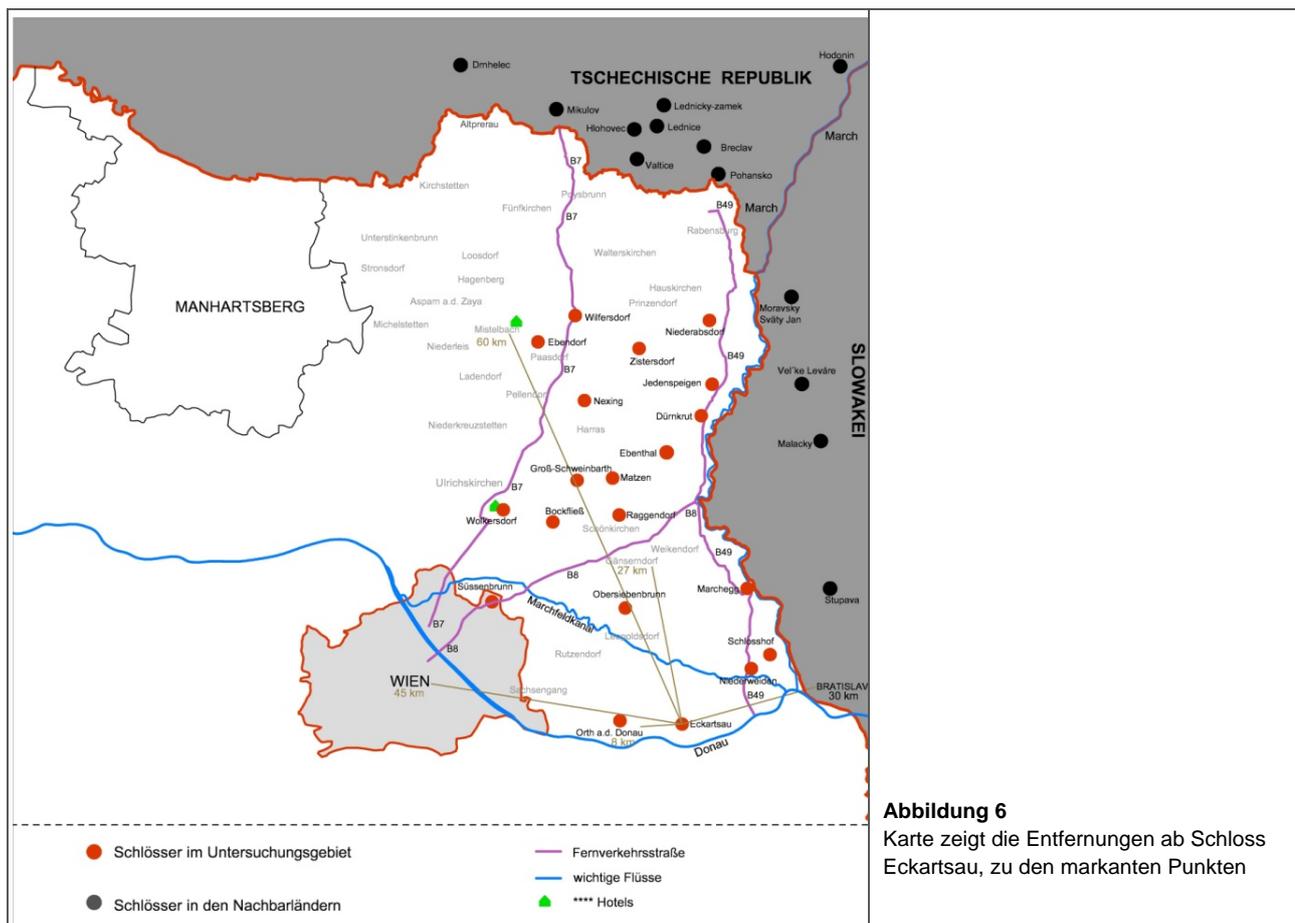
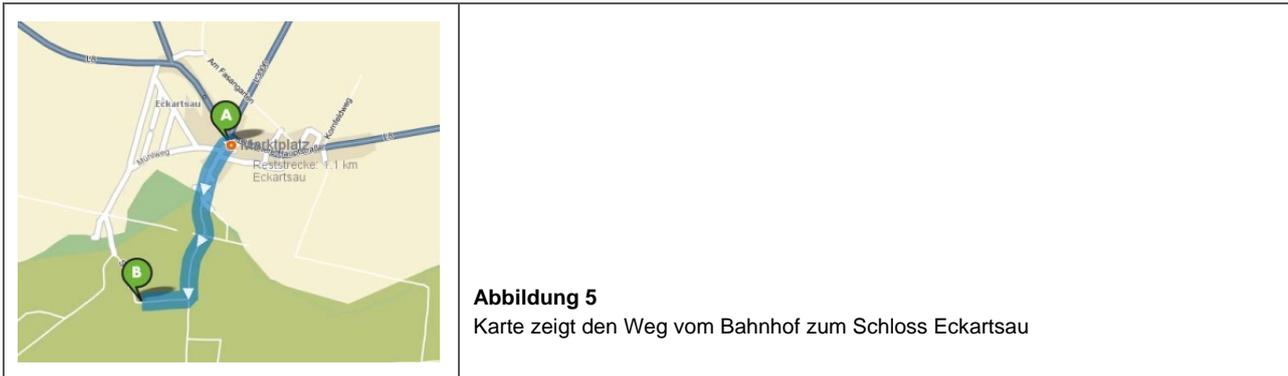
**1897/98** Erzherzog Franz Ferdinand der Erste

**1919** Mit dem Bundesgesetz vom 03. April 1919 wurden sämtliche Familienfondsgüter in staatliches Eigentum übernommen

**1945** nach Abzug der russischen Truppen aus dem Schloss übernahmen die Bundesforste die örtliche Verwaltung und renovierten das Schloss.<sup>103</sup>

## INFRASTRUKTURELLE ASPEKTE

Das von einem weitläufigen gepflegten Park umgebene elegante Barockschloss liegt etwa 600 m südlich des Dorfzentrums am Nordrand der Donauauen. Heute ist Schloss Eckartsau umgeben vom Nationalpark Donauauen und ist zu einem Kulturzentrum geworden. Aus Wien gelangt man über die Autobahn A23 sowie über die B3 bis hin zum Schloss. Von der Innenstadt gerechnet ist die Entfernung 45km, dies ist ca. eine Stunde Autofahrt. Von der Stadtgrenze sind es lediglich 10 km Distanz.<sup>104</sup> Von Wien Kagran ist eine Verbindung mit dem Bus in Richtung Stopfenreuth gegeben. Nach ca. einer Stunde kommt man an der Bushaltestelle Eckartsau Hauptplatz an. Der Fußweg von dort bis zum Schloss beträgt 1,1 km.<sup>105</sup>



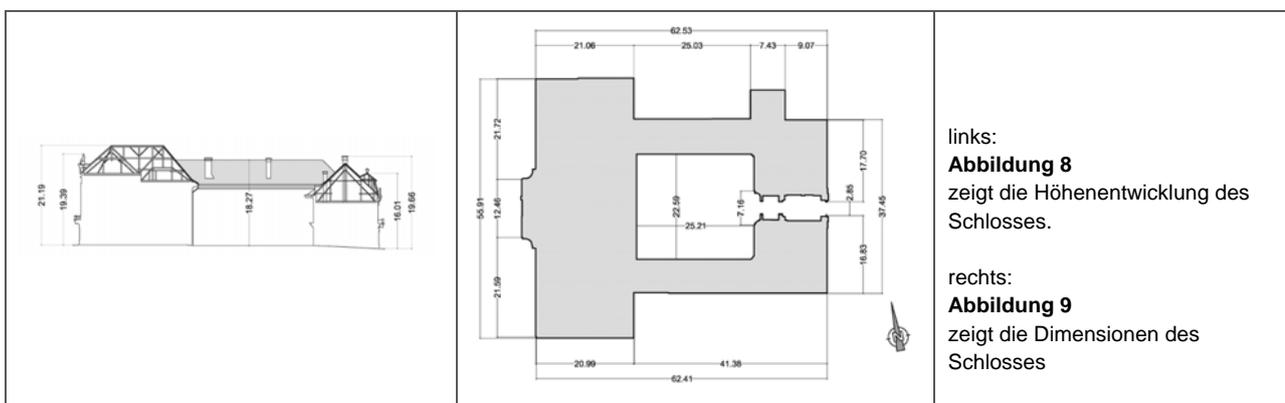
Seit 1. Jänner 1971 besteht die Großgemeinde mit dem Ausmaß von 48,98 km<sup>2</sup> mit seinen fünf Katastralgemeinden. Diese bilden sich aus Eckartsau, Witzelsdorf, Kopfstetten, Pframa und Wagram an der Donau. Der Ort ist ein Uferzeilendorf, angerartig ausgebaut mit Schloss, Gutsflur, Gewanne und Zwerchhöfe und bildet das Bild eines alten Marktes mit vorwiegend landschaftlichem Charakter.<sup>106</sup> Neben dem Schloss Eckartsau gibt es auch die Kirche Eckartsau welche dem HI Leonhard geweiht ist. Diese Pfarre dürfte laut Urkunden schon längst vor 1389 gestiftet worden sein. Bei der Renovierung im Jahre 1977 wurde ein Triumphbogen aus der Romanik freigelegt. Auf einer kleinen Anhöhe, welche Kirchberg genannt wird, liegt die Wallfahrtskirche Maria Schutz. Es finden dort Monatswallfahrten statt. Für den Nationalpark Donauauen finden Erlebnistage statt mit geführten Wanderungen oder mit der Kutsche.<sup>107</sup> Eckartsau hat ca. 1.145 Einwohner und hatte im Jahr 2008 Einnahmen von € 1.942.000,-- wovon € 973.000.- rein steuerlich waren.<sup>108</sup>



Die Gesamtfläche des Areals, welche zum Schloss gehört, beträgt insgesamt 9.403.672 m<sup>2</sup> bzw. ~ 940 ha. In der Graphik sind lediglich die in der Legende angeführten Flächen farblich dargestellt. Das Schloss ist keiner Bauklasse zugeordnet oder bestimmt gewidmet. Der Park ist als „Grünfläche“ gewidmet und das Schloss steht unter Denkmalschutz.<sup>109</sup>

## ARCHITEKTONISCHE ASPEKTE

Das Schloss ist eine viertraktige Anlage mit mittelalterlichem Kern, die einen rechteckigen Brunnenhof umschließt und überwiegend zweigeschossig ist. Der Westtrakt ist dominierend, er ist über die Gebäudedecke weitergezogen. Der heutige Haupteingang ist an der neunachsigen Ostfassade an der Stelle des einstigen Torturmes und wird durch einen leicht hervortretenden Mittelrisalit mit Segmentbogenportal markiert. Darüber befindet sich ein Balkon mit kleinem geschwungenem Dreieckgiebel mit Wappen von Erzherzog Franz Ferdinand. Die Ostfassade ist mit zurückhaltender neobarocker Fassadengestaltung unter Anknüpfung an die vorgegebenen Architekturelemente geziert. Vor dem Umbau von 1897/98 lag der Eingang an der 15-achsigen Westseite, zentral in dem prächtigen vorgezogenen 5achsigen Mittelpavillon, in dem sich der Festsaal befindet. Die beiden einachsigen Seiten sind konkav eingezogen, das Erdgeschoß ist gequadert und das Rundbogenportal ist mit zentralen Doppelpilastern flankiert. Im Hauptgeschoß ist der Mittelrisalit durch die zwischen ionischen Pilastern liegenden übergroßen dekorativ verdachten Rundbogenfenster gegliedert. Das Haupttor zielt das Allianzwappen der Familien Kinsky und Palffy, darüber befindet sich ein auf Doppelkonsolen aufgelagerter Steinbalkon mit Schmiedeeisengeländer. Die beiden 5achsigen Seitenfronten sind schlichter mit genutetem Erdgeschoß, Kordongesims und flacher Eckquaderung gestaltet. Den Giebel und die Attika schmücken Steinfiguren von Lorenzo Mattielli. Die Darstellung der Jagdgöttin Diana mit dem in einen Hirsch verwandelten Aktäon, der von seinen eigenen Hunden zerrissen wird, weist Eckartsau als Jagdschloss aus. Im Innenhof ist vor allem der aus dem 19. Jhdt. stammende neobarocke Erker in der Nordost Ecke zu erwähnen. Die barocke Schlosskapelle in der nordöstl. Gebäudeecke ragt weit aus dem Nordtrakt vor. Sie wurde 1724 geweiht. Hinter dem Tabernakel steht ein gläserner Schrein mit den Gebeinen des hl. Theodorus. Das 63m lange und 56m breite Schlossgebäude ist nahezu vollkommen restauriert und wird laufend weiter verbessert.



links:  
**Abbildung 8**  
zeigt die Höhenentwicklung des Schlosses.

rechts:  
**Abbildung 9**  
zeigt die Dimensionen des Schlosses

Einst war das gesamte Schloss ein dreigeschossiger Bau mit Arkadenhof und mächtigem Torturm gegen O, heute sind die Trakte nur mehr zweigeschossig, lediglich der Nordflügel aus dem 17. Jhdt. weist drei Etagen,

mit Ausnahme des vorspringenden Kapellenchors vom hochbarocken Umbau, auf. Auf Vischers Stich von 1672 sind noch alle Trakte dreigeschossig.



Die einzige nicht regelmäßig gegliederte Fassade ist die Nordseite, die Erdgeschosszone ist genutet und die Fensterabfolge mit den zentralen Doppelfenstern unregelmäßig. Die Gliederung der Fassaden innen ist ähnlich der Äußeren. An den Verwendungszweck als Jagdschloss erinnern die in den Wandflächen eingearbeiteten plastischen Jagdtrophäen.

Der Festsaal ist ein bedeutender Barocksaal mit bemerkenswerter einheitlicher Ausstattung. Er ist ein hoher rechteckiger Raum mit einschwingenden Ecken. Über den kannelierten Pilastern ist in Stuckmarmor ausgeführtes schweres Gebälk mit Zahnschnittfries. Im Spiegelgewölbe befindet sich das Fresko, die Verherrlichung der Jagdgöttin Diana aus dem Jahre 1732 von Daniel Gran. Die Wände des 154 m langen Saales sind mit reicher rhythmisierender Wandgliederung gestaltet und in rötlichen Tönen gehalten. Gegen N und S schließen sich die repräsentativen Wohnräume mit Stuckdecken, jeweils aus drei Räumen bestehend, an. Deren Abschluss im Norden bildet das sogenannte Goldkabinett ein kleiner Raum mit Grostekendekoration aus Jagd- und Landleben.

Zur Ausstattung gehören barocke Lambrien, Supraportenbilder mit idyllisch- mythologischen Szenen und barocke Kamine. Am Ende des südlichen Damentraktes befindet sich das „Indianische Zimmer“.



Seine weißen Seidenbespannungen zeigen eingestickte Kirschblütenzweige und flatternde Vögel. Im neobarocken Ostteil machen die Wohnräume des Erzherzogs, wie die mit Holzschnitzereien reich verzierte Bibliothek und der Jagdsalon sowie der enge Gang mit den vielen Jagdtrophäen, einen eher düsteren

Eindruck im Vergleich zu den lichtdurchfluteten Barockprunkräumen. Die Wohnräume im Erdgeschoß, aus dem Ende des 19. Jhdts. sind neu adaptiert, ebenso wie die Büroräume im ersten Obergeschoß, jedoch unter Beibehaltung der vorgegebenen Raumgrößen von ca. 5,40 x 5,50 m. Die Raumhöhen liegen zwischen 5,25 m und 6 m. Alle Räume sind mit Stuckdecken ausgestattet. Sämtliche Böden im Schloss sind aus Stein oder Parkett, wobei die Parkettböden alle noch im Original erhalten sind. Von der barocken Inneneinrichtung haben sich nur Teile erhalten. Bemerkenswert sind einige Prunköfen aus der Zeit um 1730. Hinweise auf den Verwendungszweck eines Jagdschlusses gibt es überall im Schloss, so auch im repräsentativen Treppenhaus. Vier Säulenpaare stützen mit ionischen Kapitälern die Steinbalustraden des Obergeschosses, zu dem zwei Treppen mit geschwungenen Steingeländern emporführen. Die Fenster haben eine Segmentgiebelverdachung, es sind einfach verglaste Holzkastenfenster die im Jahre 1972 und 1973 im gesamten Schloss eingebaut wurden.

## TECHNISCHE ASPEKTE

Das Schloss wird hauptsächlich für den Ausstellungsbetrieb genutzt. Daher wird in den Folgenden ein Blick auf die Fluchtwege und deren Längen und Möglichkeiten geworfen.

Hauptstiege Westtrakt	Maße	Überprüft nach:	Ergebnis
Fluchtweglänge	EG= 34,60 m OG= 40,00 m	§17 AStV <sup>110</sup> §17 AStV	= 36,6 m < 40,00 m -> erfüllt = 40,0 m < 40,00 m -> erfüllt
Gangbreiten	EG = 1,70 m – 3,30 m 1. OG= 1,70 m – 4,00 m	§ 18 AStV § 18 AStV	= für 170 Personen zugelassen = für 170 Personen zugelassen
Material Stiege	Stein	§19 AStV Pkt. 5	= erfüllt
Abmessung Podest	2,40 m x 3,00 m	§ 69 NÖ-BTV <sup>111</sup>	= 2,40 m > 1,20m -> erfüllt
Material Podest	Stein	§19 AStV Pkt. 5	= erfüllt

Hauptstiege Westtrakt	Maße	Überprüft nach:	Ergebnis
Stiegenbreite	2,30 cm	§ 68 NÖ-BTV	= 2,30 m > 1,20 m -> erfüllt
Handlauf	beide Seiten 10 cm= 2,10 cm Netto	§ 18 AStV	= für 210 Personen zugelassen
Stiegenabsatz	35 Stufen (auf 5 Teile) <b>max. Lauflänge vorhanden: 17 &lt; 20</b>	§ 69 NÖ-BTV	= erfüllt
Stiegenverhältnis	EG bis 1.OG <b>15 x 38 cm</b>	§ 69 (2+3) NÖ-BTV	= erfüllt

Maße im Zuge der Vor-Ort Besichtigung und aus den Planunterlagen durch MM abgenommen.

Die Auswertung der Fluchtwegsituation zeigt deutlich die Problematiken der Nutzung mit dem Altbestand. Grundsätzlich jedoch kann von einer technisch akzeptablen Lösung gesprochen werden, die den aktuellen normen entspricht, jedoch auf Grund ihrer vorgegebenen Dimensionen die Besucherzahlen auf 170 Personen limitiert.



Abbildung 14 zeigt den Grundriss des Schlosses Eckartsau

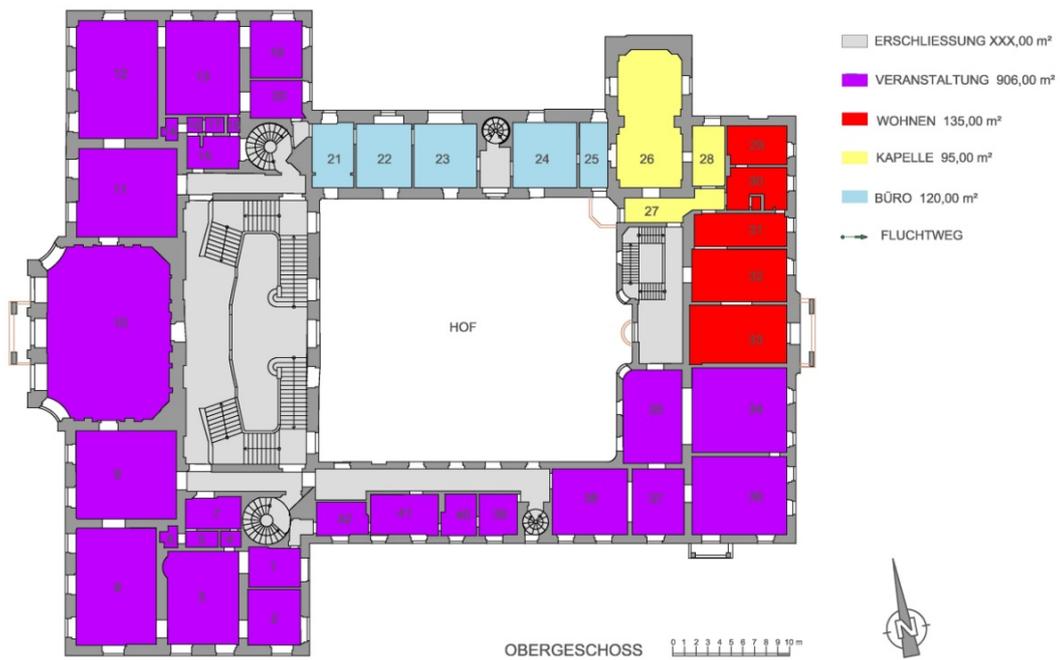


Abbildung 15 zeigt den Grundriss des Schlosses Eckartsau

## WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

Das Schloss beherbergt grundsätzlich das Büro der Bundesforste und die Ausstellungsbereiche. Es gibt zwischen April und November regelmäßig Führungen durch die Prunkräume, auch Sonderveranstaltungen finden im Schloss statt, wie Dreharbeiten für diverse Filme oder Hochzeiten, bzw. Firmenausflüge. Es kann jeder Bereich einzeln oder zusammen angemietet werden, mittels Catering und kleiner Cateringküche ist es auch möglich im Schloss zu speisen. Im Festsaal finden gelegentlich Kammerkonzerte statt. Einzelne Räume im Erdgeschoß, die derzeit nicht zu den Führungsrunden gehören oder im Obergeschoß, wo noch vor 20 Jahren Wohnungen waren, sind derzeit ungenutzt oder werden als Lagerräume verwendet. Durch die geringe Nutzung ist ein leichter Verfall dieser Räume erkennbar. Innerhalb der Bundesforste wird es im Laufe des Winters 2010 Gespräche geben auch die ungenutzten Flächen zu verwerten und generell das Schloss stärker zu vermarkten. Derzeit ist nur die Auslastung an den Wochenenden ausreichend. Auch der Fakt, dass es keine Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen in der Nähe gibt, bzw. der Mangel einer adäquaten infrastrukturellen Anbindung beeinflusst die Besucherzahlen stark negativ. Ziel der neuen Konzepte ist es die Donauauen aktiv zu nutzen und in Zusammenhang mit dem Schloss zu vermarkten, auch mehr Seminare und Firmenausflüge und Incentives sollen stattfinden. Derzeit ist der Betrieb des Schlosses mit den Führungs- und Veranstaltungseinnahmen gedeckt, jedoch die Erhaltungskosten sind defizitär. Die Bundesforste müssen eine jährliche Zahlung an den österreichischen Staat leisten, das Schloss ist von der Bundesrepublik Österreich an die Österreichischen Bundesforste mittels Fruchtgenussrecht zur Verwaltung und Erhaltung weitergegeben. Die Bundesforste haben im Schloss im 1. Obergeschoß ihre Büroräumlichkeiten für die Verwaltung des Nationalparks Donauauen. Im 2. Obergeschoß gibt es 2 Wohneinheiten, die das ganze Jahr bewohnt sind. Der Park zieht jährlich jede Menge Besucher an. Im letzten Jahr wurden 50.000 Besucher gezählt, wovon 7.500 Besucher sich durch das Schloss führen haben lassen. Der Zugang zum Park ist gratis. Anhand der Auswertung wird die derzeitige Auslastung des Schlosses sichtbar. Aufgrund der vielen bereits restaurierten Flächen, die derzeit ungenutzt sind, gibt es die Möglichkeit die Einnahmen durch Verwertung dieser, bei geringen anfallenden Kosten, zu erhöhen.

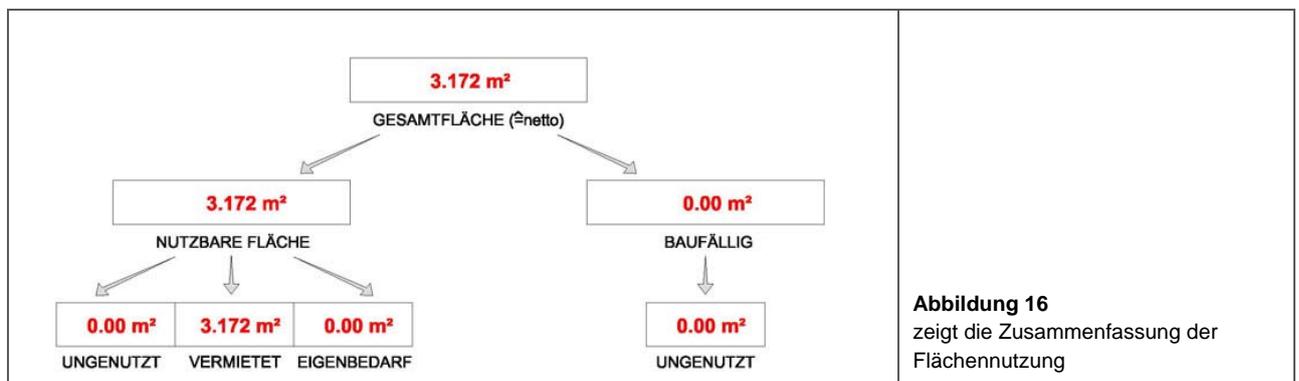
## AUSWERTUNG DER NETTO & BRUTTO GESCHOSSFLÄCHEN PRO NUTZUNG

(\*Auf ganze Zahlen aufgerundet!)

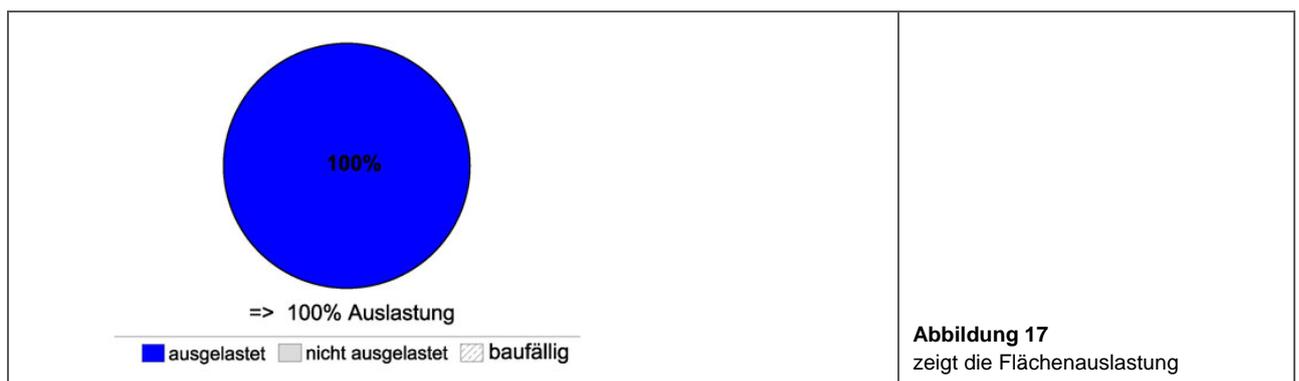
	Räume	NGF *	BGF*	Mietpreise vorhanden	Mietpreise fiktiv	Ausbau – kosten
	Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€	€ 15,- / m <sup>2</sup> T <sup>1</sup>	€ einmalig 1.873,- / m <sup>2</sup> T <sup>2</sup>
<b>EG:</b>						
Veranstaltung	36	999,00	1.510,00		14.985,00 / mt.	-
Kapelle	2	93,00	145,00		-	-
Erschließung		403,00	588,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE EG:</b>		<b>1.495,00</b>	<b>2.243,00</b>		<b>14.985,00 / mt.</b>	-
<b>1. OG</b>						
Veranstaltung	29	906,00	1.205,00		13.590,00 / mt.	-
Kapelle	2	95,00	140,00		-	-
Büro	5	120,00	110,00		1.800,00 / mt.	-
Wohnen	5	135,00	183,00		2.025,00 / mt.	-
Erschließung		421,00	546,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE 1.OG:</b>		<b>1.677,00</b>	<b>2.184,00</b>		<b>17.415,00 / mt.</b>	-
<b>INSGESAMT:</b>		<b>3.172,00</b>	<b>4.427,00</b>		<b>32.400,00 / mt.</b>	-

T<sup>1</sup> Annahme nach Recherche der Mietpreise € 15,- pro m<sup>2</sup> pro Monat

T<sup>2</sup> Annahme der Ausbauskosten pro m<sup>2</sup> auf Grundlage der recherchierten Beispielanlagen. Der Wert ist ein Mittelwert. Aufgrund des Datenschutzes werden die recherchierten Werte nicht angegeben.



**Abbildung 16**  
zeigt die Zusammenfassung der Flächennutzung



**Abbildung 17**  
zeigt die Flächenauslastung

## IMMATERIELLE ASPEKTE

Urkundlich wird ein Sitz Eckartsau 1086 erstmals erwähnt, die Baugeschichte ist erst seit der Barockzeit genauer bekannt, fotografisch ist sie ab Erzherzog Franz Ferdinand dokumentiert. Grundherr war hier einst das Hochstift Regensburg, dem die Herren von Eckartsau lehenspflichtig waren. Nachweislich befand sich seit 1180 an der Stelle des heutigen Schlosses eine vierseitige, von Wassergräben umgebene Burg der Ritter von Eckartsau. Zehn Jahre später werden die Eckartsauer bereits als landesfürstliche Ministeriale bezeichnet. Mit Wilhelm von Eckartsau erlosch 1507 die Familie. Nun folgten die Volkenstorffer, die die Herrschaft 1572 an die Freiherren von Teufel verkauften. Otto Freiherr von Teufel veräußerte Eckartsau 1639 an Matthias Graf Khuen von Belasy. Danach erwarb die Familie Herberstein den Besitz. Als der böhmische Hofkanzler Franz Ferdinand Graf Kinsky 1720 die Herrschaft aus der Verlassenschaft der Gräfin Katharina von Herberstein erworben hatte, war Eckartsau noch das vierflügelige, auf Piloten errichtete Wasserschloss, das Georg Matthäus Vischer 1672 gezeichnet hatte. Er beauftragte im Jahre 1722-1732 den Umbau der Anlage mit einem Neubau des W-Traktes, des Corps des logis. Die erste Phase erfolgte unter der Leitung von Christian Alexander Oedtl. Der Neubau der Schlosskapelle anstelle der Vorgängerkapelle wurde im Jahre 1724 geweiht. Ansonsten wurden vor allem die Innenräume dem damaligen Zeitgeschmack angepasst. Erstrangige Künstler wie Fischer von Erlach, Lorenzo Mattielli, Daniel Gran, Francois Roettiers arbeiteten an der Neugestaltung des Schlosses mit. Kurz darauf wurde im Jahre 1730- 32 der Corps de logis nach dem Entwurf von Franz Anton Hillebrandt neu gebaut. Der alte Ostteil wurde beibehalten, Teile des Nordtraktes in das neue Konzept einbezogen. Der Bruder und Erbe des Bauherrn, Josef Maximilian Graf Kinsky, verkaufte Eckartsau 1760 an Franz Stephan von Lothringen, der das kinskysche Jagdrevier schätzen gelernt hatte. Er ließ das Gebäude 1770/74 durch den Hofarchitekten Franz Anton Hillebrandt gründlich renovieren. Nach dem Tod Maria Theresias blieb das Schloss beim kaiserlichen Familienfonds, stand aber jahrzehntelang leer und verfiel. 1908 fand in Eckartsau eine große Hofjagd statt, bei der der deutsche Kaiser Wilhelm II Ehrengast Kaiser Franz Josefs war. Die Fotos von diesem Besuch können heute noch in den Ausstellungsbereichen angesehen werden. Nachdem Kaiser Karl im November 1918 auf die Ausübung der Regierungsgeschäfte verzichtet hatte und in Österreich die Republik ausgerufen worden war, zog er sich nach Eckartsau zurück, wo er seine letzten Monate in Österreich verbrachte. Am 23. März 1919 verließ er das Schloss und Österreich für immer. Damit war die 640 Jahre dauernde Regierungszeit der Habsburger zu Ende gegangen und das Schloss Eckartsau, welches zwar zu den privaten Besitzungen der kaiserlichen Familie gehörte, enteignet. Es kam an den Kriegsgeschädigtenfonds, der aus dem Erlös die Kriegsgeschädigten zu unterstützen hatte. Durch schlechtes wirtschaften kam das Schloss nach dem Zweiten Weltkrieg in die Verantwortung der Österreichischen Bundesforste mit dem gesetzlichen Auftrag das

Schloss zu erhalten. Bis 1947 war es von russischen Soldaten bewohnt. Die Verwüstungen der unmittelbaren Nachkriegszeit sind heute längst behoben. Das Schloss ist seit 1923 unter Denkmalschutz. Die Bundesforste haben den staatlichen Auftrag die Anlage mit ihren historischen Werten zu erhalten und zu pflegen. Anhand der Fotos kann man erkennen, dass das Schloss nichts an seinen immateriellen Werten verloren hat und heute ebenso prachtvoll erscheint wie vor 100 Jahren.



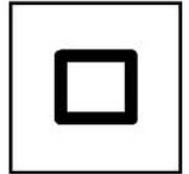
## MACHBARKAITSAUSWERTUNG

Das unter Denkmalschutz stehende und im Eigentum der Bundesrepublik Österreich stehende Barockschloss hat eine sehr hohe geschichtliche Bedeutung. Das 9.403.672 m<sup>2</sup> große Grundstück mit seiner 2.905m<sup>2</sup> großen Schloss-Grundstücksfläche ist mittels Fruchtgenußrecht an die Österreichischen Bundesforste zur Erhaltung und Bewirtschaftung vergeben. Aufgrund seiner hohen Bedeutung und der stets sorgfältigen Beachtung der Eigentümer und Nutzer ist das Schloss heute in sehr gutem Zustand. Es ist nahezu völlig restauriert. Auch die Nutzung ist festgelegt, lediglich können mit den Einnahmen aus der touristischen Nutzung nur in Höhe ca. von € 50.000.- anfallenden Betriebskosten decken, jedoch nicht die laufenden Erhaltungskosten. In den nächsten Jahren sollen neue Nutzungskonzepte vom Vorstand erarbeitet werden, um auch eine höhere Auslastung des Schlosses während der Woche zu erzielen. Auch eine Kooperation mit weiteren Schlössern im Marchfeld ist angestrebt. Auf Grundlage der Analyse kann das Schloss mit der Gesamtnote 1 – historische sehr bedeutende Anlage, deren Erhaltung in öffentlichem Interesse steht, in vollkommen historisch restaurierten guten Zustand mit schonender Neunutzung und gutem Verwaltungsprinzip und Nutzungsmix, die auch noch großes Potential für weitere Einnahmen hat bei geringen Investitionen – bewertet werden.

## QUELLENANGABE

---

- <sup>100</sup> Grundbuchauszug – Schloss Eckartsau
- <sup>101</sup> Grundbuchauszug – Schloss Eckartsau
- <sup>102</sup> Gemeinde Eckartsau
- <sup>103</sup> Sitar & Hoffmann
- <sup>104</sup> ÖAMTC
- <sup>105</sup> ÖBB
- <sup>106</sup> Gemeinde Eckartsau
- <sup>107</sup> Gemeinde Eckartsau
- <sup>108</sup> Statistik Austria, *aus 2009*
- <sup>109</sup> Gemeinde Eckartsau, Frau Mayer
- <sup>110</sup> Arbeitsstättenverordnung
- <sup>111</sup> NÖ Bautechnikverordnung



**Abbildung 1**  
zeigt Hauptstiegenhaus



**Abbildung 2**  
zeigt Festsaal



**Abbildung 3**  
zeigt Arkaden Hof



**Abbildung 4**  
zeigt Gang zum  
Festsaal

**Standort:** 2264 Jedenspeigen, Schlossplatz 1 und 2 KG 06114 – EZ 820<sup>100</sup>

**Erbaut:** um 1600 auf den Resten der alten Burg, Umbau im 17. Jhdt. und in der ersten Hälfte des 19. Jhdt.

**Eigentümer:** Gemeinde Jedenspeigen

**Nutzung:** Kulturelle Veranstaltungen, Dauer- und Sonderausstellungen, Ritterfest

### **Besitzerwechsel - die letzten 3:**

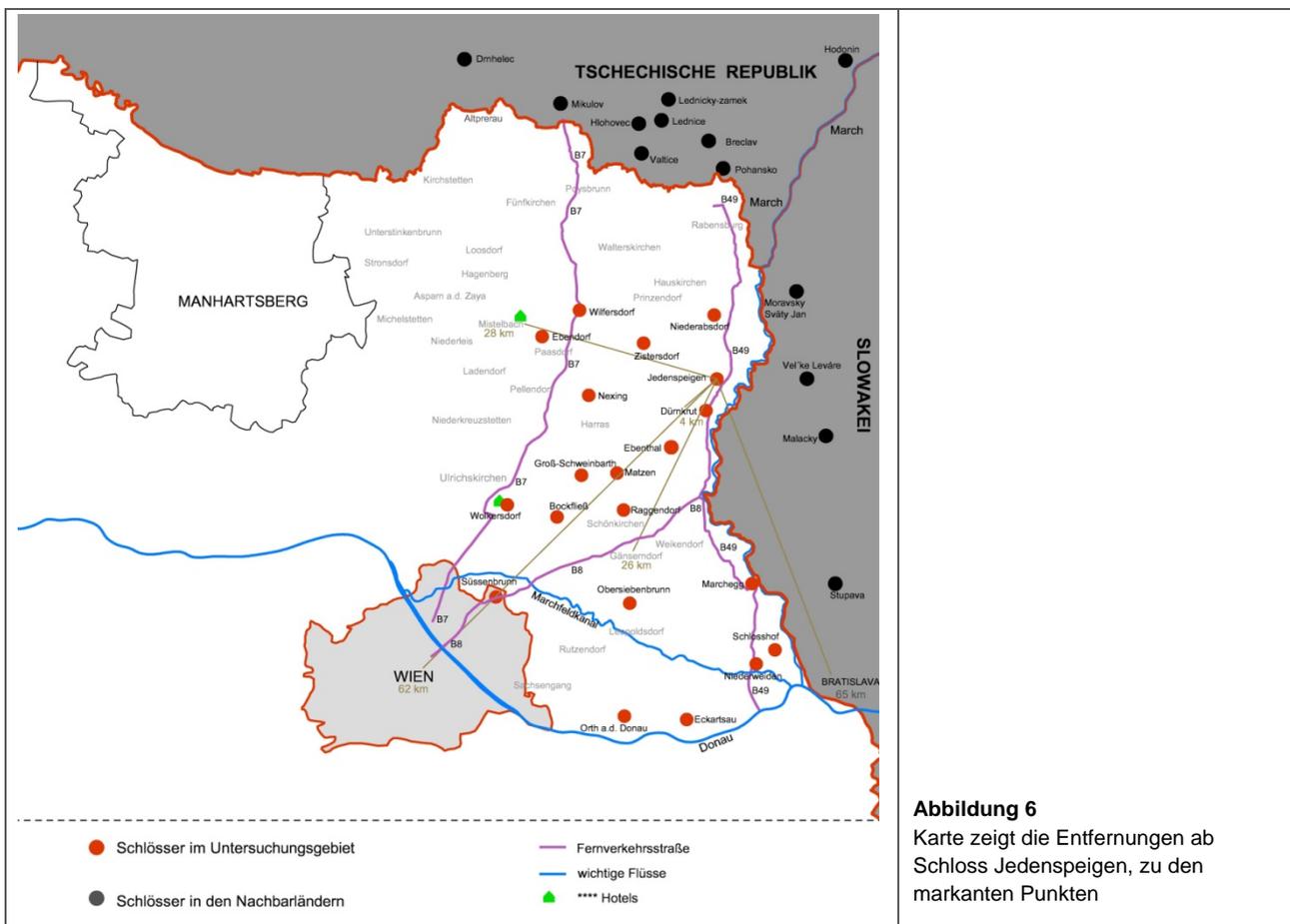
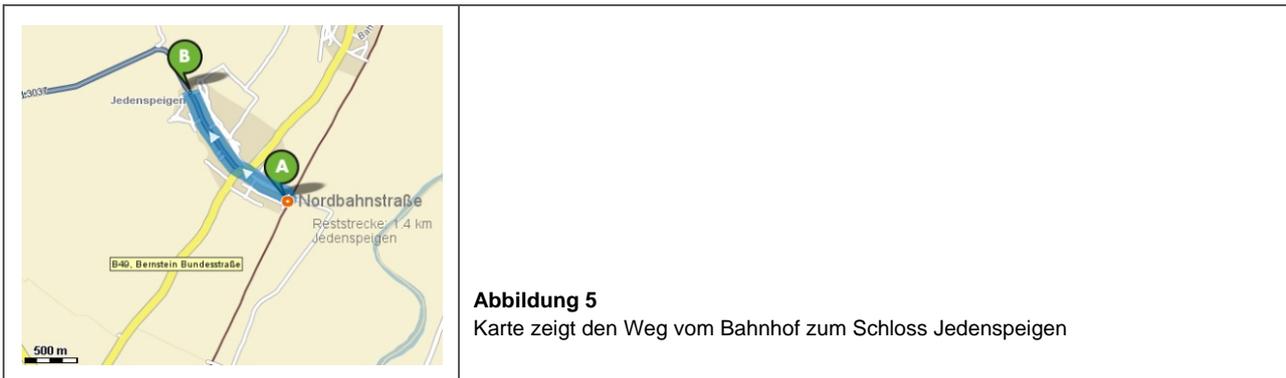
**1583** Georg Seyfried von Kollonitsch

**1879** in Besitz der Erzdiözese Wien<sup>101</sup>

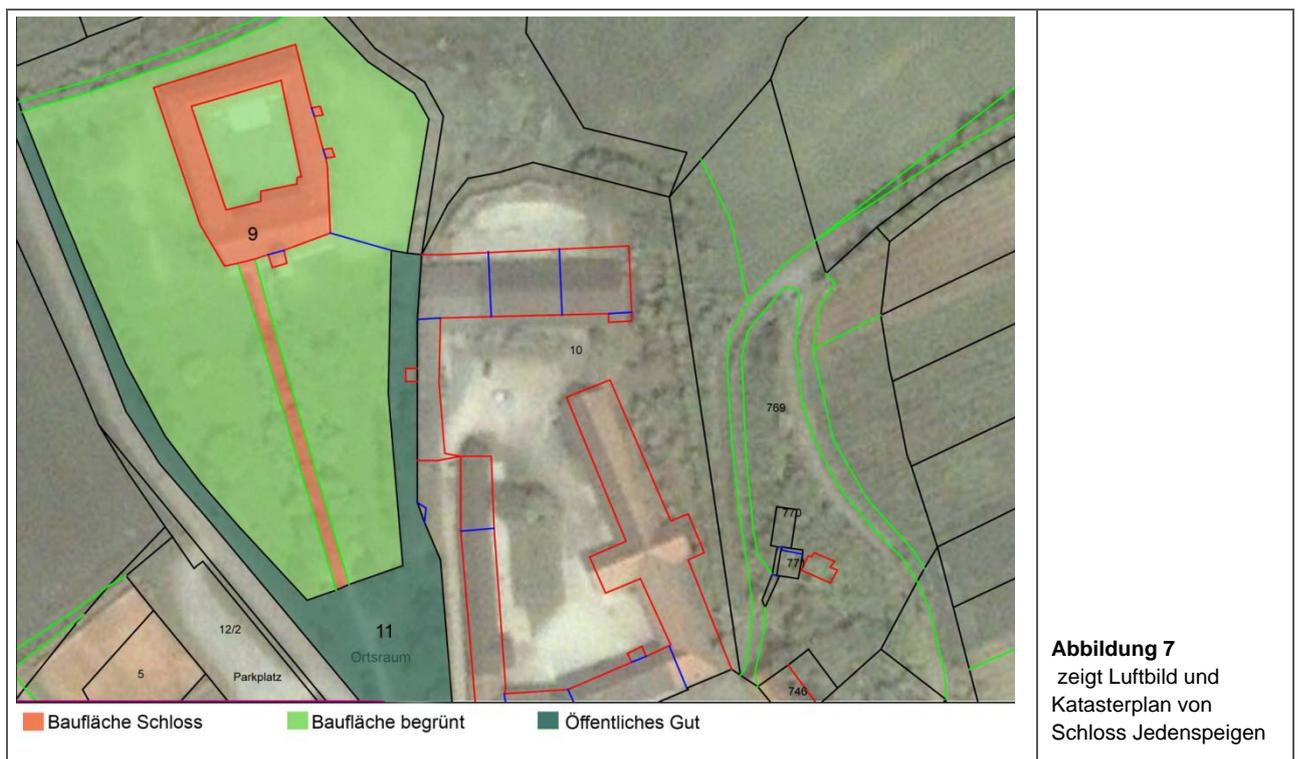
**1985** Gemeinde Jedenspeigen<sup>102</sup>

## INFRASTRUKTURELLE ASPEKTE

Der frühbarocke Bau liegt auf einer kleinen Anhöhe etwa 800 m nordwestlich des Dorfsentrums. Das Schloss ist umgeben von den angrenzenden Besitztümern der Erzdiözese Wien und von Agrarlandschaft. Die Bernsteinbundesstraße verläuft direkt neben dem Schloss. Aus Wien gelangt man über die Autobahn A23 sowie über die B8 und die B49, die Bernsteinbundesstraße bis zum Schloss. Von der Wiener Innenstadt gerechnet beträgt die Entfernung ca. 62 km, dies ist eine ca. 1 1/2 Stunden Autofahrt. Von der Stadtgrenze sind es ca. 48 km Distanz.<sup>103</sup> Von Wien Praterstern gelangt man mit der Schnellbahn direkt bis Jedenspeigen. Nach ca. einer Stunde kommt man an der Haltestelle Jedenspeigen Hauptplatz an. Der Fußweg von dort bis zum Schloss beträgt 1,4 km.<sup>104</sup>



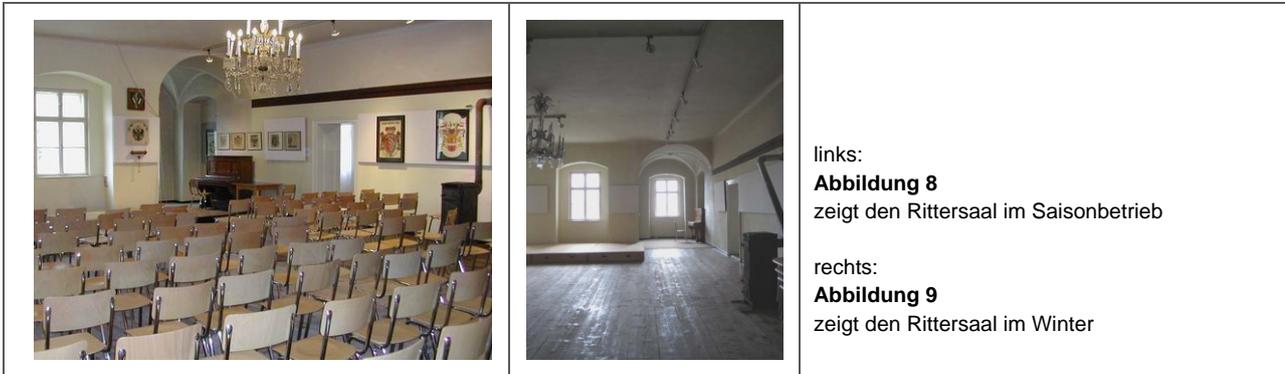
Im nordöstlichen Weinviertel an der Grenze zur Slowakei, am Abhang des Weinviertler Hügellandes zum Marchtal liegt die Marktgemeinde Jedenspeigen. Sie besteht aus den Katastralgemeinden Jedenspeigen und Sierndorf an der March. Beide Ortschaften haben im Osten Anteil an den Marchauen und der Marchniederung. Die Dörfer am Anstieg zum Hügelland im Westen bieten einen Anblick aus Natur und Kultur.<sup>105</sup> Neben dem Schloss Jedenspeigen gibt es im Ort auch die Pfarrkirche Jedenspeigen. Die bedeutendsten Veränderungen erfuhr die Pfarrkirche in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Bekannte Baumeister wie Friedrich von Schmidt, der Baumeister der Votivkirche und Franz Sitte sowie die Künstler Erler und Posch waren an der Neugestaltung der Kirche im neugotischen Stil mit neuromanischen Elementen beteiligt. Zwischen Sierndorf und Jedenspeigen liegt die Papstkapelle, die 1983 anlässlich des ersten Besuches von Papst Johannes Paul II gebaut wurde. Von diesem Punkt aus hat man eine schöne Aussicht über die Marchauen bis zu den Kleinen Karpaten, den Weissen Karpaten sowie den Hainburger Bergen.<sup>106</sup> Die Einwohnerzahl beläuft sich auf 1.100 bei einer Ortsgröße von 23.22km<sup>2</sup>.<sup>107</sup> Die Einnahmen der Gemeinde beliefen sich im Jahr 2008 auf €1.835.000.-, davon waren €892.000.- rein steuerlich.<sup>108</sup>



**Abbildung 7**  
zeigt Luftbild und  
Katasterplan von  
Schloss Jedenspeigen

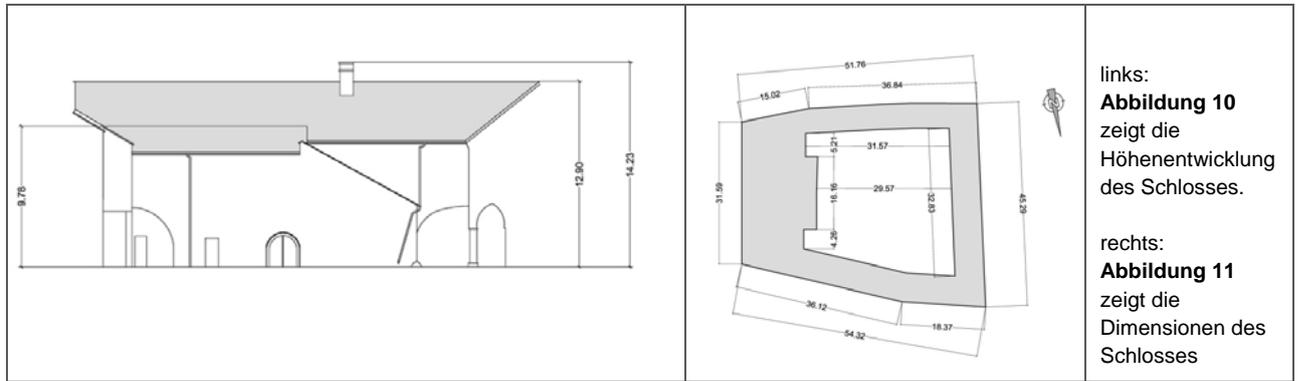
## ARCHITEKTONISCHE ASPEKTE

Der zweigeschossige Bau, der sich um einen rechteckigen Innenhof stellt, steht auf einem kleinen Hügel und wird von einem Wehrgraben umgeben. An die nach Osten orientierte Eingangsseite ist ein schlanker Turm angebaut, der zur Hälfte aus der Mauerfront hervorragt. Trotz mehrmaliger Um- und Ausbauten sind Reste der spätmittelalterlichen Burg mehrfach zu erkennen. Die einstige Zugbrücke wurde bereits im 17. Jh. durch eine Steinbrücke ersetzt. Sie überspannt den Wallgraben und führt zum korbbogenartigen Einfahrtstor. Darüber sind die beiden Wappen des Georg Seyfried von Kollonitsch und seiner Gemahlin Elena Fuchs von Fuchsberg angebracht. Dazwischen befindet sich eine Schrifftafel, die auf die Errichtung des Barockbaues hinweist. Es ist ein zweigeschossiger Baukörper mit abgesetztem Osttrakt. Der Westtrakt wurde zu einem dreigeschossigen Speicherbau verändert. Die Wirtschaftsbauten liegen an der Rückseite des Hofes. Unter den Räumen des Obergeschosses ist der 12 x 9 m große „Rittersaal“ besonders erwähnenswert.



Er ist zweiteilig, sein unterer Teil, der bis zur Dachtraufe herauf ragt, hat einen quadratischen Grundriss. Darauf ruht ein schmalerer, vieleckiger Aufsatz, der von einem flachen Zeltdach abgeschlossen wird. Das Untergeschoß des Haupttraktes und der untere Teil des Turmes sind hauptsächlich aus großen Bruchsteinen errichtet, während die oberen Stockwerke aus Ziegeln gemauert sind. Die Fassaden sind streng gegliedert und mit Eckquaderungen versehen. Sie sind mit einem umlaufenden Kordongesims und einem reich profilierten Kranzgesims strukturiert.

Die Fassaden sind bis auf die Hauptfassade im östlichen Teil stark verfallen, meist ist kaum noch Putz erkennbar und der Ziegel sichtbar. An der Süd und Westfassade erstrecken sich, die aus statischen Gründen gebauten Stützpfeiler, um das Schloss vor dem Abrutschen in der leichten Hanglage zu sichern.



links:  
**Abbildung 10**  
 zeigt die  
 Höhenentwicklung  
 des Schlosses.

rechts:  
**Abbildung 11**  
 zeigt die  
 Dimensionen des  
 Schlosses

Die Grundmaße des Schlossgebäudes sind 55x45m, wobei zu beachten ist, dass sich die Anlage Richtung Osten verjüngt von 45 auf 32m Ansichtslänge. An dieser Seite ist der Haupteingang, durch eine zweijochige, zweischiffige Torhalle mit Kreuzgratgewölbe gelangt man in den geräumigen Innenhof. Im Hof dominiert eine schlichte Fassadengestaltung. Die Fassade des Südtraktes ist hier im Erdgeschoß mit Säulenarkaden versehen.<sup>109</sup> Das Dach ist ein Satteldach mit Dreieckgiebel. Im Jahre 1992 wurde das Dach neu mit Ziegel eingedeckt.

Die Räume im Erdgeschoss sind überwiegend tonnengewölbt und mit Stichkappen versehen. Die durchschnittliche Raumhöhe bewegt sich bei ca. 4,50 m. Die Räume sind grundsätzlich alle vom Zuschnitt ähnlich bei einer Größe von 5 m x 6 m. Lediglich Raum 6 hat größere Dimensionen. Die Bodenbeläge sind sehr alte Holzschiffsböden. Die Obergeschossräume des Osttraktes sind teilweise mit einem Kreuzgratgewölbe ausgestattet. Das Turmzimmer wurde zusätzlich zum Kreuzgratgewölbe mit einem Stabprofil verziert. Die übrigen Räume dürften aus dem Ende des 16. Jahrhunderts stammen und besitzen bereits jüngere Flachdecken. Die Decken sind ohne jegliche Dekoration ausgestattet. Die restlichen Böden im Obergeschoß haben einerseits die alten Parkett- und andererseits auch hier die alten Schiffsböden. In dem Bereich des Hauptstiegenhauses ist alles nach den neuesten Sicherheitsvorschriften erneuert worden. Das Podest und die Stiegenplatten sind mit Kelheimerplatten verkleidet, genauso wie der Gangbereich. Ein Ofen ist im Schloss noch vorhanden. Ansonsten gibt es keine originalen Möbelstücke mehr. Der Rittersaal im ersten Obergeschoss des Osttraktes war einst mit einer Jagdmalerei verziert, diese ist durch vollständiges Übermalen verloren gegangen. Die Fenster sind einfach verglaste Holzkastenfenster und sind zum Teil mit schlichten Steinfaschen versehen. Im Innenhof wurden sie bereits bei der Restaurierung ausgetauscht.



Abbildung 12 zeigt den Grundriss des Schlosses Jedenspeigen

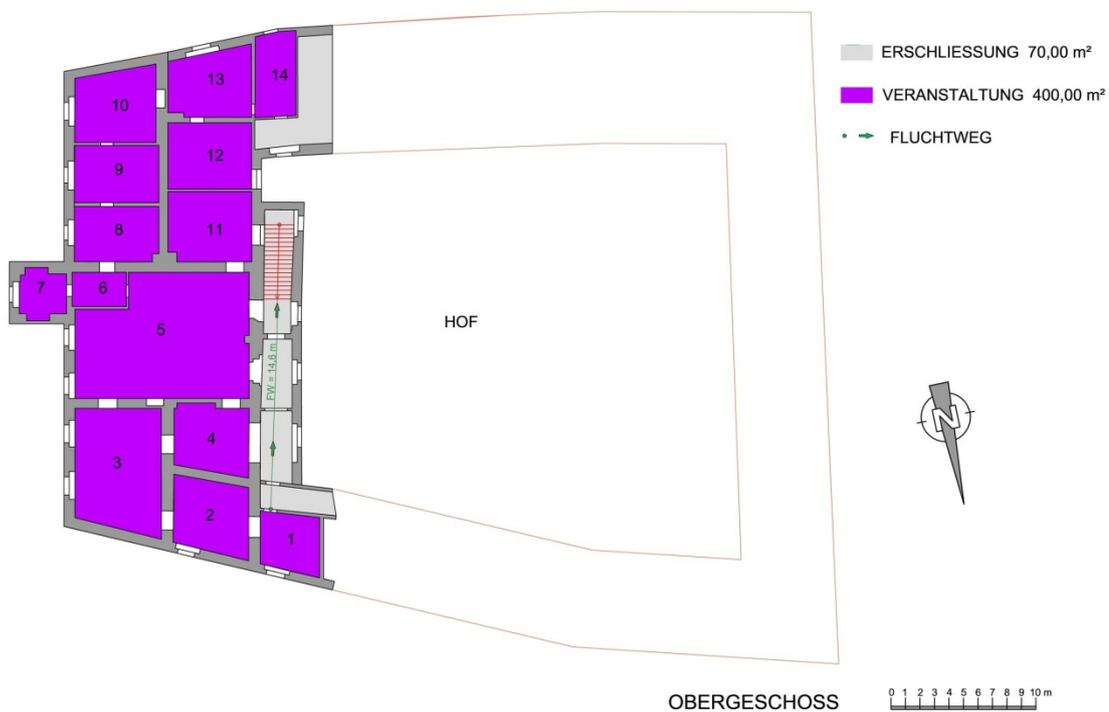


Abbildung 13 zeigt den Grundriss des Schlosses Jedenspeigen

## TECHNISCHE ASPEKTE

Eine zentrale Heizanlage besitzt das Schloss nicht. Im Obergeschoß sind stellenweise Schwedenöfen installiert.

Bezüglich der Ausstellungsräume kann anhand der Tabellenauswertung entnommen werden, dass die Fluchtwege den technischen Anforderungen entsprechen.

Hauptstiege Ostrakt	Maße	Überprüft nach:	Ergebnis
Fluchtweglänge	EG= 26,80 m OG= 14,60 m	§17 AStV <sup>110</sup> §17 AStV	= 26,80 m < 40,00 m -> erfüllt = 14,60 m < 40,00 m -> erfüllt
Gangbreite	EG = 3,00 m OG = 1,60 m	§ 18 AStV § 18 AStV	= für 300 Personen zugelassen = für 160 Personen zugelassen
Material Stiege	Stein	§19 AStV Pkt. 5	= erfüllt
Abmessung Podest	1,75 m x 2,00 m	§ 69 NÖ-BTV <sup>111</sup>	= 1,75 m > 1,20m -> erfüllt
Material Podest	Kelheimer Platten	§19 AStV Pkt. 5	= erfüllt
Stiegenbreite	1,75 (EG) & 1,85 (OG) cm -> 1,75 m	§ 68 NÖ-BTV	= 1,75 m > 1,20 m -> erfüllt
Handlauf	li. Seite 10 cm= <b>1,55 cm</b> Netto	§ 18 AStV	= für 155 Personen zugelassen
Stiegenabsatz	25 Stufen (auf 3 Teile) <b>max. Lauflänge vorhanden: 18 &lt; 20</b>	§ 69 NÖ-BTV	= erfüllt
Stiegenverhältnis	EG bis 1.OG <b>18 x 30 cm</b>	§ 69 (2+3) NÖ-BTV	= erfüllt

Maße im Zuge der Vor-Ort Besichtigung und aus den Planunterlagen durch MM abgenommen.

Aufgrund der Netto-Stiegenbreite ist die maximal zulässige Personenanzahl innerhalb des Schlosses auf 155 beschränkt. Dies ist unter § 17 der Arbeitsschutzverordnung, Fluchtwege, gesicherte Fluchtbereiche und Notausgänge geregelt. Im Hofbereich des Schlosses ist der Fluchtweg aufgrund seiner Breite für bis zu 300 Personen gesichert. Außerdem ist der Fluchtweg vom Hof bis zur Fluchttür zum Großteil geöffnet.

## WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

Das Schloss ist im Eigentum der Gemeinde Jedenspeigen. Im Schloss gibt es von Ende Mai bis Ende Oktober eine Dauerausstellung über die mittelalterliche Schicksalsschlacht zwischen Rudolf von Habsburg und Ottokar von Böhmen. Fallweise werden Sonderausstellungen mit anderen Themen präsentiert, wie zum Beispiel die Ausstellung „Wiederentdeckung der Bernsteinstraße“. Das Schloss gilt als das kulturelle Zentrum der Gemeinde Jedenspeigen. Hier finden zahlreiche musikalische Veranstaltungen statt. Von den Darbietungen des örtlichen Blasmusikvereines bis hin zu Höhepunkten der verschiedensten Musikrichtungen. Das Ritterfest findet einmal im Jahr statt und erfreut sich bereits einer großen Anhängerzahl. Auch finden jedes Jahr Aufführungen der örtlichen Theatergruppe statt, sowie gesellschaftliche Feste, wie die Ortsweinkost, Feuerwehrfest und der traditionelle Ball auf dem Schloss Jedenspeigen.<sup>112</sup>

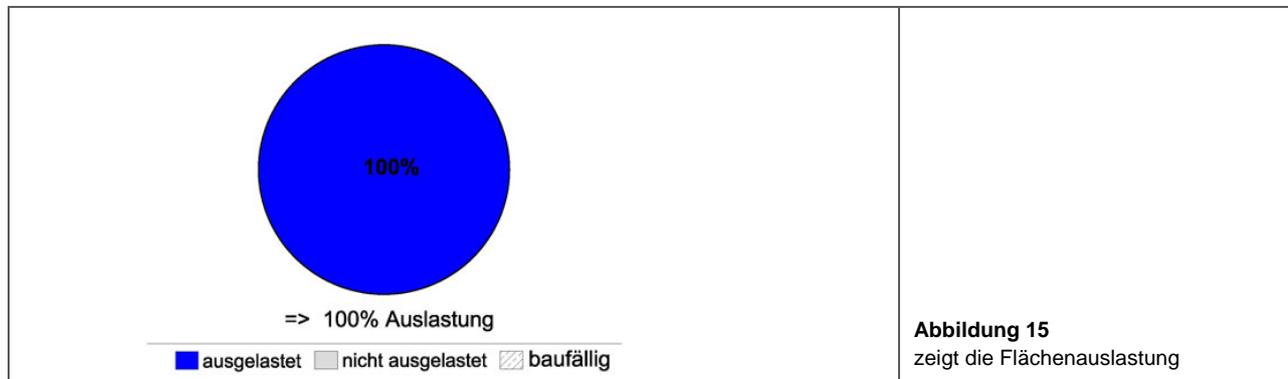
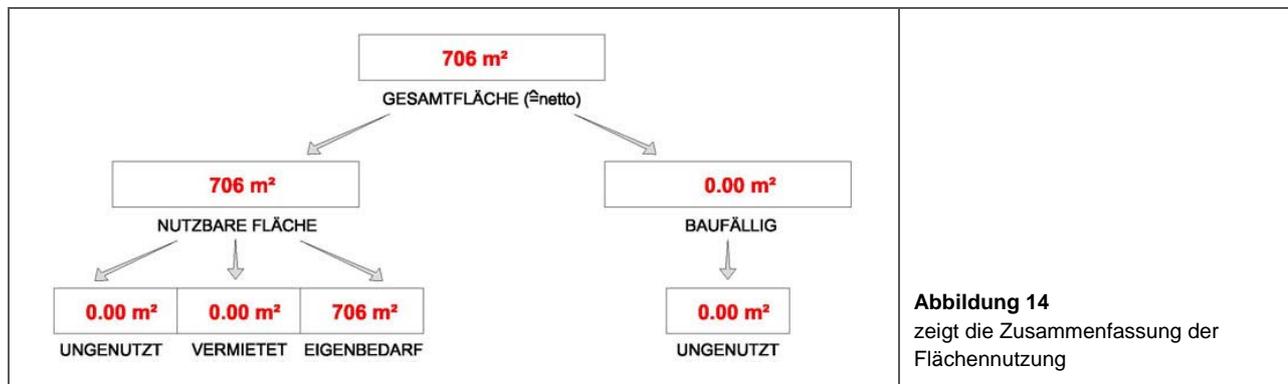
## AUSWERTUNG DER NETTO & BRUTTO GESCHOSSFLÄCHEN PRO NUTZUNG

(\*Auf ganze Zahlen aufgerundet!)

	Räume	NGF *	BGF*	Mietpreise vorhanden	Mietpreise fiktiv	Ausbau – kosten
	Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€	€ 15,- / m <sup>2</sup> <sup>T1</sup>	€ einmalig 1.873,- / m <sup>2</sup> <sup>T2</sup>
<b>EG:</b>						
Lager	1	26,00	38,00		390,00 / mt.	-
Gastronomie	7	206,00	305,00		4.575,00 / mt.	-
Erschließung		4,00	6,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE EG:</b>		<b>236,00</b>	<b>349,00</b>		<b>4.965,00 / mt.</b>	-
<b>1. OG</b>						
Veranstaltung	14	400,00	503,00		6.000,00 / mt.	-
Erschließung		70,00	113,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE 1.OG:</b>		<b>470,00</b>	<b>616,00</b>		<b>6.000,00 / mt.</b>	-
<b>INSGESAMT:</b>		<b>706,00</b>	<b>965,00</b>		<b>10.965,00 / mt.</b>	-

<sup>T1</sup> Annahme nach Recherche der Mietpreise € 15,- pro m<sup>2</sup> pro Monat

<sup>T2</sup> Annahme der Ausbaurkosten pro m<sup>2</sup> auf Grundlage der recherchierten Beispielanlagen. Der Wert ist ein Mittelwert. Aufgrund des Datenschutzes werden die recherchierten Werte nicht angegeben.



Da so gut wie keine Pläne vorhanden sind und sonst ebenfalls keine Informationen aufliegen, konnte nicht das gesamte Schloss erfasst werden. Abgesehen von den Veranstaltungsbereichen, die als hauptsächlich für Ausstellungen genutzt werden, wird die restliche Fläche, abgesehen von der Gastronomie, größtenteils als Lager und Archiv genutzt. Aufgrund der mangelnden planlichen Erfassung gibt es für diese Bereiche auch keine m<sup>2</sup> Zahlen und keine Nutzungen oder etwaige Nutzungskonzepte. Das Budget der Gemeinde ist weiters auch zu klein um eine derartige Sanierung vornehmen zu lassen. Die derzeitigen Veranstaltungen werden bestenfalls zum Selbstkostenpreis vermietet. Die geringen Mittel werden so effizient wie möglich in den derzeit restaurierten Ostflügel investiert.

## IMMATERIELLE ASPEKTE

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes Jedenspeigen fand 1113 als Hiedungispuigin statt. Damals hatte Markgraf Leopold der Heilige hier ein Landgut dem Abt von Melk geschenkt. Zwischen 1188 und 1236 waren die Hochfreien von Lengenbach als Domvögte Lehensträger der Bischöfe von Regensburg im oberen Marchfeld. Sie verliehen Jedenspeigen an Konrad Mazo weiter. Nach dessen Tod gelangte es an den Landesfürsten. 1275 waren die Tursen von Rauheneck in Jedenspeigen begütert. In der Entscheidungsschlacht zwischen König Ottokar II von Böhmen und König Rudolf I von Habsburg, die 1278 in der Umgebung des Dorfes stattfand, spielte die Burg keine Rolle. Es ist nicht einmal sicher, ob es sie bereits gab, da sie erst 1296 als Ydungspiugen erwähnt wird. Damals lebte hier ein Rittergeschlecht, das sich nach Jedenspeigen nannte. Die Brüder Kaspar, Jörg und Balthasar verbündeten sich um 1440 mit dem mährischen Söldnerführer Pankraz von Holitsch und verwüsteten in einer Fehde gegen Kaiser Ferdinand III das umliegende Land. Daraufhin stellten die Landstände eine Streitmacht von 113 berittenen Söldnern und 452 Fußsoldaten auf und belagerten 1441 die Burg. Nach ihrer Eroberung wurde sie zerstört, doch konnte Kaspar entkommen. Die Herrschaft wurde zuerst enteignet, dann aber wieder der Familie zurückgegeben. 1497 heiratete Clara von Jedenspeigen Max Steinpeiß. Von 1524 bis 1570 waren die Freiherren von Lamberg im Besitz der Herrschaft. Danach folgte Josef Hagen von Thurnberg. Zwischen 1578 und 1583 gehörte Jedenspeigen dem General und Reichsmarschall Konrad von Pappenheim, der auch Zistersdorf besaß. Dann übernahm Georg Seifried von Kollonitsch das Gut und errichtete noch vor 1600 auf den Resten der alten Burg das heutige frühbarocke Schloss, welches mit deutlichen, barocken Kennzeichen versehen wurde und sein heutiges Aussehen zum Großteil erhielt. 1809 diente es vorübergehend als Militärlazarett. Als Max Graf Kollonitsch 1874 als letzter männlicher Vertreter seiner Familie starb, ging es im Erbweg 1879 in den Besitz der Erzdiözese Wien über. Im 20. Jahrhundert wurde das weitgehend vernachlässigte Gebäude vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. 1978 fand im Schloss eine vielbeachtete Ausstellung über die Schlacht zwischen Rudolf I und Ottokar II statt. 1985 erwarb die Gemeinde Jedenspeigen den Bau und renovierte den Osttrakt. Die Erhaltung der Anlage ist in öffentlichem Interesse und die Anlage steht seit 2003 unter Denkmalschutz.

## MACHBARKEITSAUSWERTUNG

Das Schloss weist mit seinem zweigeschossigen Bau und dem 12.081 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine großzügige Anlage auf, welche wie es sich bereits zeigte, bestens für größere Veranstaltungen geeignet wäre. Das Schloss wurde durch den Verkauf an die Gemeinde wiederbelebt. Der Ex-Bürgermeister Herr Josef Bauer und Ex-Vizebürgermeister Herr Dipl. Ing. Wilhelm Schneiders, haben zusammen mit der Bevölkerung viele Renovierungen aus eigenen Mitteln vorgenommen und das Schloss durch regelmäßige Instandhaltung teilweise wiederbelebt. Auch der Verein „Kulturforum Graf Kollonitsch“ trägt viel zur Enthaltung des Schlosses bei. Das Erzbistum Wien finanzierte die Renovierungskosten mit Baumaterialien. Das Bundesdenkmalamt unterstützte sämtliche Renovierungen, mitunter auch die der Dachdeckung. Immer noch sind zahlreiche Renovierungsmaßnahmen ausständig. In den nächsten Jahren sollen neue Nutzungskonzepte von der Gemeinde erarbeitet werden um eine gesamte Renovierung des Schlosses zu ermöglichen. Derzeit kann aufgrund der fehlenden Nutzungskonzepte und des fehlenden Flächenbedarfs, sowie auch aufgrund der fehlenden planlichen Erfassung des Gebäudevolumens kein Erweiterungspotential abgeschätzt werden. Auf Basis der Analyse kann die Anlage mit der **Gesamtnote 3** – Schloss mit umgebenden Areal und schlechtem Gesamtzustand nur der Osttrakt restauriert und nutzbar, das Ausbaupotential sowie die Ausbaurkosten kaum abschätzbar und aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur schwer umsetzbar- bewertet werden.

## QUELLENANGABE

<sup>100</sup> Grundbuchauszug – Schloss Jedenspeigen

<sup>101</sup> Dehio Niederösterreich, S.477

<sup>102</sup> Gemeinde Jedenspeigen

<sup>103</sup> ÖAMTC

<sup>104</sup> ÖBB

<sup>105</sup> Gemeinde Jedenspeigen

<sup>106</sup> Gemeinde Jedenspeigen

<sup>107</sup> Statistik Austria, 2009

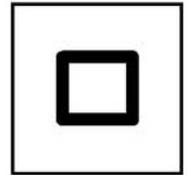
<sup>108</sup> Statistik Austria, 2008

<sup>109</sup> Dehio Niederösterreich, S.477

<sup>110</sup> Arbeitsstättenverordnung

<sup>111</sup> NÖ Bautechnikverordnung

<sup>112</sup> Gemeinde Jedenspeigen



**Abbildung 1**  
zeigt Haupteingang



**Abbildung 2**  
zeigt Sitznische im Innenhof



**Abbildung 3**  
Zeigt Wehrmauern



**Abbildung 4**  
zeigt Laubengang  
1. Obergeschoss

**Standort:** Schlossplatz 1, A- 2213 Bockfließ KG 15201 – EZ 3230<sup>100</sup>

**Erbaut:** 15. Jhdt. Umgestaltung: 18. Jhdt.

**Eigentümer:** Liechtensteinische Schloss Bockfließ Erhaltungsstiftung

**Nutzung:** Wohnschloss von Gräfin Maya Goess, geborene Abensperg und Traun und ihrem Mann Graf Ulrich Goess

### **Besitzerwechsel - die letzten 3:**

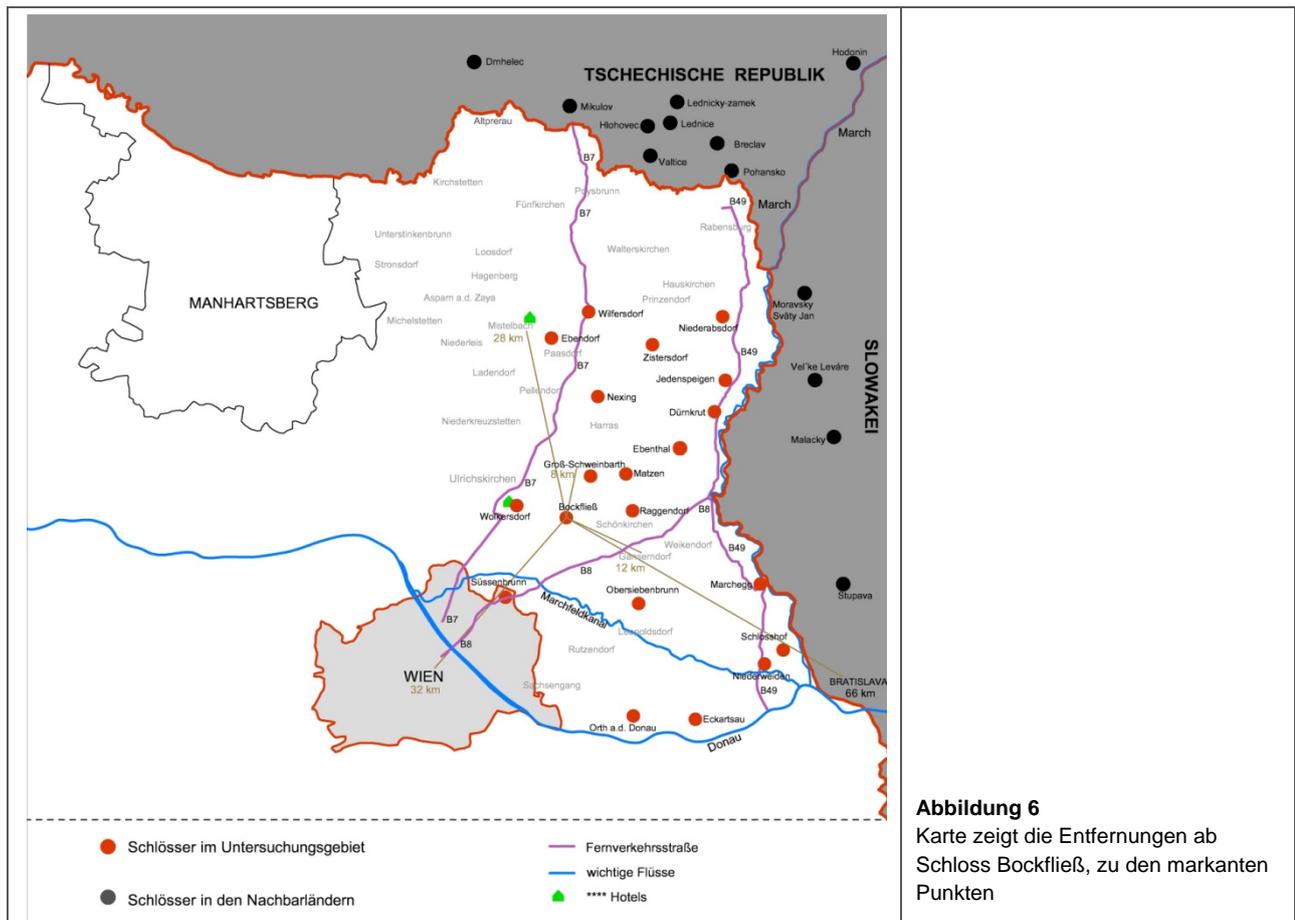
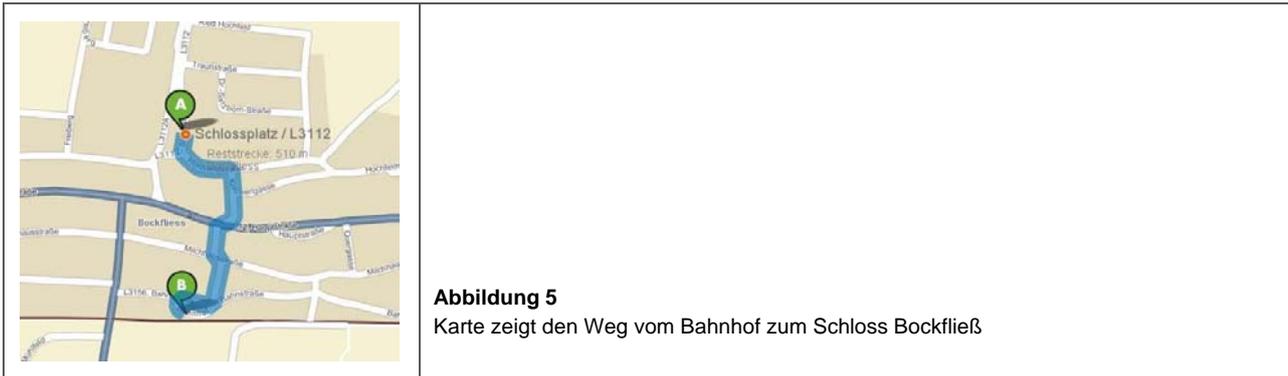
**1592** Andreas Freiherr von Teufel<sup>101</sup>

**1635** Landmarschall und Generallandorbist Sigmund Adam Graf Traun<sup>102</sup>

**1992** Liechtensteinische Schloss Bockfließ Erhaltungsstiftung<sup>103</sup>

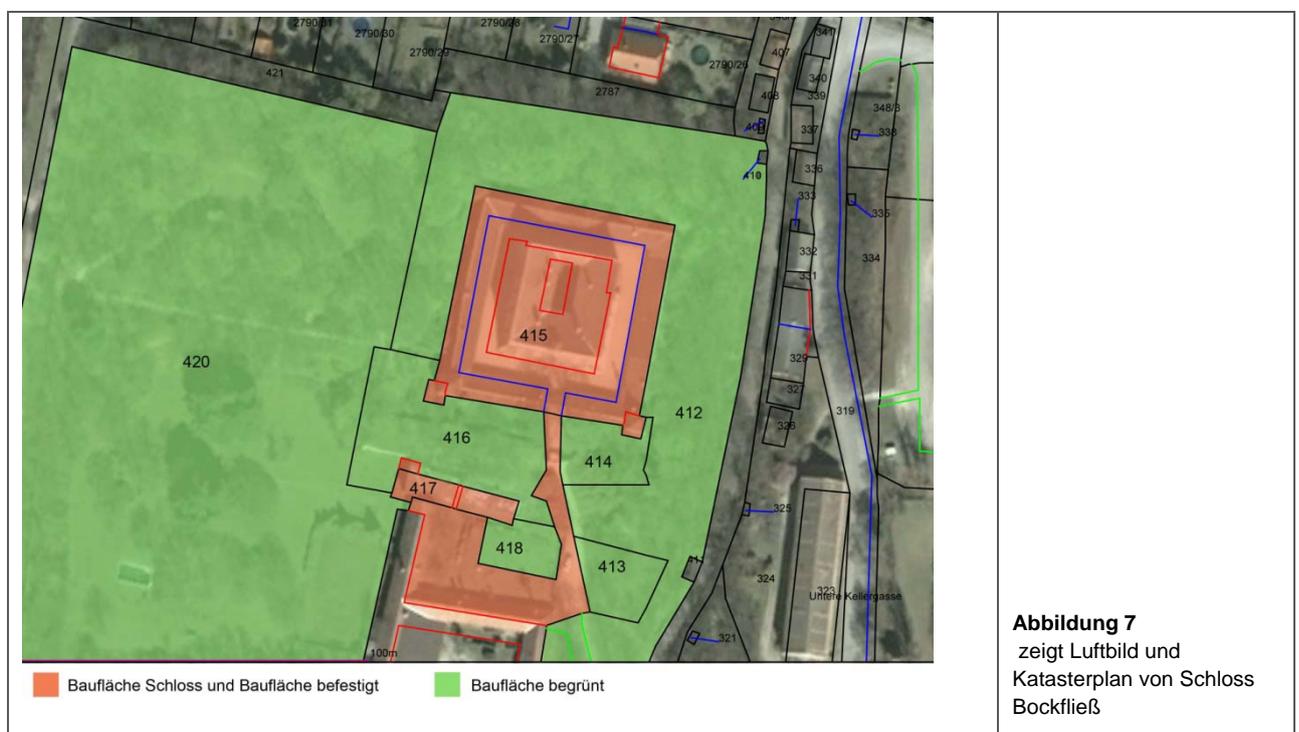
## INFRASTRUKTURELLE ASPEKTE

Das Schloss befindet sich auf dem künstlich aufgeschütteten Kalvarienberg in der Mitte des Ortes Bockfließ. Der Meierhof, sowie der barocke Schüttkasten befinden sich am Fuße des Berges außerhalb der Schlossbefestigungsmauern. Aus Wien gelangt man über die Autobahn A23 und über die B8 direkt bis zum Schloss. Von der Wiener Innenstadt gerechnet beträgt die Entfernung ca. 32 km, dies ist eine Autofahrt von ca. 40 Minuten. Von der Stadtgrenze sind es ca. 15 km Distanz.<sup>104</sup> Von Wien Praterstern gelangt man mit der Schnellbahn direkt bis Bockfließ. Nach ca. 50 Minuten kommt man an der Haltestelle Bockfließ an. Der Fußweg von dort bis zum Schloss beträgt 600 m.<sup>105</sup>



Die Marktgemeinde Bockfließ ist eine der ältesten des Landes. Sie wurde erstmals 1168 urkundlich erwähnt. Seit 1972 besitzt Bockfließ ein Marktwappen. Die geografische Lage am Übergang vom Marchfeld zum Hügelland bot den Bauern seit jeher gute Voraussetzungen. Getreide, Zuckerrüben, Trauben für die Weine aber auch sämtliche Alternativfrüchte gedeihen hier.

Bockfließ ist ein Ausgangs- und Zielpunkt eines dichten Radwegenetzes im Weinviertel. Außerdem ist es ein Teil des 70 km langen Regionsrundweges "Region um Wolkersdorf".<sup>106</sup> Neben dem Schloss Bockfließ gibt es im Ort auch die Kirche Bockfließ. Die Bilder an den Altartischen stammen auch aus den 30er Jahren. Die Kreuzwegbilder malte Franz Schams, ein Schüler Waldmüllers. Außerdem befindet sich in Bockfließ eine Dreifaltigkeitssäule aus dem Jahr 1729 von Hans Adam Graf von Abersperg und Traun, in Erfüllung eines Gelübdes für die Errettung vor der Pest.<sup>107</sup> Bockfließ ist 22,83km<sup>2</sup> groß und hat 1.356 Einwohner.<sup>108</sup> Die Einnahmen der Gemeinde betragen im Jahr 2008 €1.702.000.-, wovon € 854.000.- Steuereinnahmen waren.



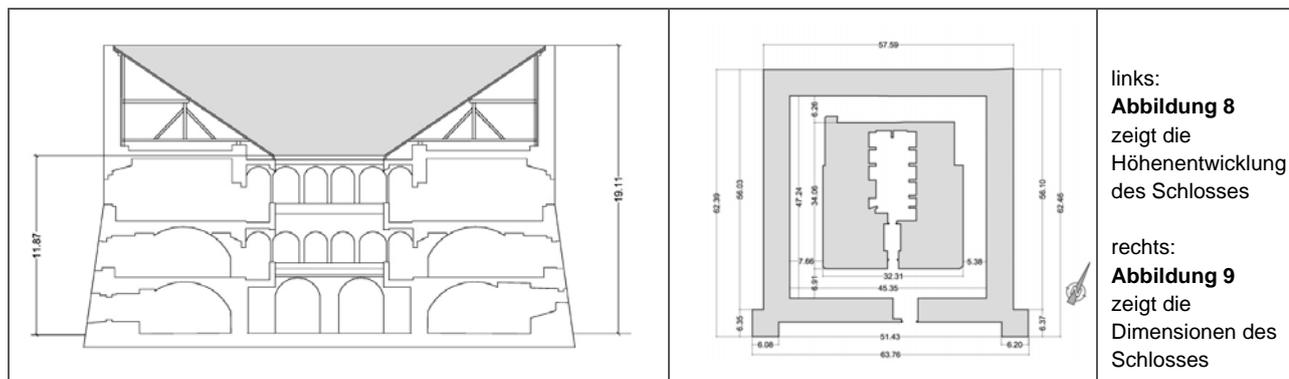
**Abbildung 7**  
zeigt Luftbild und  
Katasterplan von Schloss  
Bockfließ

Eine Bauklasse für das Areal von Schloss Bockfließ liegt nicht vor. Die Parkanlage rund um das Schloss ist als Grünland für Land- und Forstwirtschaft gewidmet.<sup>109</sup>

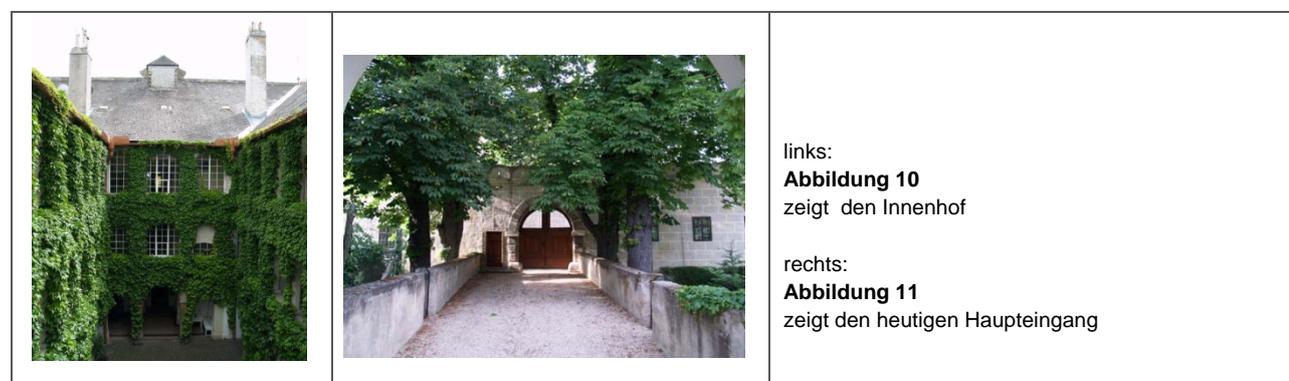
## ARCHITEKTONISCHE ASPEKTE

Über eine Brücke gerät man zum Haupttor, welches videoüberwacht wird. Das spezielle an dieser Anlage ist, dass sich das Hauptgebäude, sozusagen das eigentliche Schloss hinter einem annähernd quadratischen Mauergeviert mit Rundbogenzinnen aus der Mitte des 16. Jahrhundert befindet. Es besitzt Eckbastionen, sowie Schießscharten und hat dadurch heute noch sehr wehrhaften Charakter. Die Mauern sind im Erdgeschoß bis zu 5m dick. Innerhalb des Mauergevierts wurden im 18. Jahrhundert Garagen, Lagerräume

und Wirtschaftsräume eingerichtet. Leicht schräg versetzt vom Tor des Schutzgürtels sieht man das historische Eingangstor mit den gut erkennbaren Türkensäbelhieben der Türkenangriffe, welches die letzte Barriere zum Arkadenhof darstellt. Der Turm in der nordöstlichen Ecke ist nicht mehr erhalten, er ist nur mehr an den dickeren Mauerstärken erkennbar. Das Schloss ist ca. 19m hoch. Das Mauergerüst lässt die Anlage größer wirken als sie tatsächlich ist, es ist mit ca. 63x64 m im Vergleich zum Schloss mit 34x32m fast doppelt so groß.



Die Außenfassade ist eher schmucklos und mit historischem Kalkputz und Schlämme verputzt. Das Bundesdenkmalamt gab Beratungen zur Putzrezeptur, die nun seit mehr als 20 Jahren problemlos hält. Die davor in den 70iger Jahren aufgetragene Dispersionsfarbe und der Zementputz hatten den Bestand geschädigt. Der Arkadenhof ist zierlich und im Stil der Renaissance gestaltet. Im angrenzenden Erdgeschoß befinden sich die Lagerräume und die Küche. Etwas weiter hinten im Hof befindet sich ein Schauraum, indem alte Kanonen von der Verteidigung des Schlosses zu bewundern sind, die teilweise vollkommen restauriert wurden. Im Hof gibt es tiefe Nischen zwischen den Wandpfeilern, darüber im doppelten Schritt zwei Geschosse mit rundbogigen Arkaden vor einem Laubengang mit Kreuzgratgewölbedecke. Anstelle der ehemaligen Wendeltreppe im Nordtrakt wurde ein Lift über alle Geschosse, versteckt hinter einer Holztür eingebaut. Der gesamte Innenhof ist mit Bewuchs an den Arkaden begrünt.



Der heutige Haupteingang liegt an der Südfassade und wird über einen Schotterweg mit seitlichen, niedrigen Mauern erschlossen. Das Dach ist ein zum Innenhof geneigtes Pultdach mit Eternitdeckung ohne

Wärmedämmung. Die Schornsteine ragen sehr hoch über das Dach, daher wurden sie, um ein Kippen zu verhindern, mit Stahlseilen vom Dach abgespannt. Innen ist das Schloss im historischen Stil eingerichtet und erhalten. Da die Anlage schon lange im Familienbesitz ist, gibt es nur wenige Adaptierungen. Anhand der Grundrisse kann man gut die durchschnittlichen Raumdimensionen mit ca. 5 m x 6 m erkennen.

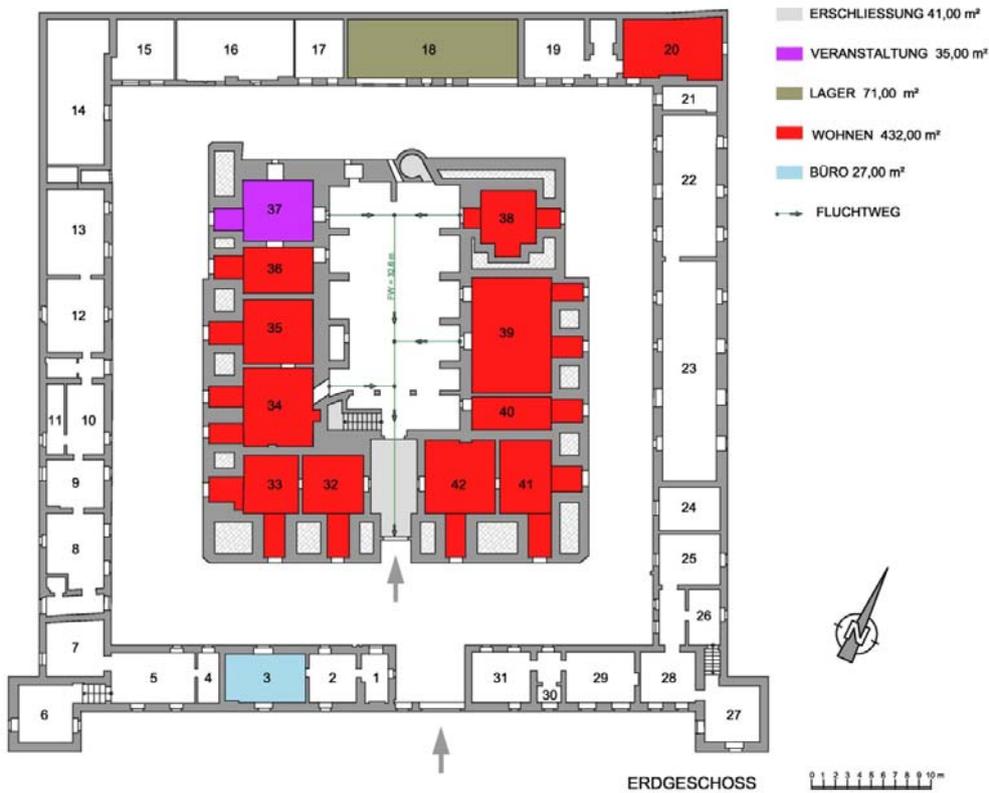


Abbildung 12 zeigt den Grundriss des Schlosses Bockfließ

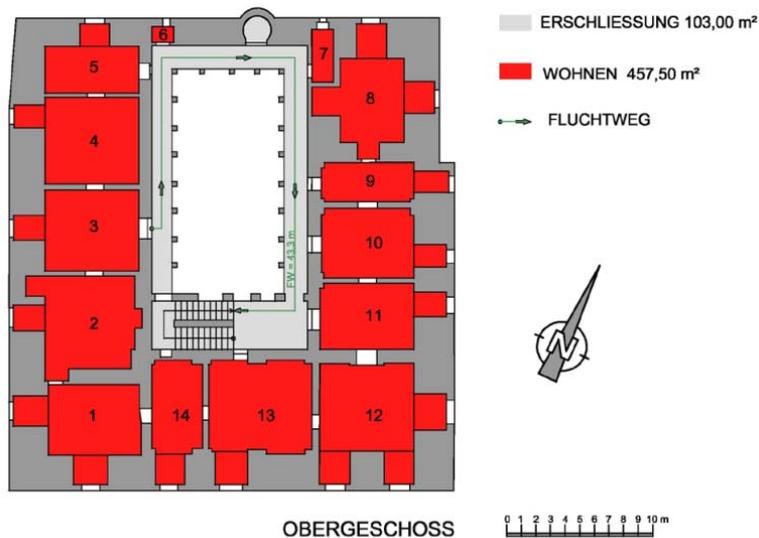


Abbildung 13 zeigt den Grundriss des Schlosses Bockfließ

Interessant ist, die extreme Mauerstärke, die das Schloss in seinen Innenräumen mit extremen Fensterlaibungen sehr massiv wirken lässt. Die Erschließung im ersten Obergeschoß erfolgt über den innenliegenden Laubengang. Die Decken sind im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss mit Stichkappentonnengewölbe und Kreuzgratgewölbe überdeckt. Die Raumhöhen bewegen sich im Erdgeschoß bei ca. 3,45 m und im Obergeschoß bei ca. 3,35 m. Im zweiten Obergeschoss, es stammt aus der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts, gibt es einen Mittelsaal Remonadendecke mit Stuckverzierung. Die Ecken sind mit erhaltenen Kleeblattrahmen dekoriert. Die Böden sind alle noch original erhaltene Holzparkettböden und Bretterböden. Die Russen verwüsteten die Innenräume im zweiten Weltkrieg völlig und zerstörten die gesamte Einrichtung. Schränke wurden als Operationstische verwendet, Feuer wurde am Boden gemacht und Einrichtungsgegenstände gestohlen und zerstört. Auch das Archiv wurde weitgehend zerstört, nur ein Teil konnte im Jahr 1948 nach Meissau gerettet werden. Alle Geschoße können über die Haupttreppe in der südwestlichen Ecke des Schlosses erschlossen werden oder über den neu eingebauten Lift. Die Fenster sind einfach verglaste Holzkastenfenster. Im zweiten Obergeschoss sind die Fenster jeweils von einem Pilaster links und rechts gerahmt und mit kleinem Gesimse markiert. In einer weiteren Bauphase soll die derzeitige Einscheibenverglasung durch eine zarte Isolierverglasung ersetzt werden um dadurch die thermischen Eigenschaften zu verbessern. Was das bewirkt, wird im Detail im Kapitel „Technische Aspekte“ erläutert.

## **TECHNISCHE ASPEKTE**

Die Anlage wird ausschließlich zu privaten Zwecken genutzt. Anhand der Grundrisse lässt sich erkennen, dass die Fluchtwegssituation im geregelten Rahmen ist. Das Schloss ist aufgrund des Liftes und des einheitlichen Niveaus in den Geschoßen auch barrierefrei. Die Belichtung erfolgt über die Hauptfenster. Aufgrund der starken Laibungen wirkt es im inneren teilweise etwas dunkler.

Im Folgenden wurde ein Blick auf die thermischen Eigenschaften des Schlosses geworfen. Da das Schloss Bockfließ bis zu 3 m Mauerwerksdicke aufweist, fungieren die Wände hier wie ein Wärme/Kältespeicher, somit geben sie beispielsweise noch im Oktober die gespeicherte Wärme aus dem Sommer ab. Anhand der Thermografien lässt sich dies an den hellen Bereichen gut erkennen. Die Wände sind sowohl im Außenbereich relativ hell und verfügen über eine höhere Außentemperatur als normale Wände. Zur Zeit der Aufnahmen wurde im Schloss auch noch nicht geheizt, das bedeutet, dass die helle Färbung nur aufgrund der gespeicherten Wärme entsteht. Dieser Speichereffekt funktioniert natürlich während der heißen Monate

auch als Kältespeicher, wodurch sich die normale Heizsaison in Schloss bockfließ um etwas 1-2 Monate verschiebt.



Die Aufnahmen wurden im Zuge der Vor-Ort Besichtigung von Marcus Meszaros aufgenommen. Aufnahmedatum war der 01.10.2010 – die Außentemperatur betrug 10,5 Grad, die Innentemperatur 22Grad, Temperaturdifferenz 11,5Grad.

### WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

Das Schloss besitzt keine temporären Nutzungen, es wird ausschließlich zu Wohn- und Repräsentationszwecken von der Familie Goess genutzt. Das 1.Obergeschoss wird von Gräfin Maya Goess, eine geborene Abensperg und Traun und ihrem Mann Graf Ulrich Goess dauerhaft bewohnt. Das 2.Obergeschoß wird ausschließlich zu Repräsentationszwecken für Empfänge genutzt. Der außerhalb der Befestigungsmauern befindliche Schlosskeller wurde an einen Wirten verpachtet, der dort ein ca. 600 m<sup>2</sup> großes Restaurant betreibt. Für das darüber liegende Geschoß wird derzeit noch eine Nutzung gesucht, aus diesem Grund wurde dort bis jetzt keine Restauration durchgeführt. In den kommenden Monaten wird gemeinsam mit dem Bundesdenkmalamt über die Verwertung dieser freien Flächen gesprochen und versucht ein Revitalisierungskonzept zu erarbeiten.

Das gesamte Schloss wird mit einer Zentralheizung beheizt, teilweise kann nach Bedarf mit offenen Feuerstellen nachgeheizt werden. Die Teilbereiche, die nicht laufend genutzt werden, werden auch nicht beheizt.

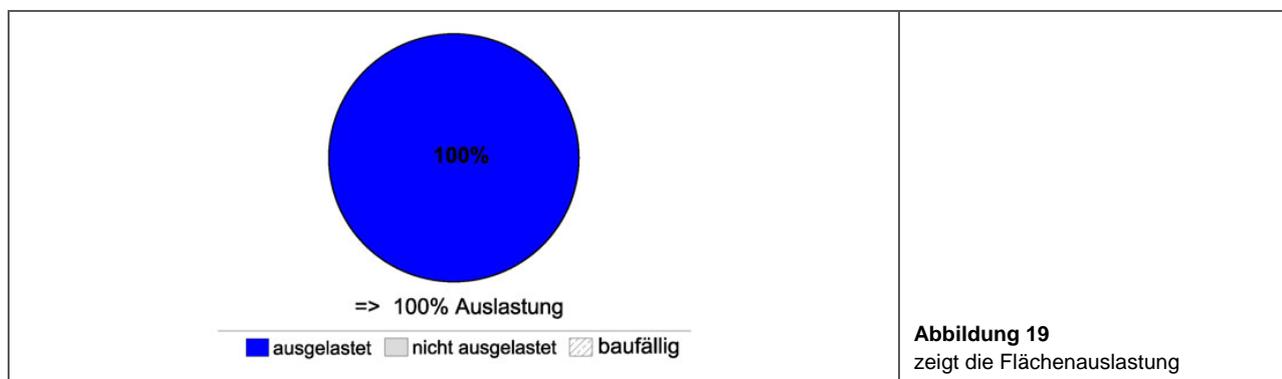
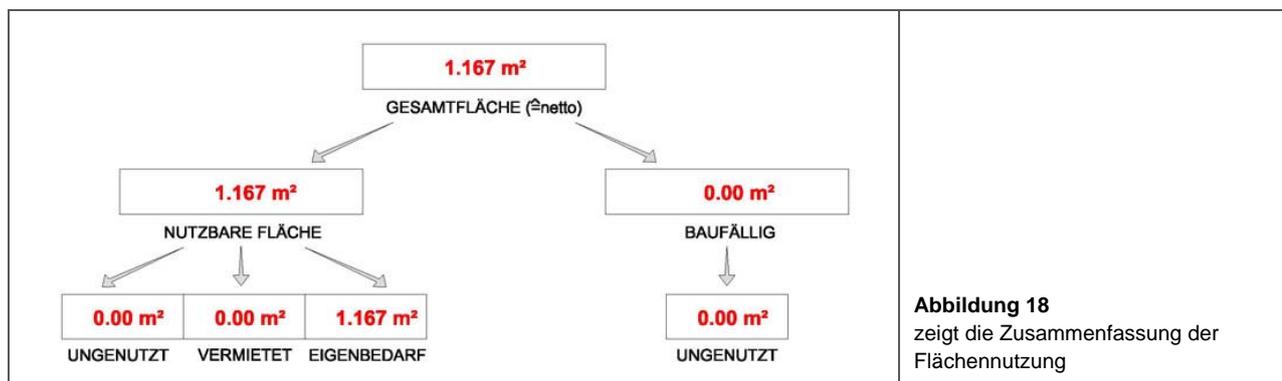
### AUSWERTUNG DER NETTO & BRUTTO GESCHOSSFLÄCHEN PRO NUTZUNG

(\*Auf ganze Zahlen aufgerundet!)

	Räume	NGF *	BGF*	Mietpreise vorhanden	Mietpreise fiktiv	Ausbau – kosten
	Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€	€ 15,- / m <sup>2</sup> T <sup>1</sup>	€ einmalig 1.873,- / m <sup>2</sup> T <sup>2</sup>
<b>EG:</b>						
Wohnen	11	432,00	760,00		6.480,00 / mt.	-
Lager	1	71,00	91,00		-	-
Veranstaltung	1	35,00	76,00		525,00 / mt.	-
Büro	1	27,00	40,00		405,00 / mt.	-
Erschließung		41,00	69,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE EG:</b>		<b>606,00</b>	<b>1.036,00</b>		<b>7.410,00 / mt.</b>	-
<b>1. OG</b>						
Wohnen	14	458,00	734,00		6.870,00 / mt.	-
Erschließung		103,00	252,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE 1.OG:</b>		<b>561,00</b>	<b>986,00</b>		<b>6.870,00 / mt.</b>	-
<b>INSGESAMT:</b>		<b>1.167,00</b>	<b>2.022,00</b>		<b>14.280,00 / mt.</b>	-

T<sup>1</sup> Annahme nach Recherche der Mietpreise € 15,- pro m<sup>2</sup> pro Monat

T<sup>2</sup> Annahme der Ausbaukosten pro m<sup>2</sup> auf Grundlage der recherchierten Beispielanlagen. Der Wert ist ein Mittelwert. Aufgrund des Datenschutzes werden die recherchierten Werte nicht angegeben.



Anhand der Auswertung kann man sehen, dass Schloss Bockfließ voll genutzt ist. Obwohl natürlich nicht alle Flächen laufend genutzt werden, ist aufgrund der sehr privaten Nutzung des Schlosses, als eine Art Einfamilienhaus mit Dienstpersonal, eine Unterbringung einer weiteren Nutzung in diesem Schloss nicht anzudenken. Für verfügbare Freiflächen bleiben hier nur die zum Schlossareal gehörenden Umgebungsgebäude, wie der Meierhof, oder der Schlosskeller.

## **IMMATERIELLE ASPEKTE**

Erste urkundliche Erwähnung 1168 als Herrnsitz durch die Siegelung des Herrn Ulrich Asinus von Gaaden, als Ritter Luduvicus de Pochvlise. Zu dieser Zeit war es dessen durch Palisaden geschützter Wohnturm bzw. Wehrturm auf dem künstlich angeschütteten Hausberg, heutigen Kalvarienberg in der Mitte des gleichnamigen Ortes. 1292 werden die Herren von Bockfließ zum letzten Mal genannt. Perchtold von Pergau 1328, der ein Drittel besitzt und Heinrich von Reichenstein der die restlichen zwei Drittel sein Eigen nennt. 1372 folgen die Herren von Eckartsau, sie wurden 1396 von Herzog Albrecht IV mit Bockfließ belehnt. Als 1507 der letzte männliche Spross des Stammes Eckartsau verstarb, erhielt Sigmund Ludwig von Polheim am 17.2.1521 von Kaiser Maximilian I das Gut als freies Erbe verliehen, befreit von allen Lehen auf ewig. Etwa zu dieser Zeit übernahmen Andreas Polheim verheiratet mit Anna von Eckartsau und Apollonia bei der Erbteilung die Herrschaft Bockfließ. 1547 schon verkauften die Brüder Andreas, Ludwig, Paul, Mert und Siegmund Polheim die Herrschaft Bockfließ an Eustachius von Prankh. Sowohl die Familie Prankh, als auch Andreas Freiherr von Teufel, der die Liegenschaft 1592 von den Prankhs erwarb, waren eifrige Protestanten. Unter Carl Freiherr von Teufel geriet die Herrschaft in finanzielle Nöte und wurde von den Landesständen 1621 konfisziert. Der Schwiegersohn Franz Christoph Graf Khevenmüller beglich die Schulden und verkaufte 1634 die Herrschaft an Graf Sigmund Adam Traun. 1653 wurde Graf Ernst von und zu Traun in den Reichsgrafenstand erhoben und durfte seinem Namen das Prädikat „Abensperg“ hinzufügen. Seit dieser Zeit ist das Schloss im Besitz dieser Familie. 1663 wurde das Schloss als Fluchtort für die umliegende Bevölkerung bestimmt. Schon 20 Jahre später bewies es seine Standfestigkeit und hielt dem Ansturm der Türken stand, wovon heute noch Kerben am Eisenbeschlag des aus Eichenbohlen gefügten Schlosstores zeugen.

Nach dem zweiten Weltkrieg ließ die Familie Abensperg und Traun die reparablen Schäden beheben. Heute ist das Schloss im Eigentum der Liechtensteinschen Schloss Bockfließ Erhaltungstiftung, die wiederum von einer Österreichischen Stiftung verwaltet wird. Das Wohnschloss ist Mitte des 16. Jhdt. erbaut worden. 1760 erhält das Schloss seine heutige Dachform, nachdem ein Sturm das alte Dach vernichtet hatte. Dies nahm

Rudolf Graf Abensperg und Traun zum Anlass und ließ die Anlage um ein Geschöß, mit zum Innenhof geneigtem Pultdach, erweitern. Das Schloss hat eine Kastellförmige Optik, was darauf zurückzuführen ist, dass es nie völlig zerstört wurde und nur schrittweise vom Wehrturm zum Wohnschloss umgebaut wurde. Es wurde lediglich für die jeweiligen Besitzer im Standard angeglichen, jedoch nie neu aufgebaut. Das Schloss steht seit 29.04.1939 unter Denkmalschutz. Anhand der Fotos lässt sich die Innenraumsituation gut erkennen und ermöglicht den Blick auf den historisch wertvoll erhaltenen Innenraum.



## MACHBARKEITSANALYSE

Das seit 29.04.1939 unter Denkmalschutz stehende Schloss Bockfließ ist ein Privatschloss, dessen Erhaltung nicht nur im Interesse der Eigentümer, sondern auch der Gemeinde Bockfließ ist. Es stellt eine bemerkenswerte Anlage des 15. Jhdt. dar, die durch laufende Besitzerwechsel und ihr langes bestehen zahlreiche Ereignisse durchmachen musste. Es ist Zeitzeuge bedeutender historischer Ereignisse, in der Geschichte Österreichs. Es wurden in all den Jahren zahlreiche Restaurierungen vorgenommen. Weitere Restaurierungen und Instandsetzungen sind laufend geplant und werden wirtschaftlich über die Stiftungsverwaltung in Angriff genommen. Der Meierhof, sowie der barocke Schüttkasten befinden sich am Fuße des Berges außerhalb der Schlossbefestigungsmauern. Hier ist das Büro der Stiftungsverwaltung untergebracht. Feuchte Mauerstellen gibt es vereinzelt an der Außenmauer, sie sind jedoch nicht bestandsgefährdend. Im Inneren ist alles trocken und in sehr gutem Zustand. Risse sind speziell im Erdgeschoß vereinzelt aufgrund von Setzungen vorhanden. Die Schlossanlage wurde in ihrer Grundform seit dem Kauf durch die Familie Abensperg und Traun nicht verändert, nur die verschiedenen Attacken auf den Bestand sind immer wieder restauriert und instandgesetzt worden. Es liegt großes Interesse an der Überlieferung des Erbes sowie der Geschichte bei der Familie vor. Aufgrund der Auswertung der Analyseergebnisse kann die Anlage mit der **Gesamtnote -1** – kleines Schloss mit wehrhaftem Charakter, das aufgrund einer nachhaltigen Wirtschaftsstruktur und großem Interesse der Eigentümer gut erhalten ist und laufend gepflegt wird und dessen historische Baumasse ist größtenteils erhalten. Einnahmepotential ist

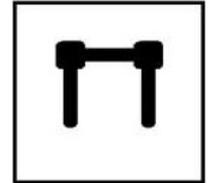
aufgrund der Vermietung und Verpachtung der umliegenden zum Schloss gehörenden Bauwerke, wie Schlosskeller und Meierhöfe gegeben – bewertet werden.

## QUELLENANGABE

---

- <sup>100</sup> Grundbuchauszug – Schloss Bockfließ
- <sup>101</sup> Familie Goess
- <sup>102</sup> Familie Goess
- <sup>103</sup> Grundbuchauszug – Schloss Bockfließ
- <sup>104</sup> ÖAMTC
- <sup>105</sup> ÖBB
- <sup>106</sup> Gemeinde Bockfließ und Region um Wolkersdorf
- <sup>107</sup> Gemeinde Bockfließ
- <sup>108</sup> Statistik Austria, *Probezählung 2006, erstellt am 3.08.2009*
- <sup>109</sup> Gemeinde Bockfließ, Pöltinger





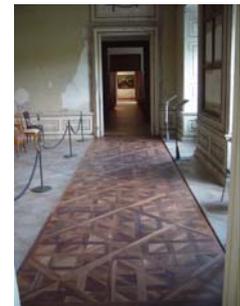
**Abbildung 1**  
zeigt Ehrenhof



**Abbildung 2**  
zeigt Prunkraum



**Abbildung 3**  
zeigt Maria Theresia  
Appartement



**Abbildung 4**  
zeigt Josefinesches  
Appartement

**Standort:** Schlosshof 1, A- 2294 Schlosshof KG 06308 – EZ 320<sup>100</sup>

**Erbaut:** 1726 hochbarocker Ausbau, 1773-75 Umbau zu heutigem Erscheinungsbild

**Eigentümer:** Republik Österreich (Bundesgebäudeverwaltung)

**Nutzung:** Verwaltung MRB und Tourismusziel sowie Veranstaltungsort von Konzerten, Festen, Barockball

**Besitzerwechsel - die letzten 3:**

**1755** Maria Theresia<sup>101</sup>

**1898** Militärverwaltung<sup>102</sup>

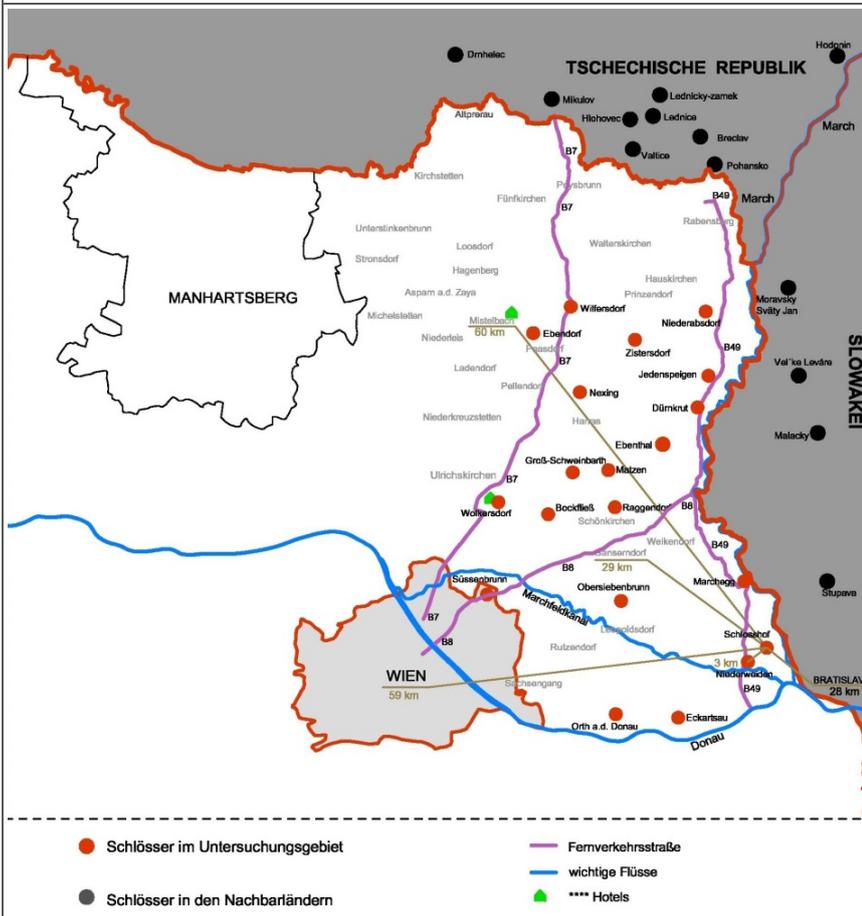
**1947** Republik Österreich (Bundesgebäudeverwaltung)<sup>103</sup>

## INFRASTRUKTURELLE ASPEKTE

Schloss Hof befindet sich im nordöstlichen Marchfeld, seine Nebengebäude und sein Park nehmen eine Fläche von fast 50 Hektar ein. Schon von weitem ist die Anlage gut sichtbar, da sie auf einer Anhöhe angelegt ist. Es ist ein bemerkenswert großzügig angelegtes Barockschloss, umgeben von hohen Terrassenmauern, Bastionen und Gräben, mit einem gegen Osten weiträumig, axial angelegten Terrassengarten, der das Gelände in 7 Terrassen strukturiert.



**Abbildung 5**  
Karte zeigt den Weg vom Bahnhof nach Schloss Hof

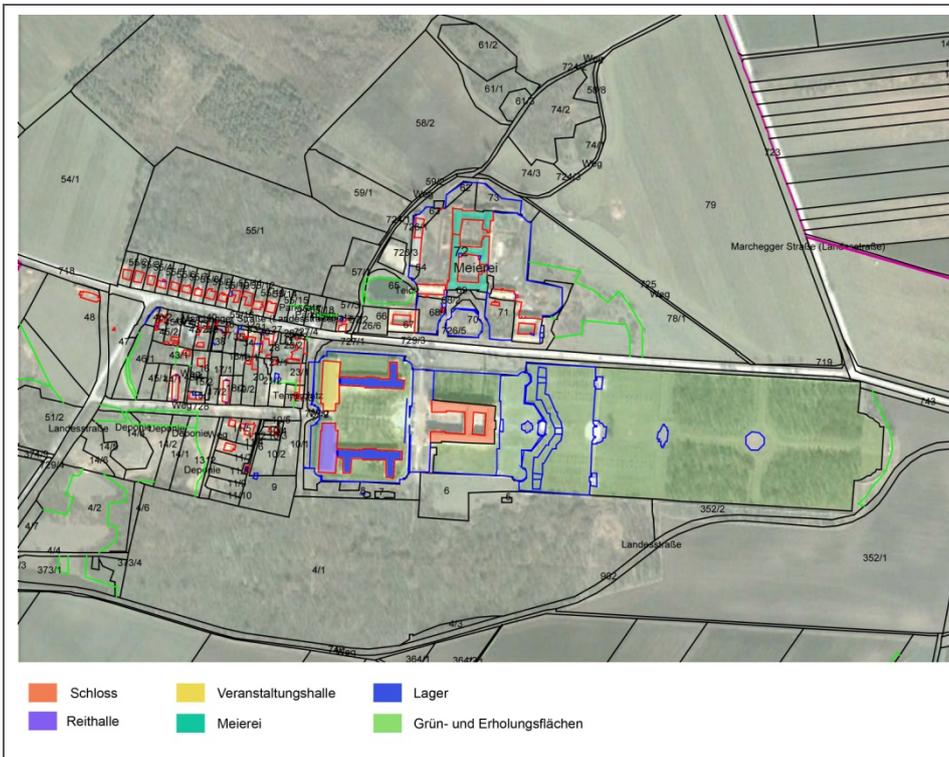


**Abbildung 6**  
Karte zeigt die Entfernungen ab Schloss Hof, zu den markanten Punkten

Aus Wien gelangt man über die Autobahn A4, weiter über die B9 und die Bernstein Bundesstraße B49 direkt bis zum Schloss. Von der Wiener Innenstadt gerechnet beträgt die Entfernung ca. 59 km, dies ist eine Autofahrt von ca. 1 Stunde. Von der Stadtgrenze sind es ca. 5 km Distanz.<sup>104</sup> Von Wien Kagran gelangt man

mit dem Bus Bayer/Dr. Richard Nr. 593 direkt bis zum Schlossparkplatz. Auch ein spezielles Shuttlebusangebot von Wien an Samstagen, Sonn- und Feiertagen. (Auskünfte unter Infotel: 02285-20 000).<sup>105</sup>

Die Marktgemeinde Engelhartstetten setzt sich aus den Ortschaften Engelhartstetten, Groißenbrunn, Loimersdorf, Markthof Schloss Hof und Stopfenreuth zusammen. Jahrzehntlang war die Marktgemeinde ein 'vergessenes Eck'. Im Süden die Donau und die Donauauen (Donaubrücke erst seit 1973), im Osten der eiserne Vorhang (kein Grenzübergang) und die Marchauen. Bedingt durch diese Randlage wurde weder in die Infrastruktur noch in den Ausbau von Industrie oder in die Modernisierungen besonderer Elan gesteckt. Gerade diese scheinbare „Zurückgebliebenheit“ des Gemeindegebietes ist nun besonders reizvoll, da die Modernisierungsfehler hier noch nicht begangen wurden und die Natur und Landschaft weitgehend noch intakt sind.<sup>106</sup> In der Gemeinde befinden sich einige Zeugnisse der Geschichte, wie die große Grenzfestung Grafenweiden, im heutigen Schlosspark von Niederweiden gelegen, sowie die berühmten Barockschlösser Hof und Niederweiden. Neben den historischen Bauwerken gibt es auch aktuelle Bemühungen um die Errichtung eines Thermenprojektes. Ein großer Teil des Gemeindegebietes ist Teil des Nationalparks Donauauen. Auch hier bietet sich dem Besucher eine Vielzahl von Möglichkeiten, die Natur hautnah zu erfahren und in die teilweise noch unberührte Urtümlichkeit der Vorzeit der Region, den mitteleuropäischen Auwald einzutauchen. Beliebte Ausflugsziele sind die Teiche Groißenbrunn, sowie die Wallfahrtskirche Groißenbrunn und Marienbründl. Die Teiche von Groißenbrunn hat Prinz Eugen anlegen lassen um das Wasser von mehr als einem halben Dutzend Quellen in einem Brunnenhaus und in drei Teichen zu sammeln, welches dann durch ein Wasserwerk in ein großes Reservoir auf den Berg hinaufgetrieben und dann nach Schloss Hof weiter geleitet wurde. Die Wallfahrtskirche in Groißenbrunn erhielt ihr heutiges Aussehen im Jahre 1774 durch Abt Urban II. von Melk. Alljährlich findet am ersten Sonntag im September eine Herbstwallfahrt statt. Die Gemeinde Engelhartstetten ist 65,66km<sup>2</sup> groß und hat 1.896 Einwohner.<sup>107</sup> Im Jahr 2008 hatte die Gemeinde steuerliche Einnahmen von ca. € 852.000,-.



**Abbildung 7**  
zeigt Luftbild und  
Katasterplan von Schloss  
Hof

Schloss Hof ist als Bauland, Sondergebiet und Schlossanlage gewidmet.<sup>108</sup>

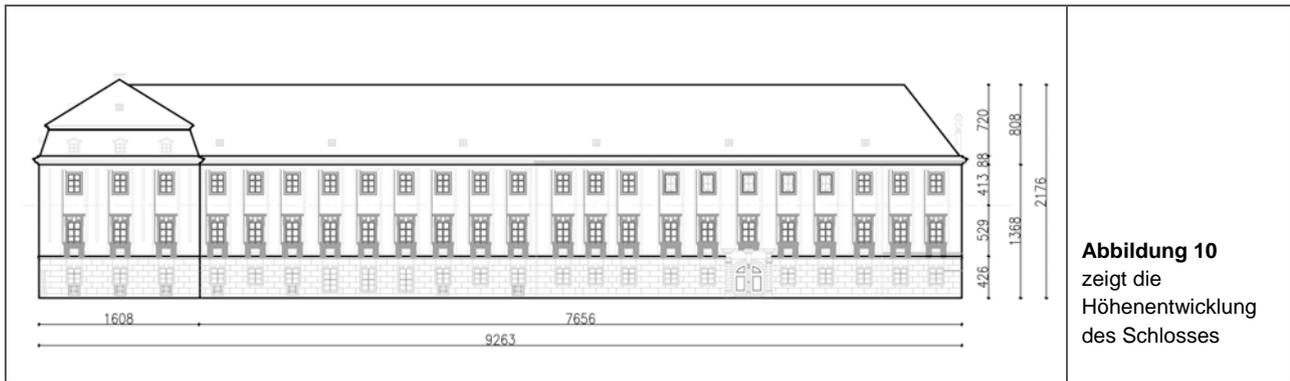
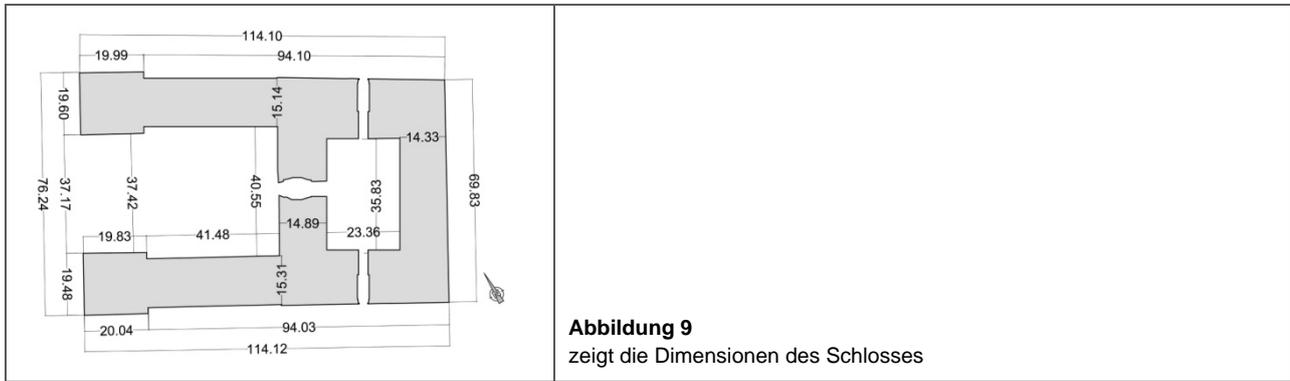
## ARCHITEKTONISCHE ASPEKTE

Das Schloss ist ein mächtiger dreigeschossiger Bau mit tiefem Ehrenhof gegen Westen, der durch dem Vorgängerbau vorgestellten Seitenflügel und quadratischen Eckpavillons mit abgesetzten Mansardwalmdächern gebildet wird. Ein wesentlicher Teil des Gesamtkunstwerkes in der Endversion von Lukas von Hildebrandt ist die prächtige Gartenanlage, die sich östlich des Schlosses in sieben Terrassen erstreckt. Im Nordtrakt des Erdgeschoßes waren die Zimmer der Bediensteten sowie Küche und Zuckerbäckerei untergebracht, heute sind hier die Lagerräume und Personalräume. Im Südtrakt befindet sich das sogenannte Billardzimmer, ein auf abgesenktem Niveau liegender rechteckiger Raum mit Dimensionen von 14 m x 5 m und einer Höhe von 4 m, der einst gegen den südlichen Garten durch Tore geöffnet war, aber 1898 diese durch Fenster ersetzt wurden.



**Abbildung 8**  
zeigt historisches Bild des Billardzimmer

In der Südostecke befindet sich die reich und einheitlich barock ausgestaltete Kapelle. Sie erstreckt sich mit einem quadratischen Grundriss über zwei Geschoße, hat geschrägte Raumecken und ein Kuppelgewölbe mit reicher Stuckdekoration von Santino Bussi und Alberto Comesina. In dieser Kapelle fand 1738 die Hochzeit der Nichte Prinz Eugens, Anna Victoria Prinzessin von Savoyen mit dem Prinzen Joseph Friedrich von Sachsen-Hildburghausen statt. 1766 heirateten hier die Tochter Maria Theresias, Maria Christina und Herzog Albert von Sachsen. Die Kapelle wurde unter Prinz Eugen neu gestaltet und ist der einzige Raum des Schlosses, der die letzten 270 Jahre unbeschadet überstanden hat. Ebenfalls zweigeschossig ist der im französischen Klassizismus gehaltene fünfsichtige Festsaal, der im Südtrakt an die Kapelle anschließt. Er wurde um 1775 neu gestaltet, aus der Zeit Prinz Eugens ist nur die barocke Decke erhalten. An den Festsaal schließt eine Flucht von Repräsentationsräumen an. Diese wurden 1773/75 als Appartement der Kaiserin komplett neu ausgestattet. Es besteht aus vier Zimmern und drei Nebenräumen. Die in der Mitte des Osttraktes auf abgesenktem Niveau im Erdgeschoss gelegene Sala Terrena, stellt die Verbindung zwischen den Innenräumen und dem Garten dar, sie diente als Speisesaal. Sie war ganz in Weiß und Gold gehalten. Unglücklicherweise wurde sie zur Zeit der Kavallerieschule als Turnsaal benützt, wobei die „störenden Stuckdekorationen“ größtenteils abgeschlagen wurden.<sup>109</sup> Bereits 1986 konnten diese aber wieder in ihrer alten Pracht rekonstruiert werden, lediglich die Vergoldung ließ man weg. Die Fassadengliederung ist generell sehr schlicht, über den Pfeilerarkaden befindet sich ein umlaufendes Parapethband mit Putzfedern. Die langen Außenfassaden sind durch ein Kordongesimse horizontal geteilt und haben eine gequaderte Erdgeschosszone, vertikal werden sie durch Lisenen gegliedert. Am flachen Mittelrisalit finden sich einige Riesepilaster. Lediglich die Ostfassade, die zum Garten weist, ist reicher ausgestattet. Hier wurden 1775 dem Bau acht Kolossalpilaster vorgesetzt, die einen großen Balkon tragen. Unterhalb der Fensterverdachungen erinnern Reliefs mit Kriegstrophäen an die Siege des Feldherrn. An der Attika ist eine Inschrifttafel aufgesetzt, die in lateinischer Sprache mitteilt: *„Prinz Eugen von Savoyen hat es erbaut, Kaiser Franz hat es erwählt, um die Seele von der Last des Herrschens zu erleichtern.“* In den Grunddimensionen ist die verhältnismäßig große Anlage ca. 75 m breit und 114 m lang. Die Höhe beträgt ca. 20 m inklusive Dachgeschoss. Die Anlage bildet sowohl einen Innenhof, als auch einen Arkadenhof aus.



Der Innenhof war einst mit zweigeschossigen Arkaden versehen, von denen aber jene im ersten Stock unter Hildebrandt zugemauert wurden. Nur noch im Erdgeschoß gibt es umlaufende rundbogige Pfeilerarkaden mit Hauptdurchfahrt im Westen und zwei schmäleren Durchfahrten gegen Nord und Süd. Durch das im Ehrenhof liegende Hauptportal gerät man ins Vestibül, das von einem breitgespannten Kreuzgratgewölbe mit reichem Bandwerkstück von 1726 überspannt wird. An der linken Seite gerät man durch ein Schmiedeeisentor mit dem Wappen des Prinz Eugen von Savoyen zur Hauptstiege. Die weißen Stuckdecken in Prinz Eugens Privaträume stammen von Alberto Comesino und Santino Bussi. Die Böden sind zum Teil original erhaltene Holzparkettböden, die weiteren wurden in der Sanierungsphase den historischen nachempfunden. Auf den Gängen wurden Kelheimer Steinplatten verlegt. Der Großteil der Möbel wird anhand alter Inventarlisten, in sorgfältiger Arbeit wieder in das Schloss zurück gebracht, da sie am Ende des 19. Jahrhunderts nach Wien übersiedelt wurden. Die Fenster am Schloss wurden generell neu gemacht, es sind Holzfenster mit Isolierverglasung. Davor wurden Schlagläden montiert, wie sie auch auf dem Gemälde von Canaletto zu sehen sind. Geöffnet werden die Fenster mit Fensterreibern.



Abbildung 11 zeigt den Grundriss des Schlosses Schloss Hof

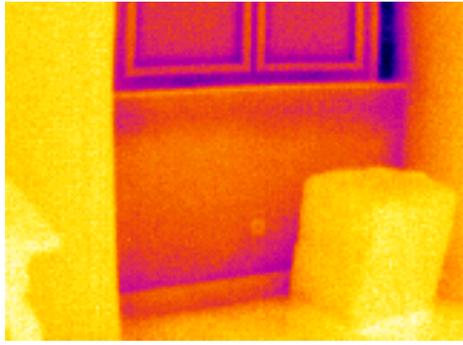


Abbildung 12 zeigt den Grundriss des Schlosses Schloss Hof

## TECHNISCHE ASPEKTE

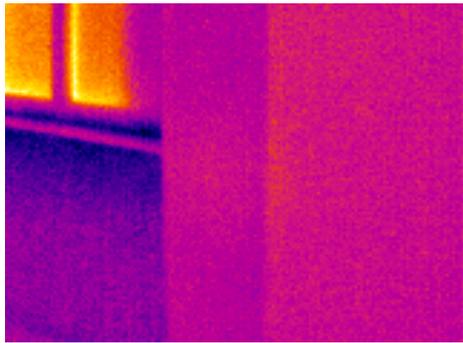
Im gesamten Schloss wurden die Fenster gegen Isolierverglasung getauscht. Ebenso wurde das Dach in historischer Bauweise und mit historischem Material neu eingedeckt. Das Schloss wird grundsätzlich nur in den beiden unteren Ebenen genutzt. Das 2. Obergeschoß ist unausgebaut und ungenutzt. Anhand der Thermografie in Abbildung 13 kann man den Energie/Wärmeverlust durch die ungenutzte Ebene und das ungedämmte Dach gut erkennen. In Abbildung 15 kann man den Energieverlust aufgrund der geringeren Wandstärken im Bereich der Parapete erkennen. Im Vordergrund sieht man die hellen Bereiche mit der warmen Innenwandtemperatur, die im Bereich der Fensterlaibungen beginnt geringer zu werden. Die Wand ist in diesen Bereichen in Schlosshof nur mehr ca. 15-22cm starkes Ziegelmauerwerk, im Vergleich zu 75-85cm an den normalen Wandbereichen. Ebenso kann man gut den Energieverlust durch den Fensterstock erkennen, durch das dunkle blau wird hier die niedrigste Temperatur erkennbar. Speziell natürlich im Bereich der Fugen des Fensters findet hier der größte Verlust statt. Anhand Abbildung 17 kann man einerseits den Energieverlust durch das offen stehende Fenster erkennen, andererseits aufgrund der dunklen Färbung des Fassadenbereiches wird die gute Isolierung und der geringe Energieverlust im Bereich des Ziegelmauerwerks sichtbar.





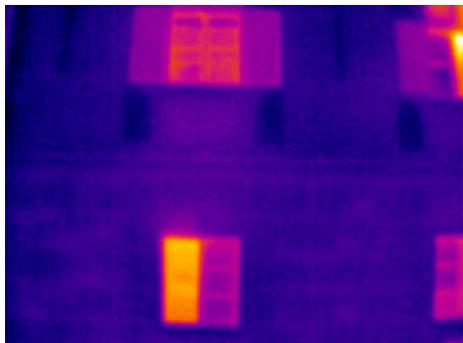
links:  
**Abbildung 17**  
zeigt Thermografie  
Fensterdetail

rechts:  
**Abbildung 18**  
zeigt Foto der  
thermografierten Stelle



links:  
**Abbildung 19**  
zeigt Innenthermografie eines  
Parapetes

rechts:  
**Abbildung 20**  
zeigt Foto der  
thermografierten Stelle



links:  
**Abbildung 21**  
Zeigt Thermografie  
Fensterachse

rechts:  
**Abbildung 22**  
zeigt Foto der  
thermografierten Stelle

Die Thermografien wurden von Marcus Meszaros am 01.10.2010 gemacht bei einer Außentemperatur von ca. 10 Grad und einer Innentemperatur von 22 Grad.

## WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

Hauptsächlich wird Schloss Hof touristisch genutzt. Die Räume die nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sind, sind Lager und Büroräume der Verwaltung. Das Schloss ist Hauptsitz der Marchfeldschlösser Revitalisierung GmbH, deren Aufgabe es ist, die Schlösser Schloss Hof und Niederweiden zu erhalten, zu nutzen und zu restaurieren. Temporär werden laufend Feste abgehalten, wie das Pferdefest, Drachenfest oder das Barockfest, ebenso wie ein Weihnachtsmarkt und ein Ostermarkt.

Neben dem Tourismus werden auch zeitweise Filmdreharbeiten in Schloss Hof, aufgrund der wunderschönen Kulisse durchgeführt oder große Kongresse abgehalten. Das Schloss steht seit dem Jahr 2002 unter Denkmalschutz. Das Schlossgebäude wurde nach denkmalpflegerischen Vorgaben mit den historischen Methoden größtenteils restauriert und mit der touristischen Neunutzung wiederbelebt. Das 2. Obergeschoss und der Dachboden sind derzeit noch nicht ausgebaut, da einerseits das Budget und andererseits die Nutzung fehlen. In den Sommermonaten von April bis November ist die Tourismussaison in Schloss Hof, es können die Maria Theresia Apartments besichtigt werden oder der größte Barockgarten Europas, ebenso wie zahlreiche restaurierte Brunnenanlagen. Auch ein kleines Cafe ist im Schloss untergebracht und ein Restaurant in der Meierhofanlage. Für Kinder gibt es einen Streichelzoo und es gibt jede Menge Tiere zu sehen, von Katzen und Hühnern, bis zu Pferden, Kamelen und Eseln. Anhand der Tabelle kann die derzeitige Auslastung des Schlosses ermittelt werden.

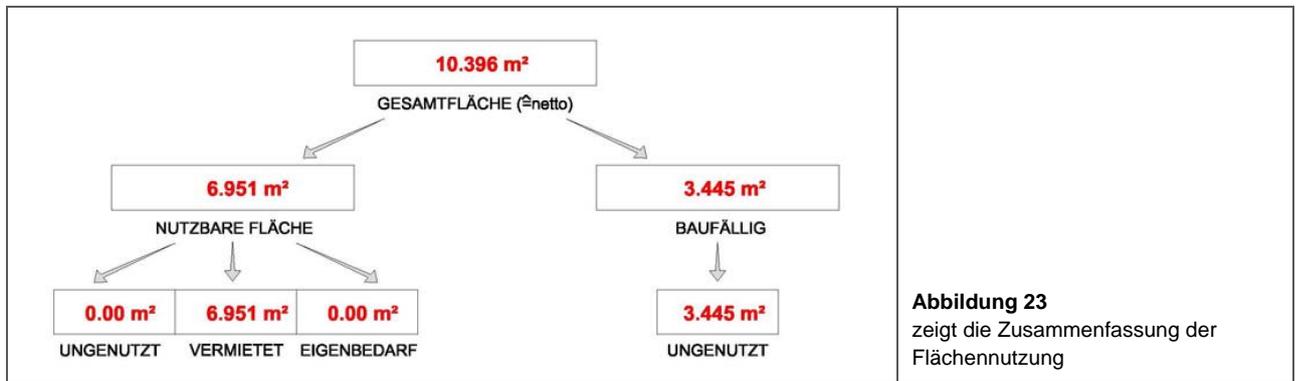
### AUSWERTUNG DER NETTO & BRUTTO GESCHOSSFLÄCHEN PRO NUTZUNG

(\*Auf ganze Zahlen aufgerundet!)

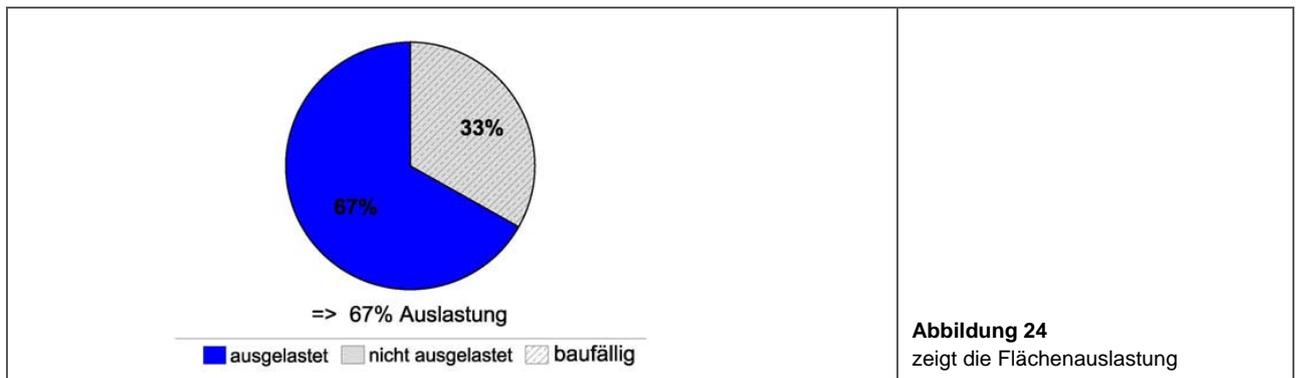
	Räume	NGF *	BGF*	Mietpreise vorhanden	Mietpreise fiktiv	Ausbau - kosten
	Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€	€ 15,- / m <sup>2</sup> T <sup>1</sup>	€ einmalig 1.873,- / m <sup>2</sup> T <sup>2</sup>
<b>EG:</b>						
Veranstaltung	25	1.237,00	1.701,00		18.555,00 / mt.	-
Lager	5	237,00	331,00		3.555,00 / mt.	-
Büro	14	779,00	1.056,00		11.685,00 / mt.	-
Erschließung		1.253,00	2.658,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE EG:</b>		<b>3.506,00</b>	<b>5.746,00</b>		<b>33.795,00 / mt.</b>	-
<b>1. OG</b>						
Veranstaltung	24	1.911,00	2.545,00		28.665,00 / mt.	-
Technik	1	28,00	39,00		-	-
Lager	7	267,00	359,00		4.005,00 / mt.	-
Büro	9	305,00	475,00		4.575,00 / mt.	-
Erschließung		934,00	2.340,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE 1.OG:</b>		<b>3.445,00</b>	<b>5.758,00</b>		<b>37.245,00 / mt.</b>	-
<b>2. OG</b>						
Ungenutzte Fläche	-	3.445,00	5.758,00		51.675,00 / mt.	6.452.485,00
<b>NUTZFLÄCHE 2.OG:</b>		<b>3.445,00</b>	<b>5.758,00</b>		<b>37.245,00 / mt.</b>	<b>6.452.485,00</b>
<b>INSGESAMT:</b>		<b>10.396,00</b>	<b>17.262,00</b>		<b>108.285,00 / mt.</b>	<b>6.452.485,00</b>

T<sup>1</sup> Annahme nach Recherche der Mietpreise € 15,- pro m<sup>2</sup> pro Monat

T<sup>2</sup> Annahme der Ausbaurkosten pro m<sup>2</sup> auf Grundlage der recherchierten Beispielanlagen. Der Wert ist ein Mittelwert. Aufgrund des Datenschutzes werden die recherchierten Werte nicht angegeben.



**Abbildung 23**  
zeigt die Zusammenfassung der Flächennutzung



**Abbildung 24**  
zeigt die Flächenauslastung

Anhand des Mittelwertes der ortsüblichen Mietpreise wurde die erzielbare Miete ermittelt. Ebenso wurden die Ausgaben anhand eines Mittelwertes der erhaltenen Werte für Schlossanlagen definiert. Anhand der Auswertung ist erkennbar wie viel Fläche derzeit zur Verfügung steht und wie viel davon genutzt wird. Durch Einsetzen eines Mietpreises lassen sich mögliche Einnahmen aufzeigen. Der Ausbau des 2. Obergeschosses würde Kosten von rund 6.000.000,00 Euro bedeuten, jedoch würden sich die Einnahmen um 52% erhöhen lassen.

## IMMATERIELLE ASPEKTE

Die „Veste Hoff“ wird 1413 erstmals in einem Kaufbrief erwähnt, als sie Chadold von Eckartsau an seinen Vetter Leopold abtrat. Um die Mitte des 16. Jahrhunderts erwarb Eustachius Prankh von Rickersdorf die Herrschaft. Die kleine Burg war jedoch ständig vom Hochwasser bedroht, so dass sie sein Sohn Friedrich gegen Ende des Jahrhunderts aufgab. Er verlegte seinen Wohnsitz auf den höchsten Punkt seiner Besitzungen, den 30 m höher gelegenen Hofer Berg. Urk. 1627 von Friedrich von Orankh an der heutigen Stelle der östl. gelegenen mittelalterlichen Feste Hof 1627 wird urkundlich erwähnt, dass er dort ein zweigeschossiges Kastell, dessen vier Flügel einen Arkadenhof begrenzten, errichtete. Es war von einem umlaufenden Graben und einem Wall umgeben, hatte aber keinen Turm. An der Nordseite war es zusätzlich durch eine starke zinnengekrönte Mauer gesichert. Ein Kupferstich von Georg Matthäus Vischer aus dem Jahr 1672 zeigt das damalige Aussehen des Schlosses. Noch zu Beginn des 18. Jahrhunderts wurde das

Marchfeld von den Kuruzzen heimgesucht, wobei auch die Veste Hof verwüstet wurde. Nach zahlreichen Besitzerwechseln, erwarb 1725 Prinz Eugen von Savoyen die Veste und baute sie zu einem repräsentativen Landsitz aus. Der Prinz beauftragte den Architekten Johann Lukas von Hildebrandt, der auch seine Wiener Palais entworfen hatte, mit dem Umbau des kleinen Schösschens in ein standesgemäßes Lustschloss. Dieser baute an die Westfront des alten Kastells zwei Seitenflügeln an und versah sie mit Eckpavillons, die mit Mansardendächern gedeckt waren. Die Bauausführung wurde dem Baumeister Johann Georg Windpässinger aus dem damals ungarischen Breitenbrunn übertragen. An der Baustelle arbeiteten bis zu 800 Mann. Es entstand in nur sechs Jahren ein barockes Gesamtkunstwerk, das aus Schloss, Park und Meierhof bestand. Die Alleinerbin des Prinzen war seine 52 jährige Nichte Anna Victoria, die kurz danach den um 18 Jahre jüngeren Prinzen Joseph Friedrich von Sachsen-Hildburghausen heiratete und ihm Schloss Hof als Morgengabe überließ. Nach der sechs Jahre später erfolgten Scheidung konnte sich der Prinz die Erhaltungskosten von Schloss Hof nicht mehr leisten und suchte einen finanzkräftigen Käufer. Diesen fand er schließlich in der Kaiserin Maria Theresia. Um sie zu überzeugen veranstaltete er 1754 das aufwändigste Fest, das je in Österreich gefeiert wurde. Das drei Tage dauernde Spektakel kostete 60.000 Gulden. Schwer begeistert kaufte sie die Herrschaft um 400.000 Gulden und schenkte sie ihrem Gatten Franz Stephan. In den folgenden zehn Jahren diente Schloss Hof einerseits als privates Refugium der kaiserlichen Familie, andererseits aber auch als gesellschaftliches Zentrum. Berühmt waren vor allem die großen Jagden, an denen mehrere Hundert Gäste teilnahmen. Zweieinhalb Jahrzehnte nach dem Tod Prinz Eugens schuf Bernardo Bellotto der als Canaletto besser bekannt ist, drei Gemälde, die Schloss und Gärten in ihrer Glanzzeit zeigen. Sie befinden sich heute im Wiener Kunsthistorischen Museum und leisteten bei der Renovierung der Gesamtanlage gute Dienste.



links:  
**Abbildung 25**  
zeigt Park und  
Nordfassade, Gemälde  
von Bernardo Bellotto  
rechts:  
**Abbildung 26**  
zeigt Gesamtanlage,  
Gemälde von Bernardo  
Bellotto



**Abbildung 27**  
zeigt Ehrenhof, Gemälde von Bernardo Bellotto

Schloss Hof wurde in den Habsburger Familienfonds eingebracht, so dass es in der Folge zum Privatvermögen der Habsburger gehörte. Um mehr Platz für den umfangreichen Hofstaat seiner Mutter zu schaffen, die Schloss Hof zu ihrem Witwensitz machen wollte, ließ Josef II zwischen 1770 und 1775 das Schloss aufstocken, wodurch dieses seine eleganten Proportionen einbüßte. Mit den Arbeiten wurde der Hofarchitekt Franz Anton Hillebrand betraut, der dem Gebäude sein heutiges Aussehen gab. Vor allem die Gartenseite wurde deutlich verändert, da man hier über den drei mittleren Achsen einen Balkon vorbaute, der auf vier freistehenden Säulenpaaren ruht. Bei dieser Gelegenheit ersetzte man auch den darüber befindlichen Dreiecksgiebel durch eine große Inschrifttafel. Als Maria Theresia verstarb, verloren ihre Nachfolger jedes Interesse an Schloss Hof.

Mit den von Kaiser Joseph II verfügten drastischen Sparprogrammen begann eine lange Periode der Vernachlässigung, die bis in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts anhielt. 1809 war ein französisches Dragonerregiment auf dem Schlossareal einquartiert. Nach 1866 diente Schloss Hof als Choleralazarett. 1898 übergab Kaiser Franz Joseph die Anlage der Armee, die hier das k. u. k. Militär- Reit- und Fahrlehr-Institut einrichtete. Das gesamte Mobiliar war zuvor in 200 Wagen in das kaiserliche Hofmobiliendepot nach Wien gebracht und dann auf verschiedene andere kaiserliche Schlösser aufgeteilt worden. Das Schloss wurde zuerst dem Kriegsgeschädigtenfonds zugewiesen und dann vom österreichischen Bundesheer bzw. ab 1938 von der deutschen Wehrmacht genutzt. Bereits geplante Instandsetzungsarbeiten wurden durch den Beginn des Zweiten Weltkriegs verhindert. 1945 zog die russische Armee ein und verblieb hier bis 1955. Geldmangel und das Fehlen eines Verwendungszweckes verhinderte in den nächsten Jahrzehnten eine dringend notwendige Restaurierung der schwer devastierten und ausgeplünderten Anlage.

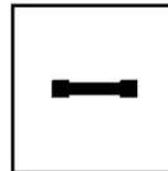
Erst 2002 wurde eine neu gegründete Gesellschaft mit einer großangelegten Revitalisierung auf Gesetzesgrundlage<sup>110</sup> betraut, die bis heute zwar noch nicht abgeschlossen, aber doch bereits sehr weit gediehen ist. Nach der baulichen und gärtnerischen Wiederherstellung bemüht man sich auf Grund alter Inventarlisten, die in alle Welt zerstreute Einrichtung aufzuspüren und wieder in das Schloss zurückzubringen.

## MACHBARKEITSANALYSE

Das Schloss und seine zahlreichen Nebengebäude werden seit dem Jahr 2002 laufend restauriert. Ziel ist die Wiederherstellung der barocken Anlage mit den historischen Methoden. Ein authentisches Gebäude zu erhalten und zu restaurieren. Das zweite Obergeschoß des Schlossgebäudes ist bis heute noch nicht restauriert, hier fehlt eine gute Nutzung und aufgrund der derzeitigen Wirtschaftskrise auch das Budget, ebenso wie für die Herstellung einiger weiterer barocker Meisterwerke im Garten oder in der Anlage. Nach den ersten größeren Sanierungen zur Vorbereitung auf die Niederösterreichische Landesausstellung 1986, wird seit 2002 durch die Marchfeldschlösser Revitalisierungs GmbH, die durch Auftrag der Bundesregierung per Gesetz damit betraut ist die Anlage zu bewirtschaften und zu restaurieren. Die gesamte Anlage wird originalgetreu restauriert, darauf wird von allen Beteiligten geachtet. Schon damals gab es nur wenige Anlagen, die sich an Reichtum und Eleganz mit dieser messen konnten. Durch das gefundene Nutzungskonzept und ambitionierte Restaurierungskonzept glänzt die heutige Anlage wie damals. Durch laufende weitere Restaurierungen werden jährlich zahlreiche Besucher angelockt, die die Fortschritte besichtigen wollen. Es wird auch laufend an Verbesserungen gearbeitet, die das touristische Programm erweitern und die Besucherzahlen steigen lassen sollen. Wann sich das Projekt wirtschaftlich selbst trägt und völlig unabhängig existieren kann ist fraglich, aber aufgrund der äußerst schönen Restaurierung ist es zu einem Juwel geworden und wird sicher nicht in Vergessenheit geraten und damit ist die Erhaltung gesichert. Aus diesen Gründen kann diese Anlage mit der Gesamtnote **1** bewertet werden.

## QUELLENANGABE

- 
- <sup>100</sup> Grundbuchauszug – Schloss Schlosshof
  - <sup>101</sup> Dehio NÖ
  - <sup>102</sup> Dehio NÖ
  - <sup>103</sup> Grundbuchauszug – Schloss Schlosshof
  - <sup>104</sup> ÖAMTC
  - <sup>105</sup> Niederösterreichische Museen und Sammlungen
  - <sup>106</sup> Gemeinde Engelhartstetten
  - <sup>107</sup> Statistik Austria, *Probezählung 2006, erstellt am 6.08.2009*
  - <sup>108</sup> Gemeinde Engelhartstetten, Skocek
  - <sup>109</sup> Brief Sala Terrena
  - <sup>110</sup> Marchfeldschlösser-Gesetz



**Abbildung 1**  
zeigt Wildküche



**Abbildung 2**  
zeigt Wildküche



**Abbildung 3**  
zeigt Catering Vorbereitung



**Abbildung 4**  
zeigt Schloss Niederweiden

**Standort:** Niederweiden 1, A- 2292 Engelhartstetten KG 06303 – EZ 531<sup>100</sup>

**Erbaut:** 1693 hochbarocker Ausbau, 1765 Umbau zu heutigem Erscheinungsbild

**Eigentümer:** Republik Österreich (Bundesgebäudeverwaltung)

**Nutzung:** Tourismusziel mit Gastronomie sowie Veranstaltungsort von Konzerten und Festen

#### **Besitzerwechsel - die letzten 3:**

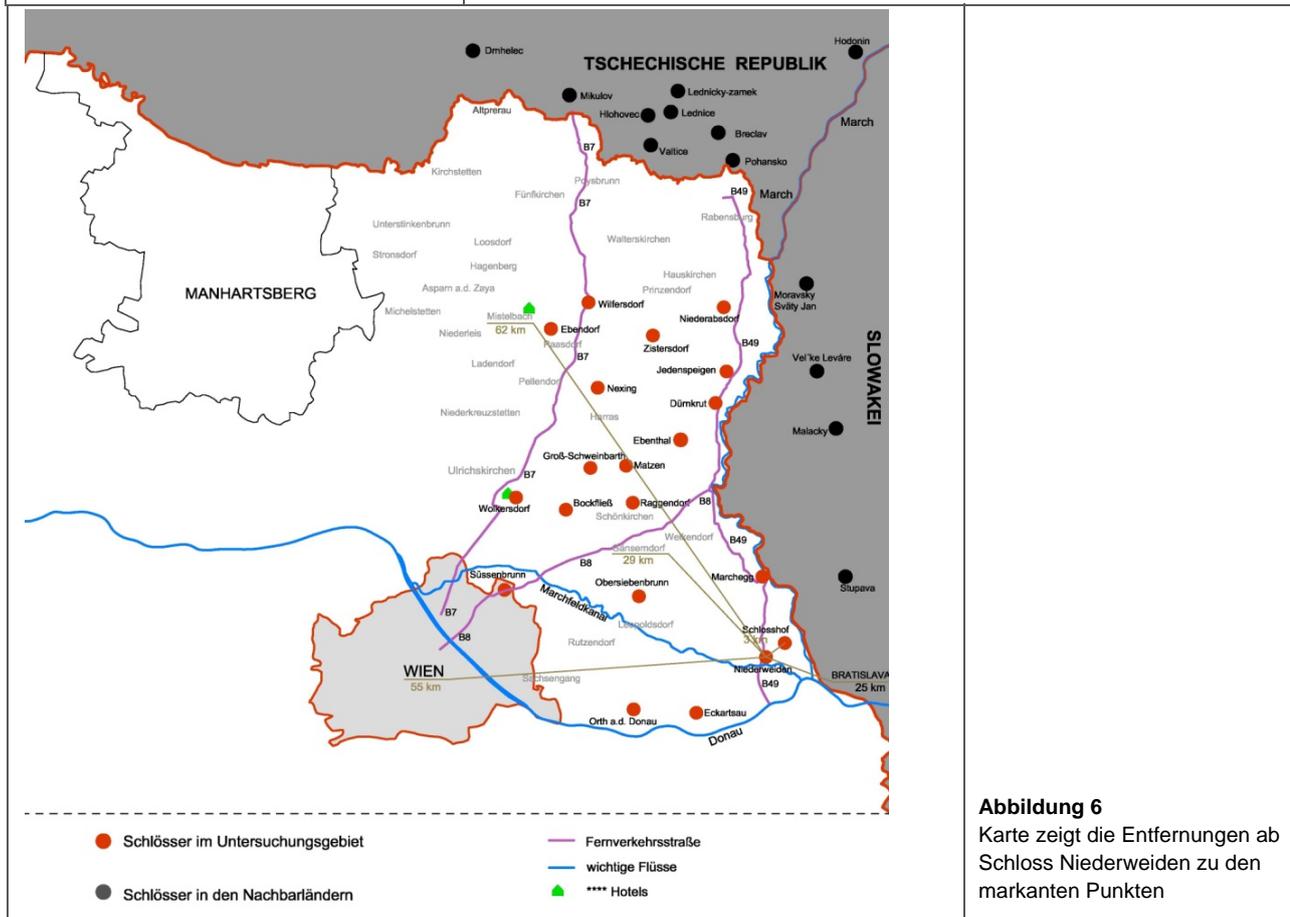
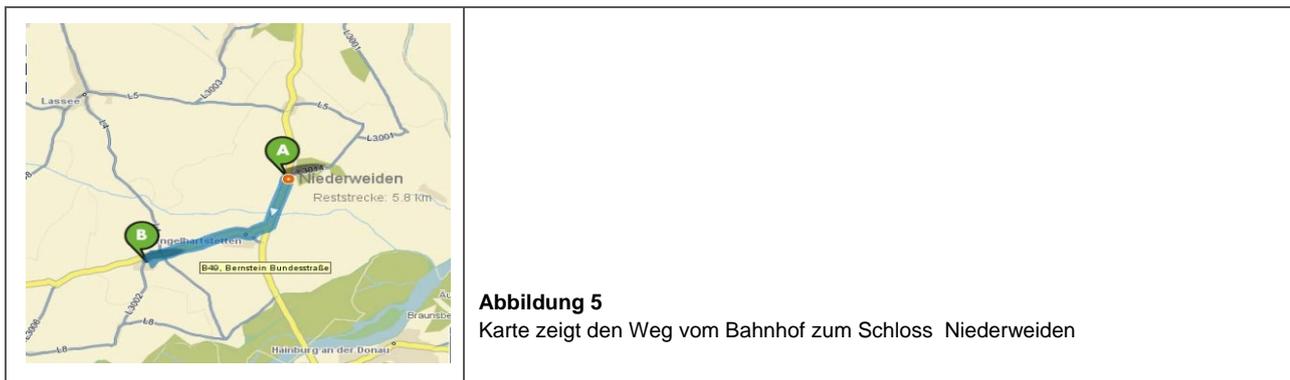
**1755** Maria Theresia<sup>101</sup>

**1898** Militärverwaltung

**1954** Republik Österreich (Bundesgebäudeverwaltung)<sup>102</sup>

## INFRASTRUKTURELLE ASPEKTE

Das Schloss Niederweiden, auch Jagdschloss Engelhartstetten genannt, ist ein bemerkenswertes barockes Jagdschloss. Es befindet sich am Rande der Marchauen östlich des Ortes Engelhartstetten und ist nur wenige Autominuten von Schloss Hof entfernt. Das Schloss ist nur gegen Voranmeldung für Besucher geöffnet – und auch nur für Gruppen. Aus Wien gelangt man über die Autobahn A4, weiter über die B9 und die Bernsteinbundesstraße B49 direkt bis zum Schloss. Von der Wiener Innenstadt gerechnet beträgt die Entfernung ca. 55 km, dies ist eine Autofahrt von ca. 50 Minuten. Von der Stadtgrenze sind es ca. 46 km Distanz.<sup>103</sup> Schloss Niederweiden ist öffentlich nicht erschlossen. Die Distanz vom Bahnhof Engelhartstetten nach Schloss Niederweiden entspricht einem Fußmarsch von ca. 5,8 km<sup>104</sup>



Die Marktgemeinde Engelhartstetten setzt sich aus den Ortschaften Engelhartstetten, Groißenbrunn, Loimersdorf, Markthof Schlosshof und Stopfenreuth zusammen. Jahrzehntlang war die Marktgemeinde ein 'vergessenes Eck'. Im Süden die Donau und die Donauauen (Donaubrücke erst seit 1973), im Osten der eiserne Vorhang (kein Grenzübergang) und die Marchauen. Bedingt durch diese Randlage wurde weder in die Infrastruktur noch in den Ausbau von Industrie oder in die Modernisierungen besonderer Elan gesteckt. Gerade diese scheinbare 'Zurückgebliebenheit' des Gemeindegebietes ist nun besonders reizvoll, da die Modernisierungsfehler hier noch nicht begangen wurden und die Natur und Landschaft weitgehend noch intakt sind.<sup>105</sup> In der Gemeinde befinden sich einige Zeugnisse der Geschichte wie die große Grenzfestung Grafenweiden, im heutigen Schlosspark von Niederweiden gelegen, sowie die berühmten Barockschlösser Hof und Niederweiden. Neben den historischen Bauwerken gibt es auch aktuelle Bemühungen um die Errichtung eines Thermenprojektes. Ein großer Teil des Gemeindegebietes ist Teil des Nationalparks Donau-Auen. Auch hier bietet sich dem Besucher eine Vielzahl von Möglichkeiten, die Natur hautnah zu erfahren und in die teilweise noch unberührte Urtümlichkeit der Vorzeit der Region, den mitteleuropäischen Auwald, einzutauchen. Beliebte Ausflugsziele sind die Teiche Groissenbrunn, sowie die Wallfahrtskirche Groissenbrunn und Marienbründl. Die Teiche von Groissenbrunn hat Prinz Eugen anlegen lassen um das Wasser von mehr als einem halben Dutzend Quellen in einem Brunnenhaus und in drei Teichen zu sammeln, welches dann durch ein Wasserwerk in ein großes Reservoir auf den Berg hinaufgetrieben und dann nach Schlosshof weiter geleitet wurde. Die Wallfahrtskirche in Groissenbrunn erhielt ihr heutiges Aussehen im Jahre 1774 durch Abt Urban II. von Melk. Alljährlich findet am ersten Sonntag im September eine Herbstwallfahrt statt. Das Marienbründl hat seinen Ursprung vor 1718. In diesem Jahr fand die erste Wallfahrt am Tag des Hl. Florian, dem 4. Mai, statt. Während der Türkenkriege 1683 gab es ein Marienbild, das zwar durch einen Schwerthieb beschädigt, aber nicht zerstört wurde. Nach Abzug der Türken wurde dieses Bild aus Dankbarkeit im Schloss Hof aufbewahrt und bei einer Sammlung zugunsten des 'Maria Bründl' dem damaligen Pfarrer Mildenberger übergeben. Dieser ließ daraufhin 1729 eine Kapelle errichten, deren Bau Prinz Eugen selbst finanziell unterstützte. Die Kapelle und das Bild waren in den folgenden Jahren ein häufiges Ziel von Wallfahrten. Sie wurde von der Schlossdirektion Hof übernommen und restauriert, jedoch 1771 abgetragen, da der Unterhalt zu hoch schien. Das Bild übersiedelte daraufhin in die Pfarrkirche. 1848 wurde an der Stelle des Bründls wieder eine Kapelle errichtet, welche eine hölzerne Marienstatue beherbergte. 1969 wurde die zu diesem Zeitpunkt bereits baufällige Kapelle durch die noch jetzt vorhandene gemeißelte Marienstatue des Waldviertler Bildhauers Carl Hermann ersetzt. Die hölzerne Statue ist in der Wallfahrtskirche Griossenbrunn zu sehen.<sup>106</sup>



## BAUKLASSE & BESTIMMUNGEN

Das Schloss Schloss Niederweiden ist als Bauland, Sondergebiet und Schlossanlage gewidmet.<sup>107</sup>

## ARCHITEKTONISCHE ASPEKTE

Schloss Niederweiden liegt direkt unmittelbar an der B 49 und ist von dieser nur durch eine Mauer getrennt. Es ist ein bemerkenswerter zweigeschossiger, barocker Schlossbau mit davorliegendem, eingeschossigem Nebengebäude, der sogenannten Jagdküche. Gegen Osten befindet sich anschließend eine Parkanlage. Parkseitig war dem Gebäude eine Terrasse vorgelagert. Ursprünglich waren vier ebenerdige Nebengebäude an den Grundstücksecken geplant, doch wurden nur zwei davon ausgeführt. Im ehemaligen bedeutenden barocken Park mit zentraler Hauptallee sind Reste der befestigten Anlage Grafweiden, von dieser im Wesentlichen nur mehr die Gräben und Umwallungen, erhalten sind. Das einstige Jagdschloss besteht aus einem querovalen Mitteltrakt, von dem aus zwei zweiachsige Verbindungstrakte zu – an der Vorderfront - ebenfalls zweiachsigen Querflügeln führen. Das Herzstück des Schlosses ist der ovale Kuppelsaal, dessen Bau die Flügelbauten einst mit einer hohen Statuen gezierte Attika überragte. Von ihm aus erschließen sich über zwei anschließende Rechtecksäle vier einzelne Appartements, die je aus einem Salon, einem Kabinett und einer Garderobe bestanden. Ein Turm war nie vorhanden. Es herrscht eine sehr strenge

Fassadengestaltung mit Mittelrisalit und hohen Rundbogenfenstern und kleinem Balkon über dem Rundbogenportal.

Ein Hof ist in Schloss Niederweiden nicht vorhanden. Das von hohen Statuen gezierte Flachdach wurde anlässlich der Aufstockung des Gebäudes unter Kaiserin Maria Theresia durch das für Niederweiden charakteristische gebrochene Mansardendach ersetzt, mit dem auch die Seitenflügel gedeckt wurden. Besonders im Mittelpavillon wirkt das gekrümmte, schindelgedeckte Mansardendach recht attraktiv. Im ovalen Hauptsaal mit Kuppel befinden sich illusionistische Wandmaleirein von Jean Pillement welche weitgehend rekonstruiert wurden. Als 1898 die Schlösser Hof und Niederweiden dem Militär übergeben wurden, begann der Verfall. Man entfernte alles Brauchbare, wie Boiserien und Parkettböden aus Niederweiden. Sogar die eingemauerten Polsterhölzer der Fußböden wurden heraus gestemmt. Dieses Material wurde zum Teil im Wiener Augartenpalais wieder verwendet, das damals gerade als Residenz für Erzherzog Otto ausgebaut wurde. Die Innenräume sind renoviert, jedoch ohne jede Einrichtung. Sie wurde zum größten Teil 1945 geplündert und der Rest des Mobiliars wurde dem Hofmobiliendepot übergeben. Die weißen Stuckdecken in Prinz Eugens Privaträume stammen von Alberto Camesino und Santino Bussi. Besonders schön stuckiert ist das ehemalige Billardzimmer. Szenen der Reiher- und Falkenjagd an der Decke weisen auf die Bestimmung des Gebäudes als Jagdschloss hin. Die Wandgestaltungen zeigen wie sehr man bei dem Jagdschloss auf Repräsentation achtete. Die zweiarmige, dreiläufige Treppe mit gemeinsamen Antritt im linken Gebäudeteil stammt aus der Zeit Maria Theresias.

### **TECHNISCHE ASPEKTE**

Die Nutzung als Veranstaltungsort für temporäre Großveranstaltungen, gibt aufgrund der technischen Vorschriften und Regelwerke, gewisse Anforderungen an die Fluchtwege vor. Diese sind bei der Restaurierung von Schloss Niederweiden alle in die Planung eingeflossen. Es gibt Brandschutzpläne, Fluchtwegspläne und sämtliche Notbeleuchtungsvorrichtungen sind nach den Vorschriften ausgeführt worden.

### **WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE**

Als temporäre Nutzung werden in Schloss Niederweiden auf Wunsch Feste abgehalten für Privatpersonen, sowie für Seminargruppen, oder Sonderveranstaltungen und Hochzeiten. Gruppenführungen werden gegen Voranmeldungen durchgeführt. Eine große Attraktion für Besucher und Gäste ist die Wildküche aus der Zeit des Prinzen Eugen. Dort können Gäste zu einem barocken Festessen einladen.

Nach dem Ableben der Kaiserin blieb das Schloss praktisch bis heute unbewohnt und ein endgültiger Verwendungszweck ist noch nicht gefunden. Im Schatten von Schloss Hof erweitert diese Anlage das touristische Angebot. Die Flächen sind alle gut restauriert, doch leider fehlt eine permanente Nutzung, was das Schloss derzeit unwirtschaftlich macht.

## **IMMATERIELLE ASPEKTE**

Das Gebiet um Niederweiden wird 1045 als Schenkungsgut Heinrichs III genannt. Es gelangte später an die Maidburger. Auf dem Areal des total verwilderten einstigen Schlossparks von Niederweiden befand sich im Hochmittelalter die Wasserburg Grafenweiden. Sie gehörte ab 1409 den Pottendorfern, die sie 1433 an Johann und Albrecht von Kuenring verkauften. Wenige Jahre später hausten hier die berühmten Raubritter Lienhart Arberger und Gertrud von Rohr. Nachdem sie einer Strafexpedition unter Rudolf von Cilli ins Netz gegangen waren, wurden sie in Wien zum Tode verurteilt und durch das Schwert hingerichtet. Der verrufene und verfallene Wehrbau wurde von Jedermann gemieden und war spätestens beim ersten Türkeneinfall von 1529 endgültig zur Ruine geworden. Wall und Graben zeichnen sich noch heute im ehemaligen Fasangarten von Niederweiden ab. 1585 verlieh Kaiser Rudolf II die „öde Veste“ an Friedrich von Prankh. 1637 ging sie dann gemeinsam mit dem Dorf Unterweiden an den kaiserlichen Feldhauptmann Hans Ulrich Graf Concin von Penna über. Er verkaufte den von den Türken verwüsteten Besitz 1685 an Ernst Rüdiger Graf Starhemberg, der zwei Jahre zuvor Wien erfolgreich gegen die Osmanen verteidigt hatte. Dieser beauftragte 1693 Johann Bernhard Fischer von Erlach mit der Ausarbeitung eines Entwurfes für ein „Lustgebäude“. Unweit der ehemaligen Burg Grafenweiden entstand ein zierliches, französisch wirkendes Jagdschlösschen. Es war mit Ausnahme des mittleren Saaltraktes eingeschossig. Zu ihm führte an der Hofseite eine breit angelegte Freitreppe empor. Die Seitentrakte waren mit Flachdächern versehen.

1726 erwarb Prinz Eugen von Savoyen von Maria Josepha Gräfin Starhemberg die nun Engelhartstetten genannte Herrschaft samt Schloss und Dorf Niederweiden. Er vereinigte den Besitz mit seiner Herrschaft Schlosshof und wurde damit zum bedeutendsten Grundherrn im Marchfeld. Der Prinz hatte am Bau kaum etwas verändert. Er ließ lediglich im Nordostappartement für sich selbst ein rot tapeziertes Schlafzimmer mit einer Kapelle herrichten, benützte es aber nur selten. Hinter dem Schloss entstand ein, von zahlreichen Alleen und Wegen durchzogener Park, in dem auch ein Heckentheater angelegt wurde. Die Planung dieser Parkanlage erfolgte durch Lukas von Hildebrandt. In einem Nebengebäude wurde eine Jagdküche eingerichtet, die für jeden Jagdgast eine eigene Feuerstelle vorsah. Nach Prinz Eugens Tod vermählte sich seine Nichte und Universalerbin, Prinzessin Viktoria, 1738 mit dem Prinzen Joseph Friedrich von Sachsen-Hildburghausen. Er verkaufte Schlosshof und Niederweiden 1755 an Kaiserin Maria Theresia, die dem

Schloss durch Nicolo Pacassi sein heutiges Aussehen gab. Vor allem wurden die bisher eingeschossigen Seitenteile aufgestockt, so dass der gesamte Bau nun zweigeschossig ist und seine ursprünglichen Proportionen verloren hat. Die Fassadengliederung durch Doppelpilaster verschwand unter einer dicken Putzschicht. Der Schönbrunner Hofgärtner Louis Flechier ließ 1770 zwischen den Schlössern Hof und Niederweiden eine Allee anlegen, die auch heute noch existiert. 1777 wurde in Schloss Hof ein Familientreffen der damaligen Habsburger abgehalten. Bei dieser Gelegenheit fand im Heckentheater von Niederweiden die prunkvolle Aufführung einer Komödie statt.

1956 kam es im Zuge von Wiederherstellungsarbeiten zu einem Brand im Dachstuhl, dem die Decke über dem Stiegenhaus zum Opfer fiel. Dadurch wurde die von Nikolaus Pacassi errichtete Treppe schwer beschädigt. Die Dächer wurden anschließend wieder instand gesetzt und die Bauschäden behoben. Der verwilderte Schlossgarten wird derzeit Schritt für Schritt wieder in seinen originalen Zustand gebracht.

Ernst Rüdiger Graf von Starhemberg, der siegreiche Verteidiger Wiens gegen die Türken ließ zwischen 1693-1701 ein neues Jagdschloss bauen und engagierte dafür den Wiener Hofarchitekten Johann Bernhard Fischer von Erlach. Dieser verwirklichte zum ersten Mal seine erfolgreiche Bauidee, die später für ihn so charakteristisch sein sollte. Er entwarf ein Lustgebäude in Form eines eingeschossigen, breit gelagerten Baues mit zentralem ovalem Saalbau und konkav eingezogenen Seitenflügeln. Ursprünglich war das Dach mit Doppelpilastern und hoher Figurenattika mit Flachdach ausgestattet. 1726 wurde das Schloss Niederweiden zusammen mit Schloss Hof von Prinz Eugen von Savoyen erworben und zu einer Herrschaft vereinigt. Lukas von Hildebrandt legte um das Schloss einen Park mit Glashaus an. Im Nebengebäude wurde eine Jagdküche eingerichtet, die für jeden Jagdgast eine gesonderte Feuerstelle aufwies. Die Rauchabzüge werden durch Pfeiler gestützt. 1765 von Nicolaus Pacassi wurde Schloss Niederweiden unter Beibehaltung des Grundrisses zum heutigen Erscheinungsbild verändert. Er ließ die Seitenteile des Schlosses so aufstocken, dass alle Gebäudeteile zweigeschossig wurden. Die Fenster der Risalite wurden zu Türen die Doppelpilster verschwanden zugunsten von Fensterläden. Das Schloss steht 1954 unter Denkmalschutz. Die historischen Bilder zeigen den ehemaligen Zustand des Schlosses und lassen eine positive Bewertung der Restaurierungsarbeiten zu. Ebenso wird erkennbar, wie stark die Anlage beschädigt war.



links:  
**Abbildung 8**  
 zeigt Schloss Niederweiden  
 nach Brand 1956

rechts:  
**Abbildung 9**  
 zeigt Schloss Niederweiden  
 nach Brand 1956

## MACHBARKEITSAUSWERTUNG

Nach dem Jahre 1918 begann der Verfall von Schloss Niederweiden. Durch schwere Kriegsschäden und durch den Brand im Jahre 1956 begannen im Schloss langsam die Restaurierungsarbeiten. Diese wurden 1986 abgeschlossen. Aus den Plänen, in Schloss Niederweiden ein Fischer-von-Erlach-Museum einzurichten, wurde genauso wenig, wie aus der Absicht im Schloss eine Dependence des Österreichischen Bundesmobiendepots einzurichten. Das Gebäude versank im Dornröschenschlaf und wurde nur für gelegentliche Ausstellungen genutzt. Keine gute Idee war es, die Bundesstraße nur wenige Meter neben der Westfront des Schlosses vorbeizuführen. Niederweiden befindet sich nach wie vor in Staatsbesitz, doch wurde es gemeinsam mit Schlosshof der Marchfeldschlösser Betriebs- und Revitalisierungsgesellschaft, einer Tochter von Schloss Schönbrunn und Tiergarten Schönbrunn, unterstellt, die sich mit großem Aufwand bemüht, beide Schlösser zu restaurieren und wiederzubeleben. Nach Auswertung der Analysen kann Schloss Niederweiden mit der Gesamtnote **3** – historisch wertvolle Anlage, aufgrund der schlechten Lage und des fehlenden Nutzungskonzeptes im Tiefschlaf mit restaurierten verfügbaren Flächen und einer guten Verwaltungsstruktur mit Synergienmöglichkeit zu Schloss Hof - bewertet werden.

## QUELLENANGABE

<sup>100</sup> Grundbuchauszug – Schloss Niederweiden

<sup>101</sup> Dehio NÖ

<sup>102</sup> Grundbuchauszug – Schloss Niederweiden

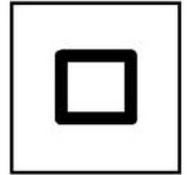
<sup>103</sup> ÖAMTC

<sup>104</sup> Kaiserliches Festschloss Hof, *telefonische Auskunft*

<sup>105</sup> Gemeinde Engelhartstetten

<sup>106</sup> Gemeinde Engelhartstetten

<sup>107</sup> Gemeinde Engelhartstetten, *Amtsleiterin Engelhartstetten Fr. Skocek Elisabeth*



**Abbildung 1**  
zeigt Wohnung



**Abbildung 2**  
zeigt überdachter Innenhof



**Abbildung 3**  
zeigt Außenfassade



**Abbildung 4**  
zeigt Zulieferung Hof

**Standort:** Liechtensteinstraße 1, A-2272 Niederabsdorf KG 06101 – EZ 804<sup>100</sup>

**Erbaut:** 1524, Umbau zum heutigen Erscheinungsbild im Jahre 1604

**Eigentümer:** Karin Lock

**Nutzung:** Ponyland – Reitschule

**Besitzerwechsel - die letzten 3:**

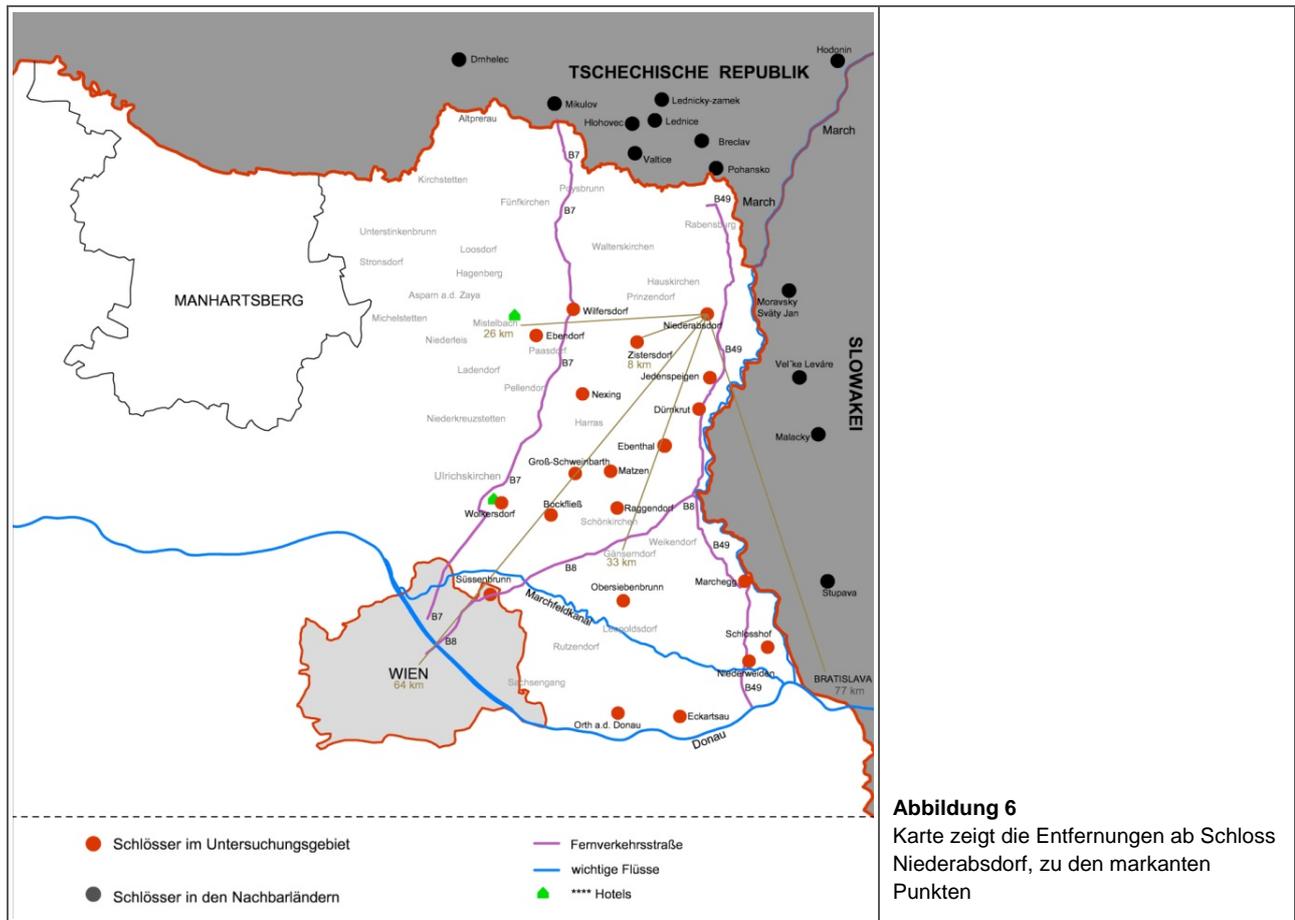
um **1630** Graf Otto Ferdinand von Hohenberg<sup>101</sup>

**1691** Fürsten Liechtenstein<sup>102</sup>

**1999** Karin Lock<sup>103</sup>

## INFRASTRUKTURELLE ASPEKTE

Das Schloss Niederabsdorf liegt neben der Pfarrkirche, die einst zur gemeinsamen Wehranlage gehörte, auf einer Terrasse im Ortszentrum von Niederabsdorf. Aus Wien gelangt man über die Autobahn A22, weiter über die B7, dann die A5 und zum Schluss über die L16 zum Schloss. Von der Wiener Innenstadt gerechnet beträgt die Entfernung ca. 64 km, dies ist eine Autofahrt von ca. 75 Minuten. Von der Stadtgrenze sind es ca. 60 km Distanz.<sup>104</sup> Von Wien Praterstern gelangt man mit dem Regionalzug bis nach Drösing und mit dem Bus 1008 bis nach Niederabsdorf Schulstraße. Von dort aus ist es nur mehr ein kurzer Fußmarsch zum Schloss Niederabsdorf.<sup>105</sup>



Die Marktgemeinde Ringelsdorf-Niederabsdorf liegt im östlichen Weinviertel an der Zaya, etwas abseits der Marchauen, genau im Dreiländereck Österreich, Slowakei und Tschechien. Katastralgemeinden sind Niederabsdorf und Ringelsdorf.<sup>106</sup> Im Heimatmuseum werden in den neun Räumen, die Ortskunde und Exponate der dörflichen Kultur, eine alte Schulklasse und die Fauna & Flora ausgestellt. Die Außenstelle ist der ehemalige Flugüberwachungsposten in Niederabsdorf. Er ist seit 1990 durch den Kulturverein der Öffentlichkeit zugänglich gemacht worden. Die Marktgemeinde Ringelsdorf-Niederabsdorf hat seit 1995 eine Partnergemeinde mit dem Namen Niederalteich (sie liegt in Bayern im Landkreis Deggendorf). Diese Partnerschaft basiert auf die Gründung Niederabsdorfs, des Abtes Ratmunds vom Kloster Niederalteich 1045. Weitere Attraktionen sind das Flugzeugmuseum, die Fahrenfahrten auf der Donau oder die schönen Radwege.<sup>107</sup> Die Gemeinde Niederabsdorf ist 32,46km<sup>2</sup> groß und hat 1.365 Einwohner.<sup>108</sup> Die Einnahmen der Gemeinde betragen im Jahr 2008 € 1.798.000.-, davon € 801.000.- rein steuerlich.<sup>109</sup>

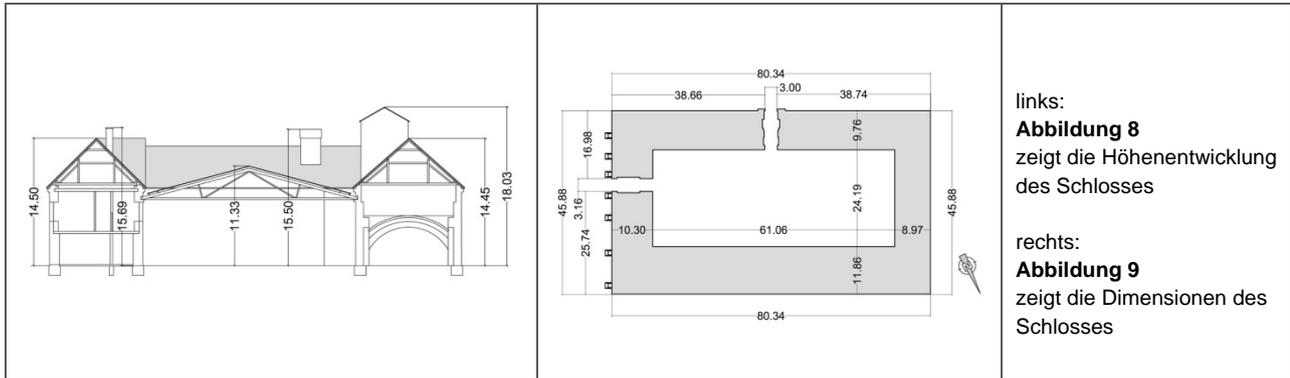


Das Schloss Niederabsdorf ist als Bauland Agrargebiet gewidmet.<sup>110</sup>

## ARCHITEKTONISCHE ASPEKTE

Schloss Niederabsdorf ist ein zweigeschossiger, vierkantiger Bau, um einen lang gestreckten, rechteckigen Innenhof. Schlossartig ausgestaltet ist lediglich der Eingangstrakt im Süden, allerdings ist die Südwestfront durch den brutalen Einbau eines modernen Einfahrtstores für die Zulieferung verunstaltet worden. [siehe Abb.4] An der Hauptfront erstrecken sich links und rechts des Mittelturmes aus Anfang des 19. Jhdt. symmetrisch je acht Fensterachsen. Die Fassadenkanten waren mit einer aufgeputzten Eckquaderung

versehen, doch der ursprüngliche Putz ist teilweise abgefallen bzw. wurde er vereinfacht erneuert. Das Eingangsportal ist von einem rustizierten Rahmen umgeben und ist mit einem roten Holztor mit originalen Beschlägen versehen. Der viereckige Turm ist einachsig und fünfgeschossig. Dieser war einst von einer Balustrade bekrönt, die wegen Instabilität abgebaut werden musste. Die bereits von Rost stark angegriffene Turmuhr wurde demontiert und zu Schulungszwecken an eine Schule gegeben. Diese renoviert die Uhr im Rahmen von Schulübungen.



Die Anlage ist ca. 80m lang und 46m tief und schließt einen ca. 61 x 24 m großen Hof ein. Ein großes transluzentes Dach überspannt den gesamten Innenhof und macht ihn zur Reithalle. Die Konstruktion ist aus Stahl und mit Wellblech und Wellkunststoff gedeckt. Die Auflager befinden sich direkt an der Schlossmauer und sind ohne Rücksicht auf den historischen Bestand oder auf die Statik nach dem Raster des Daches montiert worden. Von außen ist die Überdachung nicht zu sehen. Das Gebäude hat zwei Ebenen und wird über einen kleinen Seiteneingang im Südostflügel betreten. Der ursprüngliche Haupteingang war das noch immer originale rote Haupttor. Dieser Eingangsbereich wird aber heute nur mehr als Garagenplatz genutzt. Das hohe Walmdach ist mit Ziegel gedeckt und weist alle zwei Fensterachsen eine kleine Blechgaube auf. Es wurde nicht saniert und ist noch immer in gutem Zustand, es gibt fast keine Feuchteschäden, die auf ein undichtes Dach zurückzuführen wären. Jedoch sind die Saumrinnen der Hauptflügel nur noch teilweise vorhanden, ebenso ist auch das Saumblech entfernt worden. Als Hauptdachentwässerung soll nun die unter dem neu eingefügten Dach über dem Innenhof montierte Hängerinne, die fallenden Wasser von den Hauptdächern aufnehmen. Problematisch sind dabei jedoch die geringen Wassermengen die aufgrund reduzierter Fallgeschwindigkeit die komplette Fassade hinunter laufen. Erkennbar ist das an den Putzschäden und an den Schmutzflecken, sowie an der Moosbildung an der Fassade.



Noch stärker wird das Problem der Wasserschäden an der Hauptfassade sichtbar. Im Inneren sind keine historisch wertvollen Decken mehr vorhanden, die Decken wurden zum Großteil von den Vorbesitzern herausgerissen. Teilweise wurden abgehängte Zwischendecken eingezogen, die an die Zeit erinnern als die Familie Liechtenstein das Schloss für Arbeiterwohnungen nutzte. Im ersten Obergeschoss befinden sich Bretterböden, von den originalen Möbeln war nichts mehr vorhanden, daher wird versucht im Stil des Schlosses Möbel zusammenzutragen. Im ersten Obergeschoss befinden sich rustikale Wandmalereien. Aus Kostengründen, sowie aus nutzungstechnischen Gründen wurden in den renovierten Erdgeschossbereichen und Obergeschossräumen neue Kunststofffenster eingebaut. Sie wurden gegen den Entschluss des Bundesdenkmalamtes aufgrund der niedrigeren Kosten eingebaut. Der Wohnbereich befindet sich im 1OG im Südwestteil des Schlosses. Beim Betreten durch den Seiteneingang gelangt man zuerst in einen kleinen Souvenirshop mit Kaffeeküche. Über die Kaffeeküche erschließt man das Stiegenhaus, welches in das erste Obergeschoss, zum privaten Wohnbereich von Frau Lock führt. Der Wohnungseingang ist direkt an das Stiegenpodest angeschlossen. Über eine Holzwohnungstür betritt man den restaurierten und für den Nutzer adaptierten Teil des Schlosses. Die Raumhöhe ist ca. 4,50 und die Raumgröße liegt bei ca. 3,80 m x 4,40 m. Erschlossen wird der Wohnbereich über die zweiläufige Treppe, die Belichtung erfolgt über die Südfassade. Im Erdgeschoss sind die Zwischenwände meist durchbrochen worden, um die Räume zu größeren Nutzungsbereichen zusammenzufassen.

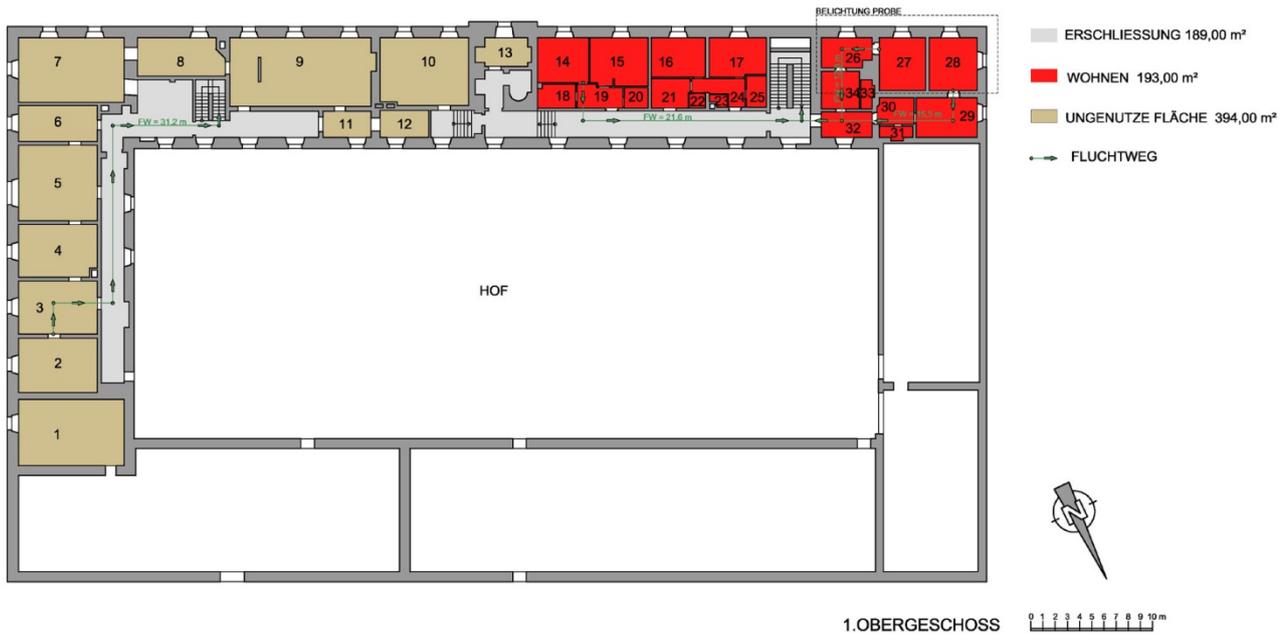


Abbildung 12 zeigt den Grundriss des Schlosses Niederabsdorf

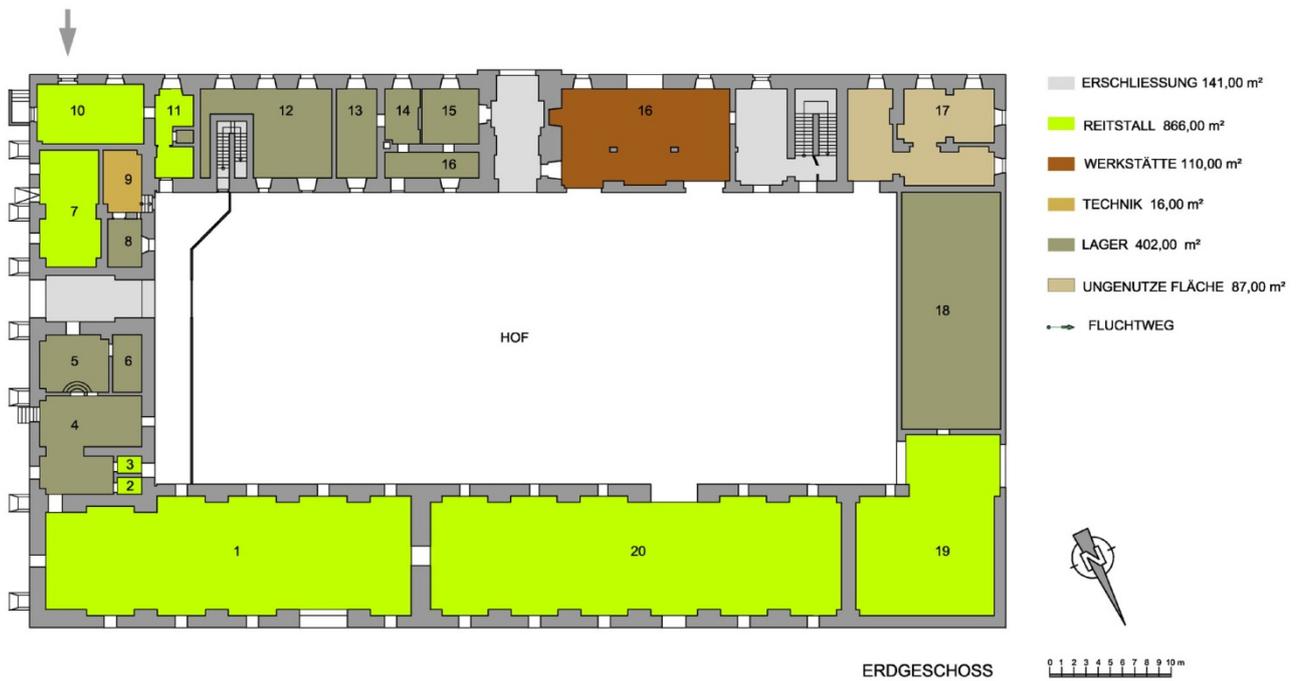


Abbildung 13 zeigt den Grundriss des Schlosses Niederabsdorf

## TECHNISCHE ASPEKTE

Im Folgenden werden die Wohnräumlichkeiten im Obergeschoß auf ihre Belichtung überprüft:

Erdgeschoß	Anzahl Fenster	Ausrichtung	Raumtiefe	m² NFL	m² Belichtungsfläche
Raum 26	1	Süd	2,50 m	9,80 m²	= 2,42 m² > 0,98 m² = erfüllt
Raum 27	1	Süd	4,40 m	16,70 m²	= 2,42 m² > 1,67 m² = erfüllt
Raum 28	2	Südwest	4,40 m	17,20 m²	= 4,84 m² > 1,72 m² = erfüllt

Maße im Zuge der Vor-Ort Besichtigung und aus den Planunterlagen durch MM abgenommen.<sup>111</sup>

Anhand der Überprüfung kann festgehalten werden, dass alle überprüften Räume eine ausreichende Belichtung haben. Geheizt wird mittels Pellets- Zentralheizung, jedoch nur in den bewohnten Bereichen, mittels Radiatoren in den Fensternischen.

## WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

Im Sommer werden im Schloss Niederabsdorf viele Veranstaltungen für Jung und Alt, wie Motorradtreffen oder die Rosenshow angeboten, was zu großen Besucherzahlen führt und das gesamte Areal belebt. Das zweite Obergeschoss ist nicht restauriert und völlig verfallen. Es gibt derzeit auch keine Nutzung für diese Räumlichkeiten. Im Erdgeschoss ist alles auf den Reitschulbetrieb ausgelegt. Neben der Reithalle im Innenhof befinden sich die Umkleieräume für Reitschüler und Lehrer, sowie Dusch- und Waschgelegenheiten. Auch die Stallungen für die Pferde sind im Schloss untergebracht. Diese Räume sind mit Gewölben überspannt und dazwischen jeweils eine Pferdebox eingestellt. Die Reitschule ist das ganze Jahr geöffnet. Im 1.OG im Südwestteil befindet sich der Wohnbereich, der Rest des Geschoßes ist ungenutzt.

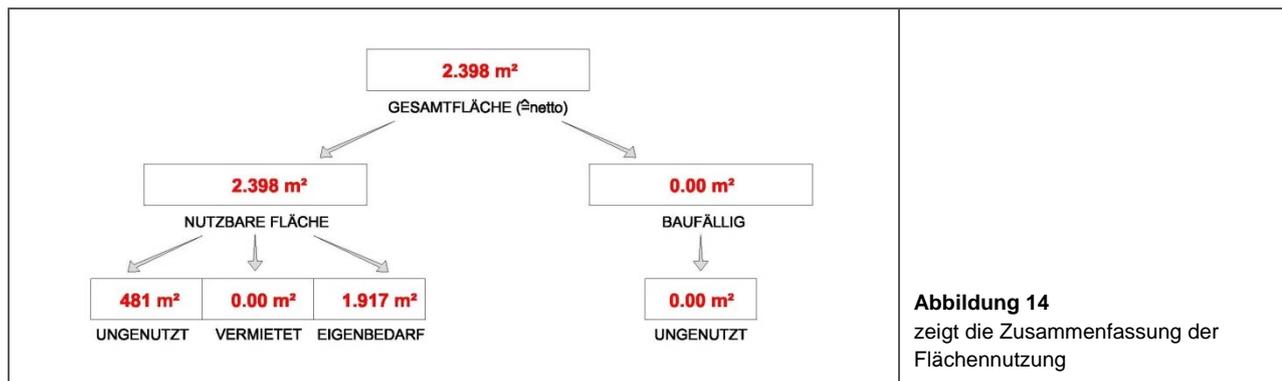
## AUSWERTUNG DER NETTO & BRUTTO GESCHOSSFLÄCHEN PRO NUTZUNG

(\*Auf ganze Zahlen aufgerundet!)

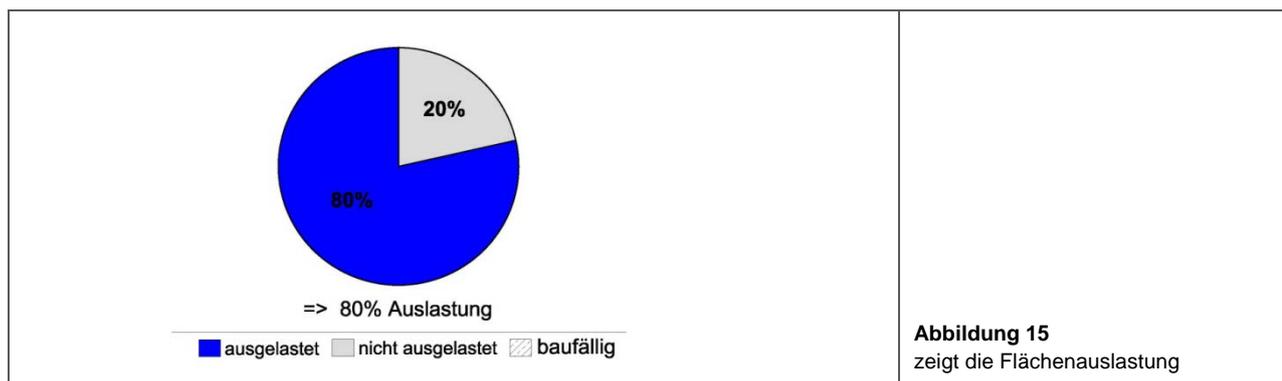
	Räume	NGF *	BGF*	Mietpreise vorhanden	Mietpreise fiktiv	Ausbau - kosten
	Anzahl	m²	m²	€	€ 15,- / m² T1	€ einmalig 1.873,- / m² T2
<b>EG:</b>						
Reitstall	8	866,00	1.148,00		12.990,00 / mt.	-
Technik	1	16,00	21,00		-	-
Werkstatt	1	110,00	151,00		1.650,00 / mt.	-
Lager	10	402,00	551,00		6.030,00 / mt.	-
Ungenutzte Fläche	1	87,00	129,00		1.305,00 / mt.	-
Erschließung	3	141,00	202,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE EG:</b>		<b>1.622,00</b>	<b>2.202,00</b>		<b>21.975,00 / mt.</b>	-
<b>1. OG</b>						
Wohnen	21	193,00	270,00		2.895,00 / mt.	-
Ungenutzte Fläche	13	394,00	540,00		5.910,00 / mt.	-
Erschließung		189,00	287,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE 1.OG:</b>		<b>776,00</b>	<b>1.097,00</b>		<b>8.805,00 / mt.</b>	-
<b>INSGESAMT:</b>		<b>2.398,00</b>	<b>3.299,00</b>		<b>30.780,00 / mt.</b>	-

<sup>T1</sup> Annahme nach Recherche der Mietpreise € 15,- pro m² pro Monat

T<sup>2</sup> Annahme der Ausbaurkosten pro m<sup>2</sup> auf Grundlage der recherchierten Beispielanlagen. Der Wert ist ein Mittelwert. Aufgrund des Datenschutzes werden die recherchierten Werte nicht angegeben.



**Abbildung 14**  
zeigt die Zusammenfassung der Flächennutzung



**Abbildung 15**  
zeigt die Flächenauslastung

Anhand des Mittelwertes der ortsüblichen Mietpreise wurde die erzielbare Miete ermittelt. Ebenso wurden die Ausgaben anhand eines Mittelwertes der erhaltenen Werte für Schlossanlagen definiert. Anhand der Auswertung ist erkennbar, wie viel Fläche derzeit zur Verfügung steht und wie viel davon genutzt wird. Durch Einsetzen eines Mietpreises lassen sich mögliche Einnahmen aufzeigen. Im Schloss Niederabsdorf sind im Moment 481,00 m<sup>2</sup> nicht genutzt. Bei Vermietung dieser Flächen ließen sich die Einnahmen des Schlosses um ca. 31% erhöhen.

### IMMATERIELLE ASPEKTE

Die Gegend um Niederabsdorf gelangte 1045 und 1048 durch Königsschenkungen in den Besitz des bayrischen Benediktinerstiftes Niederaltaich. Zunächst wurden Angehörige aus der Familie der Formbacher als Vögte eingesetzt. Deren Nachfolger, die Streun von Falkenstein, waren im 13. Jahrhundert eher daran interessiert, ihre eigenen Einkünfte zu steigern als jene des Klosters. 1406 wurden die Liechtensteiner damit betraut. Sie dürften eine Erweiterung der bisher eher bescheidenen Wehranlage durchgeführt haben. Um 1524 wird erstmals ein Schloss urkundlich erwähnt. Drei Jahre später verkaufte es das Kloster an Wolf Fazi. Dieser errichtete um 1604 das Neuschloss. 1615 kaufte Ferdinand Haitzing den Besitz, doch konnte er weder den Kaufpreis voll erlegen, noch das Gut gewinnbringend führen. Niederabsdorf kam zuerst an Maximilian Fürenz und dann an die Familie Althan. 1663 war das Schloss noch gut bewährt und wurde

daher als Zufluchtsort für die Zivilbevölkerung in Kriegszeiten bestimmt. Von Graf Otto Ferdinand von Hohenberg gelangte Niederabsdorf 1691 neuerlich an die Fürsten Liechtenstein. Es wurde bis heute meist verpachtet. 1844 richteten die Pächter im Schloss eine Zuckerfabrik ein, wodurch es völlig seinen herrschaftlichen Charakter verlor. Im Jahr 1999 kaufte Frau Karin Lock, das bereits sehr verfallene Gebäude und gründete dort ihre Reitschule. Sie renovierte den zum ehemaligen Park gelegenen Südwesttrakt für Wohnzwecke. Ursprünglich war das heutige Schloss die Meierhofanlage, wurde aber durch den Einbau des Turmes am Anfang des 19. Jhdt. zum Schloss umgestaltet. Der größte bauliche Eingriff der letzten Jahre, ist der überdachte Innenhof, der als Reithalle genutzt wird. Der Boden ist völlig mit Sand ausgeschüttet und an der Stirnseite gibt es eine Zuschauertribüne. Das Schloss Niederabsdorf steht seit dem Jahr 2000 unter Denkmalschutz. Im Laufe seiner Geschichte hat das Schloss oft, vor allem durch die Umnutzung zur Zuckerfabrik, bei welcher ganze Geschoßdecken entfernt und Zwischenwände ohne Rücksicht auf die historische Struktur betoniert wurden, sehr gelitten. Anhand der historischen Aufnahmen sieht man den ehemaligen Zustand zur Zeit der Umnutzung zur Fabrik. Der Vergleich mit den heutigen Bildern zeigt, dass sich das Schloss nur geringfügig verbessert hat.



**Abbildung 16**  
zeigt historische Aufnahme vom Hof, während der Umnutzung zur Fabrik



rechts:  
**Abbildung 17**  
zeigt historisches Bild vom Torturm

links:  
**Abbildung 18**  
zeigt heutiges Bild vom Torturm

## MACHBARKEITSAUSWERTUNG

Das Schloss ist in einem sehr desolaten Zustand, da es lange Zeit nur verpachtet wurde und auf verschiedenste Nutzungen adaptiert worden ist, ohne Rücksicht auf den historischen Bestand zu nehmen. In Teilbereichen des Hauptgebäudes fehlen ganze Decken und sind Räume mit Zwischendecken völlig verschandelt worden. Seit 21.12.1999 ist das Schloss und seine 2 Hektar große Anlage in Besitz von Frau Karin Lock, die eine Reitschule als Gewerbebetrieb gegründet hat und seither versucht die Anlage einem Nutzen zuzuführen und auf wirtschaftliche Weise diese zu revitalisieren. Allein durch die Heizung anfallende Kosten, belaufen sich jeweils auf 10.000 €/Jahr, was mitunter darauf zurückzuführen ist, dass viel Wärme durch nicht sanierte Bereiche und schlecht abgedichtete Decken und Dächer verloren geht. Die Fenster der restaurierten Bereiche wurden getauscht, aus Kostengründen wurden Kunststoffenster eingebaut, die lediglich in deren Teilung auf die Wünsche des Bundesdenkmalamtes eingehen. Im Gegensatz zu den Bestandsfenstern gehen die neuen nach innen auf. Es wäre eine tiefgehende Restaurierung in nächster Zeit sehr empfehlenswert, ein Konzept für eine Nutzung als Alten- Hotel liegt bereits vor und würde schon den Erhalt bzw. die Sinnhaftigkeit einer Sanierung bestärken, doch fehlen für derartige Entscheidungen derzeit die Mittel bzw. Investoren. Auf Basis der Analyse kann diese Anlage mit der Gesamtnote 4 – historische Anlage unter Denkmalschutz mit teilweise Neunutzung, die aufgrund der Umgestaltungen in der Vergangenheit zu desolat ist um mit geringem Aufwand mehr genutzt zu werden. Ausbaupotential wäre vorhanden, jedoch aufgrund der fehlenden Mittel und Sponsoren wird der Fortschritt verhindert – bewertet werden.

## QUELLENANGABE

<sup>100</sup> Grundbuchauszug – Schloss Niederabsdorf

<sup>101</sup> Interview Schloss Niederabsdorf, *Historische Entstehungsgeschichte - Kurzfassung*

<sup>102</sup> Dehio NÖ

<sup>103</sup> Grundbuchauszug Niederabsdorf

<sup>104</sup> ÖAMTC

<sup>105</sup> ÖBB

<sup>106</sup> Gemeinde Ringelsdorf - Niederabsdorf

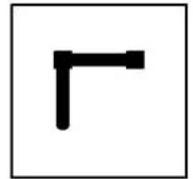
<sup>107</sup> Gemeinde Ringelsdorf - Niederabsdorf

<sup>108</sup> Statistik Austria, *Probezählung 2006, erstellt am 06.08.2009* und Gemeinde Ringelsdorf - Niederabsdorf

<sup>109</sup> Statistik Austria, *2008*

<sup>110</sup> Gemeinde Ringelsdorf - Niederabsdorf, Osabal

<sup>111</sup> OIB Richtlinien 9.1.1, Arbeitstättenverordnung, ArbeitnehmerInnenschutzgesetz



**Abbildung 1**  
zeigt unrestauriertes  
Obergeschoß



**Abbildung 2**  
zeigt Wohngeschoß



**Abbildung 3**  
zeigt Meierhof



**Abbildung 4**  
zeigt Garteneingang

**Standort:** Ebendorfer Hauptstraße 2, A - 2130 Ebendorf KG 15005 – EZ 911<sup>100</sup>

**Erbaut:** 1611, Umbau zum heutigen Erscheinungsbild 1872

**Eigentümer:** Hermann Mitscha-Märheim

**Nutzung:** Wohnen

### **Besitzerwechsel - die letzten 3:**

**1672** Familie Sinzendorf<sup>101</sup>

**1705** Philip Oswald Mayerberg<sup>102</sup>

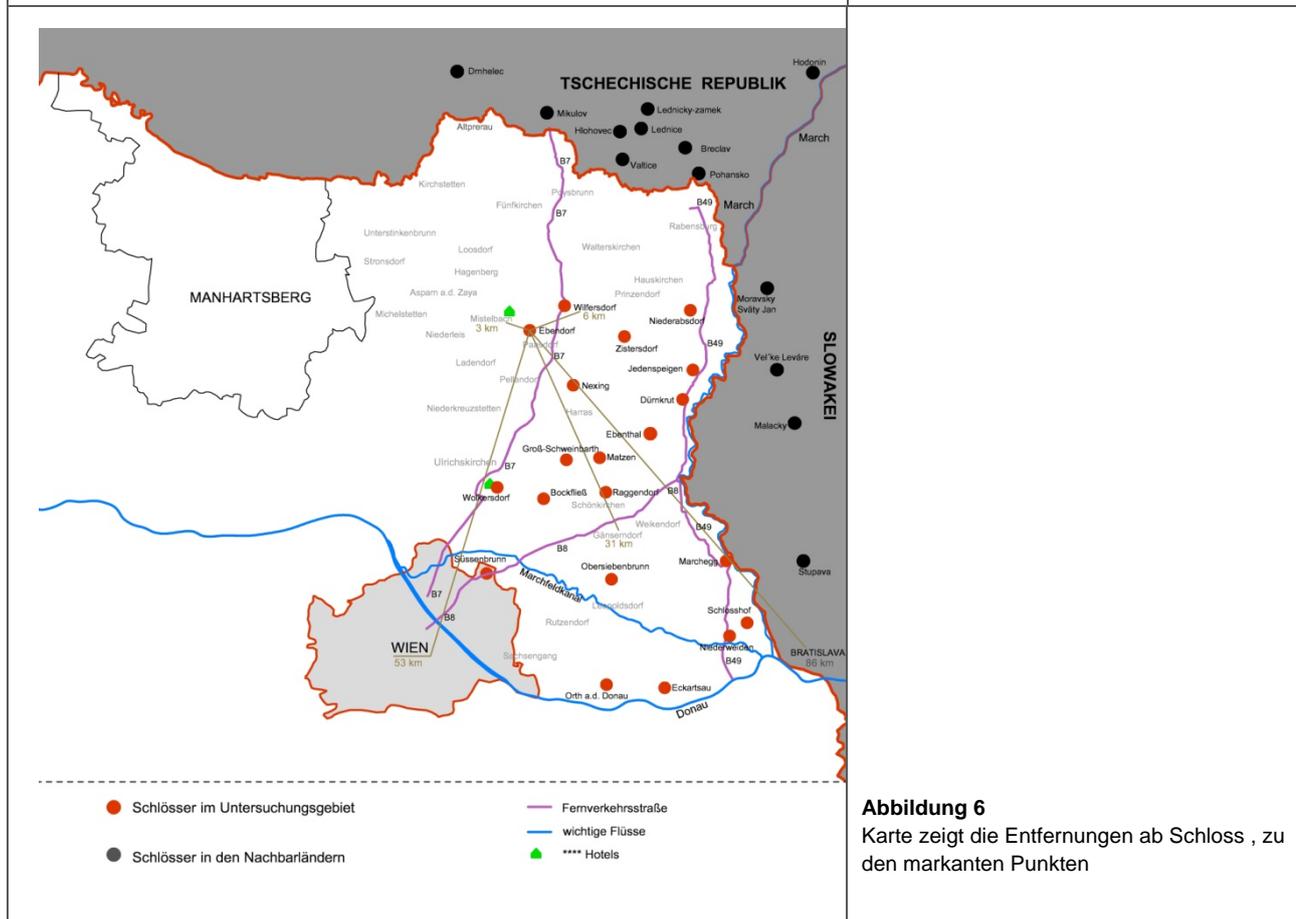
**1872** Josef Mitscha von Märheim, seit 1995 Hermann Mitscha-Märheim<sup>103</sup>

## INFRASTRUKTURELLE ASPEKTE

Das Schloss liegt ca. 1 km südöstlich von Mistelbach unmittelbar an der Ebendorfer Hauptstraße im Westteil des Ortes. Im Süden schließt sich eine ausgedehnte Parkanlage an, die teilweise von weitläufigen Wirtschaftsgebäuden aus dem 18. Jahrhundert begrenzt wird. Die gesamte Anlage ist 6 Hektar groß. Aus Wien gelangt man über die Autobahn A22, weiter über die B7, die Autobahn A22 und über die Staatzer Bundesstraße B46 bis zum Schloss. Von der Wiener Innenstadt gerechnet beträgt die Entfernung ca. 53 km, dies ist eine Autofahrt von ca. 50 Minuten. Von der Stadtgrenze sind es ca. 46 km Distanz.<sup>104</sup> Von Wien Praterstern gelangt man mit dem Regionalzug bis nach Mistelbach und von dort aus fährt der Bus 1022 bis zur Haltestelle Ebendorf Glockenturm, von dort aus ist es nur mehr ein kurzer Fußmarsch zum Schloss Ebendorf.<sup>105</sup>



**Abbildung 5**  
Karte zeigt den Weg vom Bahnhof zum Schloss Ebendorf



**Abbildung 6**  
Karte zeigt die Entfernungen ab Schloss, zu den markanten Punkten

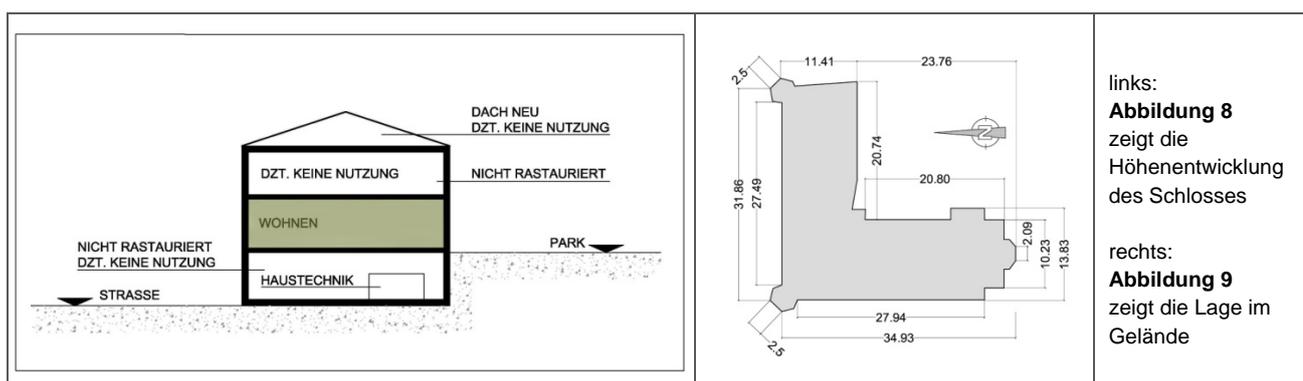
Die Katastralgemeinde Ebendorf gehört zur Stadtgemeinde Mistelbach. Wie auch die Ortschaften Eibesthal, Frättingsdorf, Hörersdorf, Hüttendorf, Kettlasbrunn, Lanzendorf, Paasdorf und Siebenhirten.<sup>106</sup> In der Gemeinde befindet sich als zentraler Punkt ein Glockenturm. Er wurde 1879 durch Dr. Josef Mitscha-Märheim erbaut. Die Uhr trägt die Aufschrift "*Richte Dich nach Zeiten, nicht nur nach den Leuten*". Am südöstlichen Rand des Dorfes steht die Kapelle „Maria unter den Linden“. Sie wurde 1680 aus Holz als Dank für die Verschonung vor der Pest errichtet. 1903 wurde die jetzige Kapelle durch die Fam. Mitscha-Märheim gebaut. Sie ist der Heiligen Maria geweiht. Das Marterl des hl. Josefs ist die höchste Erhebung Ebendorfs und wurde 1774 errichtet. Das Pferdesportzentrum Mistelbach ist seit 1996 im Schloss Ebendorf untergebracht.<sup>107</sup> Da Ebendorf eine kleine Katastralgemeinde, mit nur 5,84 km<sup>2</sup> und 629 Einwohnern ist, gibt es laut Statistik Austria keine Daten des Bevölkerungsstandes und der Bevölkerungsstruktur, ebenso keine Daten über das Budget und die Bevölkerung nach Erwerbsstatus.



Die Gesamtfläche des Areals beträgt insgesamt 51.080 m<sup>2</sup> bzw. ~5 ha Grundstücksfläche. In dieser Graphik sind lediglich die in der Legende angeführten Flächen farblich dargestellt. Eine Bauklasse für Schloss Ebendorf liegt nicht vor. Die Parkanlage rund um das Schloss ist als Bauland Agrargebiet gewidmet.<sup>108</sup>

## ARCHITEKTONISCHE ASPEKTE

Bei dieser Anlage kann man von zwei Hauptfronten sprechen, die eine ist im Norden, sie ist elfachsig und dreigeschossig und liegt direkt an der Straße. Sie wird von sechsseitigen Ecktürmchen mit Haubendächern flankiert. Die Fassade wird durch Gesimse und Kordongesimse horizontal gegliedert. Vertikal kann man an der Fassade einen Riss durch alle Geschosse im Putz erkennen, hier wurde das Schloss im Jahre 1884 um vier Fensterachsen erweitert. Die zweite Hauptfront ist westseitig und hat den Eingang zentral. Ihm ist ein Eisenbalkon vorgesetzt, der reich dekoriert ist, bis zum Traufgesims reicht und auf je drei Säulen mit Vasenbasen steht. Im zweiten Obergeschoss ist er als Veranda verglast. Dieser Balkon stand als einzelner Bauteil vor einigen Jahren kurz davor denkmalgeschützt zu werden, ist es aber bis dato nicht. Gartenseitig herrscht eine sehr strenge Fassadengestaltung mit Mittelrisalit und hohen Rundbogenfenstern und kleinem Balkon über dem Rundbogenportal. An der Südseite des Schlosses befindet sich eine Holzveranda aus dem Ende des 19. Jahrhunderts. Diese ist aufgrund von Wassereintritt völlig vermorscht und kann nicht mehr genutzt werden und wird vermutlich einstürzen. Das eigentliche Wohnschloss ist eine dreigeschossige Anlage mit einem L-förmigen Grundriss. Parkseitig sind beide Trakte geländebedingt nur zweigeschossig. Die zwei viergeschossigen sechseckigen Ecktürme, begrenzen den elfachsigen straßenseitigen Nordtrakt. Ihre mit Laternen geschmückten Haubendächer sind mit Schieferplatten gedeckt. Die Außenoptik der Türme wurde saniert. Aus Kostengründen wurden die Fenster nicht getauscht, sondern lediglich die Holzläden aus Holzbrettern nachempfunden und vorgeblendet. Die Anlage ist ca. 35x32m groß, bei einer Trakttiefe von ca. 11m. Aufgrund der speziellen Grundstücksfiguration, ist die Front zur Straße um ein Geschöß höher, während durch den höher liegenden Garten dort nur 2 Geschöße zur Geltung kommen.



Der gesamte Nordflügel liegt direkt an der Ebendorfer Straße, über eine Einfahrt mit Rampe gelangt man zum Haupteingang an der Westseite. Der Wandaufbau ist im Keller und im Erdgeschoss zweischalig aus Ziegelmauerwerk, dies wird im Jahre 1520<sup>109</sup> protokolliert und war als Trockenlegungsmaßnahme der feuchten Räume gedacht. Die Innenräume sind im Wohnbereich gut restauriert und sehr wohnlich

ausgestaltet. Das 2.Obergeschoß ist noch völlig ungenutzt und unrestauriert, hier fehlt die Nutzung und deswegen auch das Interesse an einer Sanierung. Der Vorraum zum Stiegenhaus ist mit einer Hängekuppel ausgestattet. Die Decken im Wohnbereich sind einfache Stuckdecken. Die Böden sind original erhalten, sie wurden abgeschliffen und neu eingelassen. Zur Zeit der Russenbelagerung machte das Militär am Parkettboden Feuer, diese daraus entstandenen Brandspuren konnten nicht zur Gänze entfernt werden. Die Einrichtung wurde 1945 völlig geplündert, lediglich zwei asiatische antike Vasen und ein Kachelofen blieben laut Inventarliste der Versicherungspolice verschont. Die Wände der Eingangshalle sind mit schlichten Schablonenmalereien geschmückt. Da kein Niveauunterschied im derzeitigen Wohnbereich besteht, gibt es keinen Lift, die vertikale Erschließung der nicht restaurierten Obergeschosse erfolgt über die 1880 eingebaute, frei hängende Haupttreppe. Die Wendeltreppe, einst für das Personal gedacht, wird heute nur mehr als Abgang in den Keller, wo sich die Haustechnikräume befinden, verwendet. Die Innenräume sind immer zu einer Fensterfront hin orientiert, um ausreichend Belichtung zu haben. Die Grunddimension der Räume ist 4,50m x 7,00 m bei einer Raumhöhe von ca. 3,5m.

Hauptsächlich ist das Schloss Ebendorf mit Rechteckfenstern ausgestattet, wobei im dritten Obergeschoss die Fenster eine gerade Verdachung aufweisen. Gartenseitig gibt es Rundbogenfenster. Die gesamten Fenster sind Holzkastenfenster mit einer Einscheibenverglasung.

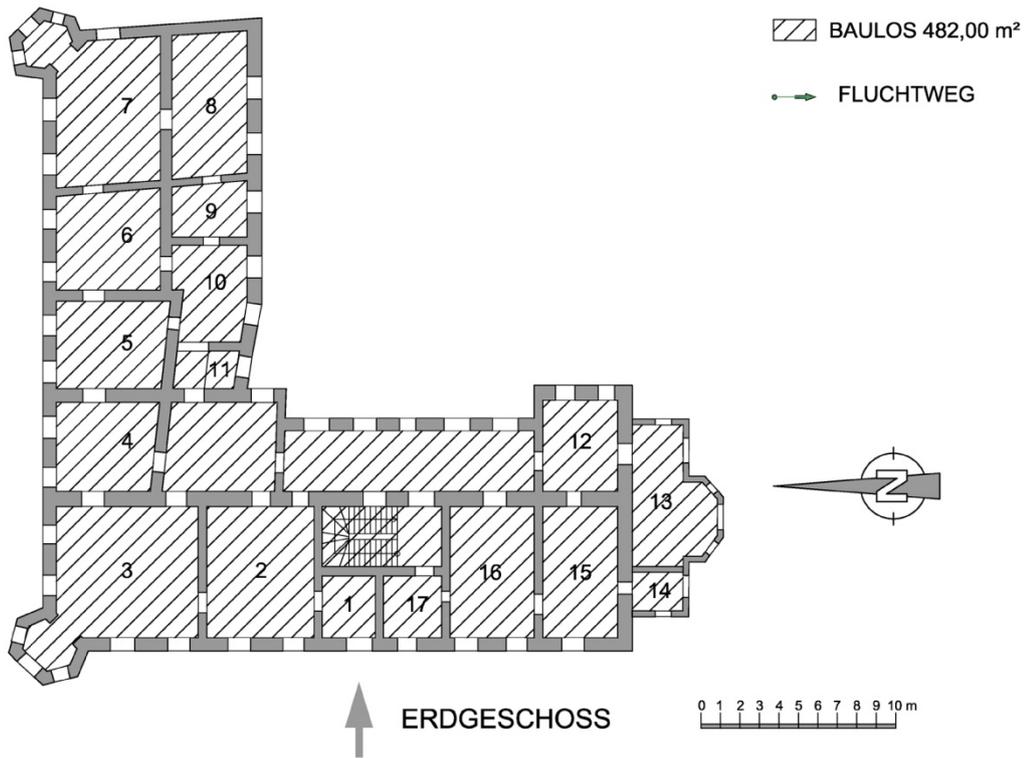


Abbildung 10 zeigt den Grundriss des Schlosses Ebendorf

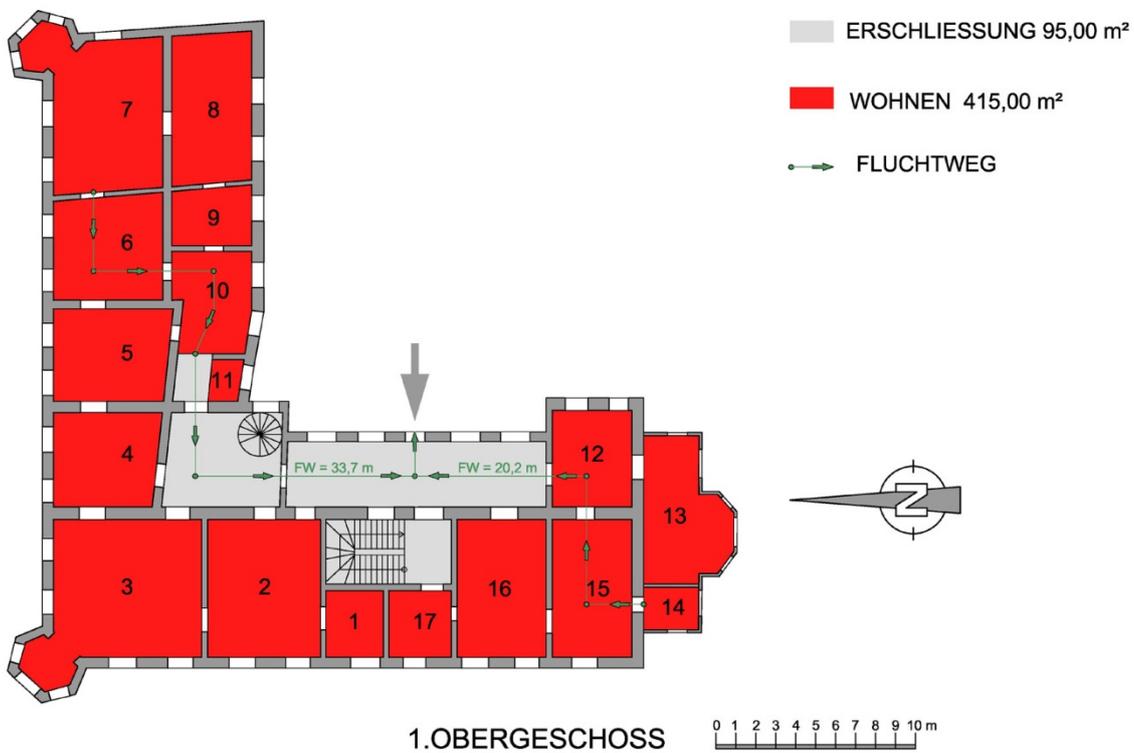
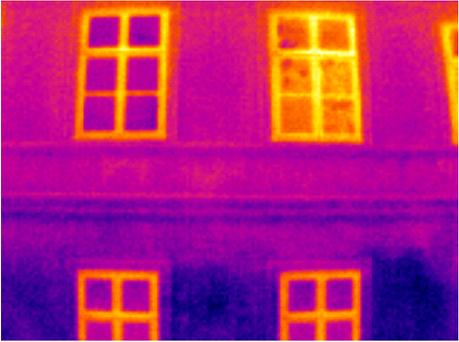
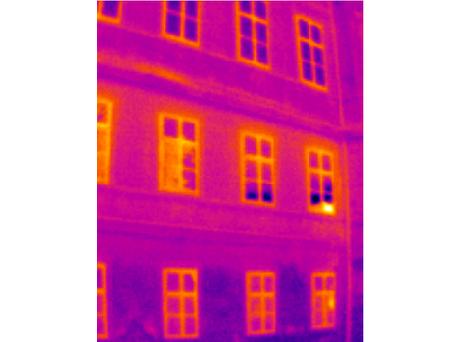
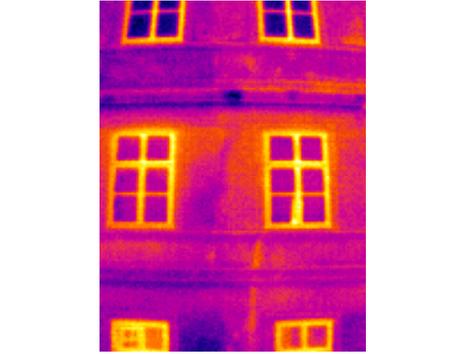


Abbildung 11 zeigt den Grundriss des Schlosses Ebendorf

## TECHNISCHE ASPEKTE

Das Schloss wird derzeit ausschließlich als Wohnschloss genutzt. Zu diesem Zweck ist das 1. Obergeschoß adaptiert worden. Das Erdgeschoß und das 2. Obergeschoß sind ungenutzt und unrestauriert. Diese Situation bringt thermisch gesehen einige Probleme mit sich. Geheizt wird der Wohnbereich mittels Hackschnitzelheizung, die Radiatoren wurden jeweils sichtbar in den Fensternischen aufgehängt. Anhand der Thermografien kann man den Energieverlust von Wärme durch die ungeheizten Geschoße rund um das geheizte Geschoß gut erkennen.

		<p>links: <b>Abbildung 12</b> zeigt Übersichtsbild vom Hof</p> <p>rechts: <b>Abbildung 13</b> zeigt die Straße neben Schloss Ebendorf</p>
		<p>links: <b>Abbildung 14</b> zeigt Thermografie EG zu 1OG</p> <p>rechts: <b>Abbildung 15</b> zeigt beheizte Ebene umgeben von kalten Ebenen</p>
		<p>links: <b>Abbildung 16</b> zeigt den Boden im Wohnbereich</p> <p>rechts: <b>Abbildung 17</b> zeigt die Decke im Wohnbereich</p>
		<p>links: <b>Abbildung 18</b> zeigt Fensterachse bei Baunaht</p> <p>rechts: <b>Abbildung 19</b> zeigt Foto des thermografierten Bereiches bei der Baunaht</p>

## WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

Schloss Ebendorf war immer als Wohnschloss gedacht. Seit es im Besitz der Familie Mitscha–Märheim steht, wird es von Generation zu Generation weitergegeben und laufend an die Wünsche der Bewohner adaptiert, um ein Leben im Schloss für alle so angenehm wie möglich zu gestalten und das Interesse an dessen Erhaltung zu wahren. Derzeit wohnt die Familie von Hr. Hermann Mitscha–Märheim im Schloss. Es wird ausschließlich das 1. Obergeschoss, welches von der Gartenseite ebenerdig erschließbar ist, genutzt. Unter dem derzeitigen Besitzer Hermann Mitscher–Märheim wurde überlegt den Betriebssitz seines Unternehmens ins Schloss zu verlegen und somit eine weitere Nutzung zu schaffen, jedoch gab es von der AUVA sehr strenge Auflagen, die letztlich zur Einstellung des Projekts führten.

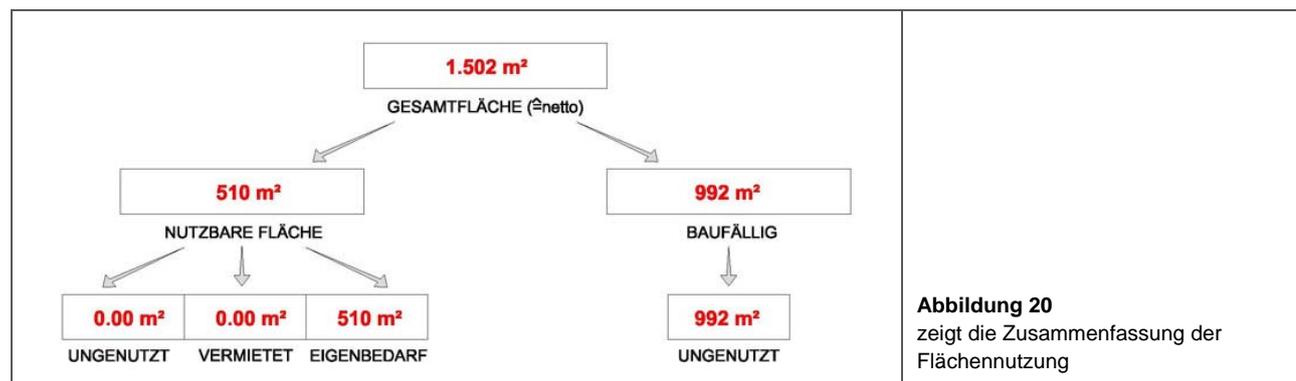
## AUSWERTUNG DER NETTO & BRUTTO GESCHOSSFLÄCHEN PRO NUTZUNG

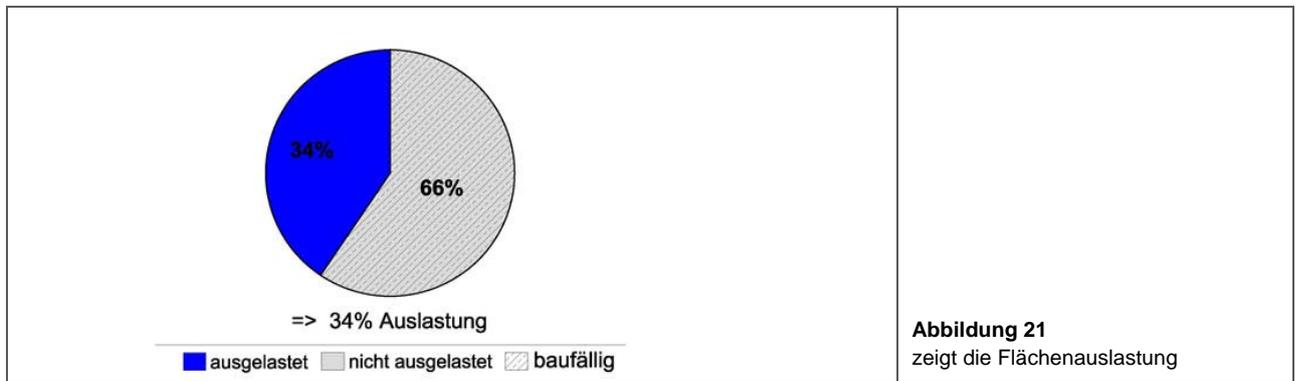
(\*Auf ganze Zahlen aufgerundet!)

	Räume	NGF *	BGF*	Mietpreise vorhanden	Mietpreise fiktiv	Ausbau – kosten
	Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€	€ 15,- / m <sup>2</sup> T <sup>1</sup>	€ einmalig 1.873,- / m <sup>2</sup> T <sup>2</sup>
<b>EG:</b>						
Baulos	-	482,00	653,00		7.230,00 / mt.	902.786,00
<b>NUTZFLÄCHE EG:</b>		<b>482,00</b>	<b>653,00</b>		<b>7.230,00 / mt.</b>	<b>902.786,00</b>
<b>1. OG</b>						
Wohnen	17	415,00	523,00		6.225,00 / mt.	-
Erschließung		95,00	119,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE 1.OG:</b>		<b>510,00</b>	<b>642,00</b>		<b>6.225,00 / mt.</b>	-
<b>2. OG</b>						
Baulos	-	510,00	642,00		7.230,00 / mt.	902.786,00
<b>NUTZFLÄCHE 2.OG:</b>		<b>510,00</b>	<b>642,00</b>		<b>7.230,00 / mt.</b>	<b>902.786,00</b>
<b>INSGESAMT:</b>		<b>1.502,00</b>	<b>1.937,00</b>		<b>20.685,00 / mt.</b>	<b>1.805.572,00</b>

T<sup>1</sup> Annahme nach Recherche der Mietpreise € 15,- pro m<sup>2</sup> pro Monat

T<sup>2</sup> Annahme der Ausbaurkosten pro m<sup>2</sup> auf Grundlage der recherchierten Beispielanlagen. Der Wert ist ein Mittelwert. Aufgrund des Datenschutzes werden die recherchierten Werte nicht angegeben.





Anhand des Mittelwertes der ortsüblichen Mietpreise wurde die erzielbare Miete ermittelt. Ebenso wurden Ausgaben anhand eines Mittelwertes der erhaltenen Werte für Schlossanlagen definiert. Anhand der Auswertung ist erkennbar, wie viel Fläche derzeit zur Verfügung steht und wie viel davon genutzt wird. Durch Einsetzen eines Mietpreises lassen sich mögliche Einnahmen aufzeigen.

Aufgrund der fehlenden Nutzung, sind das Erdgeschoss und das zweite Obergeschoss derzeit nicht genutzt und auch nicht restauriert. Es gäbe ein Ausbaupotential für die Anlage von 964 m<sup>2</sup>. Ein Ausbau im historischen Stil nach denkmalpflegerischen Anforderungen würde ca. 1.805.572,00 € kosten.

## IMMATERIELLE ASPEKTE

Ein Hertwich von Ebendorf wird 1140 in einer Urkunde als Zeuge genannt. Er dürfte hier einen Gutshof verwaltet haben, der der Familie Liechtenstein gehörte. Gegen Ende des 13. Jahrhunderts sind in Ebendorf nicht nur die Liechtensteiner, sondern auch die Herrschaft Mistelbach begütert. Im 15. Jahrhundert war das bereits landesfürstlich gewordene Lehen mit der Herrschaft Rohrbach verbunden. 1454 wurde Ebendorf an Hans Pellendorfer und den Ritter Georg von Rohrbach verliehen. Es begann ein rascher Besitzwechsel, der sich in den folgenden Jahrhunderten fortsetzte und verstärkte. Unter Wolf Ernst Fazi wurde nach 1611 Ebendorf als Barockschloss neu errichtet, doch fiel es bereits 1645 einem Brand zum Opfer. Der Wiederaufbau dürfte noch vor 1672 unter der Familie Sinzendorf erfolgt sein. Ab 1705 gehörte die Herrschaft Philipp Oswald von Mayerberg, der um 1724 größere bauliche Veränderungen am Schloss vornahm. Nach einigen weiteren Eigentümern gelangte 1872 Dr. Josef Mitscha Ritter von Märheim in den Besitz von Ebendorf. Als Bankdirektor war er in den turbulenten Gründerjahren vor dem Börsenkrach von 1873 zu beträchtlichem Reichtum gekommen. Er gab dem Schloss durch einen durchgreifenden Umbau seine heutige Gestalt. Bekanntester Vertreter der Familie Mitscha-Märheim, der das Schloss nach wie vor gehört, ist der als Heimatforscher und Archäologe tätig gewesene Universitätsprofessor Dr. Herbert Mitscha-

Märheim. Wie die meisten Schlösser des Weinviertels hatte auch Ebendorf am Ende des Zweiten Weltkrieges stark zu leiden. Die Bauschäden wurden jedoch bald behoben.

Die L-förmige Anlage mit den zwei Ecktürmchen stammt ursprünglich aus dem Barock und kann bis in das Jahr 1622 nachverfolgt werden. Sie wurde im 19. Jahrhundert durch Josef Mitscha von Märheim weitgehend umgestaltet. Es wurde der westliche Flügel um ein Geschoss erhöht und der nordwestliche Erker wurde zu einem Eckturm ausgebaut. 1884 wurde der Nord Flügel um vier Achsen erweitert und der östliche Eckturm wurde angebaut. Das Schloss steht nicht unter Denkmalschutz, trotzdem legt der Bevölkerung aus der Umgebung viel an dessen Erhaltung. Aufgrund der langen Familiengeschichte, die das Schloss über die Jahre geprägt hat, sorgt jede Generation der Familie sorgfältig auf die Erhaltung der Werte der Anlage.

## **MACHBARKEITSANALYSE**

Das derzeitige Schloss Ebendorf geht im Wesentlichen auf die Umgestaltung im Jahre 1878 durch Dr. Josef Ritter Mitscha von Märheim zurück. Es weist Teile seiner barocken Entstehung auf, ist aber größtenteils im Gründerzeitstil gebaut. Die lineare Gebäudestruktur ist Großteils beibehalten worden und die Räume werden heute so genutzt, wie es ursprünglich gedacht war. Die Anlage steht nicht unter Denkmalpflegeschutz, gehört aber dennoch zu den dokumentierten und beispielhaften Schlössern seiner Zeit. Sie wird ausschließlich aus den privaten Mitteln der Familie erhalten und es ist in großem Interesse durch die Nutzung als Wohnschloss es auch für die Nachkommen interessant zu gestalten und somit dessen Erhaltung zu sichern. Die Entstehung hoher Heizkosten geht auf die Art der Nutzung und die thermischen Aspekte zurück. Durch das unausgebaute Erdgeschoss und Kellergeschoss als darunter liegendes Stockwerk, sowie auch das 2. Obergeschoß, als darüber liegendes Geschoss über dem Wohnbereich, entweicht hier sehr viel Wärme und somit Energie. Ebenso gibt es im Wohngeschoss Kältebrücken aufgrund der Bauweise, wie eine auf die Terrasse führende Eisentür, die im Winter auf der Innenseite starke Kondensatbildung aufweist.



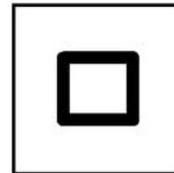
**Abbildung 22**  
zeigt die erwähnte Eisentür im Innenraum

Diese Problematik ist von den derzeitigen Nutzern zwar akzeptiert, sollte aber behoben werden. Eine Sanierung der restlichen Geschoße wäre ebenfalls dringend notwendig, jedoch fehlt dazu die adäquate Nutzung und somit auch der Ehrgeiz, sowie die nötigen Mittel. Als Alltagsprobleme haben sich die Reinigungen der nach außen aufschlagenden Kastenfenster herauskristallisiert, ebenso wie ständige Restaurierungsarbeiten am Schloss. Auf Grundlage der Analyse kann die Anlage mit der Gesamtnote **3-** Schloss mit großer umliegender Parkanlage in mittlerem Zustand und mit Wohnnutzung in Teilbereichen, sowie großen Ausbaumöglichkeiten in den vorhandenen Geschoßen – bewertet werden.

## QUELLENANGABE

---

- <sup>100</sup> Grundbuchauszug – Schloss Ebendorf
- <sup>101</sup> Burgen Austria und Dehio NÖ
- <sup>102</sup> Grundbuchauszug – Schloss Ebendorf
- <sup>103</sup> Dehio NÖ und Grundbuchauszug - Schloss Ebendorf
- <sup>104</sup> ÖAMTC
- <sup>105</sup> ÖBB
- <sup>106</sup> Gemeinde Mistelbach
- <sup>107</sup> Gemeinde Ebendorf
- <sup>108</sup> Gemeinde Mistelbach, Paar
- <sup>109</sup> BDA Aktenarchiv



**Abbildung 1**  
zeigt Blick in den Hof



**Abbildung 2**  
zeigt Außenfassade



**Abbildung 3**  
zeigt Kapelle Koptische  
Orthodoxe Kirche



**Abbildung 4**  
zeigt Innenraum

**Standort:** Marktplatz 1, A-2283 Obersiebenbrunn KG 06217 – EZ 1063<sup>100</sup>

**Erbaut:** 1579 frühbarockes Schloss, 1725 Umbau zum heutigen Erscheinungsbild

**Eigentümer:** Koptisch Orthodoxe Kirche

**Nutzung:** Kloster

**Besitzerwechsel - die letzten 3:**

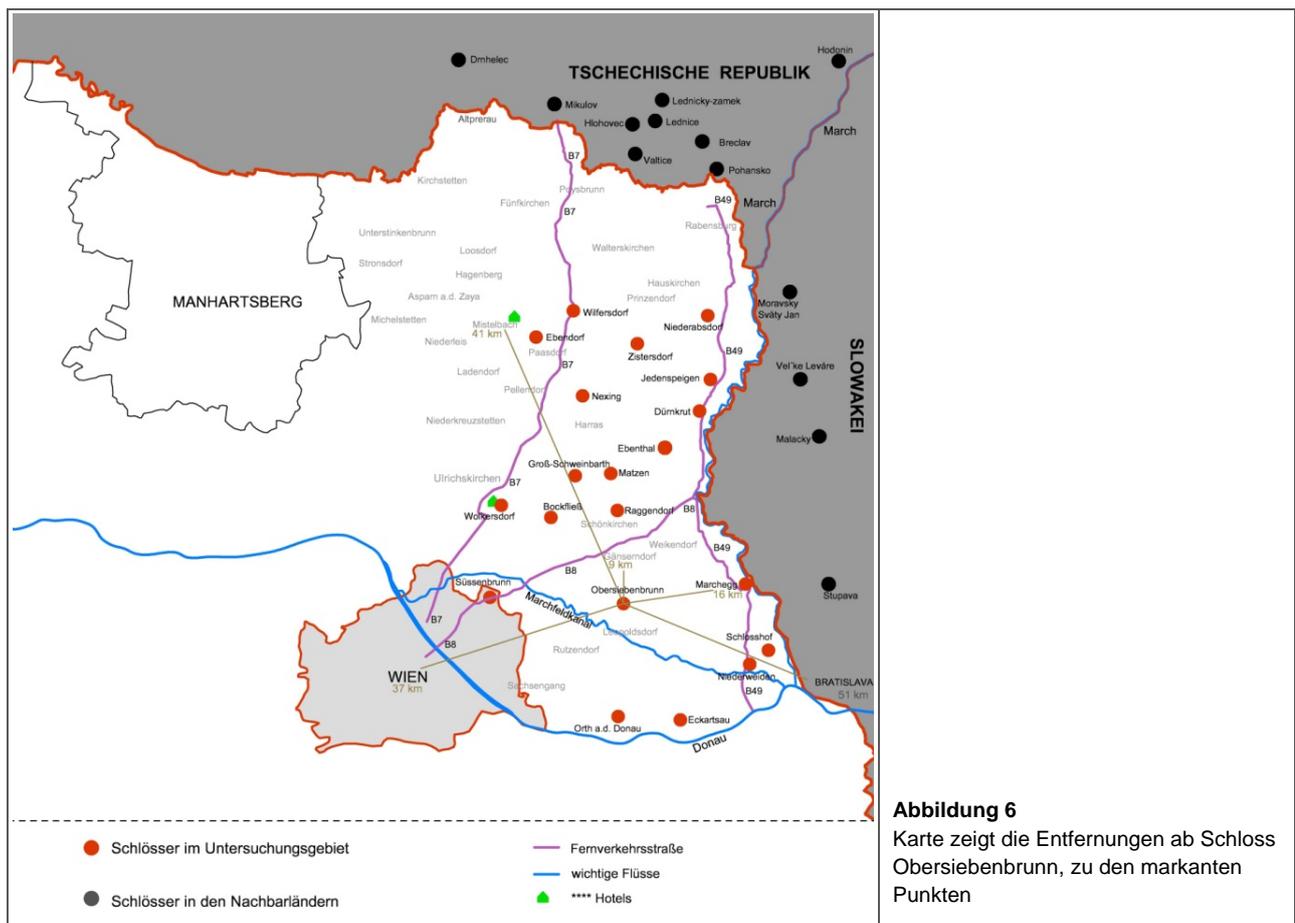
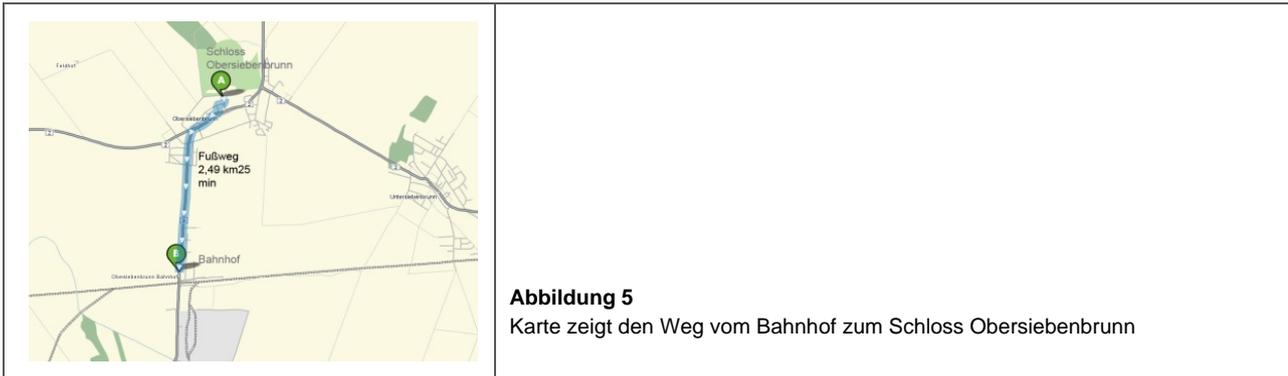
**Mitte 18. Jahrhundert** Kardinal Kollonitsch<sup>101</sup>

**1874** Erzdiözese Wien<sup>102</sup>

**2001** Liechtensteinische Schloss Bockfließ Erhaltungsstiftung<sup>103</sup>

## INFRASTRUKTURELLE ASPEKTE

Das Schloss befindet sich im östlichen Teil von Obersiebenbrunn und bestimmt diesen durch ein weitläufiges ummauertes Areal. Aus Wien gelangt man über die Autobahn A23 sowie und über die B8 bis zum Schloss. Von der Wiener Innenstadt gerechnet beträgt die Entfernung ca. 37 km, dies ist eine Autofahrt von ca. 40 Minuten. Von der Stadtgrenze sind es ca. 23 km Distanz.<sup>104</sup> Von Wien Praterstern gelangt man mit der Schnellbahn direkt bis Obersiebenbrunn. Nach ca. 60 Minuten kommt man an der Haltestelle Obersiebenbrunn an. Der Fußweg von dort bis zum Schloss beträgt 2,49 km, es ist aber auch mit dem Bus 1 mit einer Fahrzeit von ca. 10 Minuten erreichbar.<sup>105</sup>



Die Marktgemeinde Obersiebenbrunn befindet sich im Zentrum des Marchfeldes. Eine landwirtschaftliche Fachschule befindet sich in Obersiebenbrunn. Die praxisnahe Ausbildung in den Fachrichtungen

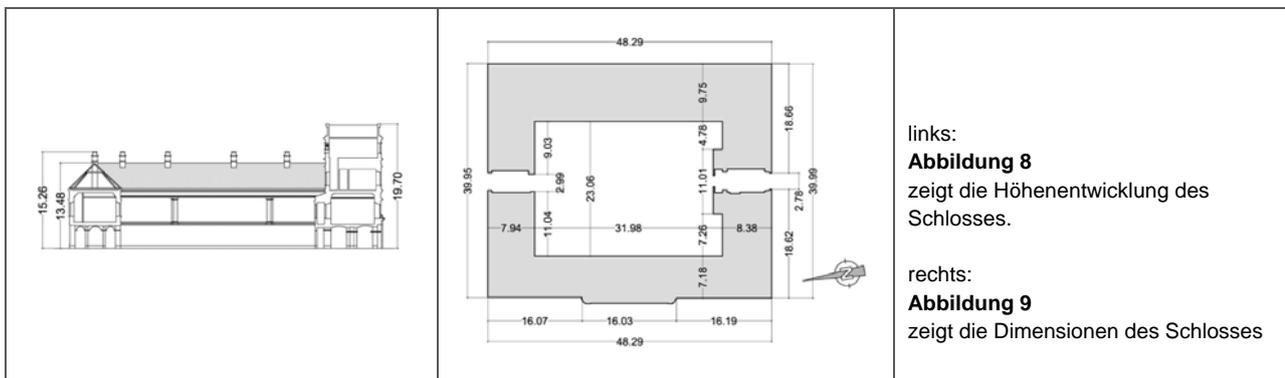
"Landwirtschaft mit Feldgemüsebau" und "Landwirtschaft mit Hauswirtschaft" sichert dem Nachwuchs eine gute Zukunft im ländlichen Raum und bindet ihn an die Region.<sup>106</sup> Neben dem Schloss Obersiebenbrunn gibt es die Kirche Obersiebenbrunn, die laut erzbischöflichem Schematismus schon vor 1333 existierte. Diese war 1722 schon so altersschwach und baufällig, dass sie abgetragen und in der heutigen Form neu errichtet wurde. Die Einweihung erfolgte im Jahre 1724. Die Pfarrbücher reichen bis 1657 zurück. Das Verzeichnis der Pfarrherren geht lückenlos bis 1654 - lückenhaft bis vor 1544 - zurück. Nach der Ablieferung der Glocken im ersten und zweiten Weltkrieg mussten sie 1924 und 1957 ergänzt werden. Unter der Kirche soll sich nach mündlicher Überlieferung noch die Krypta der alten Kirche befinden. Ein Reitstall mit Spezialisierung auf Islandpferde befindet sich ebenfalls am Schlossgelände.<sup>107</sup> Obersiebenbrunn hat 1626 Einwohner bei einer Ortsgröße von 26,93km<sup>2</sup>.<sup>108</sup> Die Einnahmen der Gemeinde beliefen sich im Jahr 2008 auf €1.167.000.-, davon sind €805.000.- rein steuerliche Einnahmen.<sup>109</sup>



Eine Bauklasse für Schloss Obersiebenbrunn liegt nicht vor. Die Grünfläche um das Schloss ist als Parkanlage und Grüngürtel gewidmet.<sup>110</sup>

## ARCHITEKTONISCHE ASPEKTE

Das Areal ist von einer weitläufigen Mauer umgeben, durch die Toreinfahrt der Parkummauerung gelangt man zum Vorplatz des Schlosses. Das zweigeschossige, in schönbrunnengelb gefärbelte Schloss liegt im vorderen Teil eines langgestreckten Parks. Das Schloss ist ein rechteckiger Bau, die Hauptfront stellt die kürzere Seite mit ca. 40 m dar, während die Seiten ca. 50 m lang sind. Das Schloss hat nur ein Obergeschoß und ist 15 m hoch, der Turm überragt das Gebäude mit 5 weiteren Metern. Es gibt zwei Einfahrten in den Hof an den kurzen Seiten des Gebäudes. Fast bekannter als das Schloss ist der Gartenpavillon, der 1728 von Lukas von Hildebrandt erbaut wurde. Er hat eine Freskenausstattung von Jonas Drentwett und war einst das Zentrum einer groß angelegten Parkanlage mit sternförmig geführten Alleen. Im Nordwesten des Areals steht ein langgestrecktes überwiegend eingeschossiges Wirtschaftsgebäude aus dem 18. Jahrhundert. Der Schüttkasten stammt ebenfalls aus dem 18. Jahrhundert, dieser befindet sich östlich des Schlosses. Ein viergeschossiger Torturm überragt die elfachsige Hauptfront des Schlosses. Die am Giebel seines Pyramidendaches stehenden Figuren sind nur mehr in Fragmenten erhalten. Die Hauptfassade weist Richtung Süden und ist der Hauptstraße des gleichnamigen Ortes zugewandt. Das Hauptportal mit Doppelpilastern und reich profilierter gerader Verdachung mit wappengehaltenen Putten befindet sich zentral unter dem viergeschossigen Torturm. Die Neoadaptierung um 1725 wurde vermutlich von Lukas von Hildebrandt gemacht. Die Fassade ist stark verwittert und der Putz schwer beschädigt. Sie ist horizontal durch Gesimse gegliedert, die die einzelnen Etagen des Schlosses und des Turmes trennen. Vertikal gibt es eine flache Pilastergliederung. An der Westfassade gibt es einen flachen fünfachsigem Mittelrisalit. Die Nord- und Ostfassade sind schlichter gestaltet und weisen nur gerade Fensterverdachungen auf. Die Fenster des Obergeschosses sind mit geschmackvollen, abwechselnd runden und spitzen Verdachungen versehen.



Der nahezu quadratische Innenhof ist von den vier Gebäudeflügeln völlig umschlossen. Über das Haupttor kommt man in die dreijochige Torhalle mit einem Platzgewölbe, welches über Gurte auf flachen

Wandpfeilern auflager. Das Dach ist ein Ziegeldach. In den Räumen der Belletage haben sich barocke Stuckdecken mit zierlichem Bandelwerkdekor erhalten. Von der einst reichen Ausstattung an Gemälden, Möbeln und großen Landkarten ist nichts mehr vorhanden. Die Raumhöhe bewegt sich ca. bei 4m. Das Schloss wird als Kloster und Herberge genutzt, die großen Schlafräume im Obergeschoß sind ca. 7x17m, im Erdgeschoß ist die Raumteilung kleiner, die durchschnittliche Raumgröße ist 7x8m Die Belichtung erfolgt über die Hauptfenster, es sind Holzkastenfenster mit Einscheibenverglasung. Die Außenflügel schlagen nach außen auf, die Innenflügel nach innen.

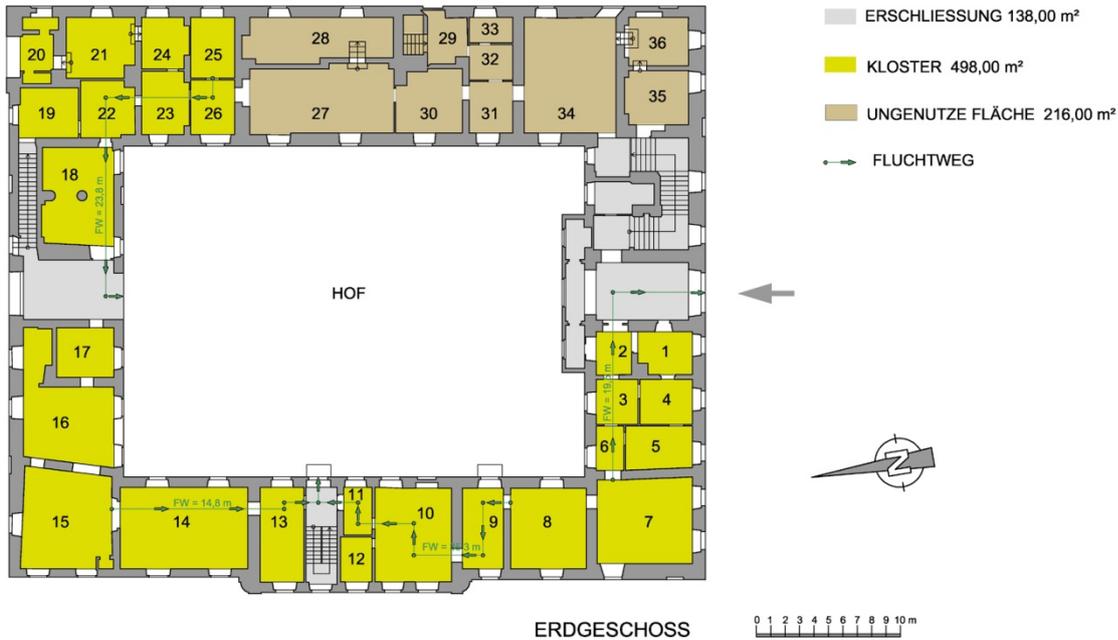


Abbildung 10 zeigt den Grundriss des Schlosses Obersiebenbrunn

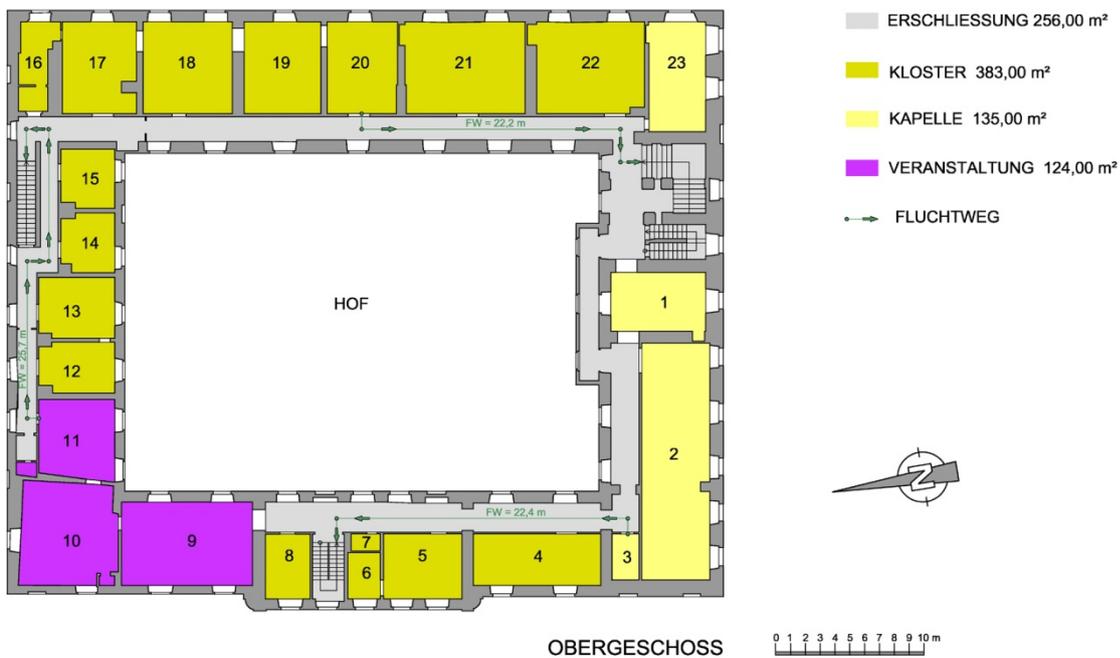


Abbildung 11 zeigt den Grundriss des Schlosses Obersiebenbrunn

## TECHNISCHE ASPEKTE

Schloss Obersiebenbrunn ist in kirchlichem Besitz, es wird als Kloster und Jugendherberge genutzt. Es ist grundsätzlich mit drei Stiegenhäusern ausgestattet und hat keinen Lift. Anhand der Nutzung ist die Analyse der Fluchtwegproblematik interessant. Die Hauptfluchtwege bewegen sich alle innerhalb der Toleranzen. Aufgrund der Gang und Stiegenbreiten lässt sich die maximal Personenanzahl auf 130 festlegen. Im Sinne der Fluchtwege ist zu bemerken, dass Einbauten, wie die Schränke in den Obergeschoßen im Gangbereich und Stühle, die die Breite der Gänge reduzieren zu vermeiden sind.



**Abbildung 12**  
zeigt den Gangbereich mit Möbeln im Obergeschoß

Zusätzlich sei erwähnt, dass durch eine derartige Schwächung der Mauerwerksdicke auch die thermischen Werte verschlechtert werden.

Hauptstiege Südtrakt	Maße	Überprüft nach:	Ergebnis
Fluchtweglänge	EG= 23,80 m OG= 25,70 m	§17 AStV <sup>111</sup> §17 AStV	= 23,80 m < 40,00 m -> erfüllt = 25,70 m < 40,00 m -> erfüllt
Gangbreiten	EG = 1,30 m – 2,00 m 1. OG= 1,30 m	§ 18 AStV § 18 AStV	= für 130 Personen zugelassen = für 130 Personen zugelassen
Material Stiege	Stein	§19 AStV Pkt. 5	= erfüllt
Abmessung Podest	2,00 m x 2,40 m	§ 69 NÖ-BTV <sup>112</sup>	= 2,00 m > 1,20m -> erfüllt
Material Podest	Stein	§19 AStV Pkt. 5	= erfüllt
Stiegenbreite	195 cm	§ 68 NÖ-BTV	= 1,95 m > 1,20 m -> erfüllt
Handlauf	eine Seiten 10 cm= 185 cm Netto	§ 18 AStV	= für 185 Personen zugelassen
Stiegenabsatz	23 Stufen (auf 5 Teile) <b>max. Lauflänge vorhanden: 10 &lt; 20</b>	§ 69 NÖ-BTV	= erfüllt
Stiegenverhältnis	EG bis 1.OG <b>17 x 34 cm</b>	§ 69 (2+3) NÖ-BTV	= erfüllt

Maße im Zuge der Vor-Ort Besichtigung und aus den Planunterlagen durch MM abgenommen.

## WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

Das Schloss ist im Eigentum der koptischen Kirche und steht seit 24.03.1982 unter Denkmalschutz. Es befindet sich gerade in einer Restaurierungsphase, derzeit werden die Fassaden abgeschlagen und neu aufgeputzt. Die Innenräume wurden von den Kirchenmitgliedern an die Nutzungen adaptiert, jedoch ohne Rücksicht auf historische Substanz. Die Anlage wird völlig für den Eigenbedarf der Kirche verwendet, sie wird als Kloster genutzt. Derzeit dient sie fünf Mönchen als Wohnsitz und dem Schlossverwalter Hr. Salama.

Diese Personen wohnen ganzjährig in der Anlage. Im ersten Obergeschoß ist eine Kapelle eingerichtet mit Altar und Sakristei. Im Westtrakt befindet sich eine Residenz für den obersten Bischof, diese steht ihm zur Verfügung wenn er auf Besuch kommt. Im Anschluss an das Apartment gibt es ein Museum über die Geschichte der Koptisch Orthodoxen Kirche. Dieses kann gegen Voranmeldung jederzeit besucht werden. Im Osttrakt sind Zimmer für Besucher des Klosters untergebracht, derzeit sind es meistens junge Religionsanhänger, die in den Sommermonaten zu Besuch kommen. Eine Wohnung ist im zweiten Obergeschoß des Turmes untergebracht, die restlichen verteilen sich auf die verschiedenen Trakte des Schlosses. Für Pfarrer die zu Besuch kommen, gibt es im Erdgeschoß noch zwei weitere Wohnbereiche.

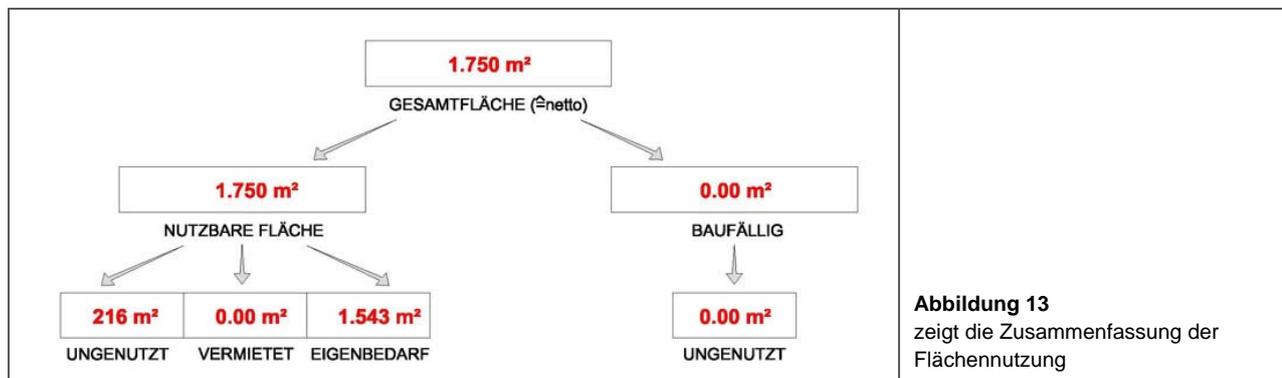
## AUSWERTUNG DER NETTO & BRUTTO GESCHOSSFLÄCHEN PRO NUTZUNG

(\*Auf ganze Zahlen aufgerundet!)

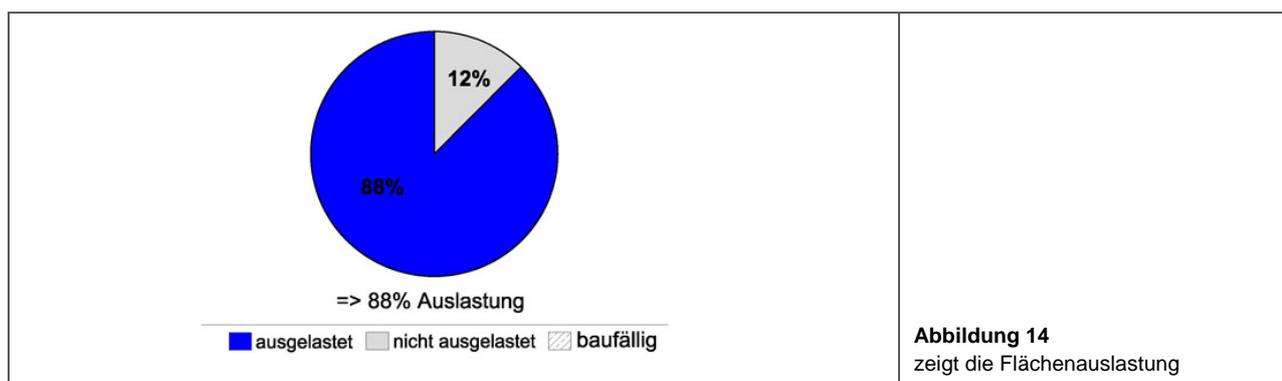
	Räume	NGF *	BGF*	Mietpreise vorhanden	Mietpreise fiktiv	Ausbau – kosten
	Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€	€ 15,- / m <sup>2</sup> T <sup>1</sup>	€ einmalig 1.873,- / m <sup>2</sup> T <sup>2</sup>
<b>EG:</b>						
Kloster	26	498,00	710,00		7.470,00 / mt.	-
Ungenutzte Fläche	10	216,00	310,00		3.240,00 / mt.	-
Erschließung		138,00	204,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE EG:</b>		<b>852,00</b>	<b>1.224,00</b>		<b>10.710,00 / mt.</b>	-
<b>1. OG</b>						
Kloster	16	383,00	496,00		5.745,00 / mt.	-
Veranstaltung	3	124,00	162,00		1.860,00 / mt.	-
Kapelle	4	135,00	192,00		2.025,00 / mt.	-
Erschließung		256,00	371,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE 1.OG:</b>		<b>898,00</b>	<b>1.221,00</b>		<b>9.630,00 / mt.</b>	-
<b>INSGESAMT:</b>		<b>1.750,00</b>	<b>2.445,00</b>		<b>20.340,00 / mt.</b>	-

T<sup>1</sup> Annahme nach Recherche der Mietpreise € 15,- pro m<sup>2</sup> pro Monat

T<sup>2</sup> Annahme der Ausbaukosten pro m<sup>2</sup> auf Grundlage der recherchierten Beispielanlagen. Der Wert ist ein Mittelwert. Aufgrund des Datenschutzes werden die recherchierten Werte nicht angegeben.



**Abbildung 13**  
zeigt die Zusammenfassung der  
Flächennutzung



**Abbildung 14**  
zeigt die Flächenauslastung

Anhand des Mittelwertes der ortsüblichen Mietpreise wurde die erzielbare Miete ermittelt. Ebenso wurden die Ausgaben anhand eines Mittelwertes der erhaltenen Werte für Schlossanlagen definiert. Anhand der Auswertung ist erkennbar wie viel Fläche derzeit zur Verfügung steht und wie viel davon genutzt wird. Durch Einsetzen eines Mietpreises lassen sich mögliche Einnahmen aufzeigen.

Die Freibereiche werden als Sportplatz für Jugendliche, die im Sommer zu Besuch ins Kloster kommen, genutzt.

## IMMATERIELLE ASPEKTE

Das 1115 erstmals erwähnte Sibenbrunn bezieht sich auf das heutige Untersiebenbrunn, wo sich eine kleine Burg befand. Als diese im 14. Jhdt. verfiel, entstand eine neue an der heutigen Stelle. Diese Burg kauften 1579 die Freiherren von Herberstein und ließen den Freihof in ein frühbarockes Schloss umbauen. Auf Grund eines Gerichtsurteils kam die Herrschaft 1643 an Maria Euphemia Gräfin Meggau. Ihre Tochter heiratete Johann Graf Kollonitsch. 1725 verkaufte Kardinal Sigismund Graf Kollonitsch Obersiebenbrunn an Kaiser Karl VI, der es dem Prinzen Eugen gemeinsam mit einigen Grundstücken aus kaiserlichem Besitz schenkte. Was vordergründig wie ein großzügiges Dankeschön für die militärischen Leistungen des Prinzen aussah, war in Wirklichkeit eine Entschädigung für seinen Verzicht auf die Generalstatthalterschaft der Niederlande und die damit verbundenen finanziellen Einbußen. Der Ausbau des Schlosses begann noch unter dem Kardinal, wurde aber vom Prinzen fortgesetzt. Dabei wurde die Vorderfront an einer Seite

verlängert und das bisher asymmetrisch angeordnete Portal in den Schlossturm eingebaut. Obersiebenbrunn war das erste Schloss des Prinzen im Marchfeld. Schlosshof und Schloss Niederweiden folgten. Nach dem Tod des Prinzen erbte dessen Nichte Victoria von Savoyen auch Obersiebenbrunn, verkaufte es aber umgehend wieder dem Kardinal Kollonitsch, dessen Familie es bis zu ihrem Aussterben im Jahr 1874 behielt. Danach ging das Schloss testamentarisch in das Eigentum der Erzdiözese Wien über. Diese richtete hier 1914 ein Erziehungsheim für gefährdete Mädchen ein, das mit einer landwirtschaftlichen Schule verbunden war. 1936 wurde die große Landwirtschaft vom Schloss abgetrennt. In den 60er Jahren des 20. Jh. wurden Heim und Schule geschlossen. Die „Schwestern vom Guten Hirten“ verließen 1973 endgültig Obersiebenbrunn. Das bereits stark vernachlässigte Gebäude wurde, an den durch den Bau der Wiener UNO-City bekannt gewordenen Architekten Dipl. Ing. Johann Staber, verkauft, der sich jedoch ebenfalls nicht um eine Sanierung bemühte, sondern versuchte Wohnungen zu erschaffen. Durch finanzielle Probleme scheiterte dieses Projekt und kam nach einiger Zeit in den Besitz der Marktgemeinde Obersiebenbrunn. Letztendlich wurde die Anlage von der Koptisch-Orthodoxen Kirche gekauft und seither von den Mönchen restauriert. Es wurde das St. Antonius-Kloster eingerichtet. Die dringend notwendigen Restaurierungsmaßnahmen wurden bereits eingeleitet. Der große Park mit dem berühmten Pavillion von Lukas von Hildebrandt, gehört nach wie vor der Gemeinde, das seitlich angrenzende Grundstück mit der Reithalle, gehört der Familie Staber, die dort eine Reitschule betreibt. Unmittelbar nachdem Prinz Eugen 1725 die Herrschaft Obersiebenbrunn als Geschenk erhalten hatte, beauftragte er den französischen Gartenarchitekten Dominique Girard mit der Gestaltung des weitläufigen Parks hinter dem Schloss. Nach Trockenlegung des sumpfigen Auwaldes entstand ein ausgedehnter Fasangarten mit langen Alleen und zwei künstlich angelegten Teichen, die durch Kanäle miteinander verbunden waren. Die Teiche und Kanäle konnten mit kleinen Gondeln befahren werden. In der Hauptachse des Parks wurde im hinteren Bereich ein großes Rondeau angelegt. Es bildet den Schnittpunkt von acht sternförmig zusammenlaufenden Alleen. Die Kapelle befand sich ursprünglich über der Toreinfahrt, wurde aber in neuerer Zeit in einen größeren Raum der Belletage verlegt. Die ursprüngliche Raumabfolge ist nicht mehr erhalten, durch den Umbau zum Lazarett und dann zur Schule und nun zum Kloster haben sich die Raumkonfigurationen laufend geändert. Diese zahlreichen Adaptierungen haben das innere des Schlosses nahezu völlig entwertet. Vor Originalbestand kann kaum noch etwas entdeckt werden. Lediglich das tragende Mauerwerk und der Dachstuhl lassen die lange Geschichte erkennen. Das Äußere des Schlosses ist ebenfalls sehr heruntergekommen, es wird zwar gerade restauriert, doch leider sind die finanziellen Mittel eher begrenzt, was auch hier den Verlust zahlreicher historischer Substanz vermuten lässt.

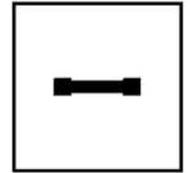
## MACHBARKEITSANALYSE

Die Prachtzeit des Schlosses war zur Zeit des Prinzen Eugen, danach hat durch ungünstige Besitzerwechsel der lange Leidensweg des Schlosses begonnen und scheint bis heute nicht beendet. Die Umnutzung zu einer Schule hat den Bestand sehr verändert, Zwischendecken wurden eingezogen, Zwischenwände aufgemauert, die gesamte Raumaufteilung wurde verändert. Auch die Außenseite hat sehr gelitten, durch falsche Verputzsysteme sind alle Fassaden sehr desolat und auch der darunter befindliche Ziegelbestand ist geschädigt.

Durch die lange Leerstehzeit nach dem Erwerb durch Architekt Staber hat das Schloss weiter gelitten. Durch die Koptische Kirche hat nun das Schloss zwar wieder eine Funktion und Eigentümer gefunden, jedoch versuchen sie zwar das Schloss zu restaurieren, aber durch das Fehlen ausreichender Mittel und eines Gesamtanierungskonzeptes wird das Schloss immer mehr zum Patchwork, als zum barocken Meisterwerk von damals. Nach Auswertung der Analyse kann diese Anlage nur mit der **Gesamtnote 4** – Barockes Schloss mit großer Geschichte, das eine neue Nutzung gefunden hat, die aber keine weiteren Einnahmen ermöglicht und den Bestand aufgrund der Adaptierungen weiter schadet, ohne Ausbaupotential – beurteilt werden.

## QUELLENANGABE

- 
- <sup>100</sup> Grundbuchauszug – Schloss Obersiebenbrunn
  - <sup>101</sup> Dehio NÖ
  - <sup>102</sup> Dehio NÖ
  - <sup>103</sup> Grundbuchauszug – Schloss Obersiebenbrunn
  - <sup>104</sup> ÖAMTC
  - <sup>105</sup> ÖBB
  - <sup>106</sup> Gemeinde Obersiebenbrunn
  - <sup>107</sup> Gemeinde Obersiebenbrunn
  - <sup>108</sup> Statistik Austria, *Probezählung 2006, erstellt am 6.08.2009*
  - <sup>109</sup> Statistik Austria, *2008*
  - <sup>110</sup> Gemeinde Obersiebenbrunn, Müller
  - <sup>111</sup> Arbeitsstättenverordnung
  - <sup>112</sup> NÖ Bautechnikverordnung



**Abbildung 1**  
zeigt Veranstaltungssaal



**Abbildung 2**  
zeigt Vorplatz



**Abbildung 3**  
Zeigt Haupteingang



**Abbildung 4**  
zeigt Uhr unter dem Wappen  
der Familie Liechtenstein

**Standort:** Hauptstraße 1, A - 2193 Wilfersdorf KG 15042 – EZ 1857<sup>100</sup>

**Erbaut:** 1600, Umbau zum heutigen Erscheinungsbild 1713

**Eigentümer:** Stiftung Fürst Liechtenstein

**Nutzung:** Ausstellungen, Veranstaltungen, Vinothek, Heuriger und Sitz der Fürst Liechtensteinischen Gutsverwaltung sowie Museum

**Besitzerwechsel - die letzten 3:**

**Nicht bekannte Jahreszahl** Otto von Maissau<sup>101</sup>

**1436** Familie Liechtenstein<sup>102</sup>

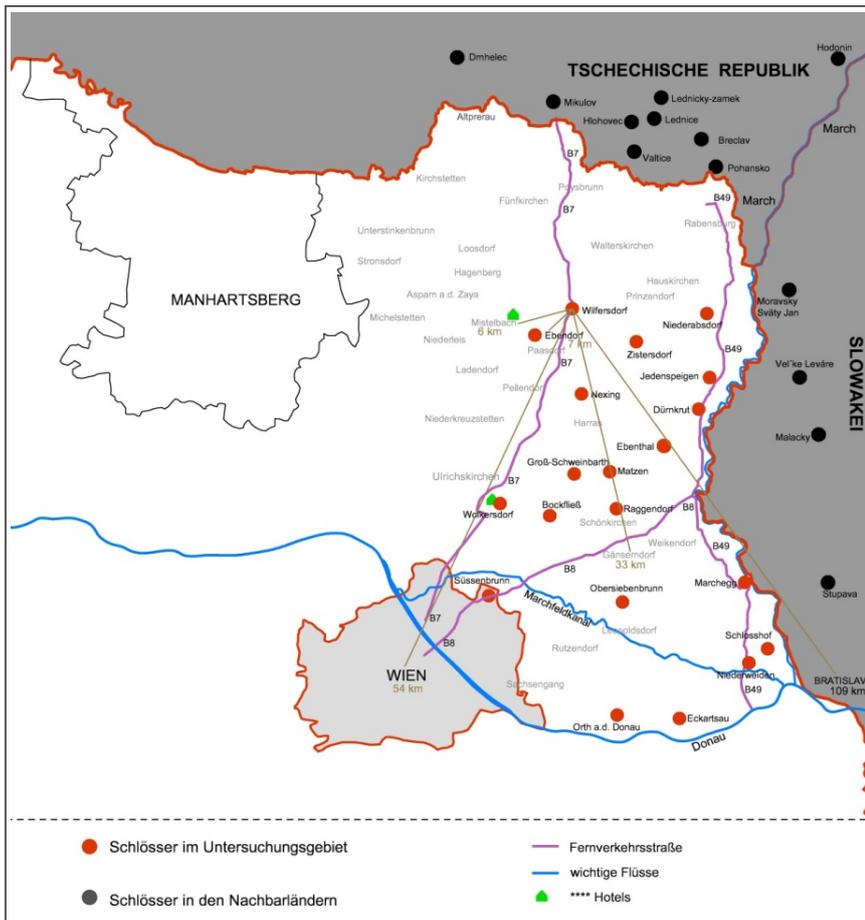
**1988** Stiftung Fürst Liechtenstein<sup>103</sup>

## INFRASTRUKTURELLE ASPEKTE

Das in Schönbrunnergelb gehaltene Schloss liegt am südöstlichen Ortsrand unweit der Durchzugsstraße von Wilfersdorf. Aus Wien gelangt man über die Autobahn A22, weiter über die B7, die Autobahn A5 und über die Mistelbacher Bundesstraße B40 bis zum Schloss. Von der Wiener Innenstadt gerechnet beträgt die Entfernung ca. 54 km, dies ist eine Autofahrt von ca. 50 Minuten. Von der Stadtgrenze sind es ca. 48 km Distanz.<sup>104</sup> Von Wien Praterstern gelangt man mit dem Regionalzug bis nach Mistelbach und von dort aus fährt der Bus 7553 bis zur Haltestelle Wilfersdorf bei Mistelbach Ortsmitte. Ab hier aus ist es nur mehr ein kurzer Fußmarsch zum Schloss Wilfersdorf.<sup>105</sup>

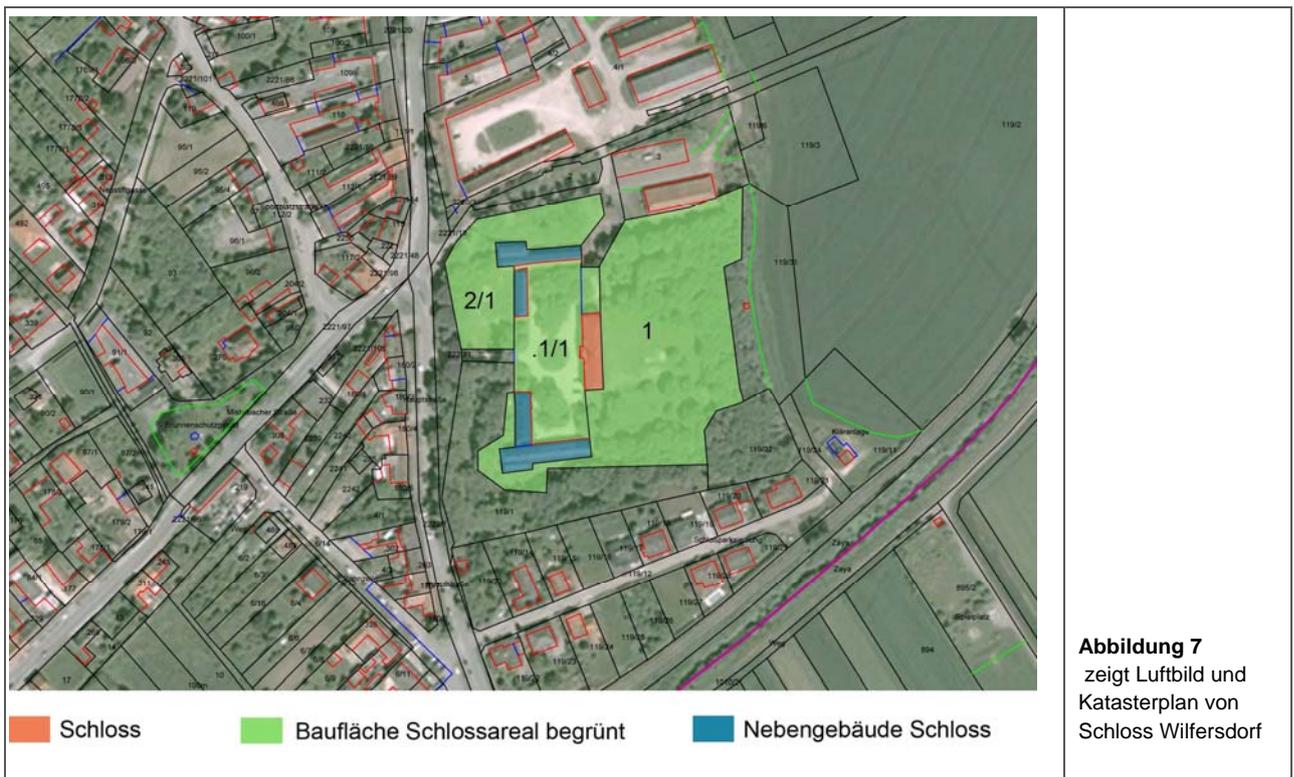


**Abbildung 5**  
Karte zeigt den Weg vom Bahnhof zum Schloss Wilfersdorf



**Abbildung 6**  
Karte zeigt die Entfernungen ab Schloss Wilfersdorf, zu den markanten Punkten

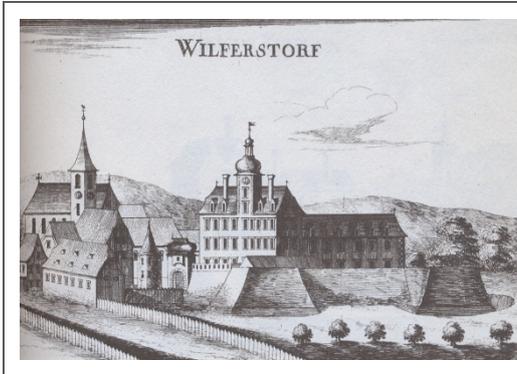
Die Marktgemeinde Wilfersdorf liegt im Weinviertler Dreiländereck gemeinsam mit den Katastralgemeinden Bullendorf, Ebersdorf und Hobersdorf.<sup>106</sup> In der Gemeinde ist die römisch katholische Pfarrkirche Wilfersdorf, sie ist dem heiligen Nikolaus geweiht, dessen Patrozinium am 6. Dezember gefeiert wird. Die Innenrenovierung der Kirche wurde am 19.5.2002 mit der Weihe des neuen Altars und des neuen Ambos abgeschlossen. Auf den Heiligen Berg, dem Kalvarienberg aus 1674 führt ein barocker Kreuzweg. Freizeiteinrichtungen wie Sauna, Solarium, Dampfbad, Squash, Tennishalle und Freiplätze finden sich ebenfalls in Wilfersdorf.<sup>107</sup> Der Ort ist 30,46km<sup>2</sup> groß und hat 2.018 Einwohner.<sup>108</sup> Die Einnahmen der Gemeinde betragen 2008 € 865.000.- aus rein steuerlichen Einnahmen und € 328.000.- zusätzlich.



Die Gesamtfläche des Areals, welches zum Schloss und somit auch zum Besitz der Stiftung Fürst Liechtenstein gehört, beträgt insgesamt 127 ha. In dieser Graphik sind lediglich die in der Liste angeführten direkt umliegenden Flächen farblich dargestellt. Das Areal ist als Bauland, Sondergebiet und Schlossanlage gewidmet. Die angrenzenden Grünflächen sind als Parkanlage gewidmet.<sup>109</sup>

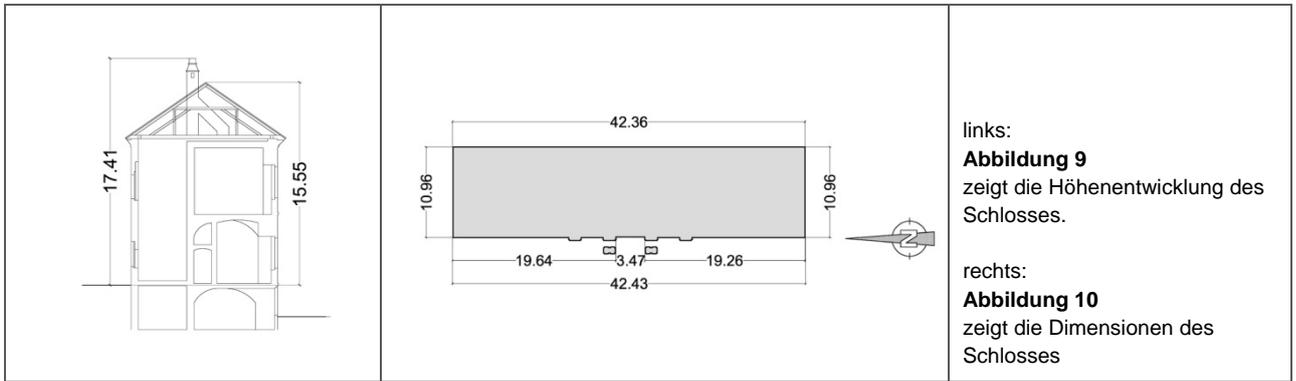
## ARCHITEKTONISCHE ASPEKTE

Durch einen kleinen Park gelangt man über eine Brücke, die den ehemaligen Wassergraben überquert, zum Hauptgebäude. Dieses ist zwar nur mehr ein Torso der einstigen Anlage, die auf dem Vischer-Stich von 1672 zu sehen ist, wirkt aber immer noch recht stattlich.



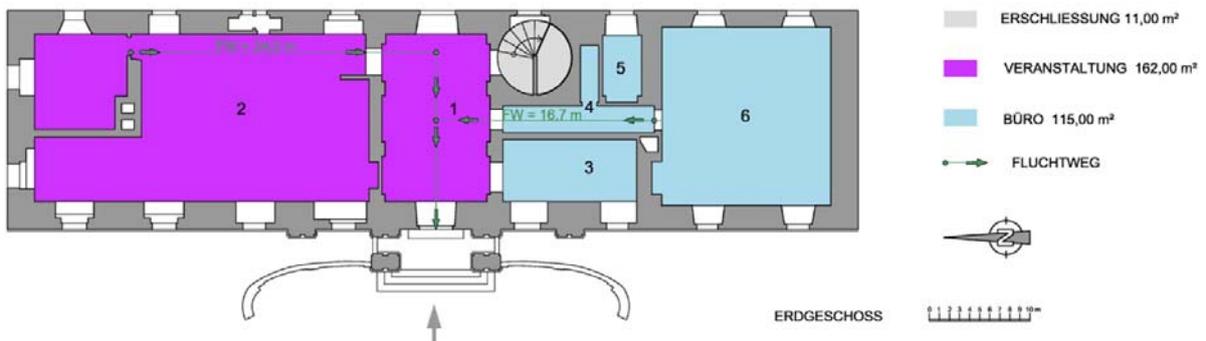
**Abbildung 8**  
zeigt Vischer Stich aus dem Jahr 1672

Spuren der schlossumlaufenden Bastionen aus dem 17. Jahrhundert findet man noch im Park. Der neunachsige Haupttrakt weist zwei Geschosse mit hohem Sockel über dem Souterrain auf. Er ist ein einheitlicher Bau des 17. Jahrhunderts. Eine von Sphingen flankierte und von einer Balustrade begrenzte zweiarmige Auffahrt führt zum Portal im dreiachsigen, etwas vorgezogenen Mittelrisalit. Dieser wird durch einen Dreiecksgiebel betont, der vom Liechtenstein-Wappen gekrönt ist, darunter befindet sich eine Uhr. Über dem Eingang sind eine Bauinschrift und zwei Wappen angebracht. Sehr gut erhalten und gepflegt sind die ehemaligen Wagenremisen und Stallungen vor dem Schloss, die mit diesem einen Ehrenhof bilden. Nach Westen zu wird dieser durch Torpfeiler, die klassizistische Vasen tragen, begrenzt. Ein Turm ist in Schloss Wilfersdorf nicht vorhanden. Die Hauptfassade ist horizontal durch ein Kordongesimse in jedem Stockwerk gegliedert, vertikal gibt es im Risalit geschoßweise Doppelsäulenpilaster, die durch ihre weiße Farbe noch mehr zur Geltung gebracht erscheinen. Dem rechteckigen Portal sind zwei Doppelpfeiler vorgestellt, die im Obergeschoß einen Balkon mit einem schön gearbeiteten Schmiedeeisengitter tragen. Die Fassadengliederung wurde im 18. Jahrhundert erneuert und später nochmals verändert. Die Rückseite des Schlosses ist betont einfach gehalten. Sie wird nur durch die zahlreichen Fenster gegliedert. Die Grunddimensionen der Anlage sind an der Hauptfront ca. 43m und die Tiefe ist ca. 11m. Der Trakt ist 16m hoch.

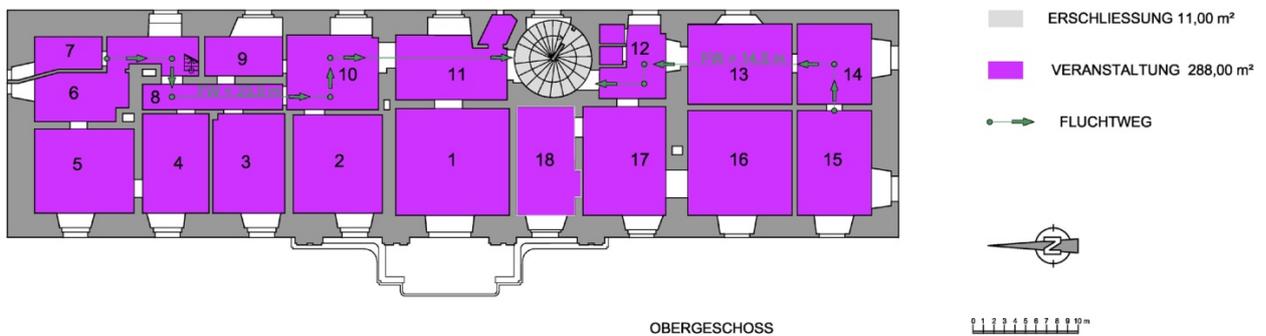


Die Fenster sind weiße Holzkastenfenster mit eingetieften Rahmenfeldern. Im Erdgeschoss sind diese mit schabrackenartigen Stürzen und im Obergeschoss mit ins Kranzgesims reichenden Keilsteinverdachungen ausgebildet. Die pilastergegliederte Eingangshalle ist tonnengewölbt. Im 18. Jahrhundert wurde ihr Gewölbescheitel um einen ovalen Stuckspiegel bereichert. Die Erdgeschoßräume sind stichkappentonnengewölbt. Das Mansardenwalmdach ist mit roten Ziegeln gedeckt.

Die Räume im Erdgeschoß sind eher groß gehalten und haben ein Maß von ca. 8,40 m x 8,90 m. Hingegen im Obergeschoß, im reinen Ausstellungsbereich gliedert sich die Ausstellung in mehrere kleinere Räume von der Dimension von 5 m x 4,20 m. Beide Geschoße haben eine durchschnittliche Raumhöhe von 4,90 m.



**Abbildung 11** zeigt den Grundriss des Schlosses Wilfersdorf



**Abbildung 12** zeigt den Grundriss des Schlosses Wilfersdorf

## TECHNISCHE ASPEKTE

Aufgrund der geringen Traktiefen und der Nutzung ist die Belichtung ausreichend, sowohl für den Bürobetrieb, als auch für den Ausstellungsbereich. Problematisch erscheint die Fluchttreppe, die eine Wendeltreppe ist. Aufgrund der Brandschutzbestimmungen lasten auf dieser Treppe erhöhte Anforderungen.

*(4) Fluchtwege dürfen nur dann über Stiegen mit gewendelten Laufteilen führen, wenn*

*1. auf der nach § 18 Abs. 1 erforderlichen nutzbaren Mindestbreite des Fluchtweges die Auftrittsbreite der Stufen mindestens 20 cm beträgt oder*

*2. nicht mehr als 60 Personen im Gefahrenfall darauf angewiesen sind.*<sup>110</sup>

Die Überprüfung zeigt, dass die Treppe ausreichend ist für eine Besucherzahl bis maximal 60 Personen. Anhand des Interviews ist bekannt, dass die Besucherzahlen nicht die erlaubte Höchstgrenze übersteigen. Die Fluchtweglängen sind weit unter dem Toleranzbereich. Im Schloss ist kein Lift installiert, wodurch es keine Barrierefreiheit gibt. Aufgrund der geringen Größe des Gebäudes und der vollen Auslastung der Flächen, ist auch kaum Platz für einen Aufzug.

Hauptstiege Osttrakt	Maße	Überprüft nach:	Ergebnis
Fluchtweglänge	EG= 24,00 m OG= 23,00 m	§17 AStV <sup>111</sup> §17 AStV	= 24,00 m < 40,00 m -> erfüllt = 23,00 m < 40,00 m -> erfüllt
Gangbreiten	EG = 1,30 m 1. OG= 1,20 m	§ 18 AStV § 18 AStV	= für 130 Personen zugelassen = für 120 Personen zugelassen
Material Stiege	Stein	§19 AStV Pkt. 5	= erfüllt
Abmessung Podest	Nicht vorhanden	§ 69 NÖ-BTV <sup>112</sup>	= erfüllt: 1,90 m > 1,20m
Stiegenbreite	175 cm	§ 68 NÖ-BTV	= 1,75 m > 1,20 m -> erfüllt
Fluchtbreite	1,20 cm Breite bei Auftrittsbreite von <b>23cm</b>	§ 19 AStV Pkt. 4	= für 60 Personen zugelassen
Stiegenabsatz	37 Stufen (auf 1 Teil) <b>Lauflänge vorhanden: 37 &gt; 20</b>	§ 69 NÖ-BTV	= nicht erfüllt
Stiegenverhältnis	EG bis 1.OG <b>14 x 15 cm</b> (20 cm vom inneren Stiegenrand gemessen)	§ 69 (2+3) NÖ-BTV	= erfüllt

Maße im Zuge der Vor-Ort Besichtigung und aus den Planunterlagen durch MM abgenommen.

## WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

Im Souterrain ist ein gemütlicher Schlosskeller untergebracht. Hier kann in einem Bereich Wein verkostet werden, im Anderen teilen sich 4 Heurigenbetreiber die Räumlichkeiten temporär und bewirten mit Wein und kleinen Speisen. Zugang erfolgt entweder durch das Schloss über die Wendeltreppe in den Keller oder über den außen liegenden Eingang seitlich unter der Hauptfront. Die Außenbereiche werden für Sommerkonzerte oder für andere Freiluftveranstaltungen der Gemeinde genutzt.

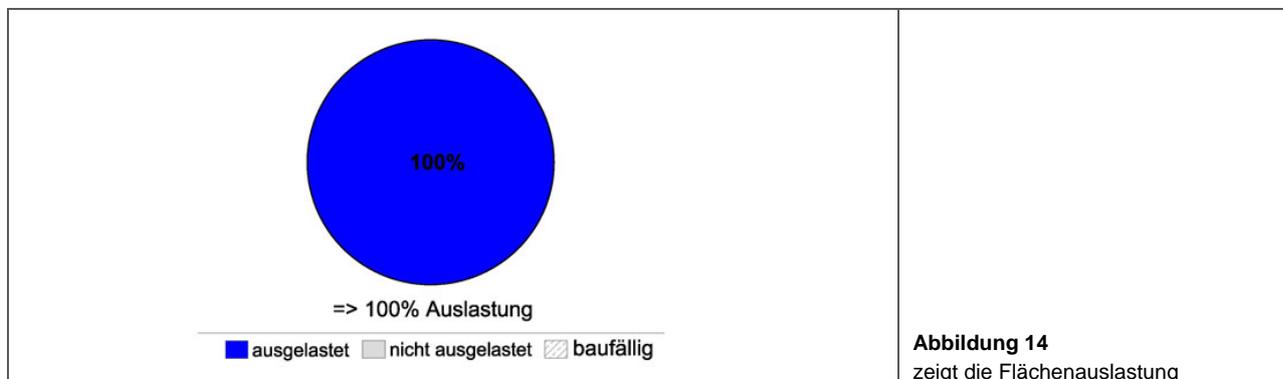
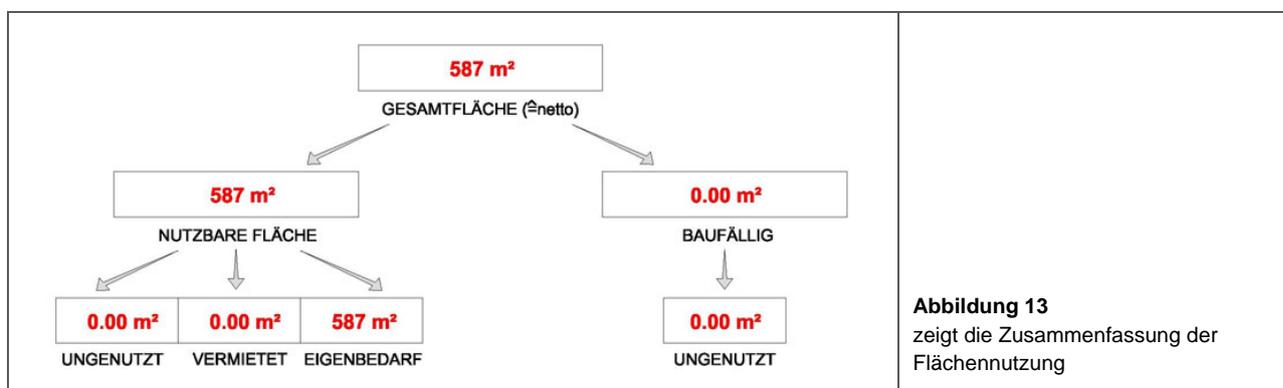
## AUSWERTUNG DER NETTO & BRUTTO GESCHOSSFLÄCHEN PRO NUTZUNG

(\*Auf ganze Zahlen aufgerundet!)

	Räume	NGF *	BGF*	Mietpreise vorhanden	Mietpreise fiktiv	Ausbau – kosten
	Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€	€ 15,- / m <sup>2</sup> T <sup>1</sup>	€ einmalig 1.873,- / m <sup>2</sup> T <sup>2</sup>
<b>EG:</b>						
Veranstaltung	18	162,00	266,00		2.430,00 / mt.	-
Büro	4	115,00	179,00		1.725,00 / mt.	-
Erschließung		11,00	18,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE EG:</b>		<b>288,00</b>	<b>463,00</b>		<b>4.155,00 / mt.</b>	-
<b>1. OG</b>						
Veranstaltung	18	288,00	443,00		4.320,00 / mt.	-
Erschließung		11,00	17,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE 1.OG:</b>		<b>299,00</b>	<b>460,00</b>		<b>4.320,00 / mt.</b>	-
<b>INSGESAMT:</b>		<b>587,00</b>	<b>923,00</b>		<b>8.475,00 / mt.</b>	-

T<sup>1</sup> Annahme nach Recherche der Mietpreise € 15,- pro m<sup>2</sup> pro Monat

T<sup>2</sup> Annahme der Ausbauskosten pro m<sup>2</sup> auf Grundlage der recherchierten Beispielanlagen. Der Wert ist ein Mittelwert. Aufgrund des Datenschutzes werden die recherchierten Werte nicht angegeben.



Anhand des Mittelwertes der ortsüblichen Mietpreise wurde die erzielbare Miete ermittelt. Ebenso wurden die Ausgaben anhand eines Mittelwertes der erhaltenen Werte für Schlossanlagen definiert. Anhand der Auswertung ist erkennbar, wie viel Fläche derzeit zur Verfügung steht und wie viel davon genutzt wird. Durch Einsetzen eines Mietpreises lassen sich mögliche Einnahmen aufzeigen.

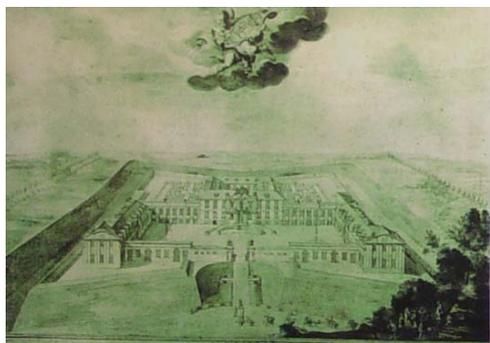
Schloss Wilfersdorf wird als regionales Kultur- und Ausstellungszentrum genutzt. Der multifunktionale Festsaal im Erdgeschoß ermöglicht die Abhaltung von Seminaren, Präsentationen und kleinen Kongressen. Im Obergeschoß wird eine umfangreiche Dokumentation über die Geschichte des Hauses Liechtenstein

gezeigt. Das Schloss Liechtenstein wird verwaltet von der Fürst Liechtensteinischen Gutsverwaltung. Das örtliche Heimatmuseum hat in einem der Nebengebäude Platz gefunden.

Grundsätzlich ist das Hauptgebäude voll ausgelastet und weist keine Flächenreserven mehr auf. Aufgrund des Sitzes der Fürst Liechtenstein Gutsverwaltung, die die größte Agrargutverwaltung Österreichs ist, befindet sich im Schloss eine sinnvolle gemischte Nutzung aus Bürobetrieb und Museum, die in das Schloss aufgrund des repräsentativen Charakters investiert und es erhält.

## IMMATERIELLE ASPEKTE

Um 1130 wird bezeugt, dass Chunigunt von Asparn in Wulvlinestorf Besitz erhalten hatte. Mit Herteg Franz von Wälfersdorf wird hier aber erst 1360 ein Adelssitz erwähnt. 1436 verkauften die Herren von Maissau die mittelalterliche Burg an die Familie Liechtenstein. Seit damals blieb Wilfersdorf ununterbrochen in ihrem Besitz und dient bis heute der Verwaltung der fürstlichen Güter im Weinviertel. Gundaker von Liechtenstein wählte die Herrschaft Wilfersdorf als seinen Wohnsitz. Da die Hauptlinie der Familie 1712 ausstarb, stammen sämtliche heute noch lebende Mitglieder der Familie Liechtenstein von ihm ab. Um 1600 ließ Gundaker die gotische Burg in ein Schloss umbauen. 1713 beauftragte Fürst Anton Florian von Liechtenstein den Architekten Anton Ospel mit der Barockisierung des Schlosses. Ein Stich von Johann Adam Delsenbach,<sup>113</sup> um 1721 zeigt eine äußerst prunkvolle Anlage mit einem querovalen Vorhof.



**Abbildung 15**

zeigt Stich von Johann Adam Delsenbach, um 1721

Als der Fürst 1721 starb, wurden jedoch die Ausbauarbeiten eingestellt. Wilfersdorf diente bis zur Mitte des 18. Jahrhunderts einer Nebenlinie des Hauses Liechtenstein als Wohnsitz. Danach wurde es nur mehr als Verwaltungsgebäude des angeschlossenen Gutsbetriebes genutzt. Fürst Alois von Liechtenstein ließ um 1802 den Nord-, Süd- und Ostflügel wegen Baufälligkeit abtragen, so dass heute nur mehr der Westflügel und die Nebengebäude erhalten sind. 1809 wurde das Gebäude von den Franzosen verwüstet. 1866 war in ihm ein preußisches Feldlazarett untergebracht. Gegen Ende des Zweiten Weltkrieges erlitt das Schloss schwere Schäden, die aber in den folgenden Jahren behoben wurden. 2001/02 wurden die bestehenden Bauten mustergültig restauriert und revitalisiert. Das Schloss steht seit 1996 unter Naturdenkmal.

## MACHBARKEITSAUSWERTUNG

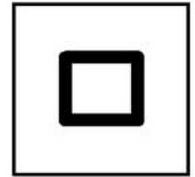
Seit im Jahre 1416 die damals noch als Burg zu wertende Anlage an die Familie Liechtenstein verkauft wurde und in späterer Folge Gundaker das Schloss zu seinem Wohnsitz erklärte, ist das Schloss in ununterbrochenem Besitz dieser einen Familie und gehört damit auch zu den Anlagen, die die wenigsten Besitzwechsel erfahren haben. Genau gesagt, seitdem die Anlage als Schloss gewertet werden kann, wurde niemals der Besitzer gewechselt, lediglich die dahinter steckende wirtschaftliche Konstruktion wurde aus wirtschaftlichen Gründen der Zeit angepasst. So wurde im Jahr 1988 das Schloss mittels Schenkungsvertrag vom 30.12.1988 an die Stiftung Fürst Liechtenstein weitergegeben. Es ist nur mehr der Westtrakt erhalten, dieser ist dafür bestens erhalten und sehr gut restauriert. Fast das gesamte Gebäude hat eine Nutzung, wie der Schlosskeller mit seinem Heurigen, das Erdgeschoß mit dem Gemeindezentrum und den Veranstaltungssälen, sowie der Gutsverwaltung Liechtenstein und das Obergeschoße mit dem Ausstellungsbereich. Die Anlage wird auch heute noch von einem großen Grünbereich umgeben, während an der Frontseite ein mit wassergebundener Vorplatz den ehemaligen Ehrenhof markiert, ist hinter dem Schloss eine große Wiese bis hin zu den Waldgürteln rund um die Anlage.

Das Schloss ist das Hauptschloss der Familie Liechtenstein in Österreich auf dem Lande. Die Familie ist der größte Landwirtschaftsbetrieb in Österreich und hat enorm große Flächen zu verwalten, diese Tätigkeit wird hier im Schloss ausgeübt. Das Schloss stellt somit die österreichische Basis auf dem Lande dar und es ist in großem Interesse der Familie diese Anlage zu erhalten. Aufgrund der Analyse kann die Anlage mit der **Gesamtnote 1** – gut erhaltenes und saniertes Schloss mit großer Geschichte und großem Areal, die mit einer neuen und nachhaltigen Nutzung, die den Bestand nicht schädigt, vollkommen ausgelastet ist – bewertet werden. Da es kein Wachstumspotential gibt, sind auch die Fluchtwege und Fluchttreppen in der derzeitigen Form ausreichend dimensioniert.

## QUELLENANGABE

---

- <sup>100</sup> Grundbuchauszug – Schloss Wilfersdorf
- <sup>101</sup> Dehio NÖ
- <sup>102</sup> Dehio NÖ und Burgen Austria
- <sup>103</sup> Grundbuchauszug – Schloss Wilfersdorf
- <sup>104</sup> ÖAMTC
- <sup>105</sup> ÖBB
- <sup>106</sup> Gemeinde Wilfersdorf
- <sup>107</sup> Gemeinde Wilfersdorf und Pfarrverband Wilfersdorf
- <sup>108</sup> Statistik Austria, *Probezählung 2006, erstellt am 6.08.2009*
- <sup>109</sup> Gemeinde Wilfersdorf, Pleyel
- <sup>110</sup> Arbeitsstättenverordnung, *Anforderungen an Fluchtwege §19 (4)*
- <sup>111</sup> Arbeitsstättenverordnung
- <sup>112</sup> NÖ Bautechnikverordnung
- <sup>113</sup> Schloss Wilfersdorf, *Ausstellung Lichtenstein*



**Abbildung 1**  
zeigt den Festsaal



**Abbildung 2**  
zeigt den Gang Bürotrakt



**Abbildung 3**  
zeigt den Innenhof



**Abbildung 4**  
zeigt die Kapelle mit  
Hauptaltar

**Standort:** Schlossplatz 1, A-2263 Dürnkrot KG 06106 – EZ 39<sup>100</sup>

**Erbaut:** 1529, Umbau zum heutigen Erscheinungsbild im Jahre 1695

**Eigentümer:** Marktgemeinde Dürnkrot

**Nutzung:** Gemeindezentrum

#### **Besitzerwechsel - die letzten 3:**

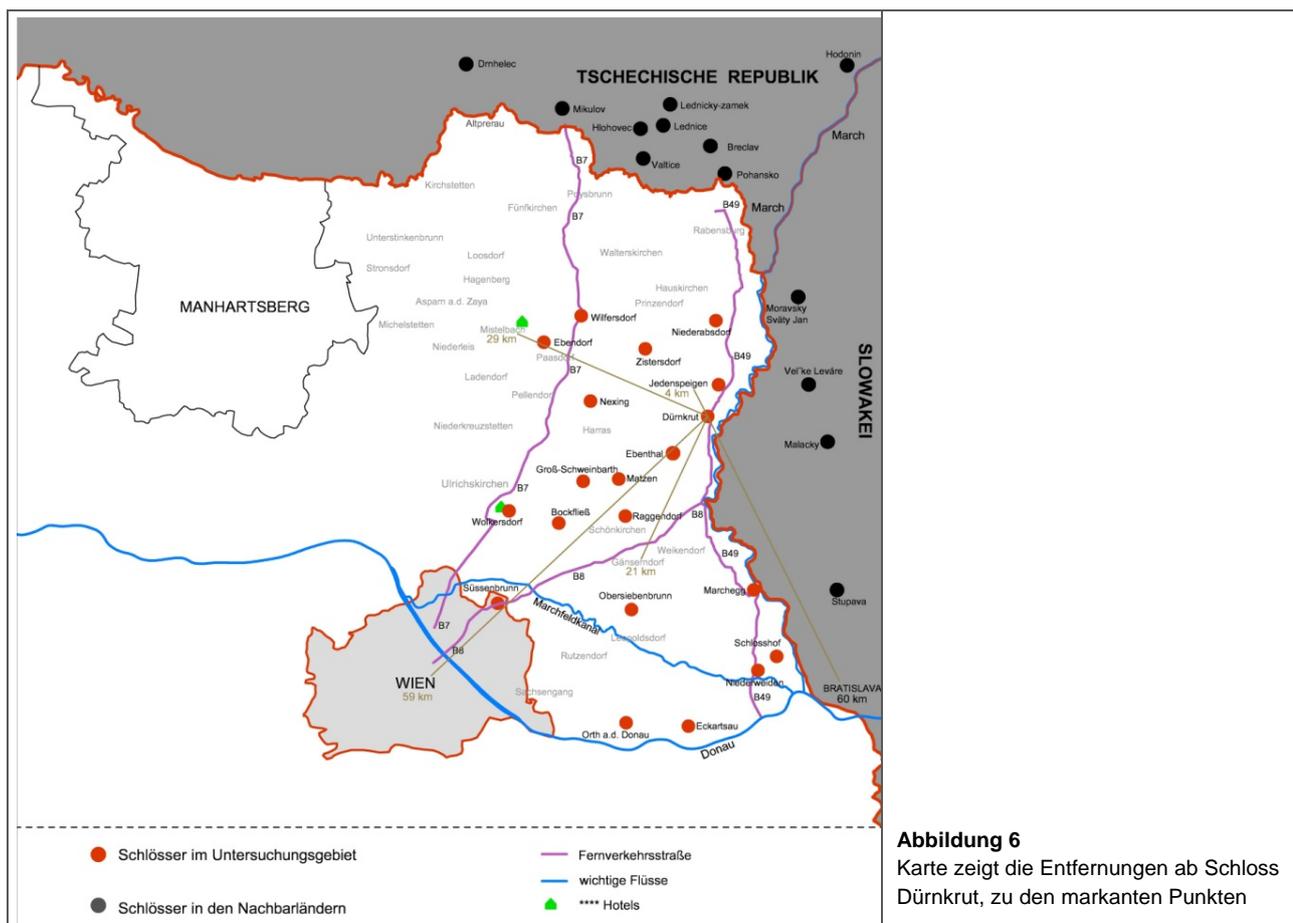
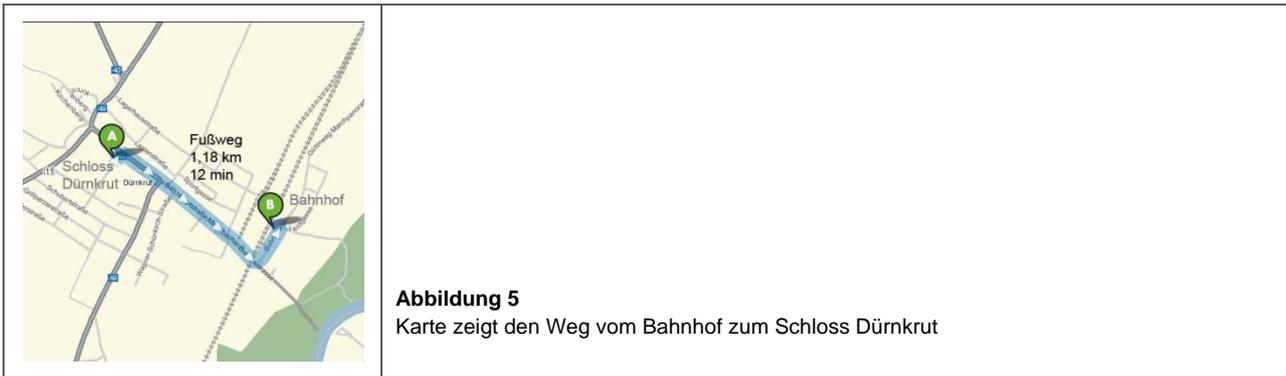
**1830** Familie Sachsen-Coburg-Gotha<sup>101</sup>

**1941** Familie Felix und Anna Pertl

**1985** Marktgemeinde Dürnkrot<sup>102</sup>

## INFRASTRUKTURELLE ASPEKTE

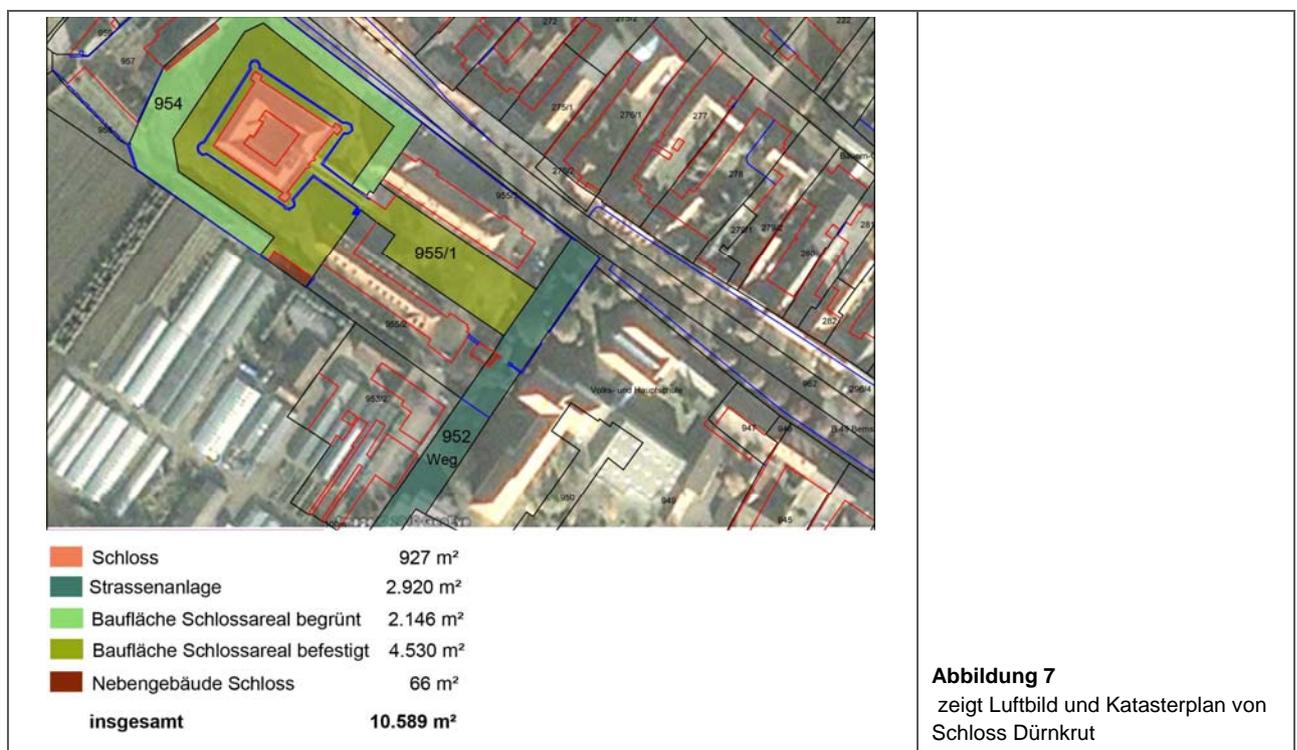
Das Schloss Dürnkrot liegt auf einer Anhöhe im Zentrum des Ortes Dürnkrot an der B49, der Bernstein Bundesstraße. Aus Wien gelangt man über die Autobahn A23, weiter über die B8 und über die Bernstein Bundesstraße B49 zum Schloss. Von der Wiener Innenstadt gerechnet beträgt die Entfernung ca. 59 km, dies ist eine Autofahrt von ca. 60 Minuten. Von der Stadtgrenze sind es ca. 44 km Distanz.<sup>103</sup> Öffentlich gelangt man von Wien Praterstern mit dem Regionalzug bis nach Dürnkrot und von dort aus ist es nur mehr ein kurzer Fußmarsch zum Schloss Dürnkrot.<sup>104</sup>



Anhand der Grafik ist die Lage von Schloss Dürnkrot zu den anderen Schlössern erkennbar.

Schloss Dürnkrot gehört zu den Anlagen die sich am nächsten zur Staatsgrenze befinden und eine gleichmäßige Entfernung zu den Bundeshauptstädten hat. Das nächste größere Quartier auf österreichischem Terrain befindet sich 29 km entfernt. Die Marktgemeinde Dürnkrot liegt am Ostrand des Weinviertels an der March und damit an der Grenze zur Slowakei.<sup>105</sup> Die Kirche von Dürnkrot in seiner heutigen Form stammt aus dem Jahre 1698. Zwischen Jedenspeigen und Dürnkrot befindet sich ein Gedenkstein aus Granit, der an die Schlacht bei Dürnkrot und Jedenspeigen vom 26 August 1278 erinnert. Ein Mittelalterspektakel, welches jährlich im August stattfindet, erinnert an die siegreiche Schlacht.<sup>106</sup> Dürnkrot hat bei einer Fläche von 30,40 km<sup>2</sup> 2236 Einwohner.<sup>107</sup>

Die Einnahmen der Gemeinde beliefen sich im Jahr 2008 auf €2.693.000 gegenüber Ausgaben von €2.703.000, davon sind die rein steuerlichen Einnahmen €845.000.<sup>108</sup>



Schloss Dürnkrot ist als Bauland, Sondergebiet und Schlossanlage gewidmet.<sup>109</sup>

## ARCHITEKTONISCHE ASPEKTE

Durch den Wirtschaftshof und über eine gemauerte, treppenartig ansteigende Brücke, die den ehemaligen Wassergraben überquert, erreicht man das erhöht liegende Schloss. Die Schlossanlage ist ein zweigeschossiger Renaissancebau um einen quadratischen Hof. Sie ist umgeben von Bastionen mit Rundbasteien und einem zum Teil erhaltenen Graben und der wesentlich tiefer liegenden ursprünglich symmetrisch konzipierten gegen Osten vorgelagerten Meierhofanlage aus dem 17. Jahrhundert. Von dieser ist nur mehr der zweigeschossige Südtrakt erhalten geblieben, der Nordtrakt wurde rekonstruiert.



Die annähernd quadratische Anlage ist an der Hauptfront ca. 32 m lang und erstreckt sich auf ca. 35 m. Die Trakttiefe bewegt sich zwischen 6,5 und 7,5 m. Der Turm überragt die ca. 11,5 m hohe Anlage mit seiner 28 m Höhe um zwei Geschosse und teilt die Hauptfront an der Ostseite in zwei Hälften.

Im Erdgeschossbereich des Turmes befindet sich das mächtige Rundbogenportal, welches markiert wird durch einen Balkon im ersten Obergeschoss, sowie durch zwei große Atlanten aus der Zeit um 1720, aus dem Anfang des 18. Jahrhunderts, die den Balkon tragen. Mittig am Balkon sieht man das Wappen der Familie Coburg-Gotha. Gut erhalten und restauriert ist die Ende des 17. Jhd. gefertigte, gewölbte Stuckdecke in der Torhalle. Sie trägt ein zwei jochiges Tonnengewölbe mit Stichkappen und ist mit reicher Stuckdekoration versehen. Innerhalb ziert ein Bildmedaillon mit üppigem Laubwerk, wo Simon mit dem Löwen und der Englische Gruß dargestellt ist, sowie die vier Jahreszeiten. Der Turm ist fünfgeschossig und mit romanischer Zinnenbekrönung aus dem Jahre 1830.



Gleich beim Erreichen des Eingangsportals sieht man die statisch erforderlichen Abmauerungen, die das Schloss gegen ein Abrutschen am Hang sichern sollen. Ein dominierender romanisierter Torturm ziert die Hauptfassade. Die vier Schlossfassaden sind im Wesentlichen aus dem 17. Jhd. erhalten, weisen unsymmetrische Fensterachsen auf und sind auch untereinander verschieden, sie sind glatt und unstrukturiert. Bei der großen Restauration im Jahre 1990 wurde mit Hilfe des BDA eine Putzrezeptur auf Kalkbasis vorgeschlagen und verwendet. Durch die vorrangegangene Mauerfeuchte kommt es trotzdem

noch zu Salzausblühungen und teilweise zu Putzabplatzungen, was eine im Dreijahresrhythmus wiederkehrende Wartung nötig macht.

Die Hoffassade ist sehr schlicht gehalten und mit eingestellten Blendmauern versehen. Der einst rechteckige Innenhof hat durch spätere Einbauten eine fast quadratische Form bekommen. Das in Ziegel eingedeckte Satteldach wurde bei der großen Restaurierung im Jahre 1990 neu eingedeckt und statisch ertüchtigt. Von den originalen Möbeln war nichts mehr vorhanden, daher wird versucht im Stil des Schlosses Möbel zusammenzutragen.

Über eine Treppe im Nordtrakt gerät man in das erste Obergeschoß, hier befindet sich das Gemeindeamt. Die Fenster sind Holzkastenfenster mit Isolierverglasung, umrahmt mit Putzgewänden und schlagen nach innen auf, wie die Originale und in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt ausgeführt.

Bis auf einen größeren Raum der als Versammlungsraum für ca. 50 Personen genutzt wird, sind die Räume alle ähnlich groß und bewegen sich zwischen ~ 5,0 m x 3,0 m. Die Raumhöhen zwischen Erdgeschoß und 3. Obergeschoß bewegen sich zwischen 3,25 m und 3,95 m. Anhand der Grundrisse kann die Raumaufteilung genauer abgelesen werden. Aus erschließungstechnischen Gründen wurde bei der Restaurierung im ersten Obergeschoß ein innenliegender Gang erschaffen, der nun die Büros durchgehend miteinander verbindet. Im Erdgeschoß erfolgt die Erschließung von Raum zu Raum, was bei dem Ausstellungskonzept kein Problem darstellt.

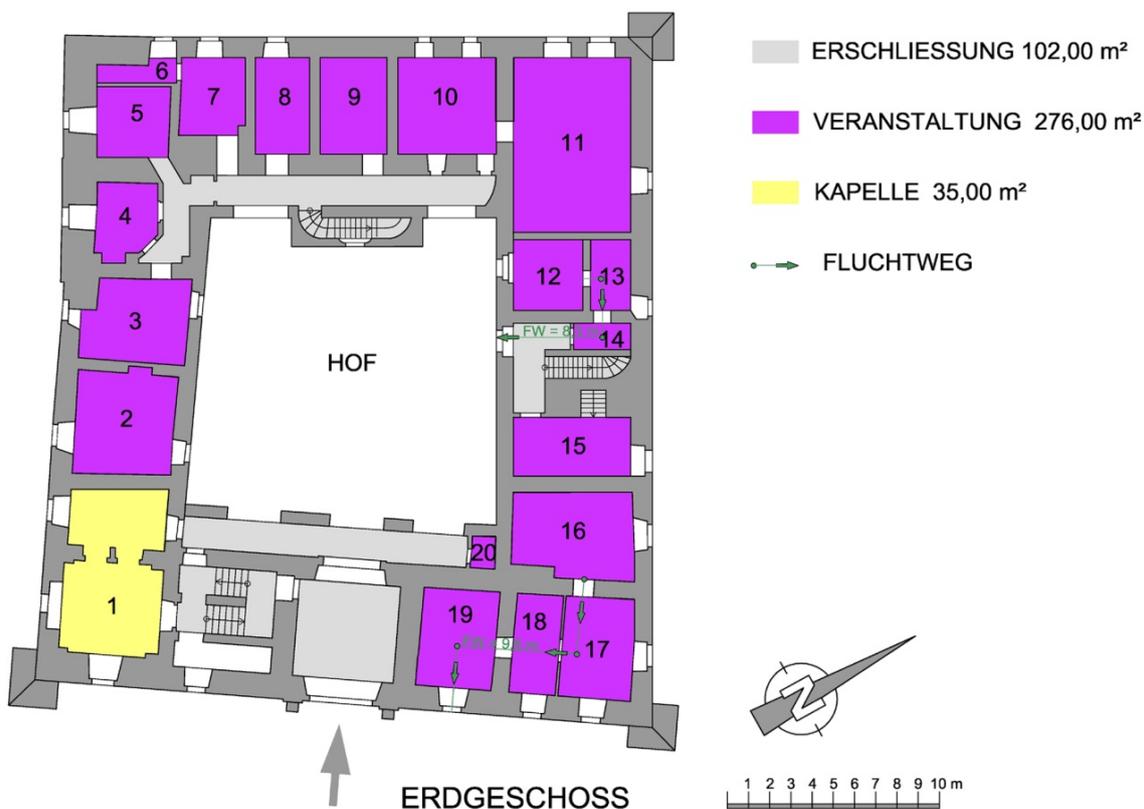
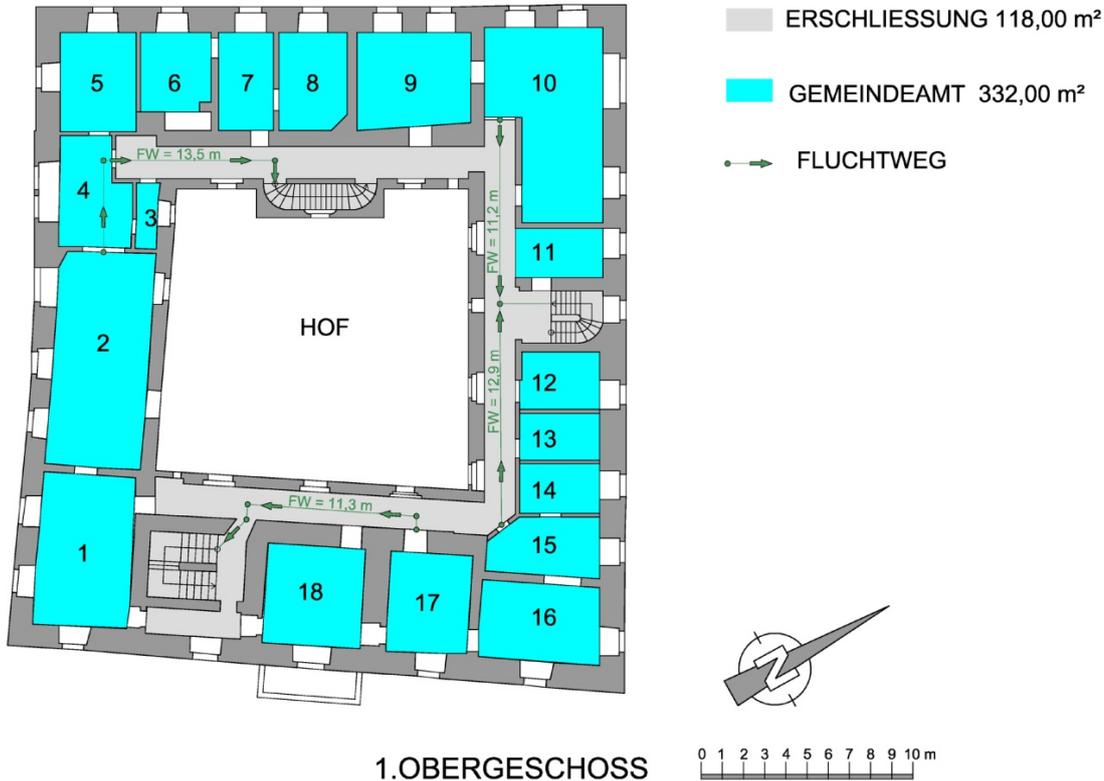


Abbildung 12 zeigt den Grundriss des Schlosses Dürnkrot



1.OBERGESCHOSS

Abbildung 13 zeigt den Grundriss des Schlosses Dürnkrot

## TECHNISCHE ASPEKTE

Obwohl es sich um ein öffentliches Gebäude handelt und mit Parteienverkehr zu rechnen ist, wurde nicht auf eine barrierefreie Erschließung geachtet. Das Obergeschoss ist nur über die Treppe erreichbar.

Hauptstiege Westnordtrakt	Maße	Überprüft nach:	Ergebnis
Fluchtwegbreite	1,30m (EG) & 1,45m (OG) cm - Handlauf (10 cm) = 1,20 m <b>1,20 m ≥ 1,20 m</b>	§ 68 NÖ-BTV <sup>110</sup> § 18 AStV <sup>111</sup>	= erfüllt 120 Personen
Stiegenabsatz	15 Stufen (auf 3 Teile) <b>max. Lauflänge vorhanden: 15 &lt; 20</b>	§ 69 (1) NÖ-BTV	= erfüllt
Stiegenverhältnis	EG bis 1.OG <b>18 x 30 cm</b>	§ 69 (2+3) NÖ-BTV	= erfüllt

Maße im Zuge der Vor-Ort Besichtigung und aus den Planunterlagen durch MM abgenommen.

Die Fluchtwegsituation ist unproblematisch, kein Fluchtweg zu einer Treppe ist länger als 14 m. Laut Überprüfung des Arbeitsstättenverordnung AStV § 18 und Niederösterreichische Bautechnikverordnung 1997 § 68 ist der Bürobetrieb von bis zu 120 Personen erlaubt. Die Belichtung ist für den Bürobetrieb im Obergeschoß ausreichend und stellt kein Problem dar. Auch für den Museumsbetrieb besteht kein Belichtungsproblem.

## WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

Die Anlage ist in Gemeindebesitz, sie wird auf zwei Ebenen genutzt. Im Erdgeschoß befindet sich im Südwesttrakt das Museum für Kultur und historische, sowie geschichtliche Funde aus der näheren Umgebung. Ebenso wird der ehemalige Gefängnistrakt als solcher der Ausstellung angehängt. Gegen Voranmeldung gibt es Führungen für kleinere Gruppen, im 1. Obergeschoß ist das Gemeindeamt. Das Gemeindezentrum ist der tägliche Arbeitsplatz von 11 Gemeindebediensteten sowie des Bürgermeisters und Schauplatz für sämtliche Gemeinderatssitzungen. Neben den Büroräumlichkeiten im Nordosttrakt des Schlosses gibt es für den Parteienverkehr Wartensichen und WC- Anlagen. Auch das Trauungsamt und die Mutterbetreuung der Gemeinde sind im Obergeschoß untergebracht. Aufgrund der Nutzung des Schlosses als Gemeindeamt, wird das Schloss ganzjährig genutzt.

Erweiterungspotential hat das Schloss im zweiten Obergeschoss, es ist nicht restauriert und weist keine Nutzung auf. Ebenso sind die weiteren Geschoße des Turmes nicht saniert und ungenutzt.

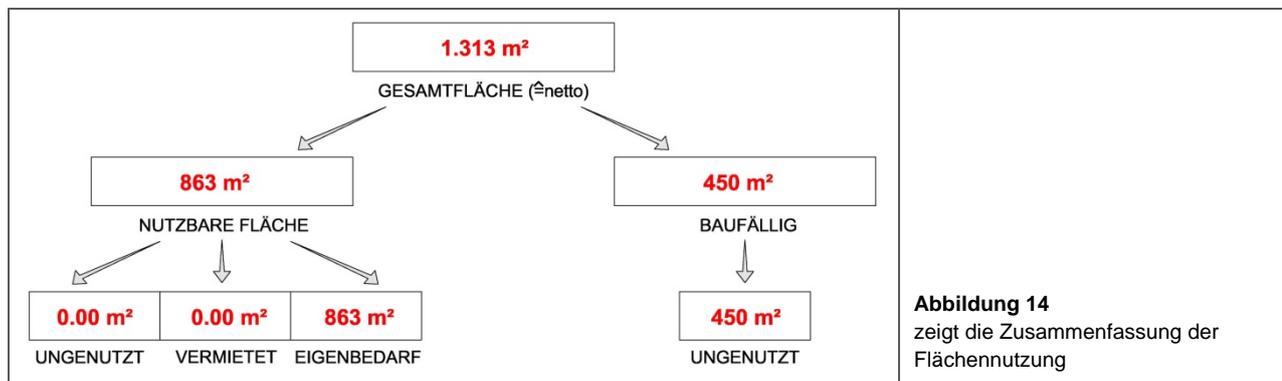
## AUSWERTUNG DER NETTO & BRUTTO GESCHOSSFLÄCHEN PRO NUTZUNG

(\*Auf ganze Zahlen aufgerundet!)

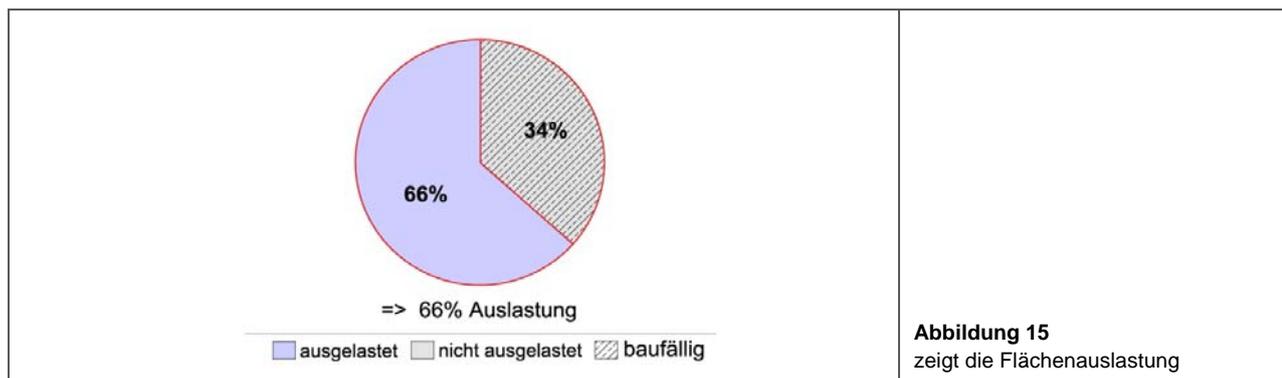
	Räume	NGF *	BGF*	Mietpreise vorhanden	Mietpreise fiktiv	Ausbau - kosten
	Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€	€ 15,- / m <sup>2</sup> T <sup>1</sup>	€ einmalig 1.873,- / m <sup>2</sup> T <sup>2</sup>
<b>EG</b>						
Veranstaltung	19	276,00	453,00		4.140,00 / mt.	-
Kapelle	1	35,00	60,00		-	-
Erschließung	4	102,00	180,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE EG:</b>		<b>413,00</b>	<b>693,00</b>		<b>4.140,00 / mt.</b>	-
<b>1. OG</b>						
Gemeindeamt	18	332,00	516,00		4.980,00 / mt.	-
Erschließung	1	118,00	183,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE 1.OG:</b>		<b>450,00</b>	<b>699,00</b>		<b>4.980,00 / mt.</b>	-
<b>2. OG</b>						
Nutzfläche wie im 1.OG		332,00	516,00		4.980,00 / mt.	621.836,00
Erschließung		118,00	183,00		-	221.014,00
<b>NUTZFLÄCHE 2.OG:</b>		<b>450,00</b>	<b>699,00</b>		<b>4.980,00 / mt.</b>	<b>842.850,00</b>
<b>INSGESAMT:</b>		<b>1.313,00</b>	<b>2.091,00</b>		<b>14.100,00 / mt.</b>	<b>842.850,00</b>

T<sup>1</sup> Annahme nach Recherche der Mietpreise € 15,- pro m<sup>2</sup> pro Monat

T<sup>2</sup> Annahme der Ausbauskosten pro m<sup>2</sup> auf Grundlage der recherchierten Beispielanlagen. Der Wert ist ein Mittelwert. Aufgrund des Datenschutzes werden die recherchierten Werte nicht angegeben.



**Abbildung 14**  
zeigt die Zusammenfassung der  
Flächennutzung



**Abbildung 15**  
zeigt die Flächenauslastung

Anhand des Mittelwertes der ortsüblichen Mietpreise wurde die erzielbare Miete ermittelt. Ebenso wurden Ausgaben anhand eines Mittelwertes der erhaltenen Werte für Schlossanlagen definiert. Anhand der Auswertung ist erkennbar wie viel Fläche derzeit zur Verfügung steht und wie viel davon genutzt wird. Durch Einsetzen eines Mietpreises lassen sich mögliche Einnahmen aufzeigen. Flächenmäßig wäre das 2. Obergeschoß noch mit 450,00 m² abzüglich der Erschließungsfläche vorhanden und würde die Einnahmen um 54 % erhöhen. Ein Ausbau im historischen Stil nach denkmalpflegerischen Anforderungen würde ca. 843.000 € kosten.

## IMMATERIELLE ASPEKTE

Das Schloss wird erstmals im 12. Jahrhundert erwähnt als Befestigung zum Schutz der Zivilbevölkerung während zahlreicher Angriffe. Die Festung Dürnkrot war wehrhafter Stützpunkt an der Marchgrenze. 1529 beim Angriff der Türken wurden die größten Schäden angerichtet. Zu dieser Zeit war die Burg in Besitz der Herren von Lembach und wurde 1580 von Bernhard von Lembach an Siegmund Freiherr von Landau verkauft, womit der Ausgangspunkt zur Entstehung des Schlosses gelegt war. Der neue Besitzer ließ 1603 die Burg zu einem zweigeschossigen Renaissanceschloss um einen annähernd quadratischen Hof umbauen. Ebenso errichtete er gegen Osten die symmetrische Meierhofanlage, von welcher heute nur mehr der zweigeschossige Südtrakt erhalten ist. Als protestantischer Rebell wurde ihm 1621 sein Besitz von

Kaiser Ferdinand II entzogen. Im Zuge der Gegenrevolution konfiszierte Kaiser Ferdinand II 1621 das Schloss und gab es zuerst als Lehen und 1636 als freies Eigen an den General Rudolf Freiherrn von Teuffenbach. Auf ihn geht die Ausgestaltung der Schlosskapelle zurück. Sein Stiefsohn Michael Wenzel Graf Althan erbt den Besitz und verkaufte ihn 1696 an den aus Schottland stammenden Grafen Jakob von Hamilton. Dieser sorgte für einen wohnlichen Ausbau des Schlosses. 1778 erwarb die Vormundschaft des Grafen Franz de Paul von Kohary die Herrschaft. Durch seine Tochter Maria Antonie kam Dürnkrot 1830 an ihren Gatten Ferdinand Herzog von Sachsen-Coburg-Gotha, dessen Wappen heute noch am Balkon über dem Eingang zu sehen ist. 1866 quartierte sich der Generalstab der Ersten Preußischen Armee im Schloss ein. 1934 wird das Schloss mit beträchtlichen Geldmitteln wieder in Stand gesetzt. Danach wurde das Schloss am 01.06.1941 vom Prinzen Phillip Josias von Coburg dem Ehepaar Felix und Anna Pertl um 50.000 Reichsmark in gutem Zustand verkauft. Anna Pertl ließ die innenliegende Treppe im Nordosttrakt bauen. Ihrerseits verkaufte die Familie das Schloss später wieder an Herrn Stefan Micewski. 1985 erwarb schließlich die Marktgemeinde das leer stehende und ungenutzte Schloss, das bereits stark vernachlässigt war. Am 14.06.1998 wurde das renovierte Schloss eingeweiht und das Gemeindeamt übersiedelte ins Schloss.

Das Schloss Dürnkrot steht grundbücherlich nicht unter Denkmalschutz, wird aber in der Denkmalliste des BDA geführt als geschütztes Objekt. Anhand der Geschichte der Anlage kann man die hohe Bedeutung des Schlosses in der Vergangenheit erkennen, auch aufgrund seiner langen Entstehungs- und Wandlungsgeschichte gewinnt die Anlage an Bedeutung. In Bezug auf die immateriellen Aspekte ist sicher das Gesamtensemble mit dem Burggraben und den umliegenden Gebäuden, sowie die Außenoptik zu beachten. Im Inneren wurde schon viel neuzeitlich umgestaltet, sodass viele der immateriellen Werte verloren gegangen sind. Der Gemeinde ist das Schloss als Zentrum des Ortes wichtig und viel an dessen Erhaltung im historischen Stil gelegen. Denkmalpflegerisch gibt es derzeit keine Konflikte mit der derzeitigen Nutzung und dem Stand der Revitalisierung.

### **MACHBARKEITSAUSWERTUNG**

Das Schloss hat durch die zahlreichen Besitzerwechsel und deren verschiedene Anforderungen an das Gebäude und an die Nutzung im Laufe der Jahrhunderte zahlreiche Veränderungen am Gebäudebestand erlebt. Letztendlich bis zur großen Restaurierung durch die Gemeinde Dürnkrot im Jahre 1990-1997.

Es waren keine großen Feuchteschäden im Bestand, da die Dächer annähernd in Ordnung geblieben waren und kein Wasser eindringen konnte. Allerdings gab es zahlreiche Rissbildungen auf Grund von Setzungen,

die statisch saniert wurden, aber zu keiner Zeit den Bestand ernsthaft gefährdeten. Durch falsche Anstrichsysteme wurde im Fall Dürnkrot bei einer vorrangegangenen Restauration ein Zementanstrich verwendet, der in der Folge das Mauerwerk geschädigt hat.

Die Nutzung als Gemeindeamt garantiert eine regelmäßige Instandhaltung und erfolgte mit Unterstützung des Bundesdenkmalamtes und dem Ziel die historisch wertvolle Anlage Schloss Dürnkrot zu erhalten.

Aufgrund der Nutzung als Gemeindeamt, ist das Schloss während des gesamten Jahres in Betrieb und wird laufend genutzt. Als Einnahmequelle wird im Erdgeschoß noch der Museumsbetrieb geführt, der ein weiteres wichtiges Einnahmepotential darstellt und auch das Interesse an einem Schlossbesuch steigert.

Aufgrund des unsanierten 2. Obergeschoßes hätte die Anlage noch Flächenpotential, welches jedoch zuerst revitalisiert werden müsste und in Anbetracht der Treppensituation auch Ergänzungen in Bezug auf die Erschließung mit sich bringen würde.



In Bezug auf die Aspekte der modernen Nutzungen, kann diese Anlage mit der **Gesamtnote 3** – Anlage mit funktionierender Benützung, die den Bestand nicht gefährdet und Ausbaupotential im 2. Obergeschoß, jedoch ohne große Einnahmequellen und keine historischen Innenräume, sowie mit Defiziten bei der Erschließung - bewertet werden.

## QUELLENANGABE

<sup>100</sup> Grundbuchauszug - Schloss Dürnkrot

<sup>101</sup> Dehio NÖ

<sup>102</sup> Grundbuchauszug - Schloss Dürnkrot

<sup>103</sup> ÖAMTC

<sup>104</sup> ÖBB

<sup>105</sup> Gemeinde Dürnkrot

<sup>106</sup> Gemeinde Dürnkrot

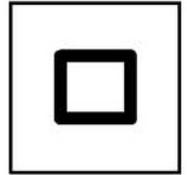
<sup>107</sup> Gemeinde Dürnkrot und Statistik Austria

<sup>108</sup> Statistik Austria

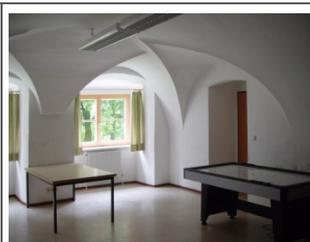
<sup>109</sup> Tatzber Horst

<sup>110</sup> NÖ Bautechnikverordnung

<sup>111</sup> Arbeitsstättenverordnung



**Abbildung 1**  
zeigt Aufenthaltsraum



**Abbildung 2**  
zeigt Klassenzimmer



**Abbildung 3**  
zeigt Innenhof



**Abbildung 4**  
zeigt Speisesaal

**Standort:** Schlossplatz 1, A-2225 Zistersdorf KG 06128 – EZ 3850<sup>100</sup>

**Erbaut:** 1620

**Eigentümer:** Hypo Niederösterreich - Immobilienleasinggesellschaft m.b.H.

**Nutzung:** Schülerheim der Landesberufsschule Zistersdorf

### **Besitzerwechsel - die letzten 3:**

**1831** k. k. Maria Theresianischen Ritterakademie<sup>101</sup>

**1927** Stadtgemeinde Zistersdorf<sup>102</sup>

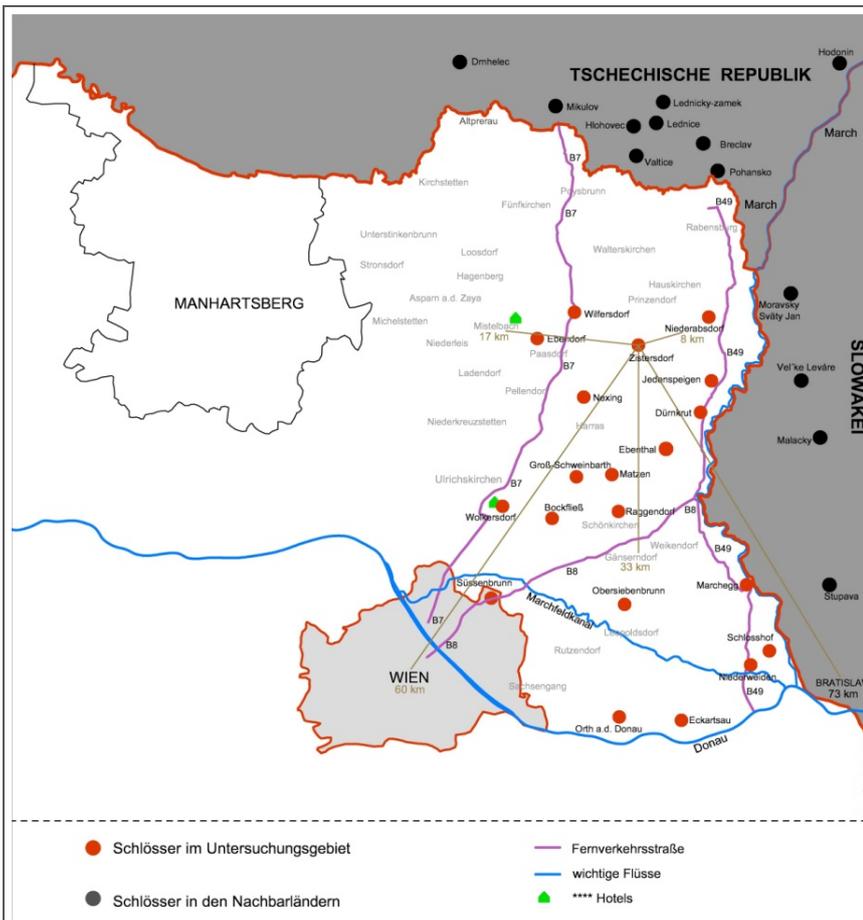
**1988** Hypo Niederösterreich - Immobilienleasinggesellschaft m.b.H.<sup>103</sup>

## INFRASTRUKTURELLE ASPEKTE

Im südwestlichen Stadtteil von Zistersdorf liegt das durch zahlreiche Umbauten in der Neuzeit etwas nüchterne und kahl wirkende Schloss Zistersdorf. Aus Wien gelangt man über die Autobahn A22, weiter über die B7 und über die L16 zum Schloss. Von der Wiener Innenstadt gerechnet beträgt die Entfernung ca. 60 km, dies ist eine Autofahrt von ca. 60 Minuten. Von der Stadtgrenze sind es ca. 52 km Distanz.<sup>104</sup> Von Wien Praterstern gelangt man mit dem Regionalzug bis nach Mistelbach/Zaya und mit dem, Bus 1008 bis zur Haltestelle Zistersdorf Zentrum. Von dort aus ist es nur mehr ein kurzer Fußmarsch zum Schloss Zistersdorf.<sup>105</sup>



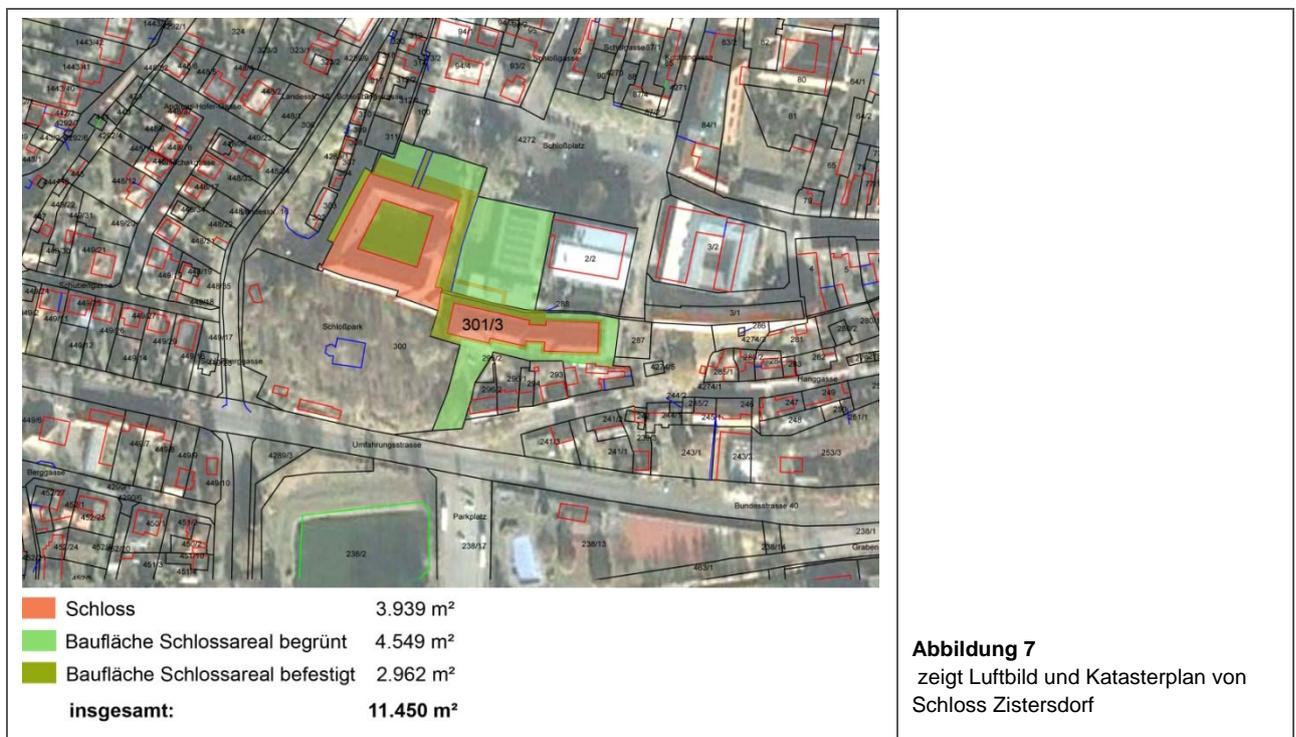
**Abbildung 5**  
Karte zeigt den Weg vom Bahnhof zum Schloss Zistersdorf



**Abbildung 6**  
Karte zeigt die Entfernungen ab Schloss Zistersdorf, zu den markanten Punkten

Die Stadtgemeinde Zistersdorf liegt inmitten von Weinbergen am Fuße des Steinberges. Erstmals 1160 urkundlich erwähnt wird Zistersdorf im 13. Jahrhundert zur Stadt erhoben und ist noch heute von vielen historischen Sehenswürdigkeiten geprägt. Die Großgemeinde besteht aus den Katastralgemeinden Blumenthal, Eichhorn, Gaiselberg, Gösting, Grossinzersdorf, Loidesthal, Maustrenk, Windisch-Baumgarten und Zistersdorf.<sup>106</sup> Im Zentrum befinden sich noch Reste der Stadtmauer mit Pulverturm und Stadttor, die Dreifaltigkeitssäule, eine barocke Pestsäule, das alte Rathaus mit barockem Turmaufbau und die als Franziskanerkloster gegründete Stadtpfarrkirche. Die Wallfahrtskirche Maria Moos ist das älteste Quellenheiligtum Niederösterreichs.

Die Erdölfunde ab 1929 machen Zistersdorf weit über die Grenzen hinaus als Erdölstadt bekannt.<sup>107</sup> Die Gemeinde ist 88,61km<sup>2</sup> groß und hat 5.510 Einwohner.<sup>108</sup> Die Einnahmen der Gemeinde betragen im Jahr 2008 €1.270.000.-, davon waren €911.000.- rein steuerliche Einnahmen.<sup>109</sup>



**Abbildung 7**  
zeigt Luftbild und Katasterplan von  
Schloss Zistersdorf

Das Schloss Zistersdorf ist als Bauland Sondergebiet - Schule gewidmet.<sup>110</sup>

## ARCHITEKTONISCHE ASPEKTE

Das ausgedehnte Gebäude ist durch einen breiten, mit Ziegeln ausgemauerten Graben von der Stadt getrennt. Die Süd- und die Westseite waren Teil der Stadtbefestigung und durch einen Wall geschützt. Von der alten Stadtburg der Kuenringer ist heute nichts mehr zu sehen. Östlich des Schlosses befinden sich Reste der ehemaligen Meierhofanlage aus dem 18. Jahrhundert. Es ist ein überwiegend zweigeschossiger, vierflügeliger Bau um einen etwas verzogenen Rechteckhof. Die vier Trakte der Anlage umschließen den Hof, sie sind zweigeschossig. Der Nordtrakt wurde erst im Jahre 1999 saniert, als man durch steigende Schülerzahlen mehr Zimmer benötigte. Im Ostrakt ist in der Mitte der fünfgeschossige Turm integriert. Das Haupttor mit klassizistischem Rundbogenportal reicht über 1 ½ Geschoße und befindet sich an der Nordfassade. Das Tor wird von gekoppelten Pilastern an den Seiten markiert und vom Wappen der k. k. Maria Theresianischen Ritterakademie bekrönt. Die Fassade ist symmetrisch gegliedert, jeweils links und rechts vom Tor sechs Fensterachsen, die ihrerseits wieder ab der dritten Fensterachse durch Pilaster geteilt sind. Die Ostfassade mit dreigeschossigem Mittelpavillon hat eine strenge Riesenpilasterordnung. Die Fassaden sind gepflegt, wirken aber schmucklos.



Das Schloss ist wie ein unregelmäßiges Trapez geformt, an der Haupttorseite ist die Fassadenlänge ca. 50m, die gegenüberliegende Seite ist mehr als 16m länger. Die Höhe der Anlage beträgt an der höchsten Stelle ca. 20m. Durch die gewölbte Einfahrt gelangt man in den annähernd quadratischen Innenhof, er ist mit Betonpflastersteinen ausgelegt und 33x31 m groß. In dessen Mitte befindet sich ein moderner Brunnen anstelle des Historischen. Vom, vor dem Schloss liegenden, Parkplatz erreicht man das Hauptportal über eine asphaltierte moderne Brücke, die über den mit Ziegel und Betonwänden abgemauerten Graben führt. Das mit einer Eternitdeckung eingedeckte Satteldach wurde bei der großen Restaurierung im Jahre 1990 neu eingedeckt und die Unterkonstruktion statisch ertüchtigt. Auf den Südseiten der Dachflächen befinden sich Solarzellen zur Brauchwassererwärmung. Im Inneren ist das Schloss aufgrund seiner Adaptierungen zum Internat und zum Schulbetrieb sehr schmucklos und nüchtern.



links:  
**Abbildung 10**  
zeigt Vortragsraum

rechts:  
**Abbildung 11**  
zeigt Speisesaal

Im Erdgeschoss sind die Räume mit Kreuzgratgewölbe und Tonnengewölbe mit Stichkappen überspannt, während in den Obergeschossen abgehängte Decken zur Abdeckung der Leitungsführung ausgeführt wurden. Die Raumdimensionen bewegen sich zwischen 5,40m x 4,20m und 18,90m x 6,00m. Die Raumhöhe ist ca. 4,00m. Historische Böden gibt es nicht mehr, alles wurde aufgrund einfacherer Pflege mit Laminatböden versehen. Die Fenster sind neue Holzfenster mit dreifacher



**Abbildung 12** zeigt den Grundriss des Schlosses Zistersdorf

## TECHNISCHE ASPEKTE

Schloss Zistersdorf wird komplett als Herberge für die Landesberufsschule genutzt, größere Räume werden als Vortragsräume genutzt. Ein großes Anliegen für einen Schulbetrieb ist die Fluchtwegsproblematik. Die Fluchtwegsregelungen sind im Schulbereich sehr streng, anhand der Auswertungstabelle sind die Gangbreiten und die Fluchtwege überprüft worden. Aufgrund der Vorgaben wurde in dieser Hinsicht viel am Schloss adaptiert. Diese Veränderungen waren notwendig um die Sicherheit der Schüler zu gewährleisten.

Hauptstiege Südtrakt	Maße	Überprüft nach:	Ergebnis
Fluchtweglänge	EG= 40,0 m	§17 AStV <sup>111</sup>	= 40,0 m = 40,00 m -> erfüllt
Gangbreiten	EG = 2,50 m – 3,40 m	§ 18 AStV	= 250 Personen
Material Stiege	Stein	§19 AStV Pkt. 5	= erfüllt
Abmessung Podest	5,80m x 2,30 m	§ 18 AStV	= erfüllt
Material Podest	Stein	§19 AStV Pkt. 5	= erfüllt

Maße im Zuge der Vor-Ort Besichtigung und aus den Planunterlagen durch MM abgenommen.

Anhand der Auswertung ist zu erkennen, dass die Anlage den Sicherheitsvorschriften für den Schulbau entspricht. Die Anlage ist auch barrierefrei ausgelegt, im Erdgeschoß sind alle Bereiche barrierefrei zu erreichen, weiters wurde ein Lift eingebaut. Es gibt auch barrierefreie Zimmer.

Hauptstiege Südtrakt:	Maße	Überprüft nach:	Ergebnis
Stiegenbreite	2,15 (EG) - Handlauf (10 cm) = 2,05 m <b>2,05 m &gt; 1,20 m</b>	§ 68 NÖ-BTV <sup>112</sup> = § 18 AStV <sup>113</sup> =	erfüllt 205 Personen
Stiegenabsatz	22 Stufen (auf 3 Teile) <b>max. Lauflänge vorhanden: 12 &lt; 20</b>	§ 69 (1) NÖ-BTV =	erfüllt
Stiegenverhältnis	EG bis 1.OG <b>16 x 42 cm</b>	§ 69 (2+3) NÖ-BTV =	erfüllt

Überprüft laut §68, §69 und §70 der NÖ Bautechnikverordnung 1997 / 3.Teil „Andere Gebäude und Bauwerke“ und AStV: §16 bis §22 [Quelle: Vor-Ort Besichtigung & Abnahme der Maße durch MM]

## WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

Die Schlossanlage Zistersdorf befindet sich im Eigentum der Handelskammer für Niederösterreich und wird als Landesberufsschule und Internat für Sanitär – und Heizungsinstallateure genutzt. Die gesamte Anlage wurde zur Schule und Herberge adaptiert. Auch die umliegenden Neubaugebäude sind für den Schulbetrieb. Im Schloss selbst befinden sich die Herberge und einige Vortragsräume, des Weiteren wurden Unterhaltungsräume im Keller und Erdgeschoss eingerichtet für die Freizeitgestaltung der Schüler. Auch das Dach wurde neu eingedeckt und der Dachboden teilweise ausgebaut mit einem großen Vortragssaal. Küche und Speisesaal befinden sich im Erdgeschoss. Mittels Verbindungsgang an der Ostseite gelangt man unterirdisch in die Meierhofanlage, in der sich die Werkstätten befinden und in den Obergeschoßen, die auch mittels Lift erreichbar sind, die Verwaltung und die Direktion. Aufgrund des Schulbetriebes ist das Schloss über die Schulmonate voll ausgelastet und während der Ferienzeiten steht es fast leer. In dieser Zeit werden Reinigungs- und Wartungsarbeiten durchgeführt.

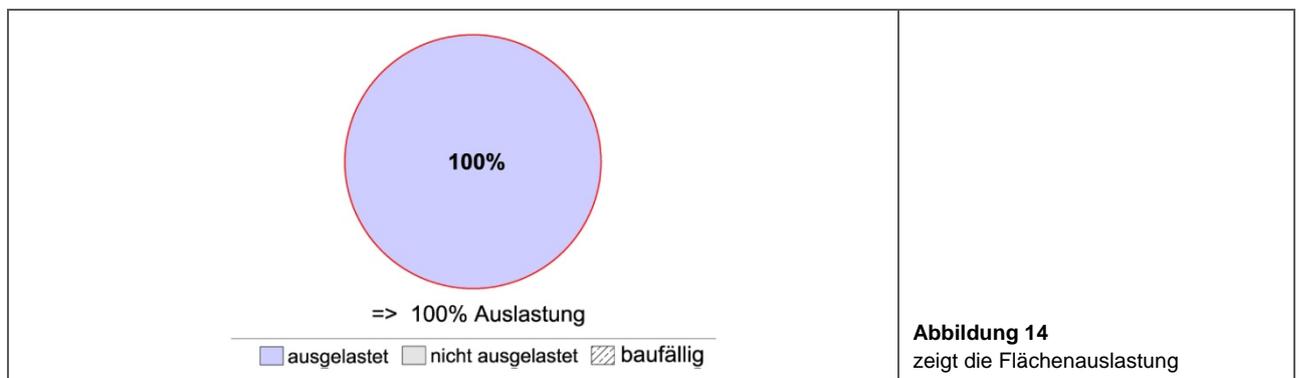
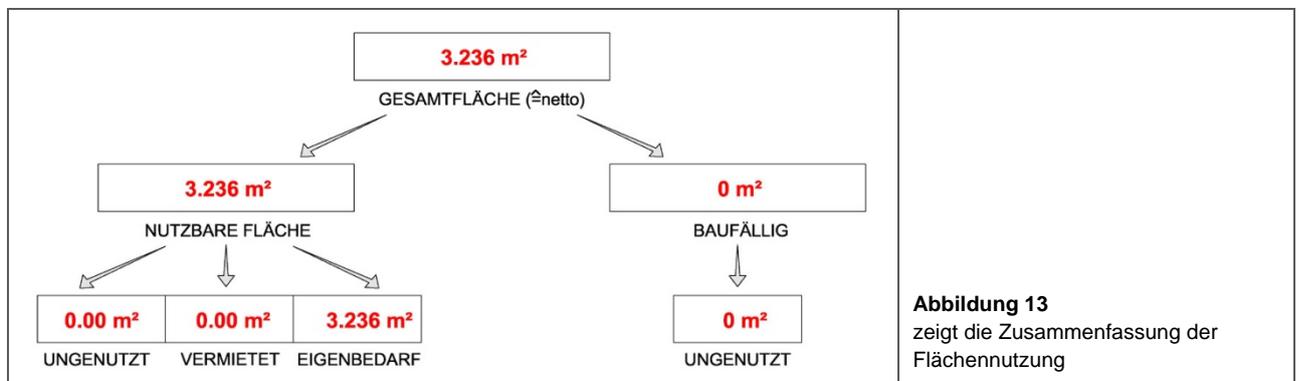
## AUSWERTUNG DER NETTO & BRUTTO GESCHOSSFLÄCHEN PRO NUTZUNG

(\*Auf ganze Zahlen aufgerundet!)

	Räume	NGF *	BGF*	Mietpreise vorhanden	Mietpreise fiktiv	Ausbau - kosten
	Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€	€ 15,- / m <sup>2</sup> T <sup>1</sup>	€ einmalig 1.873,- / m <sup>2</sup> T <sup>2</sup>
<b>EG:</b>						
Schülerheim	37	1.121,00	1.546,00		16.815,00 / mt.	-
Lager	7	82,00	108,00		1.230,00 / mt.	-
Erschließung	4	515,00	1.862,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE EG:</b>		<b>1.718,00</b>	<b>3.516,00</b>		<b>18.045,00 / mt.</b>	-
<b>1. OG</b>						
Schülerheim	18	1.121,00	1.546,00		16.815,00 / mt.	-
Lager	7	82,00	108,00		1.230,00 / mt.	-
Erschließung	4	515,00	1.862,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE 1.OG:</b>		<b>1.718,00</b>	<b>3.516,00</b>		<b>18.045,00 / mt.</b>	-
<b>INSGESAMT:</b>		<b>3.436,00</b>	<b>7.032,00</b>		<b>36.090,00 / mt.</b>	-

T<sup>1</sup> Annahme nach Recherche der Mietpreise € 15,- pro m<sup>2</sup> pro Monat

T<sup>2</sup> Annahme der Ausbauskosten pro m<sup>2</sup> auf Grundlage der recherchierten Beispielanlagen. Der Wert ist ein Mittelwert. Aufgrund des Datenschutzes werden die recherchierten Werte nicht angegeben.



Anhand des Mittelwertes der ortsüblichen Mietpreise wurde die erzielbare Miete ermittelt. Ebenso wurden die Ausgaben anhand eines Mittelwertes der erhaltenen Werte für Schlossanlagen definiert. Anhand der Auswertung ist erkennbar wie viel Fläche derzeit zur Verfügung steht und wie viel davon genutzt wird. Durch Einsetzen eines Mietpreises lassen sich mögliche Einnahmen aufzeigen. Flächenmäßig sind das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoß voll ausgelastet.

## IMMATERIELLE ASPEKTE

Zistersdorf wird 1160 erstmals urkundlich erwähnt. Damals belehnten die Hochfreien von Pernegg die Kuenringer mit der Siedlung. Diese behielten das Lehen auch unter den Babenbergern, die sich nach dem Aussterben der Pernegger um 1219 die Lehenshoheit gesichert hatten. Die Kuenringer legten um diese Zeit eine regelmäßig geplante Stadt an und umgaben sie mit einer Mauer. Die spitzwinkelige Südwestecke der ansonsten runden Stadtbefestigung wurde durch eine auf einer etwas höher liegenden Geländeterrasse neu erbaute Stadtburg gesichert. Diese wurde an ein Rittergeschlecht verliehen, das sich nach Zistersdorf nannte. 1250 wird ein Rumhart von Zistersdorf und 1290 ein Otto von Zistersdorf genannt. Die Herren von Zistersdorf sind bis 1493 nachweisbar. Nach dem Aussterben der Kuenringer (1355) gelangten Stadt und Burg als landesfürstliches Lehen an Hans von Puchheim. Die nächsten Besitzer waren Heinrich von Rauhenstein (1369), Heinrich von Liechtenstein (1390) und bald danach die Herren von Pottendorf, denen Zistersdorf bis zum Ende des 15. Jahrhunderts gehörte. Sie hatten jedoch mit ihrer Herrschaft wenig Freude, da diese im 15. Jahrhundert immer wieder unter Fehden und Einfällen aus Böhmen und Ungarn zu leiden hatte. Erst mit der Rückeroberung durch König Maximilian I kamen wieder ruhigere Zeiten. Die Pottendorfer waren mittlerweile ausgestorben und Zistersdorf diente als kaiserliches Kammergut, das aber meist verpfändet wurde. Der Pfandherr Konrad von Pappenheim ließ im dritten Viertel des 16. Jahrhunderts die bereits stark vernachlässigte Burg wiederherstellen. Da die folgenden Pfandinhaber Eustach Freiherr von Althan und Erasmus Freiherr von Landau militante Protestanten waren, wurde die Herrschaft 1620 konfisziert. Zwei Jahre später wurde sie dem kaiserlichen Heerführer Rudolf von Teuffenbach als freies Eigen übergeben. Er ließ die mittelalterliche Burg in ein wohnliches Schloss umbauen. Zu neuerlichen Verwüstungen kam es 1645 durch die Schweden und 1683 durch die Türken. Als 1706 Graf Simon Forgatsch das Schloss mit seinen Kuruzzen stürmte, wurden rund 400 Flüchtlinge, die hier Schutz gesucht hatten, ermordet. Die Überlebenden wurden nach Ungarn verschleppt. Zwischen 1650 und 1810 waren die Grafen Althan Schlossherren von Zistersdorf. Von 1810 bis 1927 wurde das Gut von der k. k. Maria Theresianischen Ritterakademie genutzt. Dann erwarb die Stadtgemeinde Zistersdorf das Schloss. Seit 1960 befindet es sich im Besitz der Handelskammer für Niederösterreich und dient als Landesberufsschule und Internat für Sanitär- und Heizungsinstallateure. Im langgestreckten Meierhof sind das Stadtmuseum sowie verschiedene Vereine untergebracht.

Im zweiten Viertel des 17. Jahrhunderts wird das Schloss zu einer Vierflügelanlage mit Ummantelung des mittelalterlichen Kernbaues durch Rudolf von Teuffenbach unter Miteinbeziehung der Eckbastionen. In der Mitte des 18. Jahrhunderts wird der Osttrakt mit einem Festsaalpavillon ausgestattet. Rudolf von

Teuffenbach ließ im 17. Jahrhundert den Außenmauern im Süden, Westen und Osten neue Trakte vorsetzen, wodurch die Grundfläche des Schlosses von 44 x 50 auf 55 x 58 m erweitert wurde. Lediglich der Nordflügel wurde von Zubauten verschont, wodurch er heute die geringste Tiefe aufweist. Es sind alle Geschoße im Jahre 1989/90 renoviert und an die Funktion angepasst worden. Alle Zimmer sind mit Dusche und WC ausgestattet. Die Raumgrößen sind grundsätzlich beibehalten worden, nur Nassräume für die Zimmer wurden ergänzt. Das Schloss Zistersdorf steht seit 1989 unter Denkmalschutz. Das Schloss wurde zur Schule adaptiert und auf den modernen Sicherheits- und Technikstand gebracht. Dadurch sind viele der historisch wertvollen Gebäudeteile verloren gegangen. Allein die Fenster, die zwar in ihrer Teilung dem historischen Bestand entsprechen, funkeln nagelneu aus der Fassade heraus. Es ist die historische Patina<sup>114</sup> verloren gegangen.



## MACHBARKEITSANALYSE

Das Schloss Zistersdorf ist zwar schon von weitem als historischer Bau erkennbar, umgeben von modernen Schulbauten, dominiert die Anlage den Schlossplatz, denn es wurde durch die rezenten Umbauten und Adaptierungen zum Schülerheim stark verändert. Das Gebäude geht in seinen Grundkonfigurationen auf den historischen Bestand zurück, jedoch speziell im Inneren bzw. an den Fassaden werden die Veränderungen eindeutig erkennbar. Die Fenster sind moderne Holzisoliertglasfenster, die nur in der Fensterteilung der historischen Optik entsprechen. Die Innenräume wurden weiß gestrichen und haben abgehängte Rasterdecken bekommen, lediglich im Erdgeschoss sind einzelne Räume noch mit Tonnengewölben erhalten.



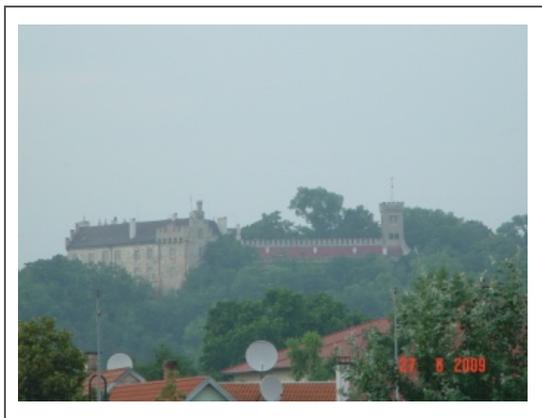
links:  
**Abbildung 17**  
 zeigt Rasterdecke im Obergeschoß

rechts:  
**Abbildung 18**  
 zeigt Tonnengewölbe im Erdgeschoß

Radiatoren sind unter den Fenstern angebracht und die Zuleitungen auf Putz verlegt. Trotz dem die Anlage unter Denkmalschutz steht ist sie weit vom historischen Bestand entfernt. Durch die Nutzung als Schülerheim 10 Monate im Jahr ist die Erhaltung und Instandhaltung gewährleistet und wirtschaftlich sehr sinnvoll. Es wurde bei der Adaptierung sehr auf die Nutzung und die Wirtschaftlichkeit, jedoch die Erhaltung auf wissenschaftlicher Basis vernachlässigt. Aus Sicht der Schulverwaltung und Wirtschaftlichkeit ist es verständlich, jedoch ging dadurch ein großer Teil des ursprünglichen Charakters der Anlage verloren. Auf Basis der Analyse kann die Anlage mit der **Gesamtnote 4** – historische Anlage als Hülle einer nachhaltigen Neunutzung auf den heutigen Stand der Technik gebracht, mit voller Auslastung, jedoch verlorener „Patina“ – bewertet werden.

## QUELLENANGABE

- <sup>100</sup> Grundbuchauszug – Schloss Zistersdorf
- <sup>101</sup> Dehio NÖ
- <sup>102</sup> Dehio NÖ
- <sup>103</sup> Grundbuchauszug – Schloss Zistersdorf
- <sup>104</sup> ÖAMTC
- <sup>105</sup> ÖBB
- <sup>106</sup> Gemeinde Zistersdorf
- <sup>107</sup> Gemeinde Zistersdorf
- <sup>108</sup> Statistik Austria, *Probezählung 2006*, erstellt am 6.08.2009
- <sup>109</sup> Statistik Austria, *2008*
- <sup>110</sup> Gemeinde Zistersdorf, Hochmeister
- <sup>111</sup> Arbeitsstättenverordnung
- <sup>112</sup> NÖ Bautechnikverordnung
- <sup>113</sup> Arbeitsstättenverordnung
- <sup>114</sup> Dvorak & riegel-Alterswert



**Abbildung 1**  
zeigt Innenhof



**Abbildung 2**  
zeigt Wohnraum im 1.OG



**Abbildung 3**  
zeigt Galerie



**Abbildung 4**  
zeigt Kapelle

**Standort:** Schlosstraße 7, A- 2243 Matzen KG 06013 – EZ 2759 <sup>100</sup>

**Erbaut:** 17./18. Jahrhundert, Umbau zum heutigen Erscheinungsbild 1827

**Eigentümer:** Ing. Manfred Mandel

**Nutzung:** Wohnschloss der Familie Mandel (Wochenends)

#### **Besitzerwechsel - die letzten 3:**

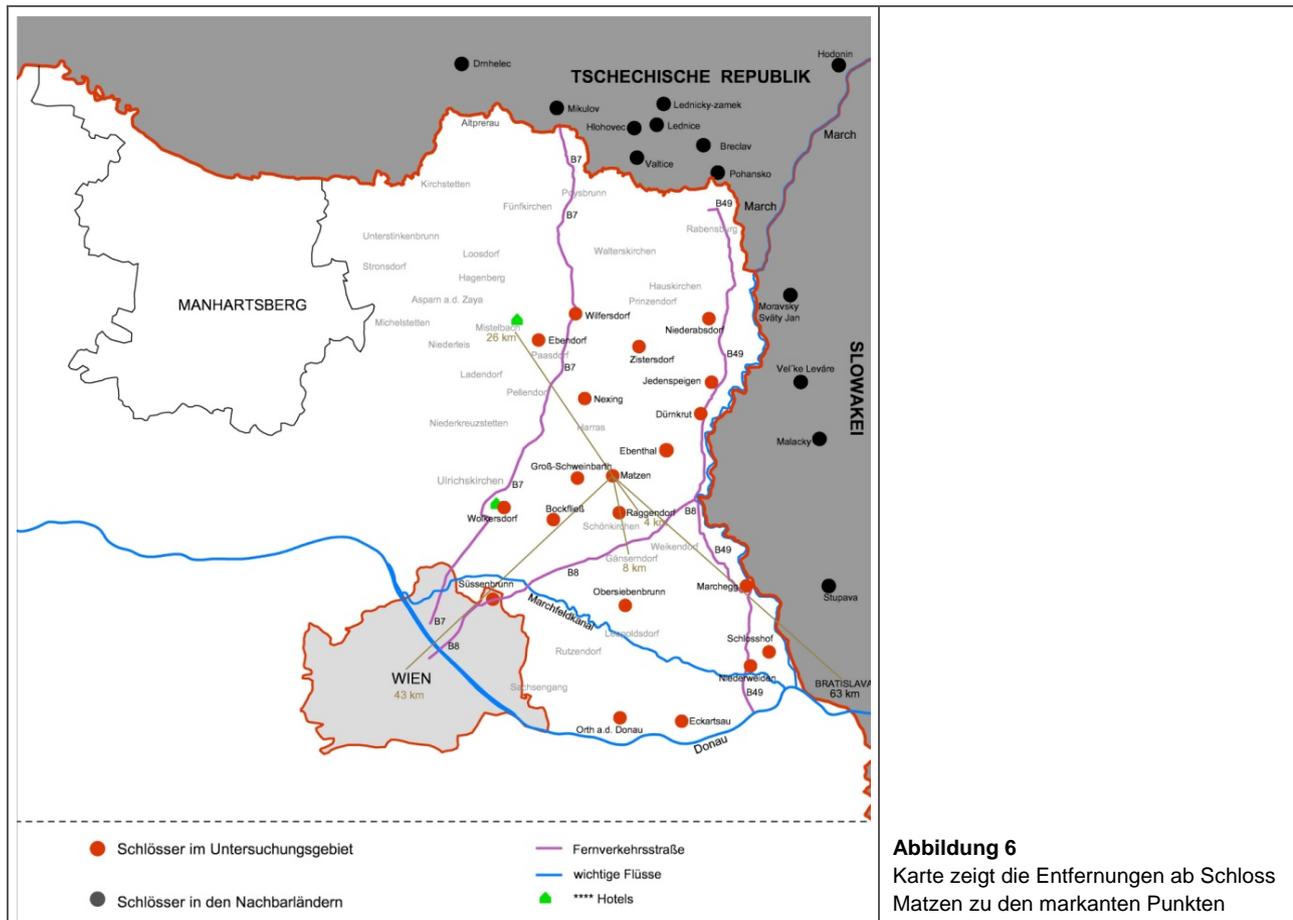
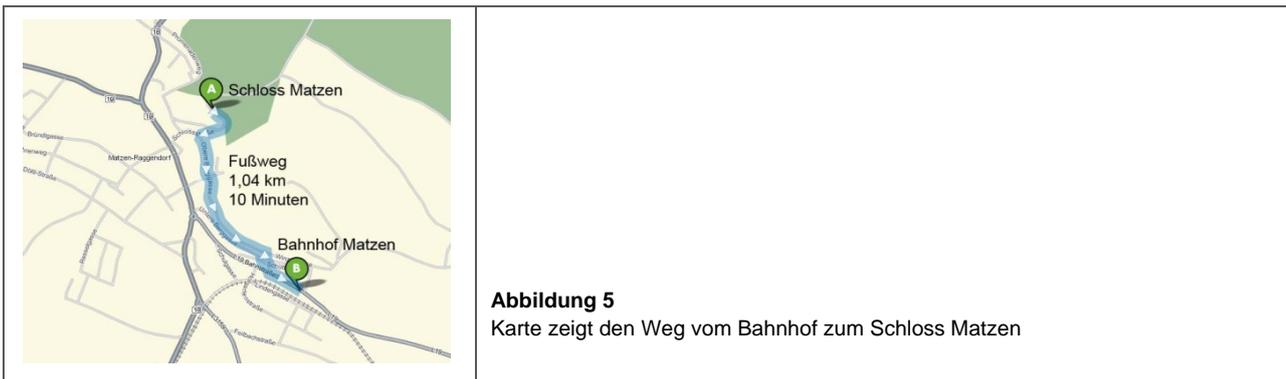
**1963** Ing. Alfons Belak<sup>101</sup>

**1989** Prof. Dr. Klement

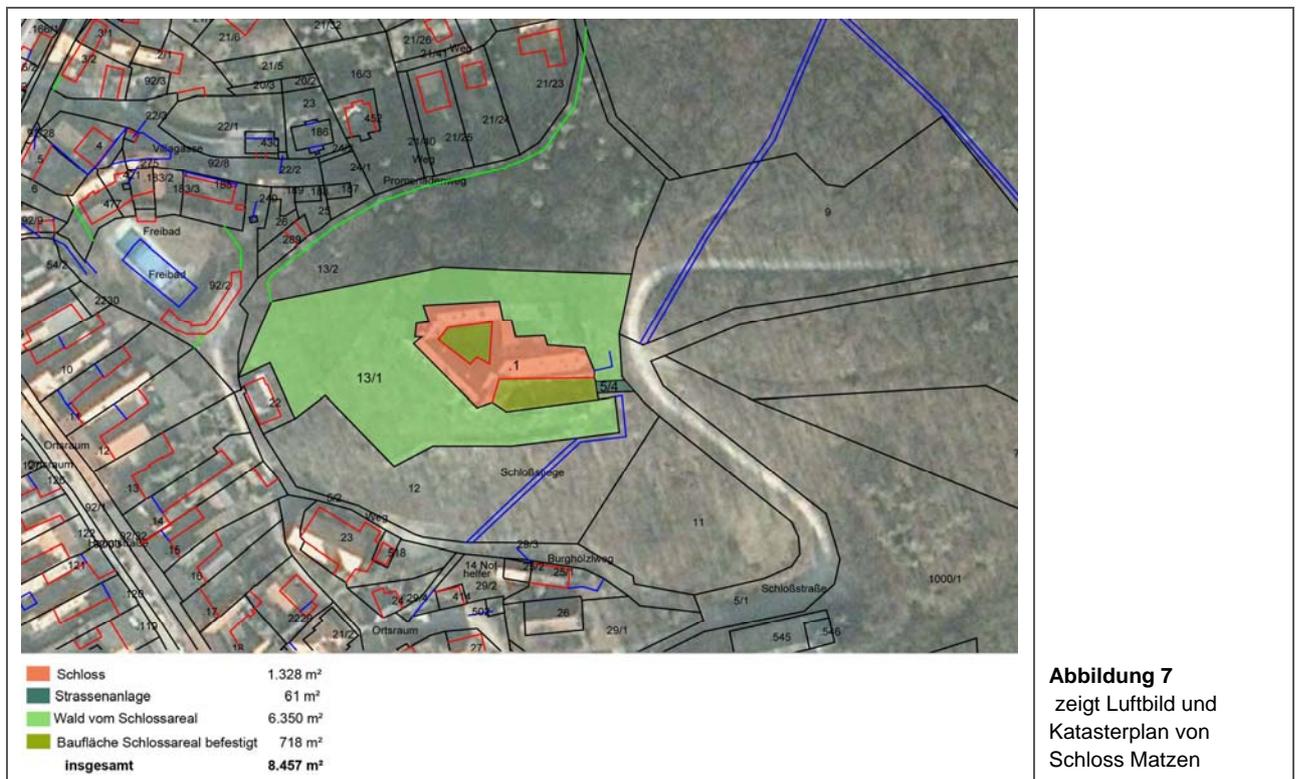
**1993** Ing. Manfred Mandel<sup>102</sup>

## INFRASTRUKTURELLE ASPEKTE

Das Schloss Matzen liegt hoch über dem kleinen Weinort auf einer im Norden angelegten künstlichen Terrasse knapp unter dem Kamm des Schlossberges und ist eine mächtige, weithin sichtbare Anlage. Aus Wien gelangt man über die Autobahn A23, weiter über die B8, die L13 und über die L18 zum Schloss. Von der Wiener Innenstadt gerechnet beträgt die Entfernung ca. 43 km, dies ist eine Autofahrt von ca. 50 Minuten. Von der Stadtgrenze sind es ca. 29 km Distanz.<sup>103</sup> Von Wien Praterstern gelangt man mit dem Regionalzug bis nach Gänserndorf und weiter mit dem Regionalzug bis zur Haltestelle Matzen im Weinviertel. Von dort aus ist es nur ein kurzer Fußmarsch zum Schloss Matzen.<sup>104</sup>



Die Gemeinde Matzen ist eine Marktgemeinde und mit Raggendorf verbunden. Sie liegt an der Grenze zwischen dem Weinviertler Hügelland und dem Marchfeld in Niederösterreich. Die Gemeinde ist nicht nur wegen der edlen Weine bekannt, sondern auch als eine der größten Erdöl-Lagerstätten in Europa. Hohe Bekanntheit erlangte der Ort durch die Entdeckung der großen Erdölreserven in dieser Gegend. Weithin sichtbare Zeichen, wie Pumpenböcke und Bohrtürme prägen das Landschaftsbild zwischen den Weinbergen am Matzner Hügel und den Karpatenblick im größten Erdölfeld Mitteleuropas.<sup>105</sup> Gut angelegte Wege an den Hängen des Matzner Waldes, mit herrlichem Ausblick auf die weite Ebene des Marchfeldes, laden zu bequemen Wanderungen zu Fuß oder per Rad ein. Lößböden, sonnige Lage und mildes Klima bilden die Grundlage für den erfolgreichen Weinbau. Die Qualitätsweine mit der Bezeichnung „Matzner Hügel“ sind international preisgekrönt. Der Matzner Bär am Hauptplatz, der Lebensbaum am Hauptplatz, die Hubertuskapelle am Josefsplatz mit Statue des Hl. Josef und historischer Erdölförderpumpe zählen ebenso zu den Sehenswürdigkeiten von Matzen.<sup>106</sup>



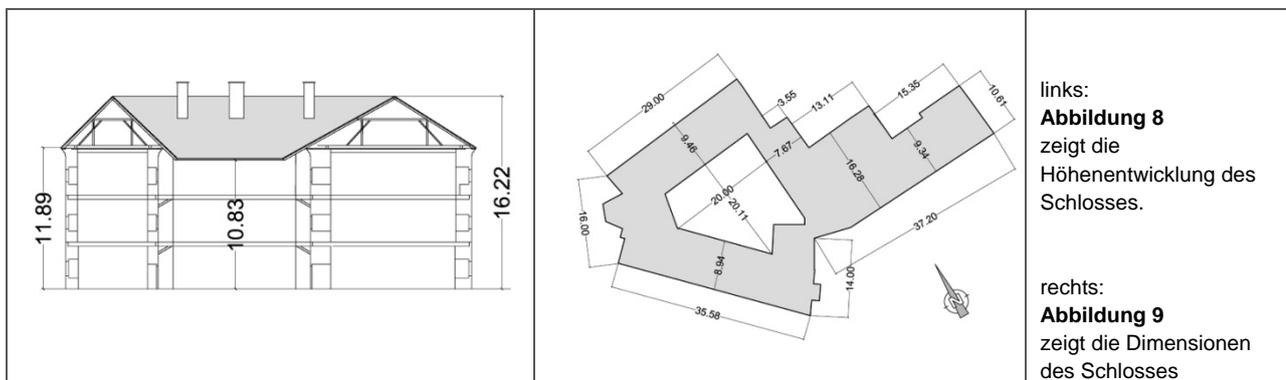
**Abbildung 7**  
zeigt Luftbild und  
Katasterplan von  
Schloss Matzen

Matzen ist 35,59 km<sup>2</sup> groß und hat 2.687 Einwohner.<sup>107</sup> Die Einnahmen der Gemeinde betragen im Jahr 2008 € 1.784.000.-, wovon € 867.000.- rein steuerlich waren.<sup>108</sup>

Schloss Matzen ist als Bauland Sondergebiet gewidmet.<sup>109</sup>

## ARCHITEKTONISCHE ASPEKTE

Das Schloss liegt am Berg erhaben über dem Ort Matzen. Es ist von einem großen, allerdings kaum gepflegten Park umgeben, eine kleine Straße führt den Berg hinauf zum Gittertor, hinter dem sich der Torturm und der Eingang ins Schloss befinden. Die Anlage ähnelt mehr einer Burg als einem Schloss. Sie ist ein unregelmäßiger Bau mit ummauerten Terrassen die abfallend sind, das gesamte Schloss ist im Grundriss ein unregelmäßiges Polygon und bildet einen Innenhof aus. Der langgestreckte südliche Haupttrakt hat an den Schmalseiten abgetreppte Spitzgiebel mit abschließenden Türmchen von 1827. An der Ostseite über dem Erker befindet sich ein mächtiges Wappen der Familie Kinsky. Das Schloss hat drei Geschoße und wird mit zwei Treppenhäusern erschlossen, der Turm mit einer Leiter, er befindet sich im Norden, ist steil emporragend und dreigeschossig, mit einem quadratischen Grundriss und mit einem Zinnenkranz auf Konsolen aus dem Jahre 1827. Die Fassaden des Wohntraktes sind hofseitig mit Galerien versehen, die der horizontalen Erschließung der Wohnbereiche dienen. Die Fassaden sind unregelmäßig gegliedert, die bewohnten Bereiche sind neu verputzt und gefärbelt, nur der nicht genutzte Südwesttrakt ist nicht gefärbelt und somit als ungenutzt kenntlich gemacht. Die Außenfassaden sind sehr stark von Weinreben bewachsen und deren Struktur, sowie Gliederung fast nicht mehr erkennbar. Die ca. 36m lange Hauptfront weist in Richtung des Ortes. Das Schlossgebäude ist ca. 16 m hoch.



Durch den Turm gelangt man in den ca. 20x20m großen polygonalen Schlosshof. Hier befindet sich ein Brunnen und dessen historischer Abgang in den Keller zum 67m tiefen Brunnenschacht. Der historische Torturm aus dem 17. Jahrhundert. dient nach wie vor als Haupteingang. Das Dach ist ein Eternitdach, mit Hängerinne, Rinnenkessel und bereits voll wärmegeklämt. Es ist teilweise stark von Moosbewuchs befallen. Im Erdgeschoß sind die Räume mit Tonnengewölben überspannt. Im ersten Obergeschoß des Wohnbereiches sind Dippelbaumdecken. Die Räume werden von ihrer Konfiguration in der vorgegebenen Größe genutzt. Im Bereich der Küche und des Wohnzimmers wurde die Decke zum Dachboden halbseitig entfernt, es wurden die Dippelbäume abgeschnitten und auf der Gangwand aufgelagert, dadurch wurde es

möglich eine Galerie mit Zimmern in der zweiten Hälfte des Dachbodens zu erschaffen. Die Ausstattung ist spätestens in den Jahren 1945 bis 1955 verloren gegangen. Über die Haupttreppe, die alle 3 Geschöße vertikal verbindet gelangt man ins 1. Obergeschoß. Zur Verbesserung der Belichtung wurden Dachflächenfenster mit Isolierglas eingebaut. Diese sind von außen nicht sichtbar und stören daher das Ensemble nicht.

Anhand der Grundrisse wird ersichtlich, dass der Hauptwohntakt einhüftig über einen langen Gang erschlossen wird. Dieser hat keine natürliche Belichtung, die Haupträume werden von der Südfassade belichtet. Der zweite Wohntrakt wird über den außenliegenden Laubengang erschlossen. Beide Wohnbereiche werden über die Hauptstiege erschlossen. Die Raumgröße bewegt sich zwischen 3,00 x 4,80 m und 6,70 x 6,00 m, bei einer Raumhöhe von ca. 3,60 m.

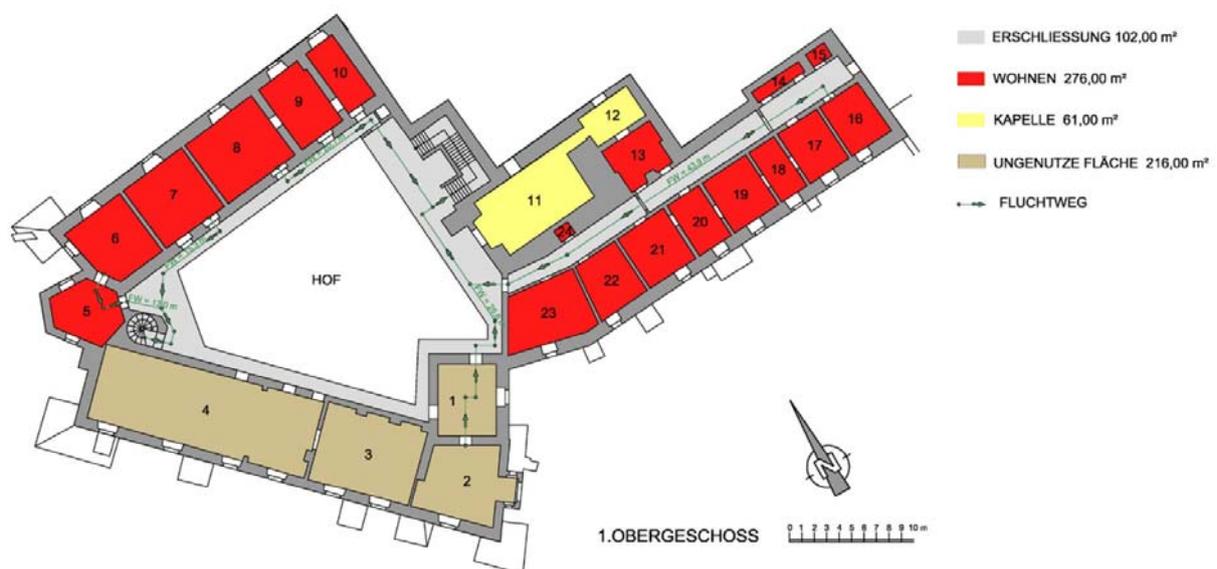


Abbildung 10 zeigt den Grundriss des Schlosses Matzen im 1.Obergeschoß

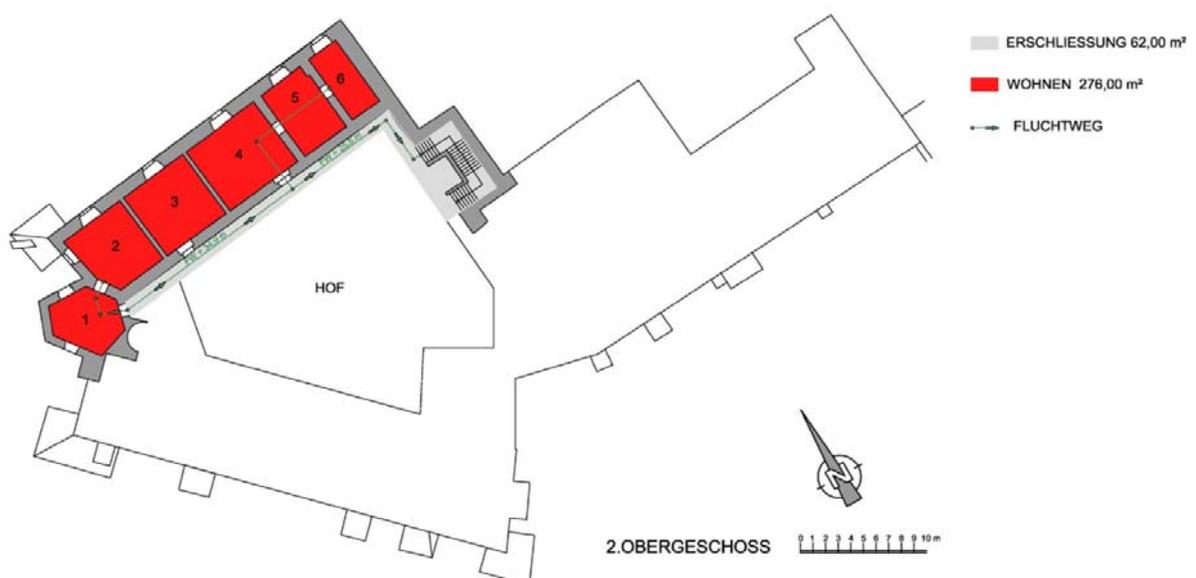


Abbildung 11 zeigt den Grundriss des Schlosses Matzen im 2.Obergeschoß

## TECHNISCHE ASPEKTE

Der gesamte Wohnbereich wird mit Kachelöfen in den einzelnen Räumen geheizt, unterstützend kann auf eine Gaszentralheizung zurückgegriffen werden. Es wurde im Wohnbereich die Geschoßdecke zum 2.Obergeschoß durchbrochen und so eine Galerie erschaffen. Um im Wohnbereich angenehme Temperaturen halten zu können, wurde das Dach als Sparrendach mit Wärmedämmung und zwei Dachflächenfenstern für die Belichtung ausgebaut. Anhand von Abbildung 15 kann man auch sehr schön die Dippelbaudeckenkonstruktion erkennen.



## WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

Es gibt keine temporäre Nutzung für das Schloss Matzen, derzeit wird es als Wohnschloss von Familie Mandel genutzt. Es lebt Familie Mandel, hauptsächlich an den Wochenenden im Schloss. Der Wohnbereich befindet sich im Südflügel. Alle Zimmer sind an einen langen Gang angehängt. Gleich zu Beginn ist ein Erker, danach die Wohnküche, mit Herd und Essplatz. Von hier aus hat man einen guten Blick auf den Eingangsbereich, vor dem Torturm. Das Bad grenzt im Grundriss an die Kapelle und die Sakristei an, ist aber nicht mit dem Wohnbereich verbunden. Die Kapelle bildet einen eigenen Komplex im 1. Obergeschoß. Am Ende des Wohnbereiches gibt es noch einen kleinen Nebeneingang an der Ostseite, der einst für das Personal diente, jetzt auch von den Schlossherren gerne genutzt wird. Auf Höhe des ersten Obergeschoßes grenzt ein kleiner Garten an den Wohnbereich und die Kapelle, der im Moment zum Anpflanzen von Kräutern verwendet wird. Der Turm an der Nordseite des Wohnflügels wird von Herrn Mandel als Rückzugsort und Büro genutzt. Im Nordflügel der Anlage wohnt die Familie des Bruders von Frau Mandel. In diesem wird es aufgrund der nördlichen Lage oft sehr feucht und kühl. Hauptsächlich wird das erste Obergeschoß als Wohngeschoß genutzt. Den Meierhof gibt es nicht mehr, nur gegenüber gibt es noch die

Kutschengarage unter dem Schlosskeller, darin befindet sich derzeit die Winzergenossenschaft Matzen. Der Südwestflügel steht völlig leer, da nach dem Weltkrieg das Dach beschädigt war und somit große Mengen an Wasser eingedrungen sind, was zur Folge hatte, dass sämtliche Tramgeschoßdecken abgefault und eingestürzt sind. Eine Restaurierung ist bisher nicht angedacht, da es für dieses Raumvolumen keine Nutzung gibt.

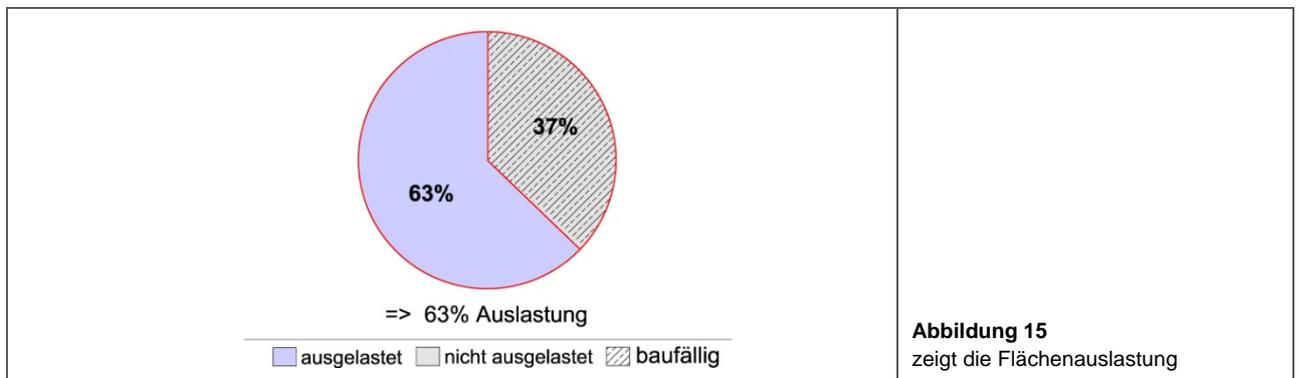
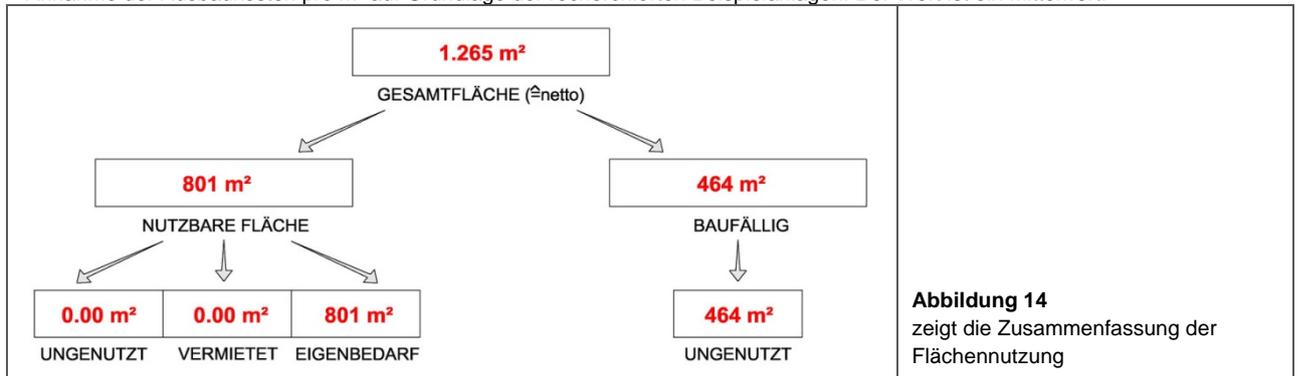
## AUSWERTUNG DER NETTO & BRUTTO GESCHOSSFLÄCHEN PRO NUTZUNG

(\*Auf ganze Zahlen aufgerundet!)

1.OG	Räume	NGF *	BGF*	Mietpreise vorhanden	Mietpreise fiktiv	Ausbau - kosten
	Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€	€ 15,- / m <sup>2</sup> T <sup>1</sup>	€ einmalig 1.873,- / m <sup>2</sup> T <sup>2</sup>
Wohnen	18	348,00	507,00		5.220,00 / mt.	-
Ungenutzte Fläche	4	232,00	303,00		3.480,00 / mt.	434.536,00
Erschließung	2	224,00	243,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE 1.OG:</b>		<b>804,00</b>	<b>1.053,00</b>		<b>8.700,00 / mt.</b>	<b>434.536,00</b>
<b>2. OG</b>						
Wohnen	6	167,00	251,00		2.505,00 / mt.	-
Ungenutzte Fläche	4	232,00	303,00		3.480,00 / mt.	434.536,00
Erschließung	1	62,00	95,00		-	-
<b>NUTZFLÄCHE 2.OG:</b>		<b>461,00</b>	<b>649,00</b>		<b>5.958,00 / mt.</b>	<b>434.536,00</b>
<b>INSGESAMT:</b>		<b>1.265,00</b>	<b>1.702,00</b>		<b>14.685,00 / mt.</b>	<b>869.072,00</b>

T<sup>1</sup> Annahme nach Recherche der Mietpreise € 15,- pro m<sup>2</sup> pro Monat

T<sup>2</sup> Annahme der Ausbauskosten pro m<sup>2</sup> auf Grundlage der recherchierten Beispielanlagen. Der Wert ist ein Mittelwert.

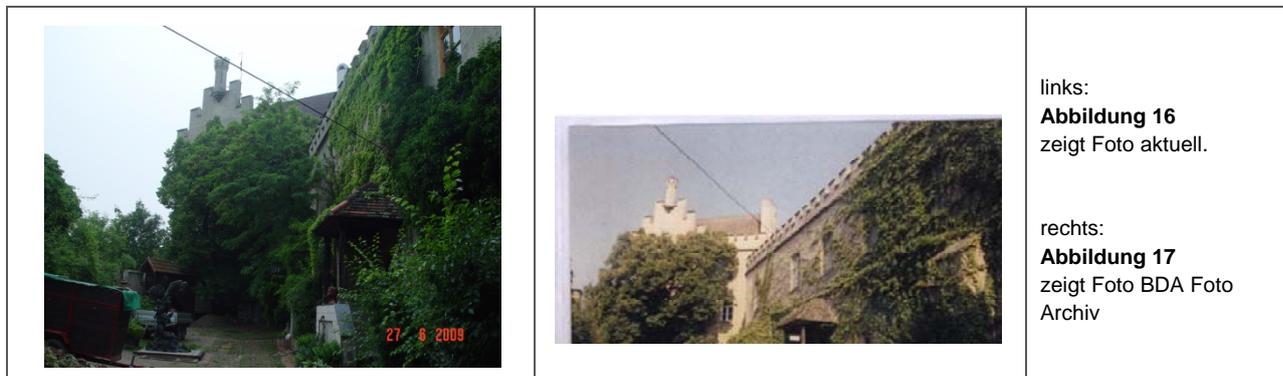


Anhand des Mittelwertes der ortsüblichen Mietpreise wurde die erzielbare Miete ermittelt. Ebenso wurden Ausgaben anhand eines Mittelwertes der erhaltenen Werte für Schlossanlagen definiert. Anhand der

Auswertung ist erkennbar wie viel Fläche derzeit zur Verfügung steht und wie viel davon genutzt wird. Durch Einsetzen eines Mietpreises lassen sich mögliche Einnahmen aufzeigen. Flächenmäßig wären im 1. und 2. Obergeschoß die ungenutzten Flächen mit 464,00m<sup>2</sup> abzüglich der Erschließungsfläche noch vorhanden und würden die Einnahmen um 90 % erhöhen. Ein Ausbau im historischen Stil nach denkmalpflegerischen Anforderungen würde ca. 869.072 € kosten.

## **IMMATERIELLE ASPEKTE**

Die seit 1995 unter Denkmalschutz stehende Anlage wurde urkundlich im Jahr 1136 erstmals erwähnt, indem eine „domina Liucardis de mocen“ erwähnt wird. Die Herren von Matzen dürften im 14. Jahrhundert ausgestorben sein. 1432 wurde die Burg von Herzog Albrecht V, den Brüdern von Aichenstauden als Lehen übertragen. Später folgten die Häuser von Karlstein, 1551 wurde ein Verkauf von Ritter Leopold Hauser an Wilhelm Freiherr von Herberstein aufgezeichnet. Diese Familie besaß Matzen bis 1629 und nahm in dieser Zeit mehrere größere Umbauten vor, sodass aus der gotischen Burg ein Renaissanceschloss mit Wohnnutzung wurde. Die Schlosskapelle wurde vom folgenden Besitzer, Hans Christoph Freiherr von Fünfkirchen eingerichtet. Maria Theresia von Fünfkirchen brachte 1706 Schloss Matzen in ihre Ehe mit Franz Ferdinand Graf Kinsky ein. Durch Feldmarschal Leutnant Christian Josef Graf Kinsky erhielt das Schloss etwa um 1827 sein pseudogotisches Aussehen. 1907 vermietete die Familie Kinsky das Schloss an den Zuckerfabrikanten Strakosch aus Hohenau. Der letzte Besitzer aus dem Haus Kinsky war Graf Paul, dieser verkaufte Matzen 1931 an die jüdische Familie Löw. 1938 wird der Zustand des Schlosses noch als gut bezeichnet, aber durch ungeklärte Besitzverhältnisse wird es zum Herrenlosen Gut und durch Mangel an Aufsicht verschlechterte sich der Zustand immer mehr. Am Ende des 2. Weltkriegs wurde Schloss Matzen, ebenso wie viele der Schlösser des nördlichen Niederösterreichs geplündert und es verfiel weiter. Erst im Jahre 1955 zog die russische Besatzung ab und 1963 kaufte Ing. Alfons Belak Schloss Matzen. Er begann das Schloss wieder zu renovieren. Neben der Wohnnutzung war bis ins Jahr 1991 im Schloss Matzen das Museum für Völkerkunde untergebracht. Zu dieser Zeit wurden auch im Schlosshof regelmäßig Sommerspiele aufgeführt. 1989 kaufte Prof. Dr. Klement das Schloss, musste es auf Grund seiner Scheidung bald darauf wieder verkaufen. 1993 gelang es Ing. Manfred Mandel das Schloss zu kaufen und sich einen Lebensraum damit zu erfüllen. Er nutzt das Schloss ausschließlich als Wohnstätte und meistens nur an den Wochenenden.



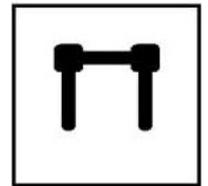
## MACHBARKEITSANALYSE

Der heutige Eigentümer Herr Ing. Manfred Mandel hat es im Jahr 1993 aus persönlichem Interesse und aufgrund der guten Erreichbarkeit von Wien und der guten Infrastruktur wie Hallenbad, Schule, Sportanlagen, Nahversorger im Ort Matzen gekauft. Seit 15 Jahren wird laufend in kleinen Abschnitten und je nach Bedarf saniert. Es gab weder Kanal- noch Elektroleitungen, noch sonstige Einbauteile, alles wurde neu eingebaut. Für eine denkmalpflegerische Bauanalyse und fachgerechte Planung und Restaurierung fehlen die nötigen Mittel, jegliche Investitionen werden privat finanziert. Es wird ohne Gesamtkonzept saniert, was oft Problematiken, wie Doppelverrohrungen, oder nachträgliche Erweiterungen zur Folge hat. Die Anlage selbst ist soweit in gutem Zustand, es gibt teilweise Risse und Putzabplatzungen, die aus Setzungen herrühren. Es wurde eine Drainage gegen Hangwasser gelegt, da es bei starken Regenfällen zu drückendem Wasser kommen kann. Grundsätzlich aber ist das Mauerwerk trocken. Die genutzten Bereiche sind wohnlich adaptiert und auf den heutigen Stand der Technik gebracht. Der Südwesttrakt ist bis jetzt nicht saniert, da es für ihn keine Nutzung und keinen Gebrauch gibt. Sämtliche Geschoßdecken in diesem Trakt fehlen und sind eingestürzt, es ist lediglich die Hülle vorhanden. Durch die regelmäßige Nutzung ist die Erhaltung des Schlosses gesichert, ein Vorgehen mit einem denkmalpflegerischen Planungsgesamtkonzept würde der Architektur sicher gut tun, wird aber wahrscheinlich an den hohen Kosten scheitern. Auf Basis der Analyse kann die Anlage mit der Gesamtnote 3 – Schloss mit Neunutzung und Ausbaupotential in Privateigentum, aber aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Mittel und keiner Einnahmen schwer zu erhalten und auf das große Interesse und Engagement der Eigentümer angewiesene Anlage – bewertet werden.

## QUELLENANGABE

---

- <sup>100</sup> Grundbuchauszug - Schloss Matzen
- <sup>101</sup> Büttner
- <sup>102</sup> Grundbuchauszug - Schloss Matzen
- <sup>103</sup> ÖAMTC
- <sup>104</sup> ÖBB
- <sup>105</sup> Gemeinde Matzen-Raggendorf
- <sup>106</sup> Gemeinde Matzen-Raggendorf
- <sup>107</sup> Gemeinde Matzen-Raggendorf
- <sup>108</sup> Statistik Austria, 2008
- <sup>109</sup> Gemeinde Matzen-Raggendorf, *Auskunft vom 04.05.201*



**Abbildung 1**  
zeigt Hof



**Abbildung 2**  
zeigt Festsaal



**Abbildung 3**  
zeigt Ostfassade



**Abbildung 4**  
zeigt Torhalle

**Standort:** Süßenbrunner Hauptstraße 9, A-1220 Wien KG 01668 – EZ 824<sup>100</sup>

**Erbaut:** 16. Jhdt., Umbau zum heutigen Erscheinungsbild im 18. Jhdt.

**Eigentümer:** Ludwig Reiter Schuhmanufaktur GmbH

**Nutzung:** zurzeit wohnen noch zwei Familien in den Seitenflügeln, in Zukunft Repräsentationsräume der Ludwig Reiter Schuhmanufaktur GmbH

### **Besitzerwechsel - die letzten 3:**

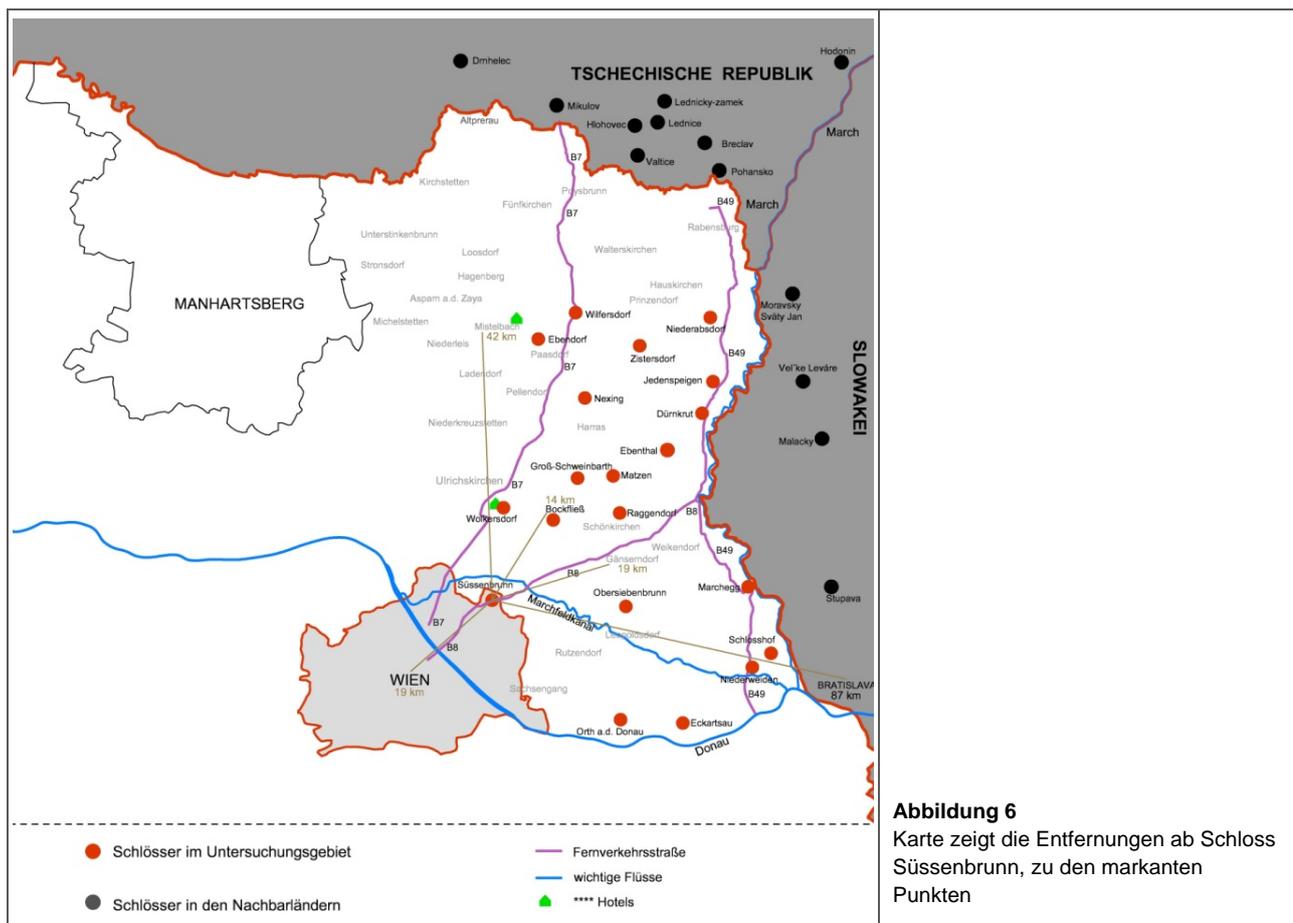
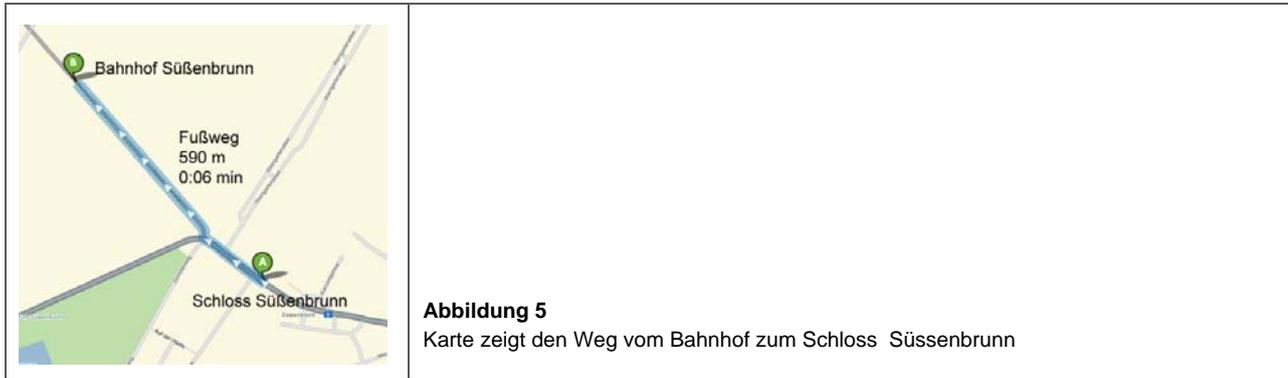
**1900** Familie Bösch<sup>101</sup>

**1926** Theresianische Akademie in Wien<sup>102</sup>

**2008** Ludwig Reiter Schuhmanufaktur GmbH<sup>103</sup>

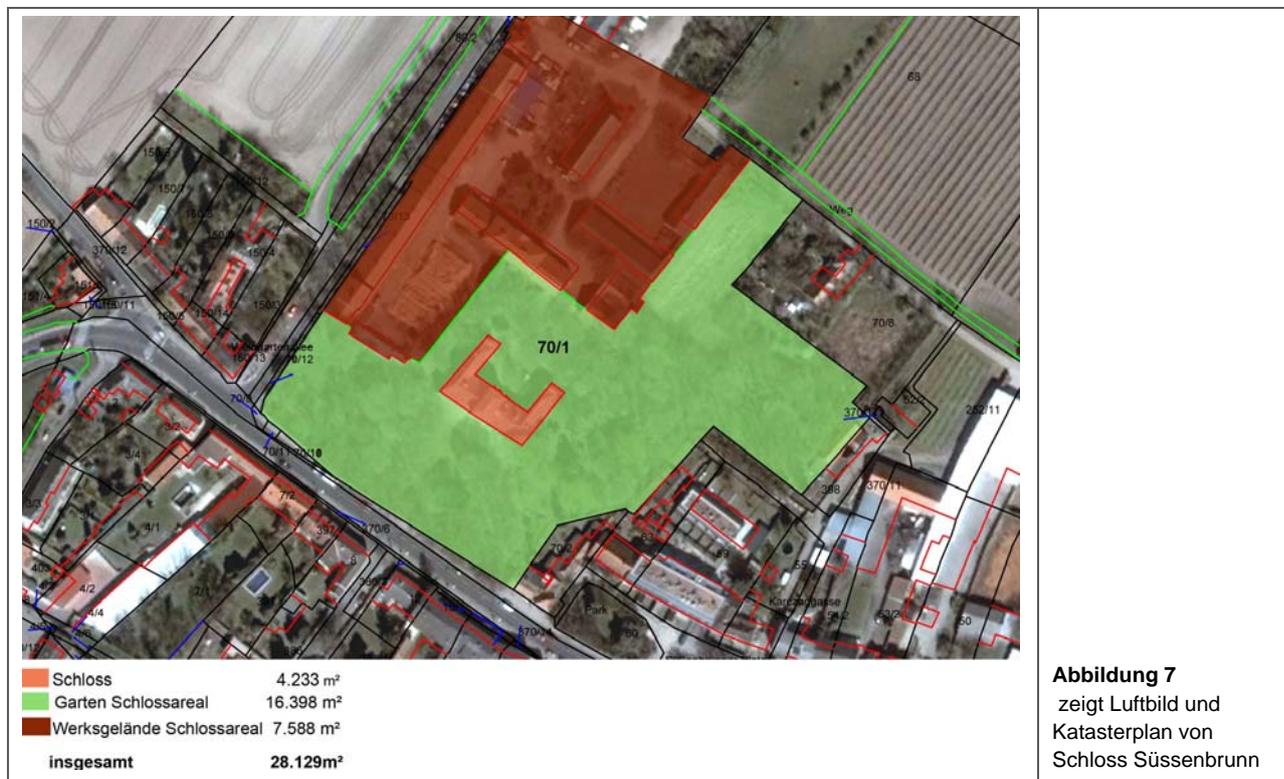
## INFRASTRUKTURELLE ASPEKTE

Als einziges der analysierten Objekte liegt Schloss Süssenbrunn im Bundesland Wien, an der nördlichen Seite des Ortes Süssenbrunn. Man gelangt über die Autobahn A23 und über die B8 bis zum Schloss. Von der Wiener Innenstadt gerechnet beträgt die Entfernung ca. 19 km, dies ist eine Autofahrt von ca. 20 Minuten.<sup>104</sup> Von Wien Praterstern gelangt man mit der Schnellbahn bis nach Süssenbrunn und von dort aus ist es nur mehr ein kurzer Fußmarsch zum Schloss.<sup>105</sup>



Der heutige Bezirk Donaustadt ist hervorgegangen aus den Marchfeldgemeinden Süssenbrunn, Breitenlee und Essling, den nahe dem einstigen Donauufer gelegenen Dörfern Aspern, Hirschstetten, Kagran und

Stadlau und der "Kolonie" Kaisermühlen.<sup>106</sup> 1837 wurde eine Kapelle errichtet, die bis 1979 als Filialkirche fungierte und 1980 einem modernistischen, geräumigen Kirchen-Neubau Platz machen musste. Die Einweihung des neuen Kirchenbaus erfolgte am 1. Juni 1980, zu Ehren der Allerheiligsten Dreifaltigkeit. Die neue Kirche, die Schnellbahnstation und die ehemalige Volksschule wurden umgebaut zur Werkstätte und Atelier des Bildhauers Muhr.



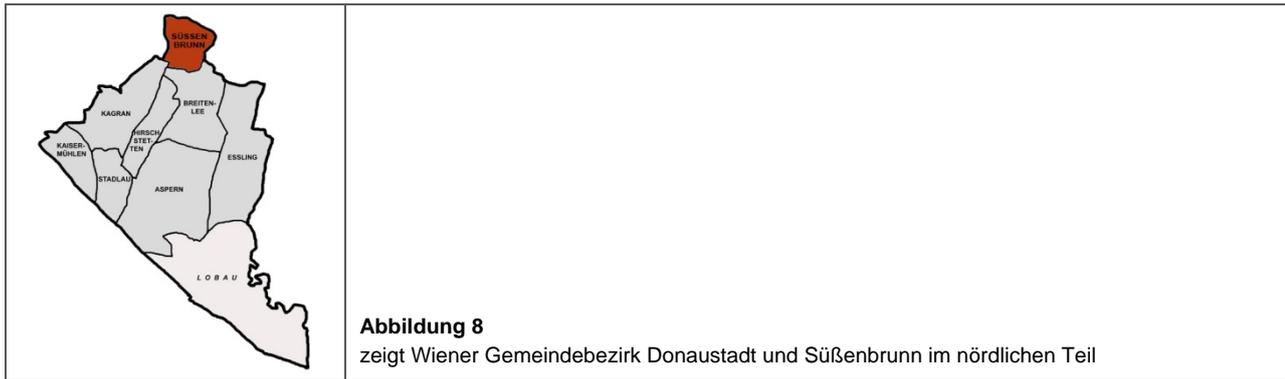
**Abbildung 7** zeigt Luftbild und Katasterplan von Schloss Süssenbrunn

Das Schloss Süssenbrunn ist als Parkschutzgebiet gewidmet wie auch die angrenzenden Grünflächen.<sup>107</sup>

Im Laufe der letzten 30 Jahre hat sich am nordöstlichen Stadtrand Wiens eine der modernsten Reitsportanlagen Österreichs entwickelt. Freizeit-, Dressur- oder Springreiter, auf der rund 70.000 m<sup>2</sup> großen Anlage sowie einem weitläufigen Ausreitgelände finden die optimalen Bedingungen. Der kleine Badesee und die umliegende Grünanlage in Süssenbrunn sind frei zugänglich und ein beliebtes Naherholungsgebiet für Besucher aus den angrenzenden und städtischeren Wohngebieten. Die Anlage ist im Eigentum der Theresianischen Akademie und wurde ca. 30 Jahre lang von der Gemeinde Wien gepachtet, die auch Gestaltung und Pflege durchgeführt hat.<sup>108</sup> Der vordere zur Süßenbrunnerstraße gewandte Teil wurde im Jahr 2008 von der Theresianischen Akademie an die Schuhmanufaktur Ludwig Reiter verkauft. Hier wird die Zentrale des Unternehmens angesiedelt.

Über die Einwohnerzahlen in Süssenbrunn gibt es zwar keine statistische Werte, jedoch gibt Herr Thomas Tröbinger von der Katastralgemeinde Süssenbrunn bekannt, dass man von ca. 2000 Einwohner, auf einer Fläche über ~5 km<sup>2</sup>, ausgehen kann.

Dies ist nur ein Bruchteil von der Wiener Bezirk Donaustadt, welche insgesamt 153.408 Einwohner auf einer Fläche von ~102 km<sup>2</sup> hat.



## ARCHITEKTONISCHE ASPEKTE

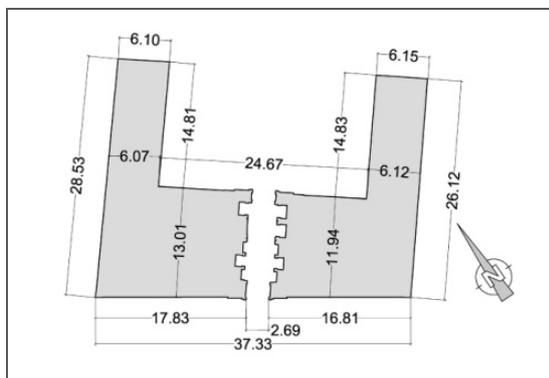
Das Schloss liegt auf der nördlichen Seite des Ortes Süßenbrunn, es ist von einem Zaun und Park umgeben und von der Straße im Vorbeifahren nur schwer sichtbar. Es ist ein zweiflügeliger, zweigeschoßiger Bau, der mit einem Haupttrakt und zwei Seitenflügeln einen kleinen Hof ausbildet. Die 9-achsige Hauptfassade zeigt zur Süßenbrunner Hauptstraße, sie ist symmetrisch und durch einen dreigeschossigen viereckigen gemauerten Turm in zwei Teile geteilt. Unter dem Turm ist das Hauptportal, markiert durch einen Eisenbalkon. Direkt über der Eingangshalle, im Turm, befindet sich der größte Raum des Obergeschoßes, mit den drei von außen sichtbaren Spitzbogenfenstern und einem Klostersgewölbe. Horizontal ist die Fassade mit einem einfachen Kordongesimse gegliedert. Im Erdgeschoß ist das letzte Fenster der rechten Seite zugemauert worden und nur ein Putzfeld sichtbar. Alle Fassaden sind eher schmucklos und einfach gestaltet und in sehr schlechtem Zustand. Durch das Haupttor gerät man in die Eingangshalle, die auch eine Verbindung zum Innenhof ist. Die Eingangshalle ist von einem flachen Tonnengewölbe überspannt, mit einfacher, nicht historischer Stuckdekoration, zwei Spiegelfelder, wahrscheinlich aus den 70er Jahren. Von der Eingangshalle aus kann man in den linken oder rechten Flügel gehen. Über eine Treppe gerät man jeweils in das Obergeschoß. Der steile Sparrendachstuhl ist statisch ertüchtigt worden und das neu eingedeckte Satteldach ist mit Ziegel gedeckt, in historischer Bauweise, ohne Dämmung und Schalung, Ziegel auf Lattung. An den Wänden, sowie Decken kann man gut die Feuchteschäden erkennen, durch nasse Flecken, Salzausblühungen und Abplatzungen. Die meisten Decken sind Dippelbaumdecken deren Köpfe im Bereich der Auflager aufgrund von Feuchte teilweise schon abgefault sind.



**Abbildung 9**  
zeigt abgefallene Decke

Wenn vorhanden, gibt es noch Bretterböden, sonst wurde der Boden schon entfernt, ebenso wie die Schuttschichten. Die Fenster sind einfachverglaste Holzkastenfenster, grün gestrichen und von einem orangenen Rand markiert. Nur im 1. Obergeschoß gibt es eine einfache Überdachung der Fenster und eine Parapetsohlbank. Das Schloss ist mit seiner Dimension von ca. 38 m an der Hauptfront und ca. 27 m an den Flügeln eine eher kleine Anlage. Im ca. 12 m tiefen Haupttrakt erfolgt die Belichtung über die Hauptfenster zur Süßenbrunnerstraße, die beiden Flügel sind nur ca. 6 m tief.

Erdgeschosses wird das Schloss über die gewendelte Haupttreppe westlich der Eingangshalle. Für die Seitenflügel gibt es jeweils eine Nebenstiege. Die Räume sind im Erdgeschoss und im Obergeschoss annähernd gleich dimensioniert mit einer Größe von ca. 5 m x 3,50 m und einer Raumhöhe von ca. 3,50 m. Die Horizontale Verbindung der Räume untereinander in den Geschossen erfolgt von Raum zu Raum.



**Abbildung 10**  
zeigt die Dimensionen des Schlosses

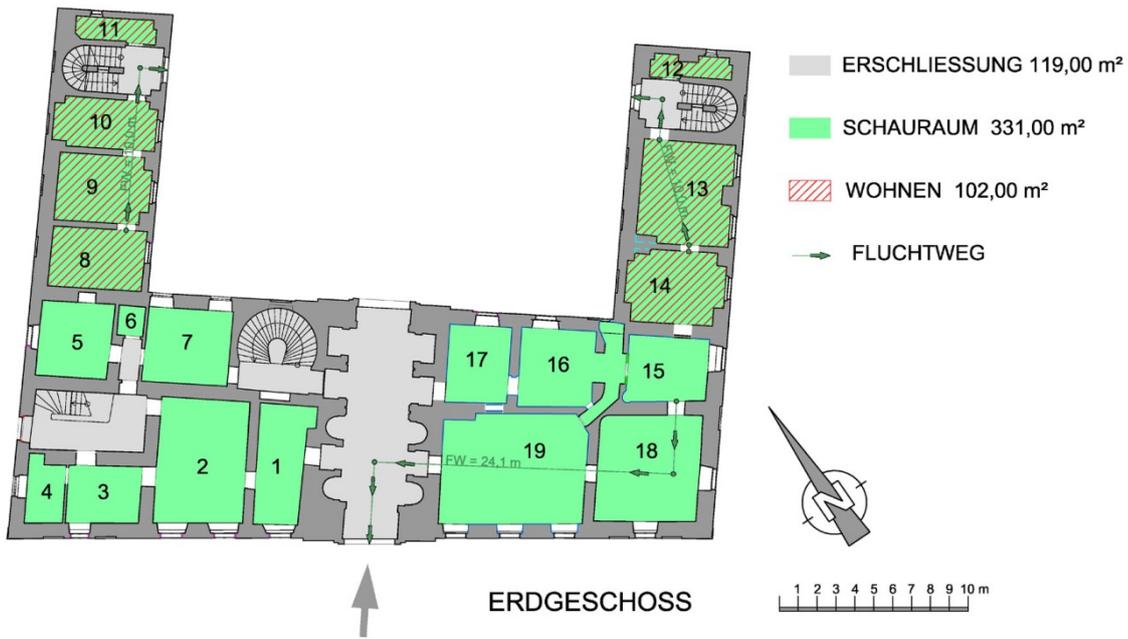


Abbildung 11 zeigt den Grundriss des Schlosses Süssenbrunn

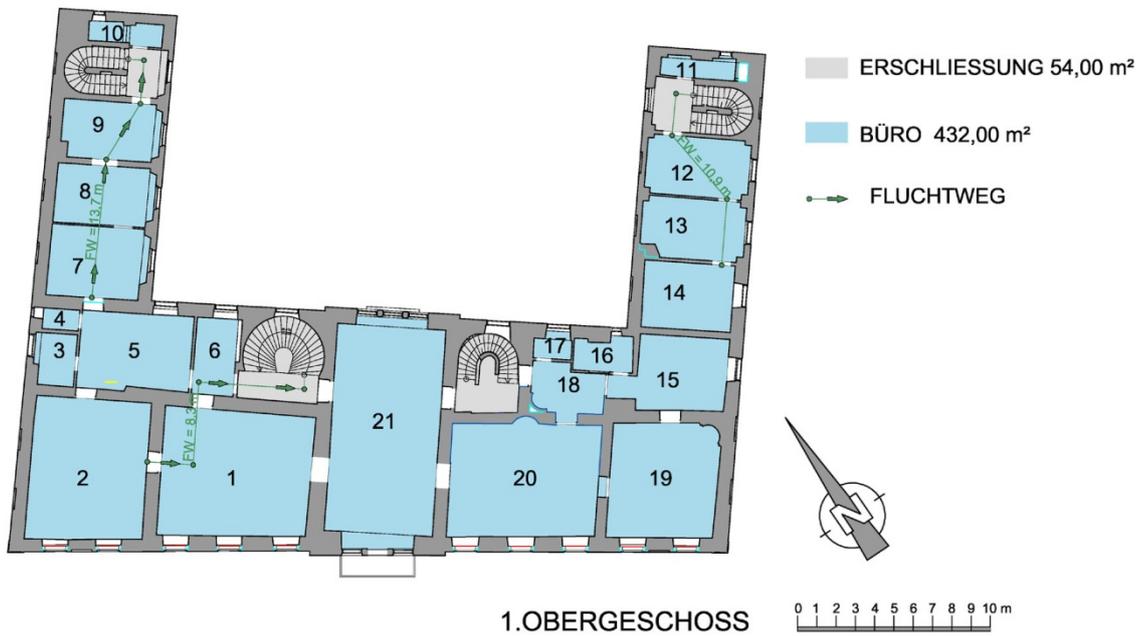


Abbildung 12 zeigt den Grundriss des Schlosses Süssenbrunn

## TECHNISCHE ASPEKTE

Problematisch erscheint die Fluchttreppe, die eine Wendeltreppe ist. Aufgrund der Brandschutzbestimmungen lasten auf dieser Treppe erhöhte Anforderungen.

*(4) Fluchtwege dürfen nur dann über Stiegen mit gewendelten Laufteilen führen, wenn*

*1. auf der nach § 18 Abs. 1 erforderlichen nutzbaren Mindestbreite des Fluchtweges die Auftrittsbreite der Stufen mindestens 20 cm beträgt oder*

*2. nicht mehr als 60 Personen im Gefahrenfall darauf angewiesen sind.*<sup>109</sup>

Die Überprüfung zeigt, dass die Treppe ausreichend ist für eine Personenzahl bis maximal 60 Personen. Anhand des Interviews ist bekannt, dass die Personenzahlen nicht die erlaubte Höchstgrenze übersteigen werden. Die Fluchtweglängen sind weit unter dem Toleranzbereich.

Hauptstiege Nordtrakt	Maße	Überprüft nach:	Ergebnis
Fluchtweglänge	EG= 24,10 m OG= 23,00 m	§17 AStV <sup>110</sup> §17 AStV	= 24,10 m < 40,00 m -> erfüllt = 23,00 m < 40,00 m -> erfüllt
Gangbreiten	EG = 1,50 m 1. OG= 1,50 m	§ 18 AStV § 18 AStV	= für 150 Personen zugelassen = für 150 Personen zugelassen
Material Stiege	Stein	§19 AStV Pkt. 5	= erfüllt
Stiegenbreite	160 cm	§ 68 NÖ-BTV <sup>111</sup>	= 1,60 m > 1,20 m -> erfüllt
Fluchtbreite	1,20 cm Breite bei Auftrittsbreite von <b>23cm</b>	§ 19 AStV Pkt. 4	= für 60 Personen zugelassen
Stiegenabsatz	25 Stufen (auf 1 Teil) <b>max. Lauflänge vorhanden: 25 &gt; 20</b>	§ 69 NÖ-BTV	= nicht erfüllt
Stiegenverhältnis	EG bis 1.OG <b>15 x 25 cm</b>	§ 69 (2+3) NÖ-BTV	= erfüllt

Maße im Zuge der Vor-Ort Besichtigung und aus den Planunterlagen durch MM abgenommen.

## WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

Derzeit wohnen im Schloss zwei ausländische Familien in den Seitenflügeln. Seit dem Erwerb der Anlage durch Hr. Lukas Reiter sind laufend Restaurierungsarbeiten im Gange. Es soll eine Gesamtrestaurierung der Anlage mit Beratung und Unterstützung des Bundesdenkmalamtes durchgeführt werden, die die Anlage wieder in ihr historisch richtiges Aussehen zurückführt. Als Nutzung ist der Hauptsitz der Firma Ludwig Reiter Schuhmanufaktur angedacht. Es soll in den Nebengebäuden Lagerräume, sowie Produktionsstätten geben, des Weiteren bekommt das Schloss Hauptgebäude eine Repräsentationsfunktion, so sollen beispielsweise russische Kunden hierher eingeladen werden und ihnen die Firma nahegebracht werden, bzw. Werbeveranstaltungen durchgeführt werden. Im hinteren Teil des Geländes ist ein Museum geplant, das dem Besucher ermöglicht, mehr Zeit in der Anlage zu verbringen, sodass auch Ausflugstouristen hierher gelockt werden können. Das Hauptbüro der Firma soll während der Umbauarbeiten im Meierhof untergebracht werden, später dann im Obergeschoß des Schlosses. Derzeit wird das Schloss nur mit

Treppen bzw. der Turm mit Leitern erschlossen, später soll auch ein Lift eingebaut werden. Der hintere Teil der Anlage wird weiterhin an Herrn Pohn und seine Reitschule verpachtet bleiben, da er noch im Eigentum der Theresianischen Akademie ist. Wirtschaftlich betrachtet ist die Idee einer Betriebsansiedlung dieser Art durchaus sinnvoll und wird definitiv zur Aufwertung des Bestandes führen. Anhand der m<sup>2</sup> Auswertung in der Tabelle wird ein Blick auf die Investitionskosten angedeutet. Der Blick auf die Mieteinnahmen ist hier relativ zu sehen, da die Anlage für den Eigenbedarf der Firma genutzt wird.

### AUSWERTUNG DER NETTO & BRUTTO GESCHOSSFLÄCHEN PRO NUTZUNG

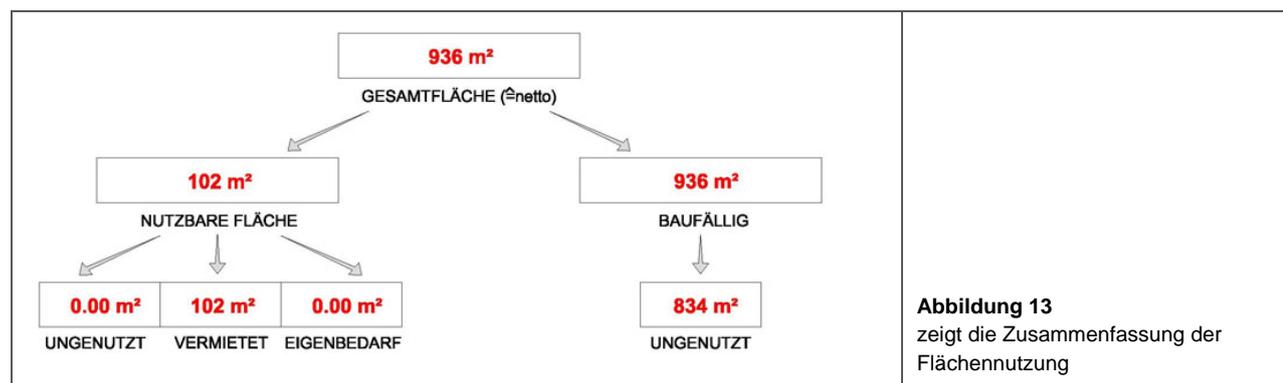
(\*Auf ganze Zahlen aufgerundet!)

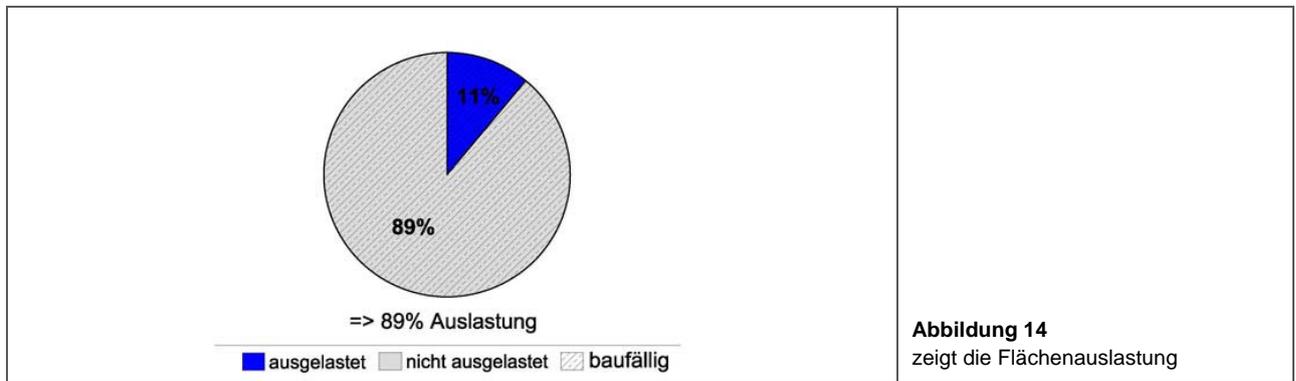
	Räume	NGF *	BGF*	Mietpreise vorhanden	Mietpreise fiktiv	Ausbau – kosten
	Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€	€ 15,- / m <sup>2</sup> T <sup>1</sup>	€ einmalig 1.873,- / m <sup>2</sup> T <sup>2</sup>
<b>EG:</b>						
Schauraum - Zukunft	19	331,00	478,00		4.965,00 / mt.	619.963,00
Wohnen - jetzt	7	102,00	153,00		1.530,00 / mt.	-
Erschließung		119,00	170,00		-	222.887,00
<b>NUTZFLÄCHE EG:</b>		<b>450,00</b>	<b>648,00</b>		<b>4.965,00 / mt.</b>	<b>842.850,00</b>
<b>1. OG</b>						
Büro	21	432,00	567,00		6.480,00 / mt.	809.136,00
Erschließung		54,00	151,00		-	101.142,00
<b>NUTZFLÄCHE 1.OG:</b>		<b>486,00</b>	<b>718,00</b>		<b>6.480,00 / mt.</b>	<b>910.278,00</b>
<b>INSGESAMT:</b>		<b>936,00</b>	<b>1.366,00</b>		<b>11.445,00 / mt.</b>	<b>1.753.128,00</b>

T<sup>1</sup> Annahme nach Recherche der Mietpreise € 15,- pro m<sup>2</sup> pro Monat

T<sup>2</sup> Annahme der Ausbaukosten pro m<sup>2</sup> auf Grundlage der recherchierten Beispielanlagen. Der Wert ist ein Mittelwert. Aufgrund des Datenschutzes werden die recherchierten Werte nicht angegeben.

Anhand des Mittelwertes der ortsüblichen Mietpreise wurde die erzielbare Miete ermittelt. Ebenso wurden die Ausgaben anhand eines Mittelwertes der erhaltenen Werte für Schlossanlagen definiert. Anhand der Auswertung ist erkennbar wie viel die bevorstehende Restaurierung an Kosten verursacht.



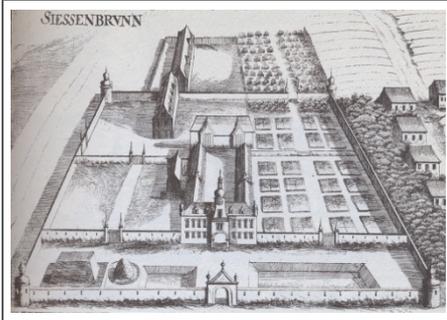


## IMMATERIELLE ASPEKTE

Urkundlich wird das Schloss als „Festes Haus“ im Jahre 1320 genannt und von Dietrich von Pillichsdorf mitsamt der Herrschaft Prun übernommen. Nach den Türkenkriegen 1529 ist es stark verödet. Im letzten Viertel des 16. Jahrhunderts begann eine Neubesiedlung des Ortes und der Neubau des Schlosses durch Urban Sueß, von ihm kommt auch der Name „Sueßen Brunn“. Das Schloss erfuhr ab dieser Zeit zahlreiche Besitzerwechsel. 1926 kommt die gesamte Anlage samt Park in den Besitz der Theresianischen Akademie in Wien. Die Anlage war lange Zeit eine Weberei bis sie dann in Besitz eines Baumeister geriet, der ambitioniert das Dach in Stand setzte, aber dann keine weiteren finanziellen Mittel mehr hatte, sodass das Schloss lange unbeaufsichtigt leer stand. Ein Heizungsrohrbruch zu dieser Zeit flutete die ganze Anlage, die Schäden sind heute noch sichtbar und erschweren die Sanierung. Das gesamte Areal war bis Ende 2008 Eigentum der Theresianischen Akademie, die ihrerseits das Areal an Hr. Pohn zum Betrieb als Reitschule verpachtet hatte. Mit November 2008 trat Hr. Lukas Reiter mit seiner Schuhmanufaktur in das Eigentum und will das ganze Areal zur Niederlassung für seine Firma adaptieren. Das Schloss steht seit 2008 unter Denkmalschutz. Die Sanierung wird mit den modernsten Methoden der Technik durchgeführt, durch die Unterstützung von Planern und dem BDA hofft man auf eine authentische Wiederbelebung der Originalsubstanz. Da die Substanz sehr schlecht ist, ist hier viel Fachwissen der Planer und Berater gefragt.

## MACHBARKEITSANALYSE

Die heutige Anlage geht in Ihrem Aussehen im Wesentlichen auf den Umbau aus dem 18. Jhdt. zurück. Offenbar wurde sie neu aufgebaut auf den Fundamenten des alten Bauwerks, es wird mehrfach in der Literatur angegeben, dass der Turm fünf schmale Fenster über dem Balkon hatte, in Schilderungen des Schicksals während der Türkenangriffe oder auf dem Vischer Stich.



**Abbildung 15**

zeigt Vischer Stich von Schloss Süßenbrunn aus dem Jahre 1672

Die Anlage besitzt keinen Keller, das Erdgeschoß, sowie das Obergeschoß haben stark in den letzten Jahren und vor allem durch den Heizungsrohrbruch und die folgende Flutung gelitten. Auch das Dach war lange Zeit desolat, was alles zusammen zu einer starken Durchfeuchtung des Mauerwerks geführt hat. Durch die lange Phase des unbeaufsichtigten Bestehens des Gebäudes und der daraus resultierenden Bauschäden ist der Zustand momentan sehr schlecht, wird aber durch die große Sanierung mit Gesamtkonzept und Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt sicher wieder zu einem Prunkstück. Auch die vorangegangene Verpachtung und Nutzung als Reitstall der meisten Nebengebäude, hat dem Bestand stark zugesetzt. Die angestrebte Nutzung ist für das Bauwerk passend und findet an allen Stellen anklang, bringt sie nicht nur eine sichere Förderung für das Schloss, sondern bedeutet sie auch einen wirtschaftlichen Faktor für den ganzen Ort, weshalb es auch Zuspruch und Unterstützung von Seite der Gemeinde gibt. Anhand der Analyse und Besuche vor Ort, kann die Anlage mit der Gesamtnote **2** – unter Schutz gestellte historische Anlage in derzeit schlechtem Zustand aufgrund der vergangenen Nutzungen und des Stillstandes, mit gutem und wirtschaftlich nachhaltigem Neunutzungskonzept und groß angelegter Sanierung unter Beiziehung des BDA und mit großem Entwicklungspotential – bewertet werden.

## QUELLENANGABE

- 
- <sup>100</sup> Grundbuchauszug – Schloss Süßenbrunn
  - <sup>101</sup> Dehio Wien
  - <sup>102</sup> Dehio Wien
  - <sup>103</sup> Grundbuchauszug – Schloss Süßenbrunn
  - <sup>104</sup> ÖAMTC
  - <sup>105</sup> ÖBB
  - <sup>106</sup> Stadt Wien
  - <sup>107</sup> Magistrat der Stadt Wien, Wojtowicz
  - <sup>108</sup> Stadt Wien
  - <sup>109</sup> Arbeitsstättenverordnung, *Anforderungen an Fluchtwege §19 (4)*
  - <sup>110</sup> Arbeitsstättenverordnung
  - <sup>111</sup> NÖ Bauordnung

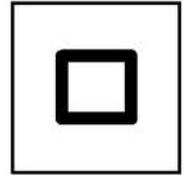


Abbildung 1

zeigt Speisezimmer,



Abbildung 2

zeigt Wohnraum



Abbildung 3

zeigt Fassade



Abbildung 4

zeigt Innenhof

**Standort:** Gut, Nexing 1, A-2224 Obersulz KG 06118 – EZ 724<sup>100</sup>

**Erbaut:** 1802

**Eigentümer:** Peter und Josefine Urani

**Nutzung:** Wohnschloss, Hauptbüro für Teichwirtschaft

**Besitzerwechsel - die letzten 3:**

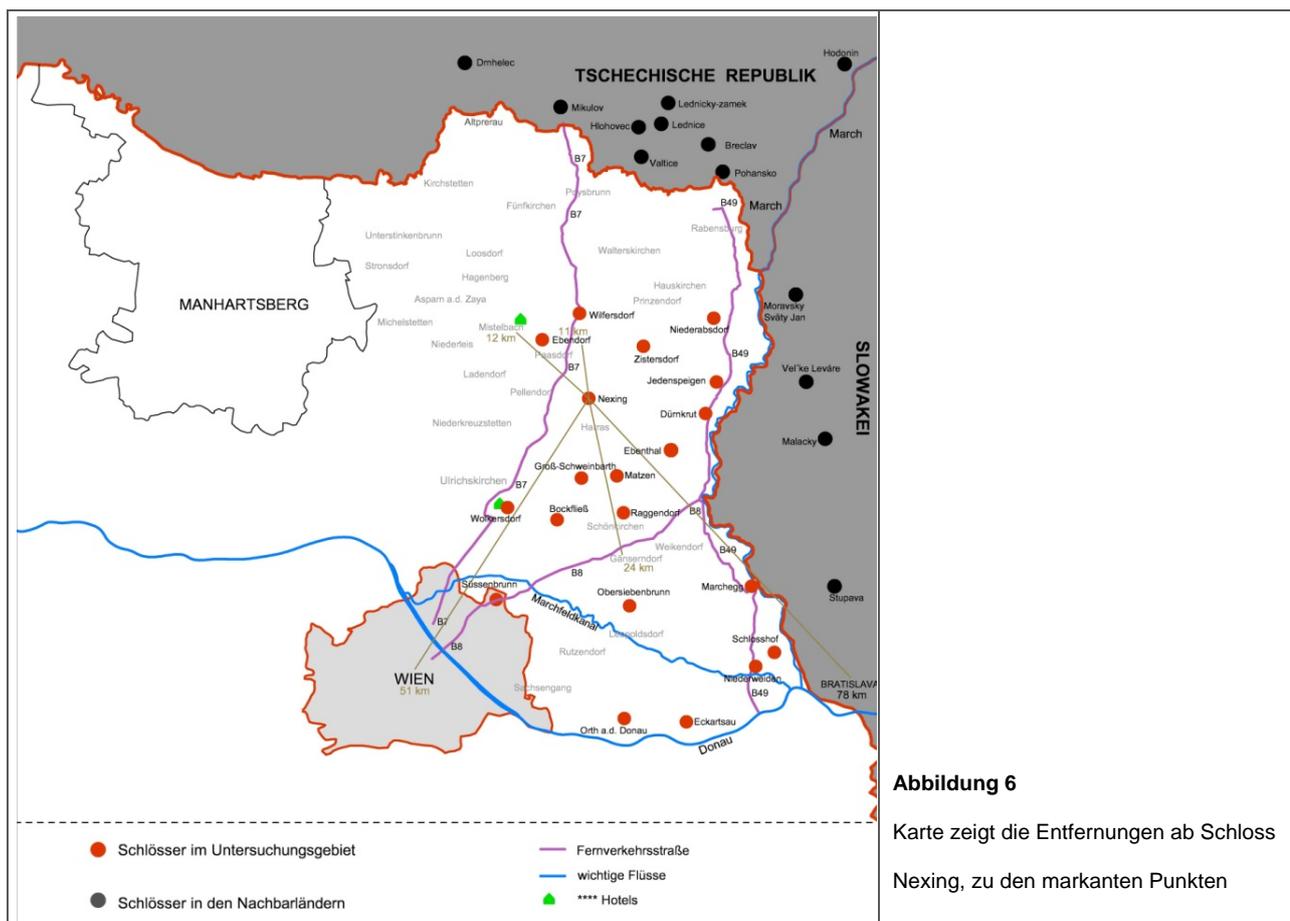
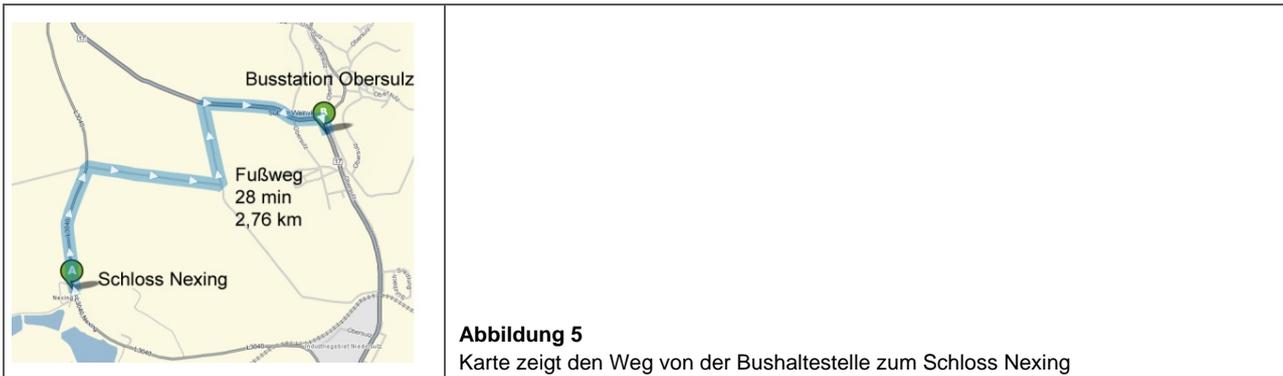
**1802** Ritter Franz von Heintl<sup>101</sup>

**1885** mehrfach wechselte bürgerliche Besitzer

**1994** Peter und Josefine Urani<sup>102</sup>

## INFRASTRUKTURELLE ASPEKTE

Das in Schönbrunner-Gelb gefärbelte Schloss liegt am Nordostrand des kleinen Ortes Nexing direkt an der Durchfahrtsstraße. Aus Wien gelangt man über die Autobahn A22, weiter über die A5 und über die L16 zum Schloss. Von der Wiener Innenstadt gerechnet beträgt die Entfernung ca. 51 km, dies ist eine Autofahrt von ca. 50 Minuten. Von der Stadtgrenze sind es ca. 45 km Distanz<sup>103</sup>. Von Wien Floridsdorf gelangt man mit dem Bus 420 bis zur Haltestelle Niedersulz im Weinviertel. Von dort aus ist es nur mehr ein Fußmarsch von ca. einer halben Stunde bis zum Schloss Nexing.<sup>104</sup>



Die Marktgemeinde Sulz setzt sich aus vier Katastralgemeinden zusammen, und zwar Obersulz, Niedersulz, Erdpreß und Nexing. Unterhalb der Quellmulde des Sulzbaches liegt die Gemeinde Sulz im Weinviertel in einer Seehöhe von durchschnittlich 200 m. Die älteste urkundliche Erwähnung stammt aus dem Jahre 1125, damals noch unter der Bezeichnung "Sulze", was so viel bedeutet wie "sumpfiges Gelände".<sup>105</sup>

Die Pfarrkirche in Obersulz stammt aus den Jahren 1671/72 und stellt eine einschiffige, sechsjochige, frühbarocke Wandpfeilerkirche mit einem mächtigen Stiekkappengewölbe dar, welches auf toskanischen Pilastern ruht. Der gewaltige Innenraum findet im Hochaltar, der noch aus der Bauzeit stammt, seine Krönung. Die kostbaren Seitenaltäre bestehen aus echtem Marmor. Diese stammen aus dem 18. Jahrhundert. Zur selben Zeit entstanden die Kanzel und die beachtenswerte Chorbrüstung. Herr Matthias Näperth, ein aus Obersulz stammender Gastwirt in Wien, ließ in Jahre 1714 die ca. 10 m hohe Dreifaltigkeitssäule errichten, da er und seine Familie von der Pest verschont blieben. In den Jahren 1978 bis 1979 wurde sie renoviert. Im Osten des Ortes liegt der Wachtberg, der ursprünglich als Wehranlage. Heute steht dort eine Kriegerkapelle, die den Gefallenen der beiden Weltkriege gewidmet ist. In den Jahre 1623 – 1625 wurde die Pfarrkirche in Niedersulz erbaut. Der jetzige Hochaltar stammt aus dem Jahre 1869 und wurde „Johannes dem Täufer“ geweiht. Später wurde der Altar mit einem frühbarocken Kreuz aus dem 17. Jahrhundert versehen. Im Jahr 2002 wurde die Pfarrkirche innen renoviert und der Dorfplatz neu gestaltet. Das Museumsdorf in Niedersulz wurde 1979 von Herrn Prof. Geissler mit der Absicht gegründet, bäuerliche und dörfliche Geschichte aus dem Weinviertel für unsere Nachwelt zu erhalten. Es ist das größte Freilichtmuseum Niederösterreichs. Derzeit können 80 Objekte besichtigt werden. Die Kirche in Erdpreß wurde im Jahr 1905 erbaut und befindet sich nicht im Eigentum einer Diözese oder eines Stiftes, sondern ist im Eigentum der Gemeinde. Sie ist dem Hl. Vitus geweiht. Im Jahr 1967 wurden ca. 20 ha Teiche in der KG Nexing angelegt, die nun ebenso wie das Schloss im Besitz der Familie Urani sind – ein wahres Paradies für alle Fischer.<sup>106</sup> *Der Ort Nexing ist nur 31,60km<sup>2</sup>groß und hat 1182 Einwohner.*<sup>107</sup> *Die Einnahmen der Gemeinde beliefen sich im Jahr 2008 auf €224.000.*<sup>108</sup>



**Abbildung 7**  
zeigt Luftbild und  
Katasterplan von  
Schloss Nexing

## BAUKLASSE & BESTIMMUNGEN

Das Schloss Nexing ist als Bauland Agrargebiet gewidmet.<sup>109</sup>

## ARCHITEKTONISCHE ASPEKTE

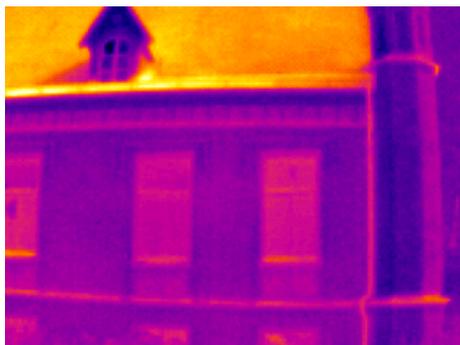
Es ist ein zweigeschossiger Kastenbau mit zentralem Torturm an der Hauptfassade. An ihm wird markant der Stil des Schlosses erkennbar. An der schmalen Südostseite des Gebäudes wiederholt sich dieses Motiv zweimal, aber in einem wesentlich größeren Maßstab. Im Westen verbindet ein Torbogen, hinter dem sich der einstige Wirtschaftshof erstreckt, das Schloss mit einem Nebengebäude. Auch dieses ist mit einem Ecktürmchen ausgestattet. Als weiteren Schmuck hat es an seiner Südseite eine Sonnenuhr und ein großes Wandgemälde, das Christus mit einem Engel zeigt. Während das neu restaurierte Schloss einen gepflegten Eindruck macht, sind die Nebengebäude in sehr desolatem Zustand. Diese Wirtschaftsbauten passen sich in ihrem Baustil dem Wohngebäude an. Vom mittelalterlichen Sitz hat sich nichts erhalten. Möglicherweise lag er auch nicht an der Stelle des heutigen Schlosses. Der einachsige quadratische Turm in der Mitte der neunachsigen Hauptfront ist sein charakteristisches Merkmal. Er ist zugleich Tor- und Uhrturm. An ihm wird markant der Stil des Schlosses erkennbar durch seine zinnenbekrönten polygonalen Scharwachtürmchen. Das gesamte Gebäude ist neu saniert worden. Es gibt zwei Spitzgauben an der Hauptfassade mit Gesimse in Weiß. Die Hauptfassade ist völlig symmetrisch gegliedert, horizontal mit Gesimse und Kordongesimse.

Vertikal sind die Fensterachsen mit Verzierungen bei jedem Fenster umgeben. Es finden sich immer wieder romantisierende Formen aus dem ersten Viertel des 19. Jhdt.

Die Sockelzonen des Schlosses sind mit einem gekratzten Betonputz verputzt und haben eine Blechbank, zur weiteren schnellen Entwässerung gegen Tagwasser wurde um das gesamte Schloss eine Drainage gegraben und verlegt, mit einem 40 cm breiten Streifen. Zu den grundlegenden Dimensionen kann nichts genaues ausgesagt werden, da von Schloss Nexing keine Planunterlagen vorhanden sind. Durch die gewölbte Einfahrt gelangt man in den annähernd quadratischen Innenhof. In dessen Mitte befindet sich ein moderner Brunnen anstelle des historischen. Er ist mit Betonpflastersteinen ausgelegt. Der Eingang befindet sich an der Südseite, markiert durch den hervorstehenden Torturm. Das Schloss hat ein Satteldach mit Ziegeldeckung und Kupfersaumrinne am Hauptgebäude, die Nebengebäude haben eine Hängerinne. Das Schloss Nexing steht seit 2000 unter Denkmalschutz. Im Obergeschoss sind die Räume voll saniert. Die Decken sind teilweise mit aufgeklebten Stuckverzierungen nachempfunden, jedoch nicht original. Böden sind teilweise Holzparkett und im Erdgeschoß Steinbelagboden. Es gibt drei Ebenen die mittels Treppe erschlossen werden. Die Fenster sind im Zuge der Renovierung im Jahre 1997 restauriert worden.

## TECHNISCHE ASPEKTE

Schloss Nexing wird hauptsächlich privat genutzt, nur im Erdgeschoß gibt es ein kleines Büro für die Verwaltung der Fischteichanlage. Anhand der Gebäudethermografie kann erkannt werden, wo die meiste Temperatur entweicht. Bild 1 macht deutlich, dass aufgrund der vollen Flächennutzung des Schlosses alle Geschoße beheizt sind. Durch das ungedämmte Dach entweicht die meiste Wärmeenergie.



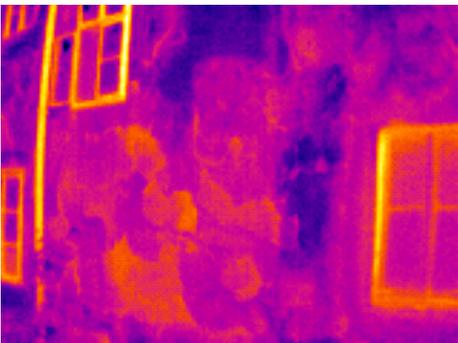
**Abbildung 8**  
zeigt Wärmeverlust durch die Dachhaut



**Abbildung 9**  
zeigt Wärmeverlust durch das Eingangstor

Anhand Abb.9 kann man erkennen, dass der Temperaturverlust durch die Massive Holztür höher ist, als bei den Fenstern. Anhand der gemessenen Oberflächentemperatur des Holztores, wird erkennbar, dass das Holztor keine Dämmungswirkung hat.

Abbildung 4 zeigt ein typisches Schadensbild bei Schlössern und historischen Bauwerken. Zunächst lässt sich der Wärmeverlust aufgrund der schlechten Fenster gut erkennen. Die Fensterstöcke weisen die hellste Färbung auf, was den höchsten Energieverlust signalisiert. Die dunklen Stellen an der Fassade sind feuchte Bereiche, die dadurch eine geringere Oberflächentemperatur haben, jedoch schädlich zu werten sind aufgrund der Durchfeuchtung des Mauerwerks bis nach innen. Die hellen Stellen zeigen roher Mauerwerk, wo teilweise auch kein Mörtel mehr in den Fugen vorhanden ist, hier wird Energie verloren. Die mittel gefärbten Stellen zeigen normale Wandbereiche mit verputzt. Auch hier ist im Vergleich zu anderen Schlössern ein höherer Energieverlust zu vermerken aufgrund der geringeren Wandstärke.



**Abbildung 10**  
zeigt Schadensbilder an Fassadenwand



**Abbildung 11**  
zeigt Schadensbilder an Fassadenwand

Anhand Abb. 11 lassen sich die Stellen mit dem höchsten Energieverlust noch einmal verdeutlichen. Gegen diesen Energieverlust im Dachbereich wäre eine Volldämmung einerseits der letzten Geschoßdecke, so im bei Schloss Raggendorf hilfreich. Ebenso könnte man mit einer Dämmung des Daches an der Innenseite die Wirkung der Dämmung verstärken. Diese Maßnahmen wären auch mit dem Denkmalschutz verträglich und würden sogar gefördert werden vom Bund Österreich im Zuge der Förderungen im Wohnbau für thermische Verbesserungen.

### **WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE**

Laufend gibt es Veranstaltungen, zum Fische fangen, oder Konzerte im angelegten Garten. Das unter Denkmalschutz stehende Schloss dient hauptsächlich Wohnzwecken. Im Erdgeschoss gibt es noch Büro- und Verwaltungsflächen für den Betrieb der Teichwirtschaft, die in den umliegend angelegten Teichen betrieben wird. Über die Haupttreppe gelangt man ins erste Obergeschoss, das den Wohnbereich bzw. den Privatbereich darstellt. Das Schloss wird im ganzen Jahr bewohnt. Das Dach wurde ausgebaut und wird als Wohnbereich genutzt. Derzeit leben drei Leute im Schloss. Hinter dem Schloss wurde ein interessanter Schaugarten angelegt. Einige Teiche im Süden des Dorfes dienen wieder der Karpfenzucht.

### **IMMATERIELLE ASPEKTE**

Das villenartige Schloss ist eigentlich ein Bau des 19. Jahrhunderts, doch gehen Ort und Herrschaft bis in das Hochmittelalter zurück. 1474 wurde das Dorf Nexing von den Ebersdorfern erworben, die es ihrer Herrschaft Ernstbrunn anschlossen. Der dortige Schlossbesitzer, Joachim von Sinzendorf, war 1592 auch Eigentümer von Nexing. Seine Familie blieb über 200 Jahre lang im Besitz des Gutes. Um 1800 wurde Nexing neu besiedelt. Fürst Prosper von Sinzendorf verkaufte es 1802 an den österreichischen Nationalökonom Ritter Franz von Heintl, wodurch es wieder zu einer eigenen Herrschaft wurde. Dieser ließ als Herrschaftssitz ein kleines Schloßchen im Baustil des romantischen Historismus, der frühe Tudorstil in eklektizistischer Form, errichten. Heintl betrieb hier sowohl eine Seidenraupen- als auch eine Karpfenzucht. Nach seinem Tod erbte 1839 sein gleichnamiger Sohn den Besitz. 1885 verkauften die Erben der Familie Heintl das Gut, dessen bürgerliche Besitzer mehrfach wechselten, bis es 1994 von Peter Urani erworben wurde, der es nun als Wohnschloss und als Hauptbüro seiner Teichwirtschaft nutzt.

## MACHBARKEITSAUSWERTUNG

Schloss Nexing gehört zu den jüngeren Anlagen. Es wurde als kleines Wohnschloss von Ritter von Heintel 1802 geplant und auch so gebaut. Durch die geringe Zahl an Besitzerwechsel seit seinem Bestehen, hat es auch kaum Veränderungen am Bestand erfahren. Einzig durch die Zerstörung des Daches kam es zu Schäden, die bei der großen Restaurierung 1997 behoben wurden. Das Dach wurde völlig neu gedeckt, Fenster wurden repariert. Das Schloss wird über das ganze Jahr genutzt und ist voll ausgebaut. Ein Lift wurde keiner eingebaut, wird aber in den nächsten Jahren eventuell folgen. Es gibt keinen Keller, sondern nur ein Tiefparterre mit Tonnengewölbe. Im Innenbereich lässt sich an einigen Stellen aufsteigende Feuchte erkennen und damit verbundene Putzschäden. Im Großen und Ganzen ist die Anlage in tadellosem Zustand. Auffallend ist ein großer Riss an der Südfront des Nebengebäudes der sich durch alle Geschoße vertikal zieht und vermutlich auf Fundamentsetzungen zurückzuführen ist. Schloss Nexing wird als Ganzes genutzt und ist immer bewohnt. Durch die wirtschaftliche Nutzung als Büro und Verwaltung der Teichwirtschaft und des Naturparkes „Nexinger Schweiz“ sind auch laufende Reparaturen betriebsmäßig absetzbar und erleichtern die Erhaltung und tragen zur Sicherung des Bestandes bei. Schloss Nexing ist zum Wohnschloss und Werbeträger für die Fischteiche in Nexing geworden, umso mehr eine Garantie für dessen Erhaltung. Die Anlage kann auf Grundlage der Analyse mit der Gesamtnote 3 – junge und kleine historische Anlage mit gemischte Nutzung, ohne Ausbaupotential, aufgrund der wirtschaftlichen Nutzung ist der Bestand gesichert - bewertet werden.

## QUELLENANGABE

---

<sup>100</sup> Grundbuchauszug – Schloss Nexing

<sup>101</sup> Dehio Niederösterreich

<sup>102</sup> Grundbuchauszug – Schloss Nexing

<sup>103</sup> ÖAMTC

<sup>104</sup> ÖBB

<sup>105</sup> Gemeinde Sulz im Weinviertel

<sup>106</sup> Gemeinde Sulz im Weinviertel

<sup>107</sup> Statistik Austria, *Probezählung 2006, erstellt am 6.08.2009*

<sup>108</sup> Statistik Austria, *2008*

<sup>109</sup> Gemeinde Sulz im Weinviertel, *Auskunft Fr. Medved, vom 01.09.2010*

## 13.0 QUELLENANGABE

### 13 1 QUELLENVERZEICHNIS

#### **1000 Jahre Wien**

1000 Jahre Wien, Goldstein Walter B., St. Michael, 1981, J.G. Bläschke Verlag, ISBN 3-7053-1151-4

#### **Abel**

Abel Wolfgang, Spaniens Paradores, Besondere Hotels, Extratouren, Landpartien, Oase Verlag, 2008; Seite 4-10; Seite 19-21; Seite 49-51; Seite 187-188; Seite

#### **Aktenvermerk 14. 05.1936 - Schloss Wolkersdorf**

Aktenvermerk 14. 05.1936 - Schloss Wolkersdorf, Brief an Zentralstelle für Denkmalschutz vom 14.Mai 1936, aus dem BDA Aktenarchiv Wien

#### **Aktenvermerk 25.04.1936 - Schloss Wolkersdorf**

Aktenvermerk 25.04.1936 - Schloss Wolkersdorf, Brief vom 25.4.1936, Korrespondent unleserlich, an das BDA-Wien, aus dem BDA Aktenarchiv Wien

#### **Aktenvermerk aus 1934, Gemeinde Wolkersdorf**

Aktenvermerk aus 1934, Gemeinde Wolkersdorf, Aktenvermerk aus 1934, aus dem Archiv der Gemeinde Wolkersdorf

#### **ArbeitnehmerInnenschutzgesetz**

ArbeitnehmerInnenschutzgesetz, AschG, [www.arbeitsinspektion.gv.at](http://www.arbeitsinspektion.gv.at)

#### **Arbeitsstättenverordnung**

Arbeitsstättenverordnung, AStV, [www.arbeitsinspektion.gv.at](http://www.arbeitsinspektion.gv.at)

#### **Auftragsvergabe vom 28.06.1980 - Schloss Wolkersdorf**

Auftragsvergabe vom 28.06.1980 - Schloss Wolkersdorf, Vergabe an Herrn BM Ing. Erich Gam- Gemeinde Wolkersdorf, aus dem Aktenarchiv Gemeinde Wolkersdorf

#### **Austria Forum**

Austria Forum, Das österreichische Wissensnetz, Marchfeld, <http://www.aeiou.at/aeiou.encyclop.m/m132484.htm>, TU Graz

#### **Bahn Müller**

Bahn Müller Wilfried, Burgen & Schlösser, St.-Pölten – Salzburg, 2005, NP Buchverlag, ISBN: 3 85326 367 4

#### **Baschnegger,**

Baschnegger, Dr. Hanno Baschnegger, Dez.1998

#### **BDA Aktenarchiv**

**BDA Aktenarchiv**, Bundesdenkmalamt Wien, Dr. Theodor Brückler, Tel.: +43-1-53 415-126, Fax: +43-1-53 415-252, [archiv@bda.at](mailto:archiv@bda.at) und [theodor.brueckler@bda.at](mailto:theodor.brueckler@bda.at), 1010 Wien, Hofburg, Säulenstiege

#### **BDA Fotoarchiv**

BDA Fotoarchiv, Bundesdenkmalamt Wien, Abteilung für Inventarisierung und Denkmalforschung, Gabriele Roithner, (DW 134) Tel.: +43-1-53 415-136, Fax: +43-1-53 415-5120, [fotoarchiv@bda.at](mailto:fotoarchiv@bda.at), [gabriele.roithner@bda.at](mailto:gabriele.roithner@bda.at), 1010 Wien, Hofburg, Säulenstiege

**BDA Planarchiv**

BDA Planarchiv, Bundesdenkmalamt Wien, Architekturabteilung, Planarchiv Baualtersplan, Johann Scheifele, (DW 287), Tel.: +43-1-53 415, Fax: +43-1-53 415-252, [architektur@bda.at](mailto:architektur@bda.at), 1010 Wien, Hofburg, Säulenstiege

**Befund Stuckdecken Podbelsek 2009**

Befund Stuckdecken Podbelsek 2009, Michael Podpelsek

**Befund von F. Fladischer 1984**

Befund von F. Fladischer 1984, xxx

**Bericht Raumausstattung, Dr. Hanzel 2009**

Bericht Raumausstattung, **Dr. Hanzel 2009**, Dr. Liselotte Hanzel–Wachter, Hofmobiliendepot, 2009

**Besichtigung - Schloss Großschweinbarth**

Besichtigung - Schloss Großschweinbarth, am 19.12.2009 und Interview mit Schlossherr Mag. Benedikt Abensperg-Traun

**Besichtigung - Schloss Wolkersdorf**

Besichtigung - Schloss Wolkersdorf, am 17.07.2009, 25.11.2009 und 19.03.2010

**BEV**

BEV, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Abteilung V4 – Kartographie, Thomas Knott, Leiter des Archivs, 1025 Wien, Schiffamtsgasse 1-3

**Bichl / Griebel / La Speranza / Reisinger**

Andreas Bichl, Monika Griebel, Marcello La Speranza, Brigitte Reisinger Erlebnis Archäologie, Carnuntum-Vindobona-Bernsteinstraße, Wien, 2003, Pichler Verlag, ISBN 3-85431-308X

**Brauneis**

Brauneis Walter, Die Schlösser im Marchfeld, Verlag Niederösterreichische Presshaus, ISBN 3 85326 617 7

**Brief Sala Terrena**

Brief Sala Terrena, bezüglich der Sanierung der Sala Terregna, 1928 BDA Bericht bezüglich Restaurierung Turnsaal Schlosshof, Quelle: BDA Aktenarchiv

**Brockhaus**

Brockhaus, Brockhaus Enzyklopädie, 19. Auflage, 1992 Mannheim, F.A. Brockhaus Mannheim, ISBN 3-7653-1119-7

**Burgen Austria**

Burgen Austria, Hammerl Martin, [www.burgen-austria.com](http://www.burgen-austria.com)

**Büttner**

Büttner Rudolf, Burgen und Schlösser in Niederösterreich, vom Marchfeld bis Falkenstein, Band 13, Wien 1982, Biken Verlag, ISBN 3-85030-043-2

**Champigneulle**

Champigneulle Bernhard, Loire Schlösser, Prestel Verlag; 1994; ISBN: 3-7913-0276-0

**Canaletto**

Canaletto Bernardo Bellotto, Maler,

### **Charta von Venedig**

Charta von Venedig, Charta von Venedig 1964, internationale Charta über die Konservierung und Restaurierung von Denkmälern und Ensembles (Denkmalbereiche), 4 Bl., Wien 1989, hrsg. von d. Präsidenten d. deutschsprach. Mitgliedsländer d. Conseil International des Monuments et des Sites (ICOMOS)

### **Clam Martinic**

Clam Martinic, Georg Clam Martinic, Österreichisches Burglexikon, Sonderausgabe für A & M, Salzburg, Lizenzausgabe 1991/2007, Landesverlag St.Pölten-Wien-Linz, ISBN 3-902397-50-0

### **Dallhammer Erich**

Dallhammer Erich, Partizipation

### **Dehio NÖ**

Dehio NÖ, Dehio Niederösterreich, Nördlich der Donau - Kunstdenkmäler Österreichs, Wien 1990, Anton Schroll Verlag & Co. ISBN 3-7031-0652-2

### **Dehio Wien**

Dehio Wien, X. bis XIX. und XXI. Bis XXIII. Bezirk, Die Kunstdenkmäler Österreichs, Wien 1996, Verlag Anton Schroll & Co., ISBN: 3-7031-0693-X

### **Denkmalpflege für Architekten**

Denkmalpflege für Architekten, Rudolf Müller Verlag, ISBN: 3481012411

### **Denkmalpflege in NÖ, Blick über Grenzen**

Denkmalpflege in NÖ, Band 24, Blick über Grenzen, 2000, 1010 Wien, P.b.b. Verlagspostamt

### **Denkmalpflege in NÖ, Gärten,**

Denkmalpflege in NÖ, Gärten, Band 5

### **Denkmalpflege in NÖ, Weinviertel**

Denkmalpflege in NÖ, Weinviertel, historische Schmucktechniken an Fassaden, Band 33, 2005, 1010 Wien, P.b.b. Verlagspostamt

### **Denkmalpflege in NÖ, Zur Restaurierung**

Denkmalpflege in NÖ, Zur Restaurierung, Wolfgang Huber, historische Schmucktechniken an Fassaden, Band 14, Teil 1

### **Denkmalpflege in NÖ, König**

Denkmalpflege in NÖ, König Peter

### **Dörflinger**

Dörflinger Johannes, Die Österreichische Kartographie im 18. und zu Beginn des 19. Jahrhunderts, unter besonderer Berücksichtigung der Privatkartographie zwischen 1780 und 1820, 2.Band, Verlag der österreich. Akademie der Wissenschaften 1988, Wien, ISBN 3 7001 1480 X

### **Duden**

Duden, Bedeutungswörterbuch, 2. Auflage, 1985

### **DTV Atlas, Baukunst, Müller, Vogel, Band 2**

DTV Atlas, Baukunst, Müller, Vogel, Band 2, Baugeschichte von der Romanik bis zur Gegenwart, Deutscher Taschenbuch Verlag, 1981, München, ISBN 3-423-321-6

**Dvorak**

Dvorak, Dvorak Max, Katechismus der DPF, 2.Auflage, Wien 1918, Julius Bard,  
Freizeittouristische Potentialanalyse und Entwicklungskonzept Hängtrail Marchegg, Rohbericht, Innsbruck-  
Wien-Brüssel, ETB Edinger Tourismusberatung GmbH

**Faldischer**

Faldischer Ferdinand, Befund Juli 1984, Altenheimstr. 10, A-8650 Kindberg

**Freytag & Berndt**

Freytag & Berndt, Laufzeit 06/2011/9980 2076

**Gemeinde Bockfließ, Pöltinger**

Gemeinde Bockfließ, Pöltinger, Ansprechpersonen: Herr Pöltinger, Auskunft vom 08.06.2010

**Gemeinde Bockfließ**

Gemeinde Bockfließ, 2213 Bockfließ, Hauptstraße 56, Tel: Katastralgemeinden Bockfließ und  
Wendlingerhof, e-mail: [gemeinde@bockfliess.com](mailto:gemeinde@bockfliess.com), [www.bockfliess.gv.at](http://www.bockfliess.gv.at), [www.bockfliess.com](http://www.bockfliess.com)

**Gemeinde Dürnkrot**

Gemeinde Dürnkrot, 2263 Dürnkrot, Schloßplatz 1, Tel: 02538/ 80562, 80563, Fax: -22

**Gemeinde Ebendorf, Paar**

Gemeinde Ebendorf, Paar, Auskunft von Frau Paar, am 02.08.2010

**Gemeinde Ebendorf**

Gemeinde Ebendorf, 9141 Ebendorf, Kirchplatz 1, Tel: 04236/2242-DW, Fax: 04236/2242-52,  
[eberndorf@ktn.gde.at](mailto:eberndorf@ktn.gde.at), <http://www.eberndorf.at>

**Gemeinde Ebenthal**

Gemeinde Ebenthal, 2251 Ebenthal, Stillfriederstraße 1, Tel.: +43 (0) 2538/8110-0, Fax: +43 (0) 2538/8110-  
4, [marktgemeinde@ebenthal.at](mailto:marktgemeinde@ebenthal.at), <http://www.ebenthal.at>

**Gemeinde Eckartsau**

Gemeinde Eckartsau, 2305 Eckartsau, Obere Hauptstraße 1, Tel: 02214/2202, Fax: 02214/2202-4,  
[www.marktgemeinde-eckartsau.at](http://www.marktgemeinde-eckartsau.at)

**Gemeinde Engelhartstetten**

Gemeinde Engelhartstetten, 2292 Engelhartstetten, Obere Hauptstr 2, Tel: +43 2214 2292-0, Fax +43 2214  
2292-22, [gemeinde@engelhartstetten.at](mailto:gemeinde@engelhartstetten.at), [www.engelhartstetten.at](http://www.engelhartstetten.at)

**Gemeinde Engelhartstetten, Skocek**

Gemeinde Engelhartstetten, Skocek, Auskunft von Skocek Elisabeth, am 28.06.2010

**Gemeinde Großschweinbarth**

Gemeinde Großschweinbarth, 2221 Groß-Schweinbarth, Hauptplatz 1, Tel: 02289/ 2302 , Fax: 02289/ 2302-  
4, [gemeinde@gross-schweinbarth.gv.at](mailto:gemeinde@gross-schweinbarth.gv.at)

**Gemeinde Jedenspeigen**

Gemeinde Jedenspeigen, 2264 Jedenspeigen, Bahnstraße 2, Tel: 02536 / 8224, Fax: 02536 / 8224 - 20,  
[gemeinde@jedenspeigen.gv.at](mailto:gemeinde@jedenspeigen.gv.at), [www.jedenspeigen.at](http://www.jedenspeigen.at)

**Gemeinde Jedenspeigen**

Gemeinde Jedenspeigen, Ansprechpersonen: Ex-Bürgermeister Herr Josef Bauer und Ex-Vizebürgermeister  
Herr Dipl. Ing. Wilhelm Schneiders

**Gemeinde Marchegg**

Gemeinde Marchegg, 2293 Marchegg, Hauptplatz 30, Tel.: +43 (0)2285 7100-11, Fax: +43 (0)2285 7100-22, [gemeinde@marchegg.at](mailto:gemeinde@marchegg.at), [www.marchegg.at](http://www.marchegg.at)

**Gemeinde Matzen-Raggendorf**

Gemeinde Matzen-Raggendorf, 2243 Matzen, Hauptplatz 1, Tel: 02289 / 2273, [gemeinde@matzen-raggendorf.gv.at](mailto:gemeinde@matzen-raggendorf.gv.at), [www.matzen-raggendorf.gv.at](http://www.matzen-raggendorf.gv.at)

**Gemeinde Mistelbach**

Gemeinde Mistelbach, 2130 Mistelbach, Hauptplatz 6, Tel: +43(0)2572 / 2515, Fax: +43(0)2572 / 2515 - 5249, [amt@mistelbach.at](mailto:amt@mistelbach.at), <http://www.mistelbach.at>

**Gemeinde Obersiebenbrunn, Müller**

Gemeinde Obersiebenbrunn, Müller, Ansprechperson: Frau Müller, vom 19.07.2010

**Gemeinde Obersiebenbrunn,**

Gemeinde Obersiebenbrunn, 2283 Obersiebenbrunn, Hauptplatz 11, Tel: + 43 2286 2218, FAX: + 43 2286 2218 18, [gemeinde@obersiebenbrunn.at](mailto:gemeinde@obersiebenbrunn.at), [www.obersiebenbrunn.at](http://www.obersiebenbrunn.at)

**Gemeinde Orth an der Donau**

Gemeinde Orth an der Donau, 2304 Orth an der Donau, Am Markt 26, Tel: (02212) 22 08, E-Mail: [info@orth.at](mailto:info@orth.at), [www.orth.at](http://www.orth.at)

**Gemeinde Sulz im Weinviertel**

Gemeinde Sulz im Weinviertel, 2224 Sulz im Weinviertel, Obersulz 21, Tel: +43 (0) 2534 217  
Fax: +43 (0) 2534 2174, [gemeinde@sulz-weinviertel.gv.at](mailto:gemeinde@sulz-weinviertel.gv.at)

**Gemeinde Wilfersdorf, Pleyel**

Gemeinde Wilfersdorf, Pleyel, Ansprechperson: Herr Pleyel, vom 02.09.2010

**Gemeinde Wilfersdorf**

Gemeinde Wilfersdorf, 2193 Wilfersdorf, Marktplatz 16, Tel: +43-2573-2366-0, Fax: +43-2573-2366-18, E-Mail: [Gemeindeamt@wilfersdorf.gv.at](mailto:Gemeindeamt@wilfersdorf.gv.at), [www.wilfersdorf.gv.at](http://www.wilfersdorf.gv.at)

**Gemeinde Wolkersdorf, Holzer**

Gemeinde Wolkersdorf - Holzer; Ing. Franz Holzer, Stadtamtsdirektor Gemeinde Wolkersdorf, 2120 Wolkersdorf, Hauptstraße 28, Tel. 02245/2401-0, FAX: DW 49, [stadtamt@wolkersdorf.at](mailto:stadtamt@wolkersdorf.at), [www.wolkersdorf.at](http://www.wolkersdorf.at)

**Gemeinde Wolkersdorf**

Gemeinde Wolkersdorf, Homepage, 2120 Wolkersdorf, Hauptstraße 28, Tel. 02245/2401-0, FAX: DW 49, [stadtamt@wolkersdorf.at](mailto:stadtamt@wolkersdorf.at), [www.wolkersdorf.at](http://www.wolkersdorf.at)

**Gemeinde Zistersdorf, Hochmeister**

Gemeinde Zistersdorf, Hochmeister, Auskunft vom 16.08.2010" 2225 Zistersdorf, Hauptstraße 12, Tel.: 02532/2401, Fax: 02532/2401-15, [www.zistersdorf.at](http://www.zistersdorf.at), [stadtgemeinde@zistersdorf.gv.at](mailto:stadtgemeinde@zistersdorf.gv.at)

**Gemeinde Zistersdorf**

Gemeinde Zistersdorf, Homepage, 2225 Zistersdorf, Hauptstraße 12, Tel.: 02532/2401, Fax: 02532/2401-15, [www.zistersdorf.at](http://www.zistersdorf.at), [stadtgemeinde@zistersdorf.gv.at](mailto:stadtgemeinde@zistersdorf.gv.at)

**Gemeindeamt Ringelsdorf - Niederabsdorf, Osabal**

Gemeindeamt Ringelsdorf - Niederabsdorf, Osabal, Auskunft von Frau Osabal am 05.08.2010

## **Gemeindeamt Ringelsdorf – Niederabsdorf**

Gemeindeamt Ringelsdorf - Niederabsdorf, 2272 Ringelsdorf, Obere Hauptstraße 115

## **geomix.at**

geomix.at, Niederösterreich - Gänserndorf - Ebenthal, Sehenswertes in und um Ebenthal

## **Gierlinger Walter**

Gierlinger Walter, Ing., Rußbergstraße 13/13/ II / 7, A-1210 Wien

## **Google Maps**

Google Maps, <http://maps.google.at>

## **Gradauer Petronella**

Gradauer Petronella, Gemeinde Marchegg

## **Grassegger**

Grassegger; Ideen, Menschen und ihre Denkmale, Friedrich Grassegger

## **Grundbuchauszug - Schloss Bockfließ**

Grundbuchauszug - Schloss Bockfließ, Grundbuch 15201 Bockfließ, Bezirksgericht Mistelbach, EZ 3230/letzte TZ 31/1994, Abfragedatum: 2010-06-27

## **Grundbuchauszug - Schloss Dürnkrot**

Grundbuchauszug - Schloss Dürnkrot, Grundbuch 06106 Dürnkrot, Bezirksgericht Zistersdorf, EZ 39, letzte TZ 3191/2005, Abfragedatum: 2010-06-27

## **Grundbuchauszug - Schloss Ebendorf**

Grundbuchauszug - Schloss Ebendorf, Grundbuch 15005 Ebendorf, Bezirksgericht Mistelbach, EZ 969, letzte TZ 5703/2006, Abfragedatum: 2010-07-28

## **Grundbuchauszug - Schloss Ebenthal**

Grundbuchauszug - Schloss Ebenthal, Grundbuch 06005 Ebenthal, Bezirksgericht Zistersdorf, EZ 2128, letzte TZ 503/2006, Abfragedatum: 2010-03-31

## **Grundbuchauszug - Schloss Eckartsau**

Grundbuchauszug - Schloss Eckartsau, Grundbuch 06203 Eckartsau, Bezirksgericht Gänserndorf, EZ 531, letzte TZ 104/2001, Abfragedatum: 2009-02-14

## **Grundbuchauszug - Schloss Groß-Schweinbarth**

Grundbuchauszug - Schloss Groß-Schweinbarth, Grundbuch 06021 Großschweinbarth, Bezirksgericht Gänserndorf, EZ 3977, letzte TZ 11779/2001, Abfragedatum: 2010-05-22

## **Grundbuchauszug - Schloss Jedenspeigen**

Grundbuchauszug - Schloss Jedenspeigen, Grundbuch 06114 Jedenspeigen, Bezirksgericht Zistersdorf, EZ 795, letzte TZ 2033/2033, Abfragedatum: 2010-06-28

## **Grundbuchauszug - Schloss Marchegg**

Grundbuchauszug - Schloss Marchegg, Grundbuch 06307 Marchegg, Bezirksgericht Gänserndorf, EZ 224, letzte TZ 8579/2007, Abfragedatum: 2010-02-14

## **Grundbuchauszug - Schloss Matzen**

Grundbuchauszug - Schloss Matzen, Grundbuch 06013 Matzen, Bezirksgericht Gänserndorf, EZ 2759, letzte TZ 7949/2000, Abfragedatum: 2010-06-27

**Grundbuchauszug - Schloss Nexing**

Grundbuchauszug - Schloss Nexing, Grundbuch 06118 Nexing, Bezirksgericht Zistersdorf, EZ 724, letzte TZ 1146/2006, Abfragedatum: 2010-06-27

**Grundbuchauszug - Schloss Niederabsdorf**

Grundbuchauszug - Schloss Niederabsdorf, Grundbuch 06101 Niederabsdorf, Bezirksgericht Zistersdorf, EZ 804, letzte TZ 1225/2005, Abfragedatum: 2009-02-14

**Grundbuchauszug - Schloss Niederweiden**

Grundbuchauszug - Schloss Niederweiden, Grundbuch 06303 Engelhartstetten, Bezirksgericht Gänserndorf, EZ 531, letzte TZ 2222/2007, Abfragedatum: 2009-02-14

**Grundbuchauszug - Schloss Obersiebenbrunn**

Grundbuchauszug - Schloss Obersiebenbrunn, Grundbuch 06217 Obersiebenbrunn, Bezirksgericht Gänserndorf, EZ 1063, letzte TZ 9579/2004, Abfragedatum: 2010-06-27

**Grundbuchauszug - Schloss Orth**

Grundbuchauszug - Schloss Orth, Grundbuch 06218 Orth an der Donau, Bezirksgericht Gänserndorf, EZ 1143, letzte TZ 4148/2007, Abfragedatum: 2010-02-14

**Grundbuchauszug - Schloss Raggendorf**

Grundbuchauszug - Schloss Raggendorf, Grundbuch 06017 Raggendorf, Bezirksgericht Gänserndorf, EZ 1488, letzte TZ 3720/2009, Abfragedatum: 2010-02-21

**Grundbuchauszug - Schloss Schlosshof**

Grundbuchauszug - Schloss Schlosshof, Grundbuch 06308 Markthof, Bezirksgericht Gänserndorf, EZ 320, letzte TZ 1642/2007, Abfragedatum: 2009-02-14

**Grundbuchauszug - Schloss Süssenbrunn**

Grundbuchauszug - Schloss Süssenbrunn, Grundbuch 01668 Süssenbrunn, Bezirksgericht Donaustadt, EZ 824, letzte TZ 5370/2008, Abfragedatum: 2009-09-21

**Grundbuchauszug - Schloss Wilfersdorf**

Grundbuchauszug - Schloss Wilfersdorf, Grundbuch 15042 Wilfersdorf, Bezirksgericht Mistelbach, EZ 1857, letzte TZ 6673/2007, Abfragedatum: 2010-06-27

**Grundbuchauszug - Schloss Wolkersdorf**

Grundbuchauszug - Schloss Wolkersdorf, Grundbuch 15524 Wolkersdorf, Bezirksgericht Mistelbach, EZ 2695, letzte TZ 5069/2008, Abfragedatum: 2010-02-17

**Grundbuchauszug - Schloss Zistersdorf**

Grundbuchauszug - Schloss Zistersdorf, Grundbuch 06128 Zistersdorf, Bezirksgericht Zistersdorf, EZ 3850, letzte TZ 1735/2007, Abfragedatum: 2009-09-04

**Grundstein im Kellergewölbe - Schloss Raggendorf**

Grundstein im Kellergewölbe - Schloss Raggendorf, Grundstein aus dem Jahre 1559, Ritter Zoppl von Haus, besichtigt im Zuge des Interviews am 28-05-2009

**Grüneis Martin**

Grüneis Martin

**Hanzl**

Hanzl Liselotte, Schloss Hof, Prinz Eugens tusculum rurale und Sommerresidenz der kaiserlichen Familie, Wien 2005 Residenz Verlag, ISBN: 3-7017-1432-0

### **Historische Gast-Häuser und Hotels**

Historische Gast-Häuser und Hotels, S. Wess und I. Schickinger; Hoffmann Verlag; 2005; ISBN: 3-935934-16-0

### **Hofmann**

Hofmann, Thomas Hofmann, Das Weinviertel und das Marchfeld, Wien 2000, Falter Verlag, ISBN 3-5439-250-8

### **Hofstätter**

Hofstätter Ernst, Beiträge zur Geschichte der Österreichischen Landesaufnahmen, 1989

### **Hotel Klaus**

Hotel Klaus, 2120 Wolkersdorf, Julius Bittner-Platz 4; Tel.: 02245/2224-0, Fax.: 02245/4286, info@hotel-klaus.at, [www.hotel-klaus.at](http://www.hotel-klaus.at)

### **Inschrift**

Inschrift auf dem Paradeplatz der französischen Militäarakademie von Saint-Cyr in Coetquidan bei Beignon in der Bretagne

### **Interview - Schloss Bockfließ**

Interview - Schloss Bockfließ, am 22-05-2008 mit Herrn Graf Goess

### **Interview - Schloss Dürnkrot**

Interview - Schloss Dürnkrot, am 27-07-2009 mit Bürgermeister Rudolf Reckendorfer

### **Interview - Schloss Ebendorf**

Interview - Schloss Ebendorf am 09-06-2009, Hermann Mitscha Mährheim

### **Interview - Schloss Ebenthal**

Interview - Schloss Ebenthal am 22-11-2009, Herr Prim. Prof. Dr. Paul Drobec

### **Interview - Schloss Eckartsau**

Interview - Schloss Eckartsau, am 16-11-2009 mit Herrn Öhlinger

### **Interview - Schloss Groß-Schweinbarth**

Interview - Schloss Groß-Schweinbarth, Gespräch und Erhalt von mehreren Literatúrauszügen von Herrn Mag. Benedikt Abensperg-Traun am 19.12.2009

### **Interview - Schloss Jedenspeigen**

Interview - Schloss Jedenspeigen, am 27-11-2009 mit Ex-Bürgermeister Herr Josef Bauer und Ex-Vizebürgermeister Herr Dipl. Ing. Wilhelm Schneiders

### **Interview - Schloss Marchegg**

Interview - Schloss Marchegg am 04-12-2009

### **Interview - Schloss Matzen**

Interview - Schloss Matzen am 27-06-2009

### **Interview - Schloss Nexing**

Interview - Schloss Nexing am 17-07-2009

### **Interview - Schloss Niederabsdorf**

Interview - Schloss Niederabsdorf am 10-07-2009

**Interview - Schloss Niederweiden**

Interview - Schloss Niederweiden

**Interview - Schloss Obersiebenbrunn**

Interview - Schloss Obersiebenbrunn am 23-11-2009

**Interview - Schloss Orth**

Interview - Schloss Orth am 16-10-2009

**Interview - Schloss Raggendorf, Klenkhart**

Interview - Schloss Raggendorf, Klenkhart am 28-05-2009 mit Erwin Klenkhart

**Interview - Schloss Süssenbrunn**

Interview - Schloss Süssenbrunn am 22-05-2009

**Interview - Schloss Wilfersdorf**

Interview - Schloss Wilfersdorf, am 25-10-2009

**Interview - Schloss Wolkersdorf**

Interview - Schloss Wolkersdorf, Gemeinde Wolkresdorf, Ing. Franz Holzer, Stadtamtsdirektor, Ort: Gemeinde und Schloss Wolkersdorf

**Interview - Schloss Zistersdorf**

Interview - Schloss Zistersdorf am 10-07-2009

**Interview - Schlosshof, Farasin**

Interview - Schlosshof, Farasin, am 14-10-2009 mit Direktor Kurt Farasin in Schlosshof

**Josefinische Landesaufnahme**

Josefinische Landesaufnahme, Kriegsarchiv, Staatsarchiv Österreich

**Kaiserliches Festschloss Hof**

Kaiserliches Festschloss Hof, 2294 Schlosshof 1, Tel.: 02285/20000, [www.schlosshof.at](http://www.schlosshof.at)

**Kitlischka, Das Denkmal zwischen neuem Glanz und Reparatur**

Kitlischka; Das Denkmal zwischen neuem Glanz und Reparatur; aus dem Buch Denkmalpflege in NÖ, Kitlischka Werner, Band 14, Teil 1, Wien

**Kitlischka, Leben im Denkmal**

Kitlischka, Leben im Denkmal, aus dem Buch Denkmalpflege in NÖ, Kitlischka Werner, Band 20, Wien

**Kitlitschka**

Kitlitschka, aus dem Buch DPF in NÖ, Kitlischka Werner, Band 5, Wien

**Knott**

Knott Thomas, Leiter des Archivs, BEV, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Abteilung V4 – Kartographie, 1025 Wien, Schiffamtsgasse 1-3

**Linke - Marchfeld**

Linke – Marchfeld, Linke Reinhard, Marchfeld - Felder und Schlösser, Niederösterreichische Kulturwege, Zweymüller Buchhandlung, Herausgeber NÖ Landesarchiv und NÖ Institut für Landekunde

**Linke - Prinz Eugen und das Marchfeld**

Linke - Prinz Eugen und das Marchfeld, Linke Reinhard (Hg.), Band 1, Wien 1986, Wilhelm Braumüller, ISBN: 3 7003 0650 4

**Lock**

Lock, Auskunft von Karin Lock, Liechtensteinstr. 1, A-2272 Niederabsdorf

**Lorenz & Portelte**

Lorenz & Portelte, Lorenz Martina & Portelte Karl, Burgen Schlösser & Österreich, Wien 1997, Verlag-Portele, ISBN: 3-901818-03-0

**Luchner**

Luchner, Laurin Luchner, Schlösser in Österreich, 1.Auflage, 1978 München, Verlag C.H. Beck München, ISBN 3 406 04507 3

**Magistrat der Stadt Wien, Wojtowicz**

Magistrat der Stadt Wien, Wojtowicz, Auskunft vom 23.09.2010

**Map24**

Map24, [www.at.map24.com](http://www.at.map24.com)

**Marchfeldschlösser-Gesetz**

Marchfeldschlösser-Gesetz, Bundesgesetzblatt für die Republik Österreich, 83. Bundesgesetz: Errichtung einer Marchfeldschlösser Revitalisierungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.- Marchfeldschlösser-Gesetz (NR: GP XXIIA 628/A AB 1076 S.100BR AB 6633 S.687.), Teil 1, 2002

**Martschukat**

Martschukat Irene, Tal der Loire, DuMont Verlag, 2001, ISBN: 3-7701-5600-5

**Montessori Campus Marchegg**

Montessori Campus Marchegg, 2293 Marchegg, Friedhofgasse 21, Tel.: 0699/12519066, office@montessori-campus.at, <http://www.montessori-campus.at>

**Niederösterreichische Museen und Sammlungen**

Niederösterreichische Museen und Sammlungen, [www.volkskulturnoe.at/museen](http://www.volkskulturnoe.at/museen)

**NÖ Bautechnikverordnung,**

NÖ Bautechnikverordnung, Andere Gebäude und Bauwerke, §68; §69; §70, [www.bauordnung.at](http://www.bauordnung.at), 3.Teil

**NÖ Landesregierung**

NÖ Landesregierung, Amt der NÖ Landesregierung, [www.noe.gv.at](http://www.noe.gv.at)

**Normen**

Normen: ÖNORMEN (Österreichische Normen), [www.as-institute.at](http://www.as-institute.at), DIN (Deutsche Normen), ISO (Internationale Normen), Europäische Normen (ÖNORMEN EN) - [www.cen.eu](http://www.cen.eu)

**ÖAMTC**

ÖAMTC; ÖMTC Homepage, [www.oamtc.at](http://www.oamtc.at)

**ÖBB**

ÖBB, ÖBB Homepage, [www.oebb.at](http://www.oebb.at)

### **OIB-Richtlinien, 9.1.1**

OIB-Richtlinien, 9.1.1, Belichtung und Beleuchtung, Anforderungen an die Belichtung

### **OIB-Richtlinien**

OIB-Richtlinien, [www.bauordnung.at](http://www.bauordnung.at)

### **Parador de Ciudad Rodrigo**

Parador de Ciudad Rodrigo, in Spanien, Salamanca, [www.paradores-spain.com/spain/pcrodrigo.html](http://www.paradores-spain.com/spain/pcrodrigo.html)

### **Paldus**

Paldus, Paldus; Josef Paldus, Die militärischen Aufnahmen im Bereiche der Habsburgischen Länder aus der Zeit Kaiser Josephs II., ausgeführt durch den k. k. Generalquartiermeisterstab in den Jahren 1763-1785, Denkschriften, 63.Band, 2.Abhandlung, Wien 1919, Universitäts-Buchhändler, Buchhändler der Adademie der Wissenschaften in Wien, AM4548490X

### **Pfarrverband Wilfersdorf**

Pfarrverband Wilfersdorf, 2193 Wilfersdorf, Marktplatz 6, Tel: +43-2573-2216, Fax: +43-2573-2216-11, [www.wilfersdorf.gv.at](http://www.wilfersdorf.gv.at)

### **Pechlaner**

Pechlaner, Harald Pechlaner, Dr., Burgen und Schlösser zwischen Tradition und Wirtschaftlichkeit, Probleme und Perspektiven, Wien 1999, Linde Verlag, ISBN 3-85122-971-1

### **Plechl**

Plechl, Pia Maria Plechl/Gerhard Trumler, Traumschlösser, Die Schlösser und Burgen Österreichs, 2.Auflage, 1986 Wien, Christian Brandstätter Verlag & Edition Wien, ISBN 3-206-00008-4

### **Podbelsek**

Podbelsek Michael, Befund Stuckdecken Juli 2009, Kirinweg 34, A-8062 Kumberg,

### **Popelka**

Popelka, Liselotte Popelka, Marchfeldschlösser, Band 86/88, Wien 1959, Burgenland Verlag, SBW 1307101

### **Raumbuch Sipek 2009**

Raumbuch Sipek 2009, Mag. Art. Beate Sipek, Paradisg. 67/17/3

### **Region um Wolkersdorf**

Region um Wolkersdorf, Homepage, [www.regionumwolkersdorf.at](http://www.regionumwolkersdorf.at)

### **Regionaler Wunschkatalog**

Regionaler Wunschkatalog zur Infrastruktur des Nationalparks Donauauen und begleitenden Entwicklungsmaßnahmen,

### **Ried, Buchempfehlungen**

Ried, Buchempfehlungen zu Landesaufnahmen, siehe Dörflinger, Hofstätter und Paldus im Quellenverzeichnis

### **Riegel Alois**

Riegel Alois, Klassische Texte der Wiener Schule der Kunstgeschichte: Gesammelte Aufsätze, Sondereinband 1996 Facultas Universitätsverlag, 3-85114-261-6

### **Schaar**

Schaar Monika, Die Marchfeldschlösser und Jagdausflüge in der Barockzeit, 2002 Wien, Univ. Dipl. Ing. Arbeit

**Scheuch**

Scheuch, Manfred Scheuch, Historischer Atlas Österreich, 6. Aktualisierte Auflage, Wien 2008, Christian Brandstätter Verlag, ISBN 978-3-85033-033-6

**Schicht**

Schicht Patrick, Galler Wolfgang, Altmann Ferdinand, Schloss & Schlossherrschaft Wolkersdorf, Wolkersdorf 2009, Stadtgemeinde Wolkersdorf, ISBN: 978-3-200-01561-0

**Schlösser an der Loire**

Schlösser an der Loire, Travel House Media GmbH München, 2008, ISBN: 978-3-8342-8979-7

**Schloss Schönbrunn Kultur- u. Betriebsges.m.b.H.**

Schloss Schönbrunn Kultur- u. Betriebsges.m.b.H., 1130 Wien, Schloss Schönbrunn, Tel: +43 1 811 13-0, Fax: +43 1 812 11 06, info@schoenbrunn.at, www.schoenbrunn.at

**Schlösser ohne Grenzen**

Schlösser ohne Grenzen, Masterplan für Schloss Hof und Niederweiden, Rohkonzept Sept. 2000, Verfasser Dr. Eva Häfele, DI Eva Ceska, DI Friedrich Priesner

**Schlösser ohne Grenzen**

Schlösser ohne Grenzen, Ideenfindung und Konzeption für die Nutzung von Schloss Niederweiden (16.3.2002 Kohl und Partner Wien GmbH)

**Schönbrunn Homepage**

Schönbrunn Homepage, [www.schoenbrunn.at](http://www.schoenbrunn.at)

**Schreiber**

Schreiber, Dipl. Ing. Schreiber, BDA Wien – Bundesdenkmalamt Wien

**Sitar & Hoffmann**

Sitar Gottfried & Hoffmann Anna, Burgen & Schlösser, Ausflüge zu Burgen und Schlössern in Österreich und Südtirol Wien 2001, NP Buchverlag

**Speranza**

Speranza, Marcello La Speranza, Burgen Bunker und Bollwerke, 2004, Leopold Stocker Verlag, ISBN: 3-7020-1046-7

**Staatsarchiv Österreich**

Staatsarchiv Österreich, Kriegsarchiv, Josefinische Landesaufnahmen, 1030 Wien, Nottendorfer Gasse 2

**Stadt Wien**

Stadt Wien, [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

**Statistik Austria**

Statistik Austria, www.statistik.at, 1110 Wien, Guglgasse 13

**Teuscher**

Teuscher, Die Loire; Andrea Teuscher; Artemis Limes Verlag; 1995; ISBN: 3-8090-0849-4

**Tatzber Horst**

Tatzber Horst, Gemeindegemeinsekretär Dürnkrot, Gemeinde Dürnkrot, Auskunft vom 02.08.2010

**Tresidder**

Tresidder Jack; Loire-Tal; RV Reise- und Verkehrsverlag GmbH; 1997; ISBN: 3-89480-916-7

**Trumler & Pratt**

Trumler & Pratt, Gerhard Trumler und Michael Pratt, Die schönsten Schlösser und Herrensitze in Osteuropa;; Wilhelm Heyne Verlag München; 1991; ISBN: 3-453-05184-X; Seite 122-135

**Urani**

Urani, Peter Urani, 2224 Obersulz, Gut, Nexing 1, [www.fischertraum.at](http://www.fischertraum.at)

**Verein - DÖB, Graphik**

Verein - DÖB, Graphik, Verein „Die Österreichische Bernsteinstraße“, Graphik, Richard Rech, Dipl. Ing., Graphik G. Gingler, 2004-07, Poysdorf

**Verein – DÖB**

Verein - DÖB, Verein, „Die Österreichische Bernsteinstraße“, [www.bernsteinstrasse.net](http://www.bernsteinstrasse.net), Poysdorf

**Vischer**

Vischer, Georg Matthaeus Vischer, Topographia Archiducatus Austriae Inferioris Moderna 1672, Graz 1976, ISBN: 3-201-00974-1

**Volgger**

Volgger, Claudia Volgger, BDA Wien - Telefoninterview vom 14.Juni 2010, 1010 Wien, Hofburg, Anton Leopold Schuller, Akademische Druck- u. Verlagsanstalt

**Waldstein & Erasmus**

Waldstein & Erasmus, Mella Waldstein und Wilhelm-Christian Erasmus, Burgen, Stifte und Schlösser, 2007, ISBN: 978-3-9502262-2-5

**Wehdorn Architekten, Arch. Wistawel Michael**

Wehdorn Architekten, Arch. Wistawel Michael,

**Wehdorn**

Wehdorn, Em.Univ.Prof. Arch. Dipl.-Ing. Dr.techn. Manfred Wehdorn,

**Wiener Katastralgemeinde Süssenbrunn, Tröbinger**

Wiener Katastralgemeinde Süssenbrunn, Tröbinger, Ansprechperson: Thomas Tröbinger, am 28.09.2010, Mobil: 0664/ 5329815, [thomas@troebinger.co.at](mailto:thomas@troebinger.co.at)

**Wiener Katastralgemeinde Süssenbrunn**

Wiener Katastralgemeinde Süssenbrunn, 1220 Neu-Süssenbrunn, Chvostekgasse 12

**Willinger**

Willinger, Dr. Hans Wallinger, Orth an der Donau, 2.Auflage, Orth an der Donau, 1989, Marktgemeinde Orth an der Donau,

**Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_01**

Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_01, Doctoral: "Bey disem so weitschichtigen, mühsamen Amte“, Knapp Rosemarie, Salzburg / Domkapitel / Urbarverwaltung / Seehaus, 2003

**Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_02**

Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_02, Doctoral: "Ein Institut fuer Landschaftsgestaltung u. Volkstumspflege. - Umbauvorschlag für das Pötzleinsdorfer Schloss in Wien", Jurecka Edith, Technische Universitaet Wien, 1944

### **Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_03**

Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_03, Doctoral: "Funktion und Bedeutung von Objektwelt und Requisiten in Kafkas 'Schloss'", Hall, Zatloukal, Institut für Germanistik, Geisteswissenschaftliche Fakultät; Universität Wien, 1994

### **Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_04**

Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_04, Doctoral: "Martin Fréminet (1567 - 1619) und die Kapelle der Trinität im Schloss von Fontainebleau", Dimmel Eva, Universität Wien, Historisch-Kulturwissenschaftliche Fakultät, Institut für Kunstgeschichte, 2004

### **Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_05**

Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_05, Doctoral: "Multimediales Erzählen Wege zu einer hermeneutisch-semiologischen Theorie des filmischen Erzählens anhand von Kafkas Romanfragment " Das Schloss" und seiner „Adaptionen“, Kargl Reinhard, Universität Graz; Geisteswissenschaftliche Fakultät; Institut für Germanistik, 2004

### **Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_06**

Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_06, Doctoral: "Schloss Frohsdorf, eine Revitalisierung im Dienste einer öffentlichen Einrichtung", Augustin Karl, Technische Universität Wien, 1968

### **Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_07**

Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_07, Doctoral: "'Schloss Tirol und seine Marmorportale", Recheis Arno, Universität Innsbruck, Naturwissenschaftliche Fakultät, Institut für Mineralogie und Petrographie, 2004

### **Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_08**

Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_08, Doctoral: "Schloss und Kirche Heiligenkreuz in Gutenbrunn, Niederoesterreich", Reitsammer Hans, Technische Universität Wien, 1946

### **Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_09**

Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_09, Doctoral: "Zwischen Schloss und Friedhof, eine Gasthausstudie", Kaemmerer Erwin, Geisteswissenschaftliche Fakultät, Universität Graz, 1987

### **Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_10**

Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_10, Diplom: "Zur Baugeschichte und Innenausstattung von Schloss Klingenstein", Neumeister Elisabeth, Karl-Franzens-Universität Graz, 2008

### **Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_11**

Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_11, Diplom: "Schloss Hagenberg - Geschichte - Revitalisierung - Erweiterung", Fischerlehner Christoph, Technische Universität Wien, 2009

### **Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_12**

Wissenschaftliche Arbeiten über Schlösser\_12, Diplom: "Partizipative Planungsmethoden in der Denkmalpflege – Ein Leitfaden am Beispiel von Schloss Marchegg", Karin Urban und Gerald Eichinger, Technische Universität Wien, 2007

### **Wk013 Nationalpark Donau Auen**

WK 013 Nationalpark Donau-Auen-Lobau-Hainburg-Marchegg-Gänserndorf-Bruck a.d. Leitha, Wander + Freizeitkarte, freytag & berndt Verlag, Maßstab 1:50 000, Laufzeit 12/2013

### **Zeitungsausschnitt „Österreich“\_1**

Zeitungsausschnitt „Österreich“, Bericht über Schloss Schönbrunn, Do.05.08.2010S.17

## **Zeitungsausschnitt „Österreich“\_2**

Zeitungsausschnitt „Österreich“, Bericht über den Ausbau der A5: "Auf der A5 geht jetzt die Post ab", vom 01. Februar 2010

### **13.2 GRAPHIK- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Alle Abbildungen und Graphiken die nicht explizit angeführt sind, stammen von Verfasser.

#### ***FORSCHUNGSGEBIET***

##### **Seite 23**

Abb.1 - Graphik „Fotomontage“ - erstellt von MM auf Grundlage der Unterlagen von Vischer und freytag & berndt

##### **Seite 24**

Abb.2 - Graphik "Schlösser des Untersuchungsgebietes", erstellt von MM auf Grundlage der Unterlagen von freytag & berndt

##### **Seite 25**

Abb.3 - Graphik "Teilbereiche des Forschungsgebietes", erstellt von MM auf Grundlage der Karte vom Amt der NÖ Landesregierung

##### **Seite 25**

Abb.4 – Graphik "Lage des Wiener Beckens", erstellt von MM auf Grundlage der Karte vom Amt der NÖ Landesregierung

##### **Seite 26**

Abb.5 - Graphik "Auszug aus der Josefinischen Landesaufnahme", erstellt von MM auf Grundlage der Karte von der Josefinische Landesaufnahme und freytag & berndt

##### **Seite 26**

Abb.6 - Graphik "aktuelle Landkartengrafik", erstellt von MM auf Grundlage der Unterlagen von freytag & berndt

##### **Seite 27**

Abb.7 - Graphik "europäische Bernsteinstraße", Graphik von Verein - DÖB, graphische rote Darstellung der Bernsteinstraße von MM ergänzt

##### **Seite 28**

Abb.8 - Graphik "Bevölkerungsentwicklung in Mistelbach und Gänserndorf", erstellt von MM auf Grundlage der Unterlagen von Statistik Austria

## **FORSCHUNGSGEGENSTAND**

### **Seite 31**

Abb. 1 - Graphik "Schlosskonfigurationen", erstellt von MM auf Grundlage der Bestandspläne der untersuchten Schlösser

### **Seite 32**

Abb. 4 - Foto Schloss Niederweiden, [nomediat.at](http://nomediat.at)

### **Seite 33**

Abb.10 - Foto Schloss Hof, Canaletto

### **Seite 34**

Abb. 16- Grundriss 1.OG, Schlosshof, Maria Theresias Appartement, Hanzl Liselotte, Schloss Hof, Prinz Eugens tusculum rurale und Sommerresidenz der kaiserlichen Familie, Wien 2005 Residenz Verlag, ISBN: 3-7017-1432-0

### **Seite 36**

Abb. 19- Graphik "Die Entwicklung der Schlösser", erstellt von MM auf Grundlage der Daten aus Dehio NÖ, Dehio Wien, Burgen Austria, Interviews mit Eigentümern, BDA Aktenarchiv

### **Seite 37**

Abb. 20- Tabelle über die Entstehung der Schlösser, erstellt von MM auf Grundlage der Daten aus Dehio NÖ, Dehio Wien, Burgen Austria, Interviews mit Eigentümern, BDA Aktenarchiv

### **Seite 37**

Abb. 21- Tabelle über die Entstehung der Schlösser, erstellt von MM auf Grundlage der Daten aus Dehio NÖ, Dehio Wien, Burgen Austria, Interviews mit Eigentümern, BDA Aktenarchiv

### **Seite 38**

Abb. 22- Tabelle über die Besitzerverhältnisse der Schlösser, erstellt von MM auf Grundlage der Daten aus Dehio NÖ, Dehio Wien, Burgen Austria, Interviews mit Eigentümern, BDA Aktenarchiv

## **STATISTIK**

Alle Graphiken in diesem Kapitel stammen vom Verfasser.

## **NUTZUNGEN**

Alle Graphiken; Fotos und Thermographiebilder in diesem Kapitel stammen vom Verfasser.

## **IDEALBILD**

### **Seite 65**

Abb.1 - „Topographia Archiducatus Austriae Inferioris Moderna 1672“, Vischer Georg Matthaeus, Graz 1976, ISBN: 3-201-00974-1

### **Seite 69**

Abb. 10- Schloss Schönbrunn Hauptfassade, [www.schoenbrunn.at](http://www.schoenbrunn.at)

**Seite 69**

Abb. 11 - Schloss Schönbrunn Großansicht, <http://www.pittel.at/en/sectorsreferences/road-construction/references/vorplatzgestaltung-schloss-schoenbrunn-wien/>

**Seite 70**

Abb. 12 - Übersichtsplan mit Legende vom Areal in Schloss Schönbrunn, Dehio Wien S. 190-191 Dehio Wien, X. bis XIX. und XXI. Bis XXIII. Bezirk, Die Kunstdenkmäler Österreichs, Verlag Anton Schroll & Co., Wien 1996, ISBN: 3-7031-0693-X

**Seite 71**

Abb. 13 - Übersichtsplan mit Legende vom Hauptgebäude in Schloss Schönbrunn, Dehio Wien S. 190-191 Dehio Wien, X. bis XIX. und XXI. Bis XXIII. Bezirk, Die Kunstdenkmäler Österreichs, Verlag Anton Schroll & Co., Wien 1996, ISBN: 3-7031-0693-X

**Seite 72**

Abb. 14+15 - Räumlichkeiten die bei der Imperial Tour und Grand Tour, [www.schoenbrunn.at](http://www.schoenbrunn.at)

**Seite 72**

Abb. 16 - Schloss Schönbrunn heute, <http://kader.de/blog/tag/schloss-schonbrunn/>

**Seite 72**

Abb. 17 - Schönbrunn II-Entwurf, Kupferstich Fischer von Erlach 1721, Topographia Archiducatus Avstriae Inferioris Modernae 1672, Anton Leopold Schuller, 1976 Graz, Akademische Druck- und Verlagsanstalt Graz/Austria, ISBN 3-201-00974-1

**Seite 73**

Abb. 19 - Grafik Schloss Schönbrunn, [www.schoenbrunn.at](http://www.schoenbrunn.at)

**AUSLAND****Seite 77**

Abb. 1 - Luftbild Schloss Amboise, Google Earth

**Seite 77**

Abb. 2 - Hofansicht Schloss Amboise, Manfred Heyde vom 01-06-2007

**Seite 77**

Abb. 3 - Luftbild und Parkansicht Schloss Chambord, Google Earth

**Seite 77**

Abb. 4 - Schloss Chambord, Google Earth

**Seite 78**

Abb. 5 - Luftbild Schloss Chenonceau, Google Earth

**Seite 78**

Abb. 6 - Schloss Chenonceau, Wladyslaw Sojka

**Seite 80**

Abb. 7 - Middlethorpe Hall Hotel, [http://www.gardenvisit.com/hotel/middlethorpe\\_hall\\_hotel](http://www.gardenvisit.com/hotel/middlethorpe_hall_hotel)

**Seite 81**

Abb.8 - Graphik über Verteilung der Paradores über Spanien, [www.paradores-spain.com](http://www.paradores-spain.com)

**Seite 82**

Abb.9 - Vogelperspektive von Parador de Lerma, <http://www.panoramio.com/photo/20043820>, von Ricardo Melgar

**Seite 82**

Abb.10 - Innenhof in Parador de Lerma, [www.paradores.de](http://www.paradores.de)

**Seite 83**

Abb.11 - Schloss Lednice, [www.zamek-lednice.info](http://www.zamek-lednice.info)

**Seite 83**

Abb.12 - Schloss Lednice, Acp at de.wikipedia

**Seite 83**

Abb.13 - Holztreppe von Schloss Lednice, [www.zamek-lednice.info](http://www.zamek-lednice.info)

**Seite 83**

Abb.14 - Interior von Schloss Lednice, [www.zamek-lednice.info](http://www.zamek-lednice.info)

**Seite 84**

Abb.15 - Schloss Valtice, <http://ftp.czechtourism.com/133premier/de/cd/de/memories/memo323.htm>

**Seite 84**

Abb.16 - Interior von Schloss Valtic,  
<http://ftp.czechtourism.com/133premier/de/cd/de/memories/memo323.htm>

**Seite 85**

Abb.17 - Luftbild von Schloss Stupava, Google Earth

**Seite 85**

Abb.18 - Schloss Stupava, Google Earth

**Seite 85**

Abb.19 - Luftbild von Schloss Malacky, Google Earth

**Seite 85**

Abb.20 - Schloss Malacky, Martin Proehl

## **SCHLOSS WOLKERSDORF**

### **Seite 117**

Abb. 25 - Abbruchplan vom 1.Obergeschoß im Schloss Wolkersdorf aus dem Jahre 1889, (siehe Planverzeichnis)

## **SCHLOSS MARCHEGG**

### **Seite 126**

Abb. 17 - Grundriss Schloss Marchegg, verfasst von: Baumeister Rudolf Fritz, überarbeitet von MM

### **Seite 127**

Abb. 18 - Grundriss Schloss Marchegg, verfasst von: Baumeister Rudolf Fritz, überarbeitet von MM

### **Seite 130**

Abb. 21 - Vischerstich von Schloss Marchegg, Vischer Georg Matthaeus, "Topographia Archiducatus Austriae Inferioris Modernae 1672, Graz 1976, ISBN: 3-201-00974-1

### **Seite 130**

Abb. 22 - Baualtersplan von Schloss Marchegg, Baualtersplan - Schloss Marchegg, Baualtersplan über: Erdgeschoß und Obergeschoß, verfasst von BDA Wien: Kininger, Pal, Schuberth, Pruymann, Wiklidal, Ruttkovski, Fritsch, Ohrenberger, Schneeweiss, im Zuge der Denkmalspflege Übungen 1964/65, abgehoben: BDA Planarchiv, Wien, aus den Jahren 1964/65

## **SCHLOSS EBENTHAL**

### **Seite 136**

Abb. 9 - Foto Luftaufnahme erhalten von Herrn Prim. Prof. Dr. Paul Drobec

### **Seite 142**

Abb. 22 - Vischerstich von Schloss Ebenthal, Vischer Georg Matthaeus, Topographia Archiducatus Austriae Inferioris Modernae 1672, Graz 1976, ISBN: 3-201-00974-1

## **SCHLOSS ECKARTSAU**

### **Seite 181**

Abb. 10 - Vischerstich von Schloss Ebenthal, Vischer Georg Matthaeus, "Topographia Archiducatus Austriae Inferioris Modernae 1672, Graz 1976, ISBN: 3-201-00974-1

## **SCHLOSS HOF**

### **Seite 214**

Abb. 8 - historisches Bild des Billardzimmer in Schloss Hof, aus Fotoalbum Fritz Jiresch, 1930

### **Seite 222**

Abb. 25 - Park und Nordfassade, Gemälde von Bernardo Bellotto, Canaletto, 1770

### **Seite 222**

Abb. 26 - Gesamtanlage, Gemälde von Bernardo Bellotto, Canaletto, 1770

**Seite 222**

Abb. 27 - Ehrenhof, Gemälde von Bernardo Bellotto, Canaletto, 1770

**SCHLOSS NIEDERWEIDEN****Seite 232**

Abb. 8 - Schloss Niederweiden nach Brand 1956, BDA Fotoarchiv, Bundesdenkmalamt Wien, Abteilung für Inventarisierung und Denkmalforschung, Gabriele Roithner, (DW 134) Tel.: +43-1-53 415-136, Fax: +43-1-53 415-5120, fotoarchiv@bda.at, [gabriele.roithner@bda.at](mailto:gabriele.roithner@bda.at), 1010 Wien, Hofburg, Säulenstiege

**Seite 232**

Abb. 9 - Schloss Niederweiden nach Brand 1956, BDA Fotoarchiv, Bundesdenkmalamt Wien, Abteilung für Inventarisierung und Denkmalforschung, Gabriele Roithner, (DW 134) Tel.: +43-1-53 415-136, Fax: +43-1-53 415-5120, fotoarchiv@bda.at, [gabriele.roithner@bda.at](mailto:gabriele.roithner@bda.at), 1010 Wien, Hofburg, Säulenstiege

**SCHLOSS NIEDERABSDORF****Seite 241**

Abb. 16 - historische Aufnahme vom Hof, während der Umnutzung zur Fabrik, BDA Fotoarchiv, Bundesdenkmalamt Wien, Abteilung für Inventarisierung und Denkmalforschung, Gabriele Roithner, (DW 134) Tel.: +43-1-53 415-136, Fax: +43-1-53 415-5120, [fotoarchiv@bda.at](mailto:fotoarchiv@bda.at), [gabriele.roithner@bda.at](mailto:gabriele.roithner@bda.at), 1010 Wien, Hofburg, Säulenstiege

**Seite 241**

Abb. 17 - historisches Bild vom Torturm, BDA Fotoarchiv, Bundesdenkmalamt Wien, Abteilung für Inventarisierung und Denkmalforschung, Gabriele Roithner, (DW 134) Tel.: +43-1-53 415-136, Fax: +43-1-53 415-5120, [fotoarchiv@bda.at](mailto:fotoarchiv@bda.at), [gabriele.roithner@bda.at](mailto:gabriele.roithner@bda.at), 1010 Wien, Hofburg, Säulenstiege

**SCHLOSS WILFERSDORF****Seite 268**

Abb. 8 - Vischer Stich aus dem Jahr 1672, Vischer Georg Matthaeus, Topographia Archiducatus Austriae Inferioris Moderna 1672, Graz 1976, ISBN: 3-201-00974-1

**Seite 272**

Abb. 15 - Stich von Johann Adam Delsenbach, um 1721, Lichtensteinmuseum Wilfersdorf

**SCHLOSS SÜSSENBRUNN****Seite 308**

Abb. 8 - Wiener Gemeindebezirk Donaustadt und Süßenbrunn im nördlichen Teil, [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

**Seite 314**

Abb. 15 - Vischer Stich von Schloss Süßenbrunn aus dem Jahre 1672, Vischer Georg Matthaeus, Topographia Archiducatus Austriae Inferioris Moderna 1672, Graz 1976, ISBN: 3-201-00974-1

## **13.3 PLANVERZEICHNIS**

### ***BESTANDSPLÄNE***

#### **Schloss Bockfließ**

Schloss Bockfließ; Pläne erhalten von Graf Goess, Stepan, 1976

#### **Schloss Dürnkrot**

Schloss Dürnkrot; Einreichplan über die Umbau und Abbrucharbeiten des Obergeschosses im Schloss Dürnkrot, verfasst von: Novotny, GAM Baugesellschaft MBH, Wiesengasse 21, 2225 Zistersdorf, 1993-11-12

#### **Schloss Ebendorf**

Schloss Ebendorf; erhalten von Dr. Herrmann Mitscha - Mährheim, Ebendorf

#### **Schloss Ebenthal**

Schloss Ebenthal, Grundrisse und Schnitt Richtung Nordwest, von BDA Planarchiv, verfasst von: Kneifel und Lechner, im Zuge der Denkmalpflege Übungen, Wien, o. A., vermutlich in den 60-er Jahren, Inv.Nr. 11391

#### **Schloss Eckartsau**

Schloss Eckartsau, DI Dietmar Kraus, Schottenfeldgasse 78/3/6,1070 Wien

#### **Schloss Groß-Schweinbarth\_1**

Schloss Groß-Schweinbarth\_1, BDA Planarchiv Wien, Inv. Nr. 15611-15612, 15607 Bundesdenkmalamt, Architekturabteilung, Planarchiv, verfasst von: Lehnhardt, Schiesser

#### **Schloss Groß-Schweinbarth\_2**

Schloss Groß-Schweinbarth\_2, 2002, Kimla, Architektin DI Gabriele Kimla, 1090 Wien, Rossauer Lände 33/39,

#### **Schloss Jedenspeigen**

Schloss Jedenspeigen, Gemeinde Jedenspeigen, NÖ Gebietsbauamt I, 1091 Wien, Alserbachstraße 41, 978-03

#### **Schloss Marchegg\_1**

Schloss Marchegg\_1, Bestandspläne über: Grundrisse , Schnitte und Ansichten, verfasst von: Kininger, Pal, Schuberth, Pruymann, Wiklidal, Ruttkovski, Fritsch, Ohrenberger, Schneeweiss, aus Denkmalpflege Übungen 1964/65, abgehoben von: BDA Planarchiv, Wien, aus den Jahren 1964/65,

#### **Schloss Marchegg\_2**

Schloss Marchegg\_2, Fluchtwegplan erhalten von Petronella Gradauer, verfasst von: Baumeister Rudolf Fritz, 2293 Marchegg, Fünfhaus 9, 2008

#### **Schloss Marchegg\_3**

Schloss Marchegg\_3, Grundriss Obergeschoss, Schnitt und Südansicht, erhalten von Petronella Gradauer, Gemeinde Marchegg, verfasst von: unbekannt

#### **Schloss Matzen**

Schloss Matzen, BDA Fotoarchiv, Ordner Marl-Mazlei 716, Abteilung für Inventarisierung und Denkmalforschung, Gabriele Roithner, (DW 134) Tel.: +43-1-53 415-136, Fax: +43-1-53 415-5120, fotoarchiv@bda.at, [gabriele.roithner@bda.at](mailto:gabriele.roithner@bda.at), 1010 Wien, Hofburg, Säulenstiege

**Schloss Niederabsdorf**

Schloss Niederabsdorf, Karin Lock, Liechtensteinstr. 1, A-2272 Niederabsdorf

**Schloss Niederweiden**

Schloss Niederweiden, Ing. Günther Kvapil, MRB, Schlosshof

**Schloss Obersiebenbrunn**

Schloss Obersiebenbrunn, BDA Planarchiv Wien, Inv.- Nr. 11043, Werner Kremser, Wolf Mayer,

**Schloss Orth**

Schloss Orth, noncon:form & MAGK synn, 1070 Wien, Apollogasse 9, Tel.: 01/990 25 41, Fax: 01/990 41 25

**Schloss Raggendorf**

Schloss Raggendorf, übergeben von Erwin Klenkhart, verfasst von Dipl.Ing Ewald SODL

**Schloss Hof**

Schloss Hof, Wehdorn Architekten ZT, 1050 Wien, Schlossgasse 20, Tel.: 01-5440544

**Schloss Süßenbrunn**

Schloss Süßenbrunn, übergeben von Lukas Reiter, verfasst von Eco Projekt, Beratung- Planungs- und Errichtungs GmbH, 1230 Wien, Altmannsdorferstr. 154-156, Tel.: 01/662 10 25, Mail: ecoprojekt@ecoprojekt.at

**Schloss Wilfersdorf**

Schloss Wilfersdorf, BDA Planarchiv Wien, Inv.- Nr.15147, verfasst von Paul Slupetzky, Werner Kvarda, Wien, Nov.1963

**Schloss Wolkersdorf\_1**

Schloss Wolkersdorf\_1, Einreichplan für den Lokalumbau im Schloss Wolkersdorf, Schlosspark 02, 2120 Wolkersdorf, aus dem Jahr 1989, Verfasser unleserlich, Aktenarchiv Gemeinde Wolkersdorf

**Schloss Wolkersdorf\_2**

Schloss Wolkersdorf\_2, 1.Obergeschoß, durch den damaligen Besitzer: Sparkasse Wolkersdorf, Aktenarchiv Gemeinde Wolkersdorf

**Schloss Zistersdorf**

Schloss Wolkersdorf\_1, Zistersdorf, übergeben von Direktor Wickenhauser, Landesberufsschule für Sanitär, Technik, A-2225 Zistersdorf

## **BAUALTERSPLÄNE**

### **Baualtersplan - Schloss Dürnkrot**

Baualtersplan - Schloss Dürnkrot, Baualtersplan über: Grundrisse und Schnitt v.Turm, verfasst von BDA, abgehoben von BDA Planarchiv, Wien, 1965

### **Baualtersplan - Schloss Marchegg**

Baualtersplan - Schloss Marchegg, Erdgeschoß und Obergeschoß, verfasst von BDA Wien: Kininger, Pal, Schuberth, Pruymann, Wiklidal, Ruttkovski, Fritsch, Ohrenberger, Schneeweiss, im Zuge der Denkmalpflege Übungen 1964/65, abgehoben: BDA Planarchiv, Wien, aus den Jahren 1964/65

### **Baualtersplan - Schloss Wolkersdorf**

Baualtersplan - Schloss Wolkersdorf, Baualtersplan über: Erdgeschoß, 1.+2.+3. Obergeschoß, verfasst von BDA Wien: verfasst im Bundesdenkmalamt Wien, Nr.: 9143, aus dem Jahre:1954, abgehoben: BDA Planarchiv

## **13.4 INTERNETQUELLEN**

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

[ftp.czechtourism.com](http://ftp.czechtourism.com)

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

[www.bernsteinstrasse.net](http://www.bernsteinstrasse.net)

[www.friedl.heimat.eu](http://www.friedl.heimat.eu)

[www.lednicko-valticky-areal.cz](http://www.lednicko-valticky-areal.cz)

[www.suedmaehren.info](http://www.suedmaehren.info)

[www.valtice.eu](http://www.valtice.eu)

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

[www.bernsteinstrasse.net](http://www.bernsteinstrasse.net)

[www.friedl.heimat.eu](http://www.friedl.heimat.eu)

[www.lednicko-valticky-areal.cz](http://www.lednicko-valticky-areal.cz)

[www.suedmaehren.info](http://www.suedmaehren.info)

[www.zamek-lednice.info](http://www.zamek-lednice.info)

[www.malacky.sk](http://www.malacky.sk)

[www.nationaltrust.org.uk](http://www.nationaltrust.org.uk)

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

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

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

[www.paradores.de](http://www.paradores.de)

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

[www.bernsteinstrasse.net](http://www.bernsteinstrasse.net)

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

[www.burgen-austria.com](http://www.burgen-austria.com)

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

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

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

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

[www.hotel-klaus.at](http://www.hotel-klaus.at)

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



## **Curriculum Vitae**

Marcus-Mercurio Meszaros  
Geboren in Wien, am 30.07.1981



### **Schulbildung**

1988-1992 VS Baden Weikersdorf  
1992-2000 BG Biondegasse Baden  
2000 Matura  
2000 Oktober 8 Monate Präsenzdienst Heereskraftfahrkommando  
2001 Ausbildung zum VÖWS Windsurflehrer und Starkwindcoach Podersdorf am Neusiedlersee  
2001 Juli Oktober Studienbeginn Architektur an der TU Wien  
2008 April Diplom an der TU Wien, Institut für Gebäudelehre, Prof. Kühn, Thema Schulbau  
2008 Beginn des Dissertationsstudiums

### **Bisherige Tätigkeiten:**

2005 Einreichung Haus Familie Perl, 2522 Oberwaltersdorf  
2006 Okt. – 2008 Mai Studienassistent TU Wien, Institut für Architektur und Entwerfen  
2007-2009 Einreichung, ÖBA und Detailplanung Ferienhaus Familie Singer, 2514 Traiskirchen  
Sommer 2010 Einreichung Haus Familie Geiger, 1100 Wien

weitere Praxismitarbeit während der Studienzeit:

Büro Palme, Wien, Bestandsaufnahme Josefinum, Dachausbau Entwurf, 3D Modelle;  
Büro Swap ZT, Wien, Wettbewerb Turnsaal und Schule, 3D Modelle;  
Büro Bartak, München, Entwurf, Einreichung, Bestandsaufnahmen, 3D Modelle;  
Büro Sonnleitner, Wien, 3D Modelle;

### **Derzeitige Tätigkeiten:**

Seit Juli 2008 Freier Dienstnehmer im Büro Wehdorn Architekten ZT Wien  
07/2008-09/2009 stellvertretende Bauaufsicht Schlosshof  
09/2009-04/2010 leitende Bauaufsicht Schlosshof  
Seit 04/2010 Ausführungs- und Detailplanung, sowie Auswechslungsplanung Projekt Stadtpalais Liechtenstein

Seit Mai 2008 Dissertationsstudium an der TU Wien

Seit 2009 Einreichung, ÖBA, Ausführung Restaurierung Frauengasse 4, 2500 Baden