

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/
Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Tech-
nischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.

<http://www.ub.tuwien.ac.at>



The approved original version of this diploma or
master thesis is available at the main library of the
Vienna University of Technology.

<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng>

Vom Wert des Werdens

Diplomarbeit

Katharina Lassacher





TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
Vienna University of Technology

DIPLOMARBEIT

„Vom Wert des Werdens“

Bestandsentwicklung für die Industrieanlage der ehemaligen Papierfabrik in Neubruck bei Scheibbs
unter Berücksichtigung von
denkmalpflegerischen Aspekten

Wien, am 5.01.2015

Katharina Lassacher

Diplomarbeit

„Vom Wert des Werdens“

Bestandsentwicklung für die Industrieanlage der ehemaligen Papierfabrik in Neubruck bei Scheibbs unter Berücksichtigung von denkmalpflegerischen Aspekten

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades einer

Diplom - Ingenieurin unter der Leitung von

Univ.Prof. Dr.phil. lic.phil Nott Caviezel

E251.2 Institut für Kunstgeschichte, Bauforschung und Denkmalpflege: Lehrstuhl für Denkmalpflege und Bauen im Bestand

eingereicht an der Technischen Universität Wien Fakultät für Raumplanung und Architektur von Katharina Lassacher

Matrikelnummer : 0507086

Herndlgasse 14/9, 1100 Wien

Wien, am 5.01.2015

Danksagung

Ein großes Dankeschön geht an

Univ.Prof. Dr.phil. lic.phil Nott Caviezel
für die Betreuung dieser Arbeit,

Univ.Ass. Dipl.-Ing. Agnes Liebsch
für zahlreiche konstruktive Gespräche,

Dipl.-Ing. Sabine Griesmann
für die Bereitstellung aller erforderlichen Unterlagen,

meine Familie für ihren mentalen Beistand

sowie

Stefan Huber, Ulrike Neher, Katharina Keimelmayer

und allen helfenden Kollegen, die mich mit Rat und Tat
während dieser Arbeit unterstützt haben.

Inhalt

00 VORWORT			
Einleitung	4		
01 INDUSTRIELLER NACHLASS			
Ressourcen vergangener Zeit	6		
Nachhaltiges Bauen	15		
Umgang mit industriellen Nachlass	18		
Erhaltungsstrategien	20		
02 RUND UM DAS PLANUNGSGEBIET			
Die niederösterreichische Eisenstraße	26		
Standort Bezirk Scheibbs	33		
Geschichtlicher Überblick Scheibbs	36		
03 PROJEKTSTANDORT NEUBRUCK			
Lage und Umgebung	39		
Baugeschichte des Areals	42		
Standortuntersuchung	54		
04 BESTAND FABRIK			
Gebäudebestand	66		
Bestand- und Nutzbarkeitsanalyse	69		
Sanierungsmaßnahmen	80		
05 BESTAND DENKMALGESCHÜTZTE OBJEKTE			
Gebäudebestand	82		
Raumbuch Schlosserei & Zimmerei	84		
Schadensanalyse Schlosserei	89		
Schadensanalyse Zimmerei	92		
06 IM SPANNUNGSFELD ZWISCHEN BAUBESTAND, NUTZUNSANFORDERUNGEN UND DENKMALSCHUTZ			
Bestandsentwicklung	94		
Werte	97		
Akteure und ihre Ziele	99		
Rechtliche Rahmenbedingungen	103		
07 KONZEPT			
Konzeptidee	106		
Modulares Bauen	110		
Referenzbeispiele	116		
08 UMSETZUNG			
Entwicklungsvorschlag	119		
Entwicklungsphasenplan	126		
Funktionsprogramm	127		
09 SCHLUSSFOLGERUNG UND AUSBLICK	129		
10 ANHANG UND PROJEKTPLÄNE			
Literaturverzeichnis	132		
Abbildungsverzeichnis	135		

00 Einleitung

Die vorliegende Arbeit thematisiert den Umgang und die Nachnutzungsmöglichkeiten einer leer stehenden Industrieanlage in Neubruck bei Scheibbs. Der Standort weist eine historisch wertvolle Vergangenheit auf, da hier im Jahr 1820 durch den Industriellen Andreas Töpfer die erste k.k. Eisen-, Stahl- und Walzblechfabrik in Österreich gegründet wurde. Das Fabrikgelände, welches im Laufe seiner Geschichte einem Nutzungswechsel unterzogen wurde und zuletzt zur Papierproduktion diente, aber seit 1995 leer steht, erwies sich als spannende Projektaufgabe mit vielseitigen Schwerpunkten. Das Areal umfasst eine Gesamtfläche von sieben Hektar, auf der sich das Schloss Neubruck, eine Kapelle sowie zahlreiche Fabriks- und Nebengebäude befinden. Die einzelnen Bauten zeigen durch ihre unterschiedlichen Baustile die Entwicklungsphasen des Areals auf und verdeutlichen die Geschichtlichkeit des Ortes.

Ausgehend von der industriellen Entwicklung mit dem Aufblühen und dem Niedergang der niederösterreichischen Eisenstraße sowie der aktuellen wirtschaftlichen Situation um den Bezirk Scheibbs spannt die Arbeit einen breiten Bogen, der die Gegebenheiten vor Ort aufzeigt und durch neue Impulse aufzuwerten versucht. Ein wesentlicher Schwerpunkt der Arbeit ist es, das Spannungsfeld zwischen den einzelnen Interessensgruppen - Immobilieneigentümer, Bundesdenkmalamt sowie Vertreter der Gemeinde - die auf die Entwicklung des Standortes einwirken, darzustellen und verschiedene Strategien sowie Handlungsmöglichkeiten zum Umgang mit dem Vorhandenen aufzuzeigen. Ziel der Arbeit ist es, das Fabrikensemble in seiner vielschichtigen Zusammensetzung der Bauten zu analysieren, zu bewerten und einer angemessenen Nachnutzungsmöglichkeit zuzuführen.

Methodik

Der erste Abschnitt der Arbeit befasst sich mit dem Nachlass der Industriearchitektur, sowie den darin verborgenen Potenzialen und Qualitäten. Es werden verschiedene Möglichkeiten im Umgang mit dem industriellen Erbe aufgezeigt.

Im zweiten Teil der Arbeit wird der Projektstandort hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale analysiert. Ebenfalls wird die historische Entwicklung der Region um die Eisenstraße und der Papierfabrik dargestellt. Hier werden die verschiedenen Phasen des Areals, von der Entstehung, der Blütezeit als auch dem Niedergang des Töpferimperiums, aufgezeigt und die danach folgende Weiterentwicklung der Anlage beschrieben.

Im dritten Teil der Arbeit liegt der Fokus auf der Analyse der bestehenden Gebäude der Anlage. Es wird eine detaillierte Beschreibung der baulichen Substanz mit Darstellung der Potenziale und Defizite der einzelnen Gebäude durchgeführt, die vorhandenen Nutzungspotenziale aufzuzeigen. Der ermittelte Erhaltungszustand wird in weiterer Folge durch einen Verweis auf die erforderlichen Maßnahmen begleitet. Hierbei werden Sanierungsmöglichkeiten vorgestellt und im konkreten auf die einzelnen Gebäude umgelegt. Der letzte Teil der Arbeit legt einen Vorschlag zur Revitalisierung bzw. Umnutzung der Anlage vor, der anhand eines Entwicklungsphasenplans dargestellt und letztendlich durch einen konzeptionellen Teil überprüft wird.

Abstract

The thesis picks out the handling and the possibilities for the using of an existing industrial plant in Neubruck by Scheibbs. The location offers a historical valuation as the industrialist Andreas Töpper founded the first iron and steel factory of the former Austrian-/Hungarian empire in Austria in 1821. The factory area which has been used in several ways over its history was an interesting project task with a variety of core areas. The total area aggregates to 7 hectares in total and consists of the Neubruck Castle, a chapel and several industrial and subsidiary buildings. The different buildings and their various architectural styles show the development phases and historic evolution of the local area.

Based on the industrial evolution of the iron street in Lower Austria with its economical ups and downs the thesis illuminates the current situation in the area around Scheibbs. Furthermore the paper wants to draw a bow and to show ways to give the region a stimulus. An important focus of this disertation is to show the area of conflict between the different pressure groups associated with the plant and to unveil different strategies to guarantee the best handling of the current possibilities. The thesis aims to analyse and judge the composition of the buildings as well as to show ways of an appropriate use of the area nowadays.

Methodology

The paper analysis the geographical situation of the building ground in Neubruck, the historical background of the region and the paper factory. This part of the thesis describes the different stages while the genesis of the area as well as the heyday and decline of the Töpper empire and the advancements of the complex.

The focal point of the second part lies on the analysis of the existing buildings of the site. This chapter includes a detailed description of the constructional substance with the potential and deficits concerning further use of the area. The illustrated condition is accompanied with a link to the required measures. The last chapter of the thesis offers a recommendation to revitalise the area and their facilities. A conceptual part of the paper underlines the ways of using the premises in a contemporary way.

Ressourcen vergangener Zeit

Durch das rasche ökonomische Wachstum ab der Mitte des 18. Jahrhunderts, das nicht nur in Österreich sondern auch in anderen Teilen Europas einsetzte, begann der industrielle Aufschwung. Vor allem die Textilproduktion verzeichnete eine enorme Wachstumsrate. In dieser aufblühenden Zeit, die als Vormärz bekannt war, entstanden neue Techniken und Fertigungsmethoden.¹ Es vollzog sich ein Übergang von der Agrar- zur Industriegesellschaft, die auch neue Bauaufgaben mit sich brachte. Hierbei entwickelte sich ein neuer Bautypus, nämlich die Fabrik. Diese industriellen Anlagen waren durch neue Produktionsformen bestimmt und unterschieden sich von den zuvor üblichen Manufakturen, durch maschinelle und prozessorientierte Produktions- und Arbeitsabläufe.² Während der Industriellen Revolution zu Beginn des 19. Jahrhunderts wurde die Architektur durch Rationalisierung und Produktionssteigerung weiter geprägt. Dabei bestimmte die Art der Fertigung sowie der Produktion die Abmessungen von Werkstätten und Ausdehnungen von Fabrikanlagen.³ Durch den Prozess der Industrialisierung im 19. Jahrhundert, sowie den wirtschaftlichen Boom in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, entstanden viele Infrastruktur- und Industriebauten.⁴

Als konträre Entwicklung hat sich zu Beginn des 20. Jahrhunderts ein wirtschaftlicher Einbruch manifestiert. Bedingt durch den Rückgang des produzierenden Gewerbes und der Verringerung des Flächenbedarfs in der Produktion hat sich ein Niedergang der Industrie in nahezu allen Branchen vollzogen. Die Folgeerscheinung dieses Einbruchs war das Freisetzen von ehemaligen Produktionsflächen, sowohl in städtischen als auch in ländlichen Regionen. Uta Hassler zufolge erstreckte sich zu Beginn des 21. Jahrhunderts der Anteil von Gebäuden, die mehr als 100 Jahre Bestandsdauer aufweisen, im Durchschnitt auf 10 bis 15 Prozent, wobei in Westeuropa etwa die Hälfte der derzeit bestehenden Gebäude zu der jüngeren Entstehung nach dem Zweite Weltkrieg gezählt werden. Dabei stellen Industrie- und Produktionsbauten kulturelle, technische und architektonische Zeugnisse der Vergangenheit dar und erinnern an die Blüte des Industriezeitalters. In Anlehnung an Stadler kann festgehalten werden, dass als „industrielles Erbe“ sämtliche beweglichen und unbeweglichen Objekte der Industrie, des Gewerbes, des Verkehrs und der Versorgung, [...] sowie Mentalitäten und Lebensweisen bezeichnet werden.⁵

¹ Sandgruber, Roman, Amt der NÖ Landesregierung, *Magie der Industrie, Leben und Arbeiten im Fabrikzeitalter*, München –Oldenbourg, 1989, S.222ff

² Stadler, Gerhard, *Das industrielle Erbe Niederösterreichs*, Böhlau, 2006, S. 33ff

³ Köpl, Regina, Redl, Leopold, *Das Totale Ensemble*, Wien, 1989, S. 15ff

⁴ Hasler, Uta, *Long-term building stock survival and intergenerational management: the role of institutional regimes in: Building Research & Information*, Volume 37, Issue 5-6, Zürich, 2009, S. 553 ff.

⁵ Stadler, Gerhard, *Das industrielle Erbe Niederösterreichs*, Böhlau, 2006, S. 33ff

Diese industriegeschichtlichen Bestandteile stellen eine wertvolle bauliche Ressource da und sind identitätsprägende Träger der Geschichte. Sie bilden dabei einen physischen, ökonomischen und kulturellen Wert, der das begleitende Element der Dauerhaftigkeit mit sich bringt.⁶ Dennoch ist anzumerken, dass Industriebauten eher der Gefahr des Verschwindens ausgesetzt sind als andere Bauten. Diese Tatsache basiert auf zwei wesentlichen Faktoren: Zum einen zählen industrielle Baubestände zu den sogenannten „schwierigen“ Hinterlassenschaften. Dieser Umstand ist darauf zurück zu führen, dass sie für eine spezielle Form der Nutzung und Funktion gebaut und für eine bestimmte Lebenszeit konzipiert worden sind.⁷ Durch ihre Andersartigkeit wirken sie fremd und werden als ungeliebtes Erbe reflektiert, was dazu führt, dass ihr Wert nicht erkannt wird und sie in Vergessenheit geraten. Aus diesem Umstand resultierend kann eine Entwicklung in Bezug auf das Verschwinden von industriellen Bestandsbauten in ganz Europa festgestellt werden, die vor allem durch die Forschungsarbeit von Uta Hassler und Niklaus Kohler belegt wird. Im Rahmen dieser Studie für die Enquete-Kommission "Schutz des Menschen und der Umwelt" wurde das Wachstum der Bau- und Infrastrukturbestände in

Deutschland aus der Zeit der Industrialisierung in ihrer Gesamtheit als materielles Erbe untersucht und im Vergleich zu anderen europäischen Ländern gestellt. Daraus ergeht, dass aufgrund der Tatsache, dass in vielen deutschen Städten – Bamberg, Lübeck, Karlsruhe oder Frankfurt/Main – in den letzten 30 Jahren vermehrt Gebäude in Innenstadtlagen geschaffen wurden. Aufgrund dieses Neubauvolumens wurde vermehrt in den Neubau investiert, was in weiterer Folge zum Verlust von Gebäuden mit historischer Substanz führt. In diesem Zusammenhang stellen Hassler und Kohler fest, dass wenn sich der Bestandsverlust weiterhin fortsetzt, davon ausgegangen werden kann, dass der heutige Industriebestand bereits in zwei Generationen verschwunden sein wird. Als zweite Erkenntnis der Arbeit wurde analysiert, dass mehr als die Hälfte des Gesamtbestandes in den Jahren nach dem zweiten Weltkrieg entstanden sind. Österreich rangiert hier im europäischen Vergleich - zusammen mit Großbritannien und Frankreich - mit über 20 % an Gebäuden, die vor dem Jahr 1919 errichtet wurden, im europäischen Spitzenfeld.

⁶ König, Holger, Lebenszyklusanalyse in der Gebäudeplanung : Grundlagen, Berechnung, Planungswerkzeuge, München, 2009, S. 9

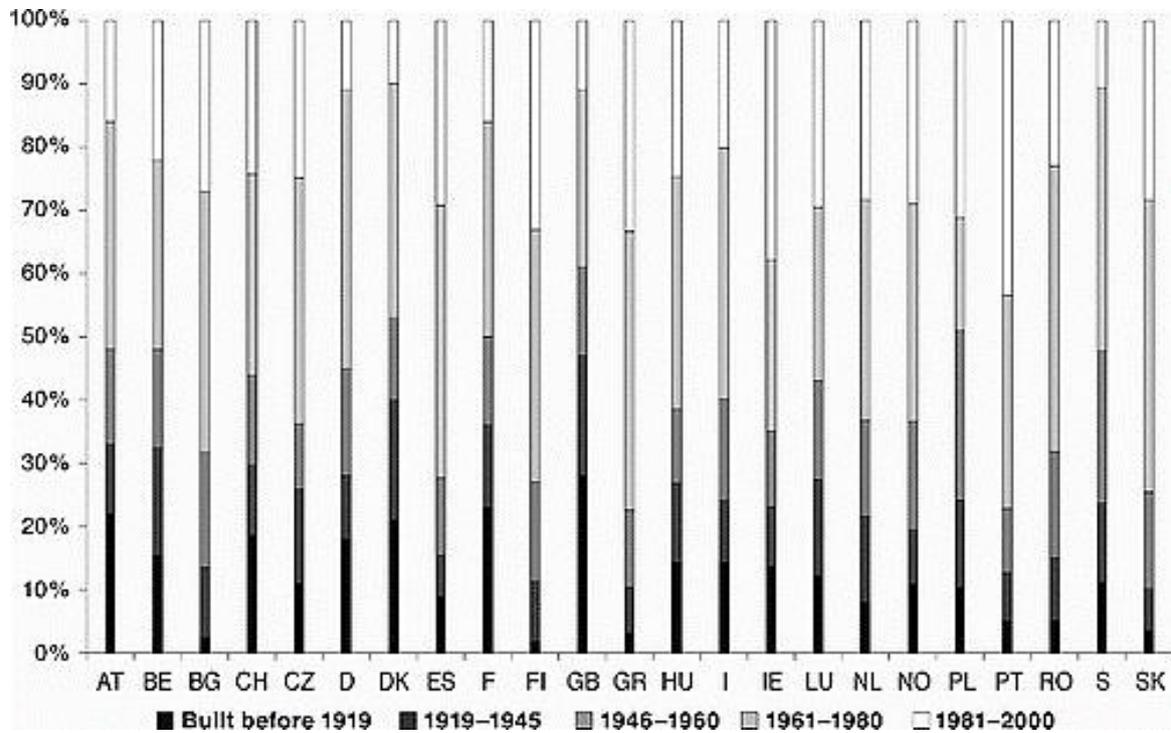


Abb. 01 Gebäudebestand Europa nach Entstehung

Bundesland	Gebäude/ Wohnungen insgesamt	Errichtungsjahr							
		vor 1919	1919 bis 1944	1945 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 oder später
Gebäude									
Österreich	2.191.280	327.350	165.930	243.616	283.271	325.343	305.125	264.146	276.499
Burgenland	123.100	11.773	9.574	15.337	18.041	22.978	17.864	13.171	14.371
Kärnten	172.465	21.471	12.127	25.360	24.574	25.848	24.320	19.990	18.775
Niederösterreich	591.433	101.648	50.974	54.740	70.913	86.242	83.982	72.079	70.855
Oberösterreich	383.429	52.657	22.614	43.860	48.891	59.378	56.422	48.361	51.437
Salzburg	129.233	11.878	7.770	16.361	17.877	21.860	19.070	17.916	16.511
Steiermark	350.651	57.065	22.382	38.593	46.044	52.927	47.248	41.071	45.341
Tirol	177.745	23.443	9.957	18.485	24.461	26.767	24.743	23.422	26.467
Vorarlberg	98.450	14.973	5.484	10.320	13.122	13.654	13.325	13.251	14.340
Wien	164.746	32.442	25.068	20.561	10.548	15.680	18.151	14.885	18.402

Abb. 02 Gebäudezählung Österreich nach dem Errichtungsjahr

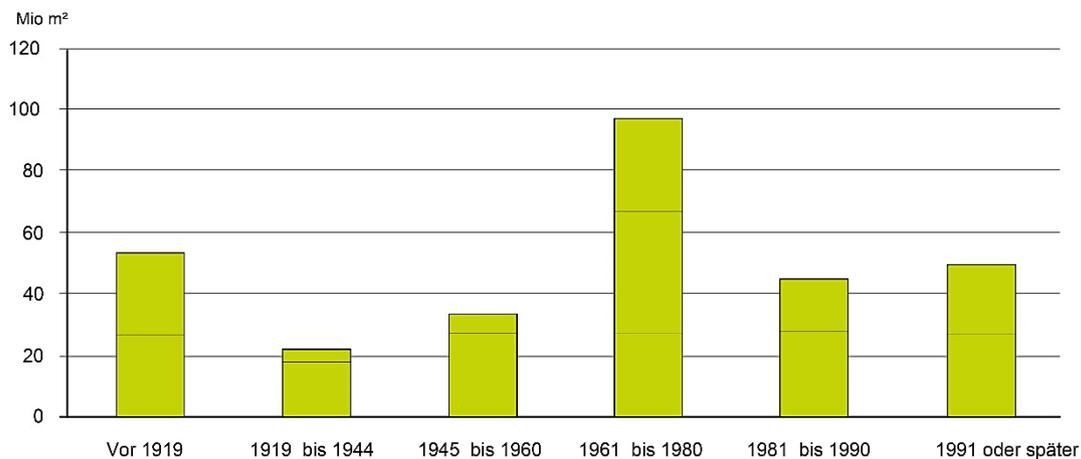


Abb. 03 Nutzfläche nach Bauperiode in Mio m²

VERGANGENHEIT  GEGENWART

Abb. 04 „Zeit“

Auch beweisen Hassler und Kohler, dass bei jüngeren Gebäuden die Wahrscheinlichkeit einer langen Lebensdauer geringer ist. Im Vergleich dazu haben Bauten, die über 100 Jahre alt sind bzw. Gebäude die mittels handwerklicher Methoden des 20. Jahrhunderts erbaut worden sind, die höchste Wahrscheinlichkeit auf Langlebigkeit.⁸ Dies resultiert aus der robusten Konstruktion- und Bauweise historischer Bauten, als auch der verwendeten Materialien. Bezogen auf die Sanierungsrate von Altbauten ist entscheidend, dass diese weiterhin unter 1% liegt, was bedeutet das in 100 Jahren der Bestand nur 1 Mal saniert werden musste. In diesem Zusammenhang erscheint es als wesentlich, die Situation des Bau- und Abbruchbestandes in Österreich zu beleuchten. Nach den Angaben der IG Lebenszyklus Hochbau wird in Österreich jährlich ca. ein Prozent des Gebäudebestandes neu gebaut. Demzufolge entfällt 99 Prozent des Baubestandes auf bestehende Gebäude. Diese Bestandsgebäude werden in ihrem gängigen Lebenszyklus instandgesetzt, revitalisiert oder abgebrochen. Betrachtet man die statistische Abbruchrate in Österreich, so ergeht aus dieser, dass vor allem Gebäude der 60-er bis 80-er Jahre von

Abbruchmaßnahmen betroffen waren. Als Schlussfolgerung der angeführten Vergleiche erscheint es in diesem Zusammenhang essenziell darauf hinzuweisen, wie ausschlaggebend es ist, den Fokus auf die Erhaltung von Gebäuden zu legen. Im Hinblick auf eine gesamtheitliche Betrachtung der Lebenszyklen von Gebäuden sowie dessen erhöhte Lebenserwartung, steht die Wiederverwendung von bestehenden Gebäuden, für einen ressourceneffizienten Umgang mit der gewachsenen Identität. An diesem Punkt gewinnt das Thema Dauerhaftigkeit an Bedeutung. Dabei steht der Begriff Dauerhaftigkeit in enger Relation zum Terminus Zeit.

An dieser Stelle wird auf die Ausführungen vom britischen Architekten Frank Duffy verwiesen, der wie folgt ausführt:

„The unit of analysis... isn't the building, it's the use of the building through time. Time is the essence of real design problem.“⁹

Zeit ist demnach das Bindeglied, welches historische Bauten von der Vergangenheit in die Gegenwart überführt und ihrer Fähigkeit zur Transformation unterstreicht.

⁸ Hasler, Uta, Long-term building stock survival and intergenerational management: the role of institutional regimes in: Building Research & Information, Volume 37, Issue 5-6, Zürich, 2009, S. 554

⁹ <http://www.architecture.com/Files/RIBAProfessionalServices/ResearchAndDevelopment/Symposium/FrankDuffy.pdf>, Zugriff am 15.9.2014

Durch diesen Prozess werden Spuren der Geschichte produziert, wozu der Gebrauch, die Veränderung sowie die Alterung gehören.¹⁰ Durch diese sich ständige wandelnden Veränderungen ist entscheidend, was zwischen dem Anfang und dem Ende des Bestehens von Bauten geschieht. Diese gesamtliche Betrachtung wird unter dem Begriff als Lebenszyklus eines Gebäudes verstanden.

„The life cycle of a product has many points of similarity with the human life cycle; the product is born, grows lustily, attains a dynamic maturity, then enters its declining years“¹¹

Dabei wird unter der Lebenszyklusbetrachtung von Gebäuden eine idealtypische Darstellung verstanden, die umgelegt auf eine reale Betrachtung durch zyklische Phasen und fließende Übergänge gekennzeichnet ist. In Hinblick auf den Umgang mit bestehenden Gebäuden bedarf es einer ganzheitlichen Betrachtungsweise aller Lebenszyklusphasen.

Dieses Erfordernis basiert auf der Tatsache, dass Gebäude eine lange Lebensdauer aufweisen und dabei unterschiedliche zyklische Phasen im Laufe ihres Bestehens durchleben. Dabei werden sie in ihrer Lebensspanne baulich verändert, erweitert, umgebaut oder abgerissen. Bezogen auf die Ressource „Industriebau“ kann festgehalten werden, dass der historische Baubestand lange Lebenszyklen aufweist. Dies beruht auf zahlreichen Qualitäten des bestehenden Gebäudes, die auf die solide Konstruktion und die Verwendung von langlebigen Baustoffen zurück zu führen ist.

In Anlehnung an König lassen sich hierbei vier Phasen unterscheiden:¹³

- I. Phase der Entwicklung (Neubau)
- II. Phase der Nutzung
- III. Phase der Erneuerung
- IV. Phase des Rückbaus

¹⁰ Grunsky, Eberhard, Leichtgewicht, mobil, temporär und ohne Bodenhaftung, in: Denkmal Werte, Beiträge zur Theorie und Aktualität der Denkmalpflege, 2010, S. 160

¹¹ Fischer, Marc, Produktlebenszyklus und Wettbewerbsdynamik, Wiesbaden, 200, S. 2

¹² Schulte, Karl-Werner, Handbuch Immobilien-Projektentwicklung, Köln, 2002, S. 75

¹³ König, Holger, Lebenszyklusanalyse in der Gebäudeplanung, München, 2009, S. 21-29



Abb. 05
Lebenszyklusphasen

I. Phase der Entwicklung

Primäres Ziel dieser Phase ist die Errichtung eines Bauwerks, sprich dem Neubau. Für baulichen Bestand spielt diese Phase vorerst keine Rolle, sondern wird erst nach Durchlauf aller zyklischen Phase interessant. Aus diesem Grund wird in dieser Arbeit auf weitere Ausführungen verzichtet.

II. Phase der Nutzung

Diese Phase wird durch die Bewirtschaftung des Gebäudes bestimmt. Neben der primären Nutzung werden in dieser Phase, Maßnahmen die dem Erhalt des Gebäudes dienen interessant. Solche Instandhaltungs- bzw. Wartungsmaßnahmen führen zum Werterhalt des Gebäudes. Bei Ausbleiben dieser Instandhaltungsmaßnahmen sind als Folgeerscheinung der bauliche Verfall der Anlagen und die Herausbildung von Brachen festzustellen.

III. Phase der Erneuerung

Zu dieser Phase zählt als Hauptaufgabe das Weiterbauen am Bestand die eine fortlaufende Nutzungsqualität des Bestandes gewährleistet. Darunter fallen Vorgänge der Umnutzungen, der Sanierungen bzw. der Umstrukturierungen. Diese Maßnahmen dienen ebenfalls dem Erhalt bzw. der Erhöhung des Gebäudewertes. Generell kann festgehalten werden, dass jede Maßnahme, die die Lebensdauer vorhandener Bauten verlängert, als nachhaltiges Handeln zu verstehen ist.

IV. Phase des Rückbaus

Diese Phase zählt zur letzten Etappe im Lebensweg eines Gebäudes, die von Abbruch und Verwertung gekennzeichnet ist. In Bezug auf historische Bausubstanz stellt diese Phase einen kritischen Punkt dar, da die Erhaltung von baukulturellen Nachlässen als grundlegendes Ziel im Umgang mit historischer Bausubstanz gesehen wird.

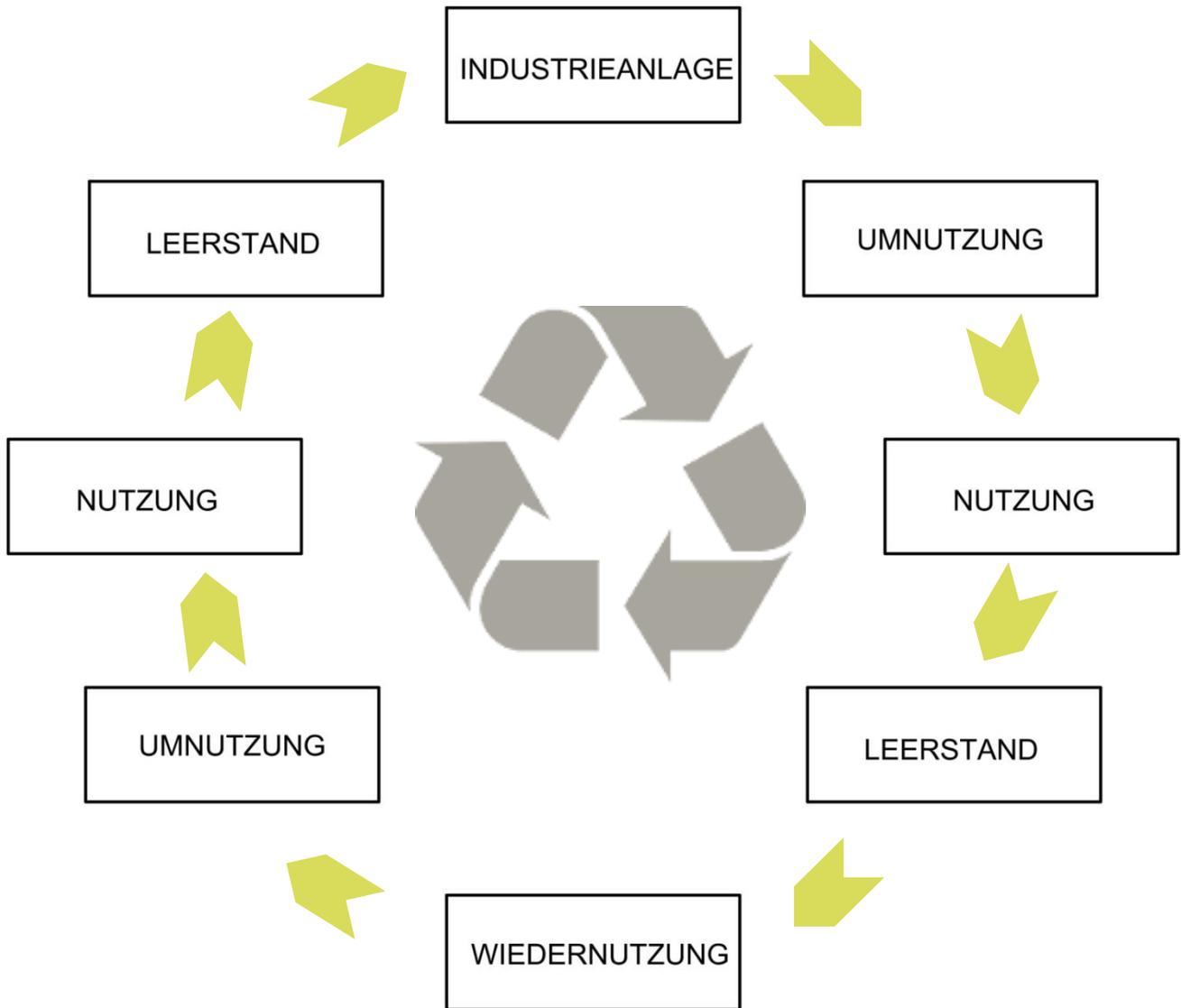


Abb. 06 Lebenszyklus Industrieanlage

Bestehende industrielle Anlagen sind durch ihre lange Lebensdauer und den daraus resultierenden mehrfachen durchlebten Lebenszyklus gekennzeichnet. Dieser Umstand geht einher mit der Tatsache, dass die Flächennutzung von gewerblichen Liegenschaften bedingt durch wirtschaftliche Rahmenbedingungen verschiedenen Nutzungs- und Leerstandsphasen unterworfen ist. Diese dynamischen Veränderungsprozesse bestimmen das Erscheinungsbild eines Objektes. Aber auch die bauliche Substanz bzw. der bauliche Zustand kann als Resultat eines durchlaufenen Lebenszyklus gesehen werden. So führen alle ausbleibenden weiterführende Aktivitäten ab Beendigung der Nutzungsphase zum Leerstand und letztendlich zum baulichen Verfall der industriellen Anlagen.

In weiterer Folge entstehen brachstehende Flächen, die zu einem negativen Gesamtbild führen. Diese Entwicklung zeichnet sich vielerorts durch das langsame Verschwinden der Bauten des Industriezeitalters ab und sollte in Hinblick auf einen ressourcenschonenden Umgang mit dem industriellen Erbe vermieden werden. Aus diesem Grund sind alle erhaltenden und weiterführenden Maßnahmen, die den Lebenszyklus dieser industriellen Anlagen fortführen maßgebend. Hierbei kann die Revitalisierung als Chance im Erhalt dieser baulichen Ressourcen gesehen werden. So dienen Um- und Neunutzungen dem Erhalt eines Gebäudes und schützen dieses vor dem Leerstand und dem weiteren Verfall.

Nachhaltiges Bauen

Angesichts von ökologischen Veränderungen rückt das Thema Nutzung von vorhandenen Ressourcen in den Mittelpunkt der Betrachtungen. Dabei spielt der vorhandene Baubestand mit seinen vielseitigen Qualitäten eine wesentliche Rolle. Im Sinne von nachhaltigen Überlegungen stellt die Nutzung bzw. Wiederverwendung des Bestehenden einen erheblichen Wert dar. Bezogen auf die Ressource „Industriebau“ kann festgehalten werden, dass im Sinne eines ökologisch-nachhaltigen Umgangs frühere Fabriken weiter genutzt und in den Wertstoffkreislauf zurück zu führen sind.¹⁴ An dieser Stelle wird auf die Forschungsarbeit „Stoffströme und Kosten in den Bereichen Bauen und Wohnen“ von Niklaus Kohler, Uta Hassler und Herbert Paschen verwiesen, wo argumentiert wird, dass jede Maßnahme die die Lebensdauer vorhandener Bauten verlängert, unter nachhaltigen Aspekten einzuordnen ist. Faktum ist, dass bei Abriss eines Gebäudes Kosten entstehen, wohingegen eine Weiterverwertung des Bestandes um den Faktor 4 günstiger ist.¹⁵ Dies resultiert aus der Tatsache, dass bestehende Bauten bereits existieren. Aus diesem Grund zählt die Weiterentwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes zu einem nachhaltigen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen. Um das vielzitierte Wort „Nachhaltigkeit“ zu definieren wird in diesem Zusammenhang auf

die Brundtland'sche Definition verwiesen, in der es heißt:

*„Nachhaltig ist eine Entwicklung, wenn sie gewährleistet, dass die Bedürfnisse der heutigen Generation befriedigt werden, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zur Befriedigung ihrer eigenen Bedürfnisse zu beeinträchtigen.“*¹⁶ Auch in Anbetracht von ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten wird der Wert von bestehenden Gebäuden neu erkannt. Zu den wichtigsten Ressourcen von historisch gewachsenen Gebäudestrukturen zählen hierbei kulturelle, soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte. Diese maßgebenden Faktoren, die ein Gebäude ausmachen, bilden gemeinsam das **Dreieck der Nachhaltigkeit**.¹⁷ In Bezug auf denkmalpflegerischen Umgang wird unter Nachhaltigkeit, die Schonung von Ressourcen durch Erhaltung der Bestandsbauten unter Einbezug von ökologischen ökonomischen und sozialen Aspekten verstanden. *„Nachhaltigkeit in der Denkmalpflege schützt und bewirtschaftet nicht nur, sondern wird selbst zum kulturellen Verhalten.“*¹⁸ Zur Hauptproblematik des Drei-Säulen-Modells zählt jedoch die ungleiche Gewichtung der einzelnen Schwerpunkte. Vor allem ökologische und gesellschaftliche Anliegen stellen oftmals eine Kontroverse zu wirtschaftlichen Interessen dar.

¹⁴ Scharnholtz, Lars, Rusinowska-Trojca, Jolanta in: Industriebau als Ressource / Institut für Neue Industriekultur INIK, Forst, 2007, S.26

¹⁵ Hassler, Uta, Stoffströme und Kosten in den Bereichen Bauen und Wohnen, 1999, S.

¹⁶ Mauch, Ursula, Politische Rahmenbedingungen für Nachhaltigkeit und Denkmalpflege: Beiträge zu einer Kultur der Umsicht, Zürich, 2003, S. 17

¹⁷ Kovacic, Iva, Building Performance Evaluation, in: Beyond Sustainability, Wie profitiert nachhaltiger Industriebau von der Krise?, Praxisreport 2009, S. 183

¹⁸ Mörsch, Georg, Thesen zur Nachhaltigkeit denkmalpflegerischer Ziele und Massnahmen, in: Nachhaltigkeit und Denkmalpflege, Beiträge zu einer Kultur der Umsicht, Zürich, 1999, S.144

Im Hinblick auf die Wiederbewirtschaftung von Bestandsbauten hängen hierbei die Entscheidungen von unterschiedlichen Akteuren und dessen Fähigkeit der Zusammenarbeit ab. Dieser Punkt wird jedoch im Kapitel „Im Spannungsfeld zwischen Baubestand, Nutzungsanforderungen und Denkmalschutz“ näher thematisiert. In weiterer Folge wird auf das Dreieck der Nachhaltigkeit eingegangen, wobei hauptsächlich auf den Themenschwerpunkt „Bestandsbauten“ eingegangen wird.

Ökologische Aspekte

Bauliche Aktivitäten haben einen erheblichen energetischen Einfluss auf das ökologische System, da dadurch erhebliche Stoffflüsse produziert werden. Dagegen steht die Wiederverwendung von vorhandener Bausubstanz, für einen nachhaltigen Umgang mit bestehenden Ressourcen. „Aus der Perspektive eines erweiterten Umweltschutzbegriffes erscheint es vielmehr sinnvoll, die Energieressource Industriebau in den Werkstoffkreislauf zurückzuführen und die Fabrik als flexible Gebäudehülle zu nutzen.“¹⁹

Sozio-kulturelle Aspekte

Bestandsgebäude sind nicht reproduzierbar. Die Qualität dieser Gebäude liegt in ihrer historisch gewachsenen Geschichte und ihrer Bildung von identitätstiftenden Räumen. Aus dieser Tatsache heraus entstanden unwiederholbare Ergebnisse, die zahlreiche immaterielle Werte in sich beherbergen. Dieser kulturelle Mehrwert den historische Gebäude in sich tragen, wird vor allem durch objektspezifische Eigenschaften und ihrer Bedeutungsdichte getragen. Somit werden historische Bauten als Geschichtszeugnisse verstanden, die einen Zeugniswert über die gelebte Vergangenheit abgeben.

Ökonomische Aspekte

Zu den weiteren Potenzialen von Industriebauten kann ihr mittlerweile als Trend geltender Marktwert aufgeführt werden. So gibt es zahlreiche Beispiele, die eine erfolgreiche Umnutzung von bestehenden industriellen Bauten darlegen. Zu den bekanntesten Vorreitern zählen in diesem Zusammenhang Länder wie England, Deutschland und die Schweiz. Beispiele hierfür wären die Londoner Docklands, die Hamburger Hafenstadt oder auch die Manufaktura in Lodz.²⁰

Es lässt sich allgemein feststellen, dass eine Nutzung von ehemaligen Industrieanlagen im Trend liegt. Wohnen in Lofts oder arbeiten in Industriehallen ist gängiger Stil. Dies kann darauf zurück zu führen sein, dass jüngere Generationen eine neue Faszination für die Industriegeschichte entwickelt haben. Im Hinblick auf die Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen, stellt die Einbettung der bestehenden Bausubstanz in den lokalen Kontext mittels Reaktivierung, einen auf lange Sicht geeigneten Umgang da.

Neben den drei genannten Eckpfeilern zählen des weiteren Flexibilität und Fungibilität zu den wesentlichen Aspekten bei der Betrachtung von Lebenszyklen bestehender Gebäude.

¹⁹ Scharnholz, Lars, Rusinowska-Trojca, Jolanta in: Industriebau als Ressource / Institut für Neue Industriekultur INIK, Forst, 2007, S.26-35

²⁰ Jenzer Bieri, Martina, Industriedenkmäler - neu genutzt, Erfolgsfaktoren für ein Gelingen aus städtebaulicher, denkmalpflegerischer und ökonomischer Sicht, Dissertation, Zürich, 2009, S. 13 ff.

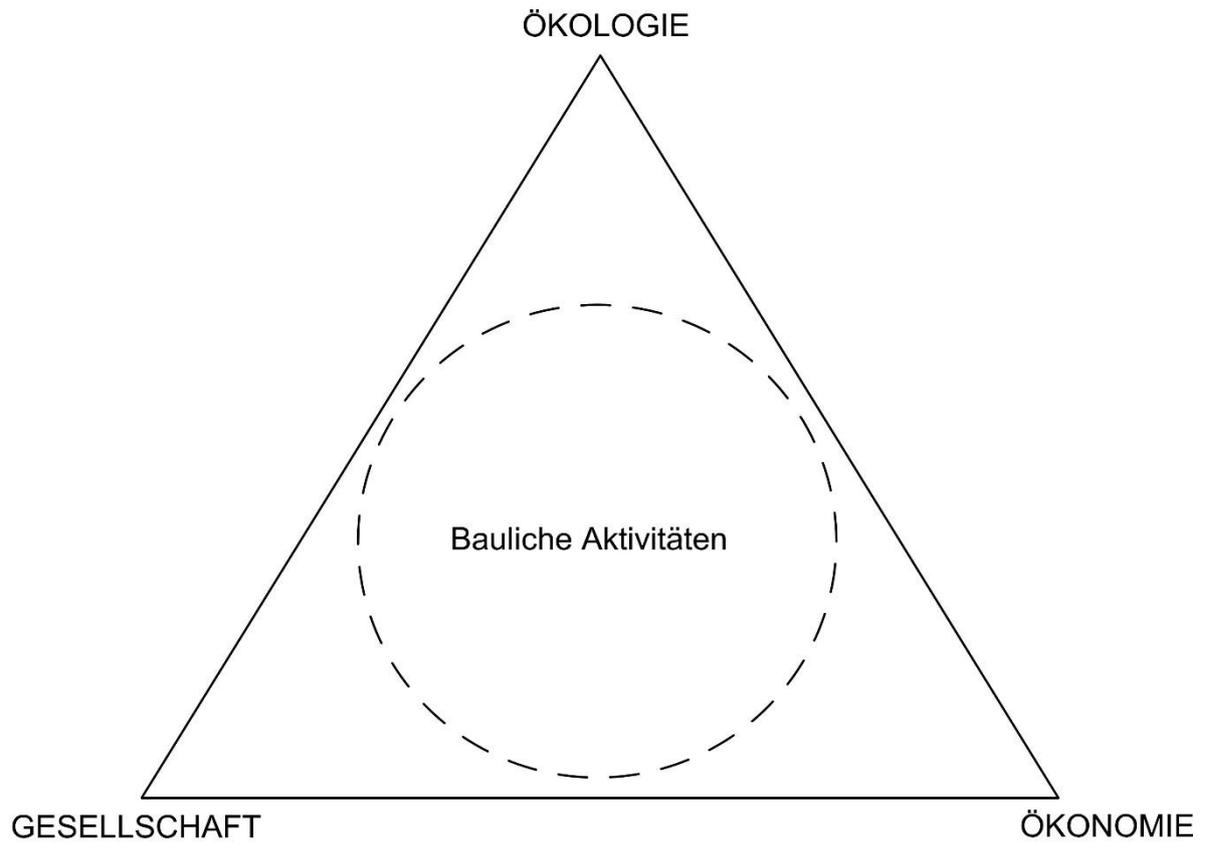


Abb.07 Dreieck der Nachhaltigkeit

Umgang mit Industriellen Nachlass

„Das 21. Jahrhundert wird – und dafür spricht vieles – ein Jahrhundert der Reparatur werden, werden müssen. Und zwar der Reparatur an Natur, vor allem an Natur, aber auch an Geschichte und Technik, am Menschen.“

(Lipp, 1994, S. 6–12, S. 9)

„Die nachhaltige Bewirtschaftung der gebauten Umwelt erfordert die Erhaltung des Naturkapitals und die von Menschen geschaffenen Ressourcen: In jeder Generation die Nutzung aller Formen der sozialen, natürlichen und ökonomischen Kapital sollte nicht die Möglichkeiten für deren Ersatz überschreiten.“²¹

Angesichts von Strukturveränderungen und dem Aussterben von traditionellen Produktionsmethoden entstanden für die ehemaligen Produktionsstandorte Leerstände, die heute eine Gefahr für die Bauwerke darstellen. Vor allem Industriebauten aus dem 19. Jahrhundert sind von dieser Veränderung maßgeblich betroffen. Als Zeugnisse des Industriezeitalters gilt die grundlegende Erkenntnis, dass Industriebauten Ressourcen sind, die vielseitiges Potenzial in sich tragen.

Die Voraussetzung für den Erhalt und eine nachhaltige Entwicklung von Industriebauten, ist eine bestandskonforme Weiternutzung dieser Bauten unerlässlich. Der Umgang mit dieser historischen Bausubstanz ist vielseitig, da unterschiedliche Ausgangsbedingungen, eigenständige und verschiedene Lösungen erfordern.

Dabei besteht das wesentliche Potenzial in der Mobilisierung des Bestands, durch das Hervorheben von historischen, ästhetischen und emotionalen Merkmalen und der Zuführung von neuen Nutzungen.²² Denn letztlich ist nur ein genutztes Gebäude, ein lebendes Gebäude. Die Transformation vom Vorhandenen zum Neuen unter Anbetracht aller baulichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen, stellt die Herausforderung in diesen Veränderungsprozessen dar. In Anbetracht dessen, dass Industriekulturgüter einer Region oder Ortschaft Identität verleihen gilt als Grundsatz bei der Erhaltung der Struktur einer Anlage ein minimales Eingreifen unter Beachtung von Maßnahmen der Reversibilität.²³

Demnach werden Revitalisierungsmaßnahmen angestrebt, die zum einen den Bestand sichern und zum anderen eine zeitgemäße Nutzung ermöglichen. Unter dem Begriff „Revitalisierung“ wird in diesem Zusammenhang, das Funktionsfähig machen bzw. das Beleben von Flächen, Gebäuden und Anlagen verstanden.²⁴ Die Herausforderung liegt bei der Erhaltung bzw. Umnutzung eines Industriebauwerkes, in der Verbindung von bestehenden baulichen Strukturen und der Integration von neuen architektonischen Elementen.

²¹ Hassler, Uta, Das Verschwinden der Bauten des Industriezeitalters. Lebenszyklen industrieller Baubestände und Methoden transdisziplinärer Forschung, 2004, S. 5

²² Otto, Markus, Industriebau als Ressource, 2007, S. 12

²³ Züst, Joanelly, Westermann, 2008, S.14

²⁴ <http://www.duden.de/rechtschreibung/revitalisieren>, Zugriff am 15.9.2014

Vor allem bei Objekten, welche unter Denkmalschutz stehen, wird eine acht-same Herangehensweise in der Revita-lisierung des baulichen Bestandes angestrebt. Im Sinne der Denkmal-pflege sind Veränderungen legitim, wodurch sinnvolle und entsprechende Nutzung, sowie kulturelle Weiterent-wicklungen am Bauwerk gewährleistet werden.²⁵

So heißt es bereits 1964 in der Charta von Venedig, dass die Erhaltung der Denkmäler immer durch eine der Gesellschaft nützliche Funktion, welche jedoch die Struktur und Gestalt der Denkmäler nicht beeinträchtigen soll, begünstigt wird.²⁶

Unter Anbetracht dessen, dass der gebaute historische Bestand eine nicht reproduzierbare Ressource darstellt ist die langfristige Erhaltung dieses Nach-lasses als oberstes Ziel anzusehen. Durch ihre Kontinuität und Beständig-keit bilden historische Bauten identi-tätsstiftende Räume, die das Indivi-duum als auch die Gesellschaft berüh-ren. So werden bei Umnutzungen von Baudenkmäler, wirtschaftliche und zeitgemäße Konzepte bevorzugt, die dem Charakter und der einstigen Funk-tion des Denkmals entsprechen.²⁷ Unter dieser Herangehensweise wird die Adaptierung einer neuen Nutzung, als Weiterführung des Vorgefundenen verstanden. Diese Aussage geht einher

mit den Bestimmungen des Denkmal-schutzgesetzes in dem es heißt: „Die in diesem Bundesgesetz enthaltenen Bestimmungen finden auf von Menschen geschaffene unbewegliche und bewegliche Gegenstände [...] von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung („Denkmale“) Anwendung, wenn ihre Erhaltung dieser Bedeutung wegen im öffentlichen Interesse gelegen ist. Diese Bedeutung kann den Gegenstän-den für sich allein zukommen, aber auch aus der Beziehung oder Lage zu anderen Gegenständen entstehen.“²⁸

Dabei liegt die Aufgabe nicht nur in der Sanierung der kulturellen und materiel-len Bestände, sondern in der Mobilisie-rung des Bestandes und Einbettung in den lokalen Kontext. Aus dieser Verbin-dung von bestehender Bausubstanz und neuen Nutzungen entstehen neue urbane Qualitäten. Obendrein haben Bestandsbauten einen nicht unbedeu-tenden volkswirtschaftlichen Wert, der durch geeignete Neu- oder Umnutzun-gen gesichert oder gar erhöht werden kann.

In weiterer Folge werden gängige Stra-tegien im Umgang mit dem baulichen Nachlass vorgestellt, wobei auf die Kernaufgaben der Erhaltung, der Wierdengewinnung und der Weiterentwick-lung eingegangen wird.

²⁵ Furrer, Bernhard, Transformation des Baudenk-mals, in: Denkmal Werte, Beiträge zur Theorie und Aktualität der Denkmalpflege, 2010, S. 220

²⁶ Charta von Venedig, 1964, Artikel 2

²⁷ Petzet Michael, Nutzung und Umnutzung von Baudenkmälern, in: Schriftenreihe des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz, Das Baudenk-mal in der Hand des Architekten, Umgang mit histo-rischer Substanz, Band 37, 1991/92, S. 23

²⁸ BDA, Das Denkmalschutzgesetz vom Jahr 200, § 1., S. 2

Erhaltungs- Strategien

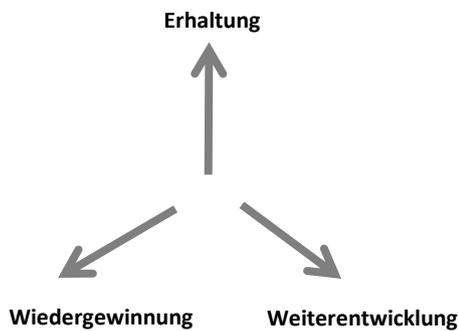


Abb. 08 Einfluss-Dreieck

Bei der Weiterentwicklung von Bestandsbauten bewegen sich die Themen im Bereich des Bewahrens, des Aktivierens von bestehender Bausubstanz und der Setzung des Neuen. Es gilt die Erkennung der vorhandenen Qualitäten eines Bauwerkes und die Ausgestaltung neuer Möglichkeiten, in der vorgegebenen Bausubstanz.²⁹ Der Grad der Anpassungsfähigkeit eines baulichen Bestandes spielt hierbei eine erhebliche Rolle. Vor allem der Umstand, dass Industriebauten zahlreiche weitläufige Flächen aufweisen, erfordert bei der Suche nach einer geeigneten Nachnutzung, eine ausführliche Auseinandersetzung mit dem bereits Existierenden. Die in ein Projekt involvierten Akteure bewegen sich in einem Einfluss-Dreieck zwischen **Erhaltung**, **Wiedergewinnung** und **Weiterentwicklung**.³⁰ Dabei liegt die Komplexität darin, dass ein Denkmal grundlegend den Widerspruch zwischen Erhaltung und Veränderung zugrunde liegt. In Anlehnung an Gabi Dolff-Bohnekämper kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass ein Baudenkmal bezogen auf seine Substanz als Summe seiner Veränderungen gesehen wird.³¹ In der Praxis wird die Wiederverwendung der Bausubstanz also der Erhalt durch Wandel, unter Einbezug von ökonomischen und ökologischen Konzepten, sowie nachhaltigen und ressourcenschonenden Lösungen, angestrebt.

²⁹ Schittich, Bauen im Bestand, Umnutzung, Ergänzung, Neuschöpfung, S.20

³⁰ Meyer Nils, Denkmale sind Zeitgenossen. Umnutzung als entwerferischer Prozess zwischen Erhaltung, Wiedergewinnung und Weiterentwicklung, in: Symposium „Nachdenken über Denkmalpflege“ Teil 3 Vortrag, November 2003

Entwerfen mit alter Substanz, März 1998, S. 12

³¹ Dolff-Bohnekämper, Gabi, Gegenwartswerte. Für eine Erneuerung von Alois Riegls Denkmalwerttheorie, in: Denkmal Werte, Beiträge zur Theorie und Aktualität der Denkmalpflege, 2010, S. 38

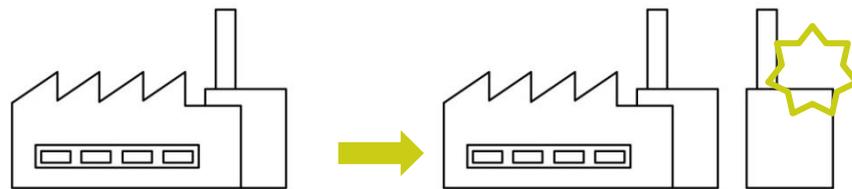
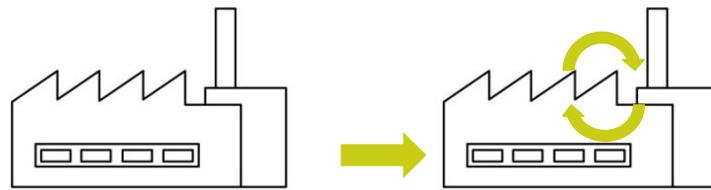
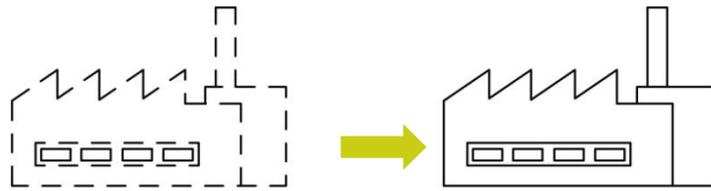


Abb. 09 Umgang mit Industriebauten

Wiedergewinnung

Unter Wiedergewinnung wird nicht die Regenerierung der ursprünglichen Optik oder Gestalt des Gebäudes verstanden. Vielmehr geht es um die Belebung der Substanz und Sichtbarmachung der vorhandenen Werte. Die Wiederverwendung von vorhandenen Ressourcen steht in diesem Zusammenhang für einen nachhaltigen Umgang mit der gebauten Umwelt. Durch das Bewahren und Hervorheben der historischen, ästhetischen und emotionalen Merkmale eines Ortes fördern wir den Erhalt und die Stärkung der lokalen Identität.³² Aber auch in Bezug auf Aspekte der Nachhaltigkeit, ist die Wiedergewinnung von baulichen Ressourcen, ein Beitrag zum umweltschonenden Bauen und steht somit für ein rücksichtsvolles Reagieren auf die Umwelt.³³ Demnach ist im Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung ein respektvoller Umgang mit der baulichen Vergangenheit unumgänglich.

³² Schlusserklärung der Tagung des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz vom 18./19. Mai 1992 (Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz, 1992, S. 86

³³ Otto, Markus, Industriebau als Ressource, 2007, S. 26

Erhaltung

„Denkmalpflege steht und fällt mit der Wirtschaftlichkeit der Erhaltung und Nutzung der Denkmäler.“³⁴ Diese Tatsache gilt allerdings nicht nur für denkmalgeschützte Bauten, sondern ist eine grundlegende Aussage die bei der Erhaltung historischer Gebäude beachtet werden soll. Dabei wird unter „Erhaltung“ die Bewahrung vor Zerstörung, Veränderung oder Verbringung ins Ausland verstanden.³⁵

Grundlegend können Revitalisierungsmaßnahmen unter einem Minimal- bzw. Maximalprinzip erfolgen. In Anlehnung an Volker Stahl werden in weiterer Folge die unterschiedlichen Revitalisierungsarten vorgestellt.³⁶

Dabei wird zwischen folgenden Revitalisierungsmethoden unterschieden:

- „angebotsorientierter“
- „bedarfsorientierter“
- „nachfrageorientierte“

Angebotsorientierte Revitalisierung

Bei dieser Revitalisierungsmethode wird seitens des Eigentümers eine nutzungsunabhängige Entwicklung angestrebt. Der zukünftige Nutzer bzw. die mögliche Folgenutzung ist noch nicht bekannt. Daher dient die Revitalisierung der Aktivierung der Standorteigenschaften.

Bedarfsorientierte Revitalisierung

In diesem Fall gehen alle Impulse seitens des Eigentümers aus, der aufgrund von Bedarfsanalysen eine nutzungsorientierte Entwicklung anstrebt. Trotz fehlendem Nachnutzer, wird ein bestimmtes Nutzungsziel angestrebt. Die Revitalisierung wird demnach auf eine bestimmte Nutzergruppe fokussiert.

Nachfrageorientierte Revitalisierung

Diese wird in erster Linie durch den Investor bzw. den zukünftigen Nutzer bestimmt. Durch die Ansprüche des künftigen Nutzers wird die Revitalisierung dementsprechend dessen Anforderungen entwickelt.

³⁴ Schlusserklärung der Tagung des Deutschen Nationalkomitees für denkmalschutz vom 18./19. Mai 1992 (Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz, 1992, S. 86)

³⁵ BDA, Das Denkmalschutzgesetz vom Jahr 200, § 1., S. 2

³⁶ Stahl, Volker, Leitfaden zur Revitalisierung und Entwicklung von Industriebrachen, Chemnitz, 2003, S. 80 ff.

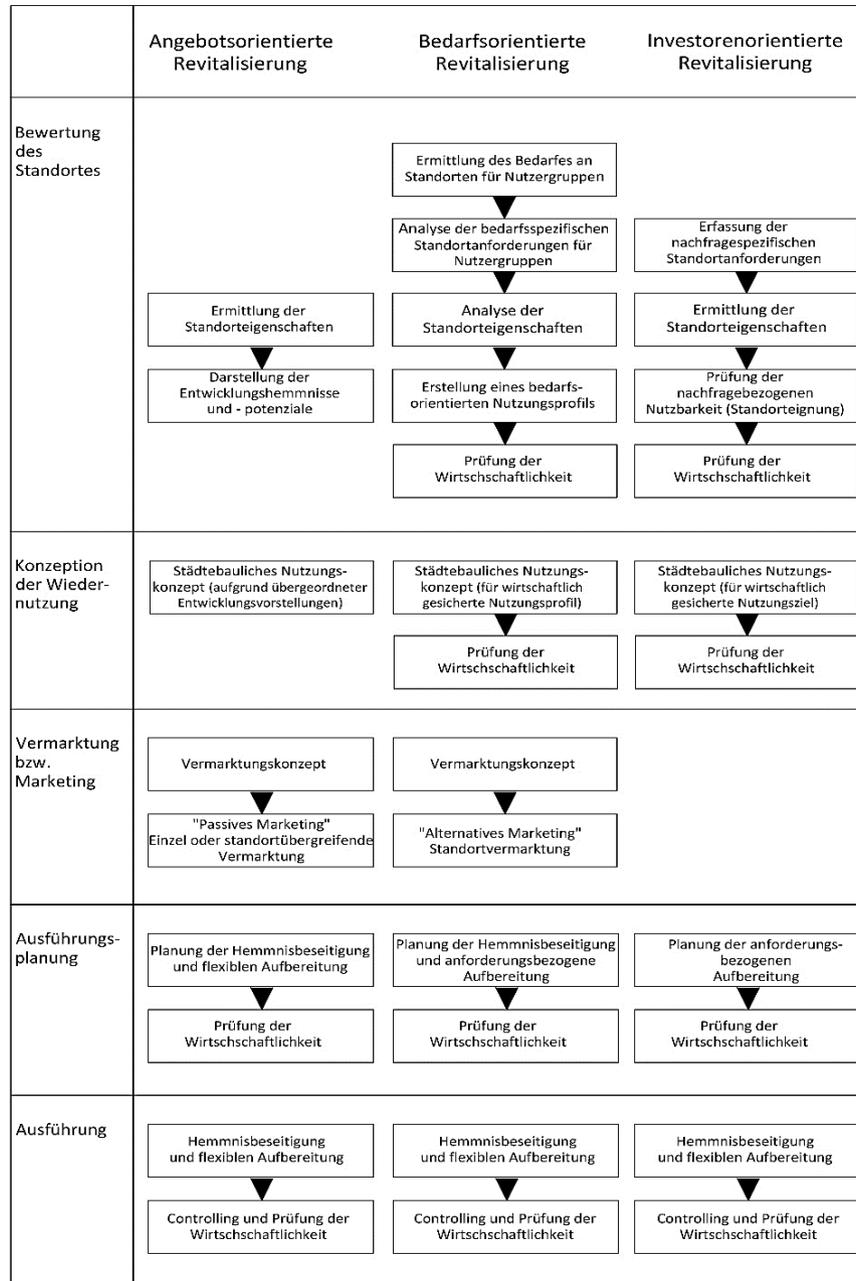


Abb.10 Prozesse der Revitalisierung

Weiterentwicklung

Ein Gebäude ist wie aus den Ausführungen zum Lebenszyklus bekannt, ständigen Veränderungen unterworfen. Somit ist ein Gebäude nie ein fertiges Resultat, sondern befindet sich immer im Begriff der Entstehung.³⁷ Bezogen auf die historische Bausubstanz können Veränderungen generell als Weiterentwicklung verstanden werden. „Veränderungen müssen immer möglich sein, weil ein gewisser Grad an Veränderung geradezu zum Wesen eines geschichtlichen Objektes gehört; sie müssen aber im Bewusstsein der Verantwortung gegenüber dem geschichtlichen Objekt ausgeführt werden.“³⁸ In diesem Zusammenhang werden funktionierende Nachnutzungskonzepte von Bestandsbauten interessant, die das Weiterbestehen der Gebäude gewährleisten.

³⁷ Cresswell, Tim, *Geographies of Mobilities. Practices, Spaces, Subjects*, 2011, S. 30

³⁸ Hassler, Uta, *Umbau, über die Zukunft des Baubestandes*, Tübingen, 1999, S. 193

Die Nieder- österreichische Eisenstraße

Die Region der Österreichischen Eisenstraße umfasst das durch den Erzabbau charakteristisch geprägte Gebiet rund um die Grenzen zu Niederösterreich-Oberösterreich- und der Steiermark.³⁹

Unter „Wurzel des Eisens“ wurde zunächst die Region um den steirischen Erzberg verstanden, wo die Erzeugung des Eisens seine Anfänge nahm. Erst nach und nach wurde der Begriff Eisenwurzeln auf die umliegende Region ausgedehnt.⁴⁰ „Heute wird unter dem Begriff Eisenwurzeln meist das Gebiet des südöstlichen Oberösterreich, südwestlichen Niederösterreich und der nördlichen Steiermark zwischen Donau und Mur bezeichnet, welches von Krems, Steyr, Enns, Ybbs und Erlauf durchflossen wird und das über Jahrhunderte vom Eisenwesen geprägt war.“⁴¹ Die Niederösterreichische Eisenstraße als Hauptaugenmerk dieser Arbeit ist geprägt durch eine langanhaltende Eisen-, Stahl- und Holzverarbeitungsindustrie. War es anfänglich eine kleinteilige Produktionsweise in einzelnen Hammerwerken, in denen das vom steirischen Erzberg bezogene Material zu Einzelprodukten verarbeitet worden ist, so sind es im Laufe der Jahrhunderte industriell gefertigte Massenprodukte gewesen, die diesen Wirtschaftsraum prägten.

³⁹ Sandgruber, Welterbe „Österreichische Eisenstraße (-wurzeln)“, Gutachten und Empfehlungen, Linz, 2003, S. 9

⁴⁰ Sandgruber, Welterbe „Österreichische Eisenstraße (-wurzeln)“, Gutachten und Empfehlungen, Linz, 2003, S. 12 ff.

⁴¹ http://www.eisenstrasse.info/index.php?id=10&no_cache=1, Zugriff am 28.12.2013

Geschichtlicher Überblick zur industriellen Entwicklung

Seine Anfänge nahm das Eisenwesen am steirischen Erzberg bereits im achten Jahrhundert. Eine erste Expansionsphase erfolgte im 12. Jahrhundert. Um 1550 war die steirische Eisenstraße die wichtigste eisenproduzierende Landschaft Europas.⁴² Eine Ausbreitung der Eisenverarbeitung in die angrenzenden Bundesländer Oberösterreich und Niederösterreich erfolgte ab dem 14. Jahrhundert. Fortan entwickelte sich in diesen angrenzenden Gebieten eine Spezialisierung der Eisenverarbeitung. Zu den Zugpferden der in der niederösterreichischen und oberösterreichischen Region zählten Steyr und Waidhofen an der Ybbs, die früher vom Innerberg das Eisenmaterial erhielten. Dieses Roh- und Schmiedeeisen wurde zu unterschiedlichen Erzeugnissen verarbeitet, wobei sich Steyr auf die Waffenfertigung spezialisierte, während in Waidhofen die Messerproduktion ihren Vorlauf nahm. Im Ötschervorland hingegen entwickelte sich die sogenannte Kleineisenindustrie. Unter Kleinindustrie verstand man die Summe jener Betriebe, die teils das Roheisen zum schmiedbaren Eisen (auch Blech und Draht), teils jenes Schmiedeeisen zu Werkzeugen und Geräten verarbeiteten, kurz die gesamte Eisenverarbeitung.⁴³

Darunter zählten folgende Betriebe: Nagelschmieden, Sensen-, Sichel- und Strohmessererzeuger, die Messerer, Messer- und Klingenschmiede, Pfannen-, Waffen-, Rohrschmiede, Büchsenmacher, Striegelmacher (erzeugten aus Blech Striegel zum Kämmen der Pferde), Sprengler, Maultrommelmacher und Hufschmiede.⁴⁴

Trotz der vielseitigen Ausrichtungen der Kleinindustrie war vor allem die Nagelerzeugung in den zahlreichen Zainhämmern eine früh entwickelte Produktionsform des Scheibbser Gebietes. Fortan entwickelte sich entlang der niederösterreichischen Eisenstraße eine Kleinindustriellandschaft, die von Hammerwerken und zahlreichen Schmieden geformt wurde. Das gesamte Gebiet unterlag dem Eisenwesen, der Industrie bzw. dem Handel und diente einem strengen staatlichen Widmungssystem, welches die Eisenwurz in Widmungsbezirke einteilte. Das niederösterreichische Alpenvorland war ebenfalls in gewidmete Gebiete eingeteilt und hatte für die Versorgung der Bergbaugegenden um den steirischen Erzberg Sorge zu tragen.

⁴² Huber, Erwin, Fürteben-Miesenbach-Hochbruck-Neubruck, Gemeinde Scheibbs, Damals und Heute, Scheibbs, 2008, S. 73

⁴³ Meyer-Cech, Themenstraßen als regionale Kooperationen und Mittel zur touristischen Entwicklung - fünf österreichische Beispiele, Wien, 2003, S. 161

⁴⁴ Meyer-Cech, Kim, Themenstraßen als regionale Kooperationen und Mittel zur touristischen Entwicklung - fünf österreichische Beispiele, 2003, S. 161



Abb. 11 Karte zur „Eisenwurz“

Eisenverarbeitung und Eisenhandel

Das im Berg gewonnene Eisenerz wurde zunächst von den Radmeistern in Innerberg (heute Eisenerz) in den Schmelzöfen geschmolzen und das so gewonnene Roheisen an die Hammerwerke zur Weiterverarbeitung abgegeben. Von den Hammermeistern, die in den Hammerwerken und Schmieden ansässig waren, wurde das erhaltene Rohmaterial das „raue Eisen“ zu „geschlagenen Zeug“ verarbeitet. Dabei unterschied man zwischen großen schweren „Welschhämmern“, in denen eine Scheidung von Eisen und Stahl vorgenommen worden ist und kleinen Zain- oder Streckhämmern, die zur feineren Verarbeitung dienten. Dies geschah zum Teil unter Einsatz von Wasserkraft, in dem die Schmiedemeister das Flusswasser zum Betreiben der schweren Gerätschaften nutzten, zum Teil durch eigene Körperkraft. Das beim Schmelzprozess anfallende Abfalleisen, Graglich, Hart- und Waschwerk, auch „Provianteisen“ genannt [...], verarbeitete man im Oberen Ybbs- sowie Erlauftal in einfachen Hammerwerken, den Zerrenhämmern (mit dem Zerrenhammer wurde glühendes (aufgefrischtes) Roheisen zerrent, das heißt, das Eisen wurde durch kräftiges Schlagen zu schmiedbarem, stahlähnlichem Eisen umgewandelt.⁴⁵ Das in den Zerrenhämmern erzeugte Stangen- und Zaineisen war vor allem in dem Dreimärktebezirk, Scheibbs, Purgstall und Gresten verbreitet.

Aus diesem schmiedbaren Eisen wurden unterschiedliche Güter wie Werkzeuge und Geräte erzeugt. Infrastrukturellen Wert erlangte die niederösterreichische Eisenstraße im 16. Jahrhundert durch den Bau der „Dreimärkte-Straße“, die Gresten, Scheibbs und Purgstall miteinander verband. Der Bau der Dreimärkte-Straße brachte eine wesentliche Erleichterung des Verkehrs, da die Proviantwaren bisher auf schlechten Wegen beschwerlich von Scheibbs durch den Lueggraben und weiter über den Buchberg nach Gaming und von dort [...] nach Innerberg (Eisenerz) mit Pferdefuhrwerken transportiert wurde.⁴⁶ Auch der Transport über Flusswege, bei dem die Eisenprodukte mittels Flößen transportiert wurden, ermöglichte einen raschen Ausbau des Eisenhandels, so dass Anfang des 16. Jahrhunderts eine Vielzahl an Gewerken rund um die Eisenerzeugung und Eisenverarbeitung davon profitierten. Maßgebend für die blühende Entwicklung der Region war in erster Linie der Eisenhandel in benachbarte Gebiete. Durch den weitreichenden Handel, vor allem entlang der Donau nach Süddeutschland, Ungarn, in den Balkan aber auch bis nach Asien, kamen Wohlstand, Luxus und Glanz in die Eisenstraße.⁴⁷

⁴⁵ Löwenstein, Wilhelm, Chronik der Bezirksstadt Scheibbs, Scheibbs, 1989 S. 59

⁴⁶ Huber, Fürteben-Miesenbach-Hochbruck-Neubruck, Gemeinde Scheibbs, Damals und Heute, Scheibbs, 2008, S. 74

⁴⁷ http://www.eisenstrasse.info/index.php?id=10&no_cache=1, Zugriff am 28.12.2013

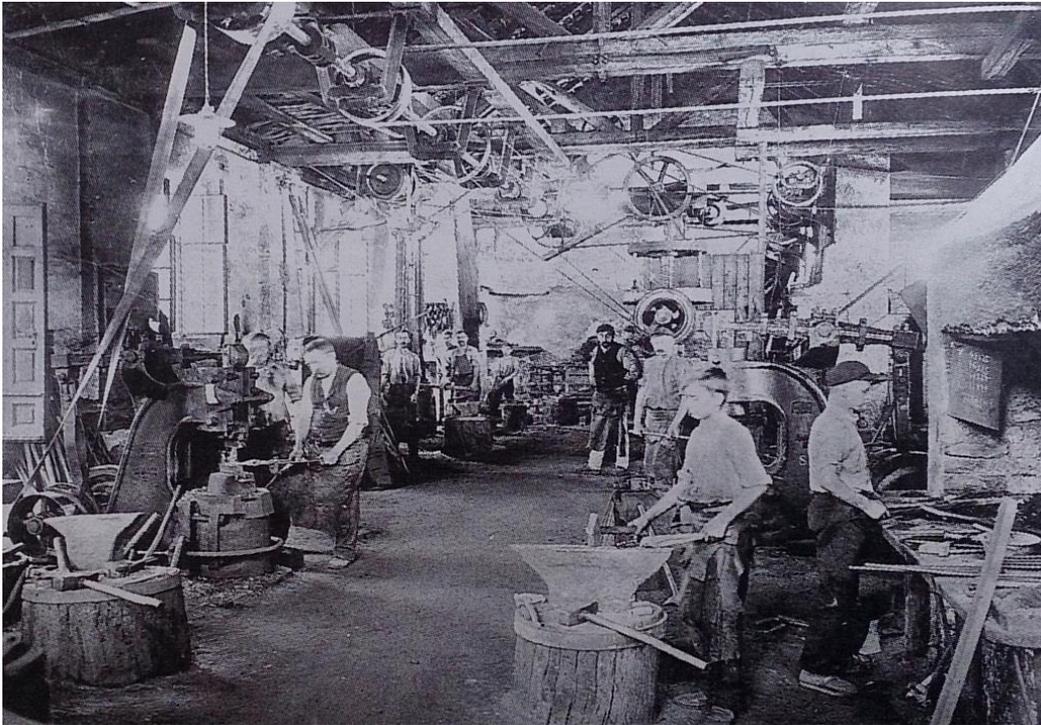


Abb.12 Innenansicht Hammerwerk

Der Niedergang der Kleisenindustrie

Ende des 18. Jahrhunderts brach eine harte Zeit für die österreichische Eisenwirtschaft an. Am Weltmarkt der Eisenverarbeitung wurden neue Schmiedeverfahren eingeführt, die es der österreichischen Eisenindustrie äußerst schwer machten, sich zu halten. Im Jahr 1784 patentierte der Engländer Henry Cort das Puddlingverfahren, bei dem zur Feuerung der Schmiedeöfen Mineralbrennstoffe wie Steinkohle verwendet werden konnten.

Die bis dahin mit Holzkohle befeuerten Öfen („Herdfrischen“) in der Eisenwurzten mussten schnell auf die neue Schmiedeverfahren umgestellt werden, um die gestiegenen Produktionszahlen erbringen zu können. „Als erstes mussten die Welschhammerwerke, die zu Frischfeuern umgewandelt worden waren, den Puddelwerken und Bessemerhütten weichen. Die Blechhämmer, Zainhämmer und Drahtzüge wurden durch Walzwerke ersetzt. Die Nagelschmiede, Feilhauer und Messerschmiede sahen sich der Konkurrenz der Fabrikbetriebe, die mit entsprechenden Maschinen produzierten, ausgesetzt.“⁴⁸ Auch die Tatsache, dass sich zu Beginn des 19. Jahrhunderts neue Stahlverarbeitungsmethoden durchsetzen, verstärkten die Konjunkturschwächen der Region. Zu nennen sind hier die 1847 erfundene Regenerativfeuerung als Teil des Siemens-Martin-

Ofens von Friedrich und Wilhelm Siemens zur Reinigung von Roheisen mit dem Ziel der Gewinnung von Stahl bzw. das Windfrischverfahren, welches von Henry Besemer im Jahr 1866 entwickelt worden ist und zur Entkohlung des Roheisens durch Einblasen von Luft oder Dampf diente. Besonders dramatisch wurde die Lage der Kleisenindustrie ab Mitte des 19. Jahrhunderts. Vor allem durch die Weltwirtschaftskrise im Jahr 1873 und der in den nächsten Jahren folgenden „Großen Depression“ sahen sich viele Klein- als auch Großbetriebe im Scheibbser Bezirk gezwungen, ihre Produktionsstätten zu schließen.

Dies resultierte einerseits durch den enormen Eisenpreissturz, der sich in kürzester Zeit am Weltmarkt vollzog und andererseits durch den starken Absatzrückgang der heimischen Eisenerzeugungen. So fielen die Preise von 1872 bis 1875 um 50 %, [...] ⁴⁹ was die schwerwiegende Lage noch zusätzlich verstärkte. Am Höhepunkt der „Großen Depression“, um 1880, arbeiteten nur mehr etwa 1400 Menschen unmittelbar in der Ybbs- und Erlauftaler Kleinindustrie. ⁵⁰

⁴⁸ Huber, Fürteben-Miesenbach-Hochbruck-Neubruck, Gemeinde Scheibbs, Damals und Heute, Scheibbs, 2008, S. 93

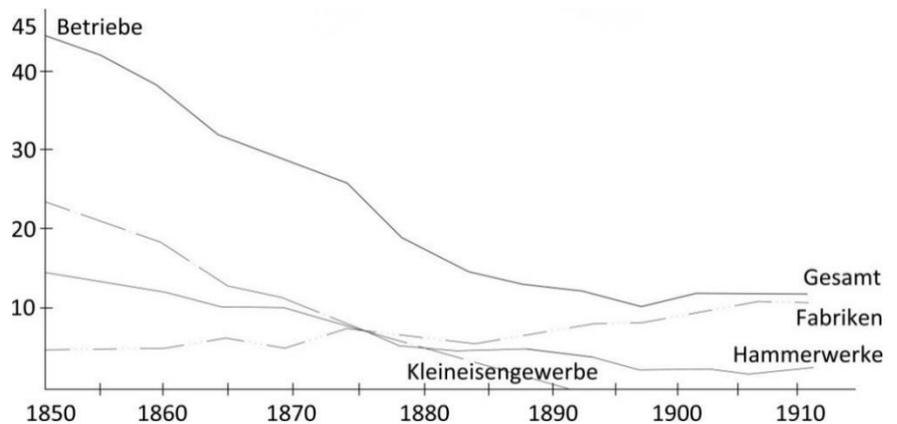
⁴⁹ Stadtgemeinde Scheibbs. Wiss. Gesamtleitung: Andreas Kusternig, Seines Glückes Schmied, die Eisenwurzten und der Aufstieg des Andreas Töpfer, Scheibbs, 1987, S.36

⁵⁰ Huber, Fürteben-Miesenbach-Hochbruck-Neubruck, Gemeinde Scheibbs, Damals und Heute, Scheibbs, 2008, S. 94

Die folgende Abbildung verdeutlicht, mit welchem enormen Rückgang die Kleinei-
 sengewerbe zu kämpfen hatten. So kann
 davon gesprochen werden, dass in der
 Zeit von 1874 bis 1883 der eigentliche
 Zusammenbruch der Kleiseisenindustrie
 im Ybbs- und Erlauftal erfolgte.⁵¹ Ebenfalls
 entscheidend für die Entwicklungen des
 Niederösterreichischen Alpenvorlands
 war der Ausbau der West-Ost bzw. der
 Nord-Süd Strecke. Diese neuen Hauptver-
 kehrsadern, die nun nicht mehr durch das
 Ybbs- und Erlauftal gingen, hatten für die
 Eisenverarbeitende Industrie, erhebliche
 Folgen. Diese ungünstige Verkehrslage
 führte dazu, dass technische Neuerungen
 und Entwicklungen nur mehr langsam die
 Täler erreichten, was zum Zersetzen des
 traditionellen Wirtschaftsraums führte.
 Mit dem Beginn der Industrialisierung
 konnten nur größere Fabriken den Struk-
 turwandel überleben, welche mit den
 neuen Technologien Stand halten konn-
 ten und innovative Produkte auf den
 Markt brachten. Jedoch die Gründung von
 maschinellen Eisenwarenfabriken [...]mit
 ein Grund für den Niedergang der Kleinei-
 senindustrie.⁵²

⁵¹ Huber, Erwin, Fürteben-Miesenbach-Hochbruck-
 Neubruck, Gemeinde Scheibbs, Damals und Heute
 2008, S. 94

⁵² Meyer-Cech, Kim, Themenstraßen als regionale
 Kooperationen und Mittel zur touristischen Ent-
 wicklung-fünf österreichische Beispiele, 2003, S. 162



**Abb. 13 Entwicklung der Betriebszahlen
 im Scheibbser Bereich 1850-1910**

Standort Bezirk Scheibbs

Die Region Eisenstraße-Ötscherland besteht aus 4 Bezirken, die in 25 Gemeinden aufgeteilt sind und auf einer Fläche von 1.443 km² im Süd-Westen des niederösterreichischen Mostviertels 65.000 Menschen beheimatet. Zu den bevölkerungsreichsten Ballungsgebieten zählen Waidhofen/Ybbs, Purgstall an der Erlauf und Scheibbs. Die gleichnamige Bezirkshauptstadt Scheibbs die sich im südwesten des Viertels befindet, liegt auf einer Seehöhe von 335 m und liegt ca. 20km von der Westautobahn entfernt. Die Einwohnerzahl von Scheibbs beträgt heute etwa 4.186, wobei eine sinkende Tendenz verzeichnet wird.⁵³ Generell lässt sich feststellen, dass die Bevölkerungsstruktur der Region Eisenstraße-Ötscherland sich dadurch auszeichnet, dass die südlich gelegenen Gemeinden erheblich dünner besiedelt sind als jene im Norden. Die Hauptverkehrsachse erstreckt sich topografisch bedingt im Talgebiet, geleitet von der Westautobahn über Wieselburg, Scheibbs und in die peripheren Gebiete nach Lunz am See.

Dadurch ergibt sich, dass die Siedlungsdichte in den südlichen Regionen bedeutend dünner ist als in den nördlichen Gebieten. Kennzeichnend für die Bevölkerungsentwicklung ist daher ein Nord-Südgefälle der Siedlungsdichte, als auch ein verstärkter Rücklauf der Bevölkerungsentwicklung in den südlichen Gebieten.⁵⁴ Während Reinsberg (+ 39,78 %) und Gresten (+ 10,59 %) einen positiven Bevölkerungstrend aufweisen, lässt sich in den weiter südlichen Regionen Gaming (- 21,5 %), Lunz/See (- 19,90 %) und Hollenstein/Ybbs (- 19,13 %) ein negativer Trend ablesen.⁵⁵

Bevölkerungszahl im Bezirk Scheibbs	
2011	40.236
Bevölkerungszahl im Bezirk Scheibbs	
2013	41.331

Quelle: Statistisches Handbuch des Landes Niederösterreich, Band 37., 2013

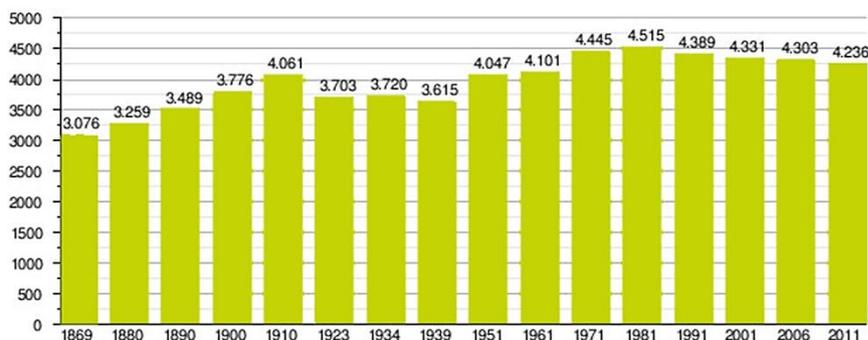


Abb.14 Bevölkerungsentwicklung Bezirk Scheibbs

⁵³ http://www.eisenstrasse.info/index.php?id=2&no_cache=1, Zugriff am 20.5.2014

⁵⁴ Regionale Bildungsstrategie LEADER-Region Kulturpark Eisenstraße-Ötscherland, 2010, S.7-9

⁵⁵ Präsentation „Kleinregionale Raumordnungskonferenz“ 2011

Wirtschaftliche Daten

	Betriebe	Beschäftigte
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	0	0
Sachgütererzeugung	17	470
Energie- und Wasserversorgung	5	48
Bauwesen	21	394
Handel, Reparatur von Kfz und Gebrauchsgütern	74	364
Beherbergungs- und Gaststättenwesen	19	71
Verkehr- und Nachrichtenübermittlung	8	49
Kredit- und Versicherungswesen	16	137
Realitätenwesen, Unternehmensdienstleistungen	33	108
Öffentliche Verwaltung, Sozialversicherung	10	214
Unterrichtswesen	12	172
Gesundheit-, Veterinär- und Sozialwesen	30	588
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	26	108
Gesamt	271	2.723

Abb. 15 Produktionsbetriebe Bezirk Scheibbs

Das Brutto regionalprodukt, welches die wirtschaftliche Leistung einer Region bemisst, weist für die Region Mostviertel-Eisenwurzen für das Jahr 2010 rund 74 % des österreichischen Wertes auf, womit die Region auf Rang 23 unter 35 österreichischen Regionen rangiert.⁵⁶ Bezogen auf das jährliche Bruttoeinkommen 2004 weist das Gebiet Scheibbs einen im niederösterreichischen Gesamtvergleich unterdurchschnittlichen Werten von EUR 22.311 auf, dort betrug das Bruttojahreseinkommen 2004 EUR 25.874.⁵⁷ Zu den wichtigsten Arbeitszentren zählen im Bezirk Scheibbs Wieselburg, Scheibbs, Purgstall an der Erlauf, Gresten und Gaming, wo etwa zwei Drittel der Erwerbstätigen des Arbeitsmarktbezirkes arbeiten. In diesen Zentren sind auch die meisten Produktions- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt, die zu den größten Arbeitgebern der Region zählen (Zizala Lichtsysteme, Wittur, Worthington Cylinders, Anton Traunfellner). Dennoch ist ein hoher Anteil an Auspendler/innen zu verzeichnen, mit geringen Anteil an Einpendler/innen. So betrug im Jahr 2010 der Anteil der Erwerbstätigen, die ihren Arbeitsplatz außerhalb des Bezirks hatten ca. 36 Prozent.⁵⁸

⁵⁶ Arbeitsmarktservice Österreich, Bezirksprofil 2012 für den Arbeitsmarktbezirk Scheibbs

⁵⁷ Statistisches Jahrbuch des Landes Niederösterreich 2005

⁵⁸ Statistik Austria, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2010

Sozio-ökonomische Indikatoren

Das Bezirksprofil zum Arbeitsmarkt in Scheibbs vermerkt, dass das Niveau der Arbeitslosigkeit im Jahresschnitt 2012 mit 3,8 % deutlich unter dem Österreichschnitt mit 7 % lag. Auch die wohnbezogene Erwerbsquote im Bezirk lag 2012 mit 77,6 % deutlich über dem niederösterreichischen Wert von 76,5 %.⁵⁹ Setzt man die sozio-ökonomischen Indikatoren im Bezirk Scheibbs mit denen in Niederösterreich in Beziehung, ist vor allem auffallend, dass die Zahl der Arbeitslosen sowohl bei Frauen, als auch bei Männern – sich im gegenteiligen Trend zu Niederösterreich entwickelt. Darüber hinaus hat sich die Zahl der Arbeitsplätze in Industrie- und Gewerbe in Scheibbs im Vergleich zu Gesamt-Niederösterreich positiv entwickelt.⁶⁰

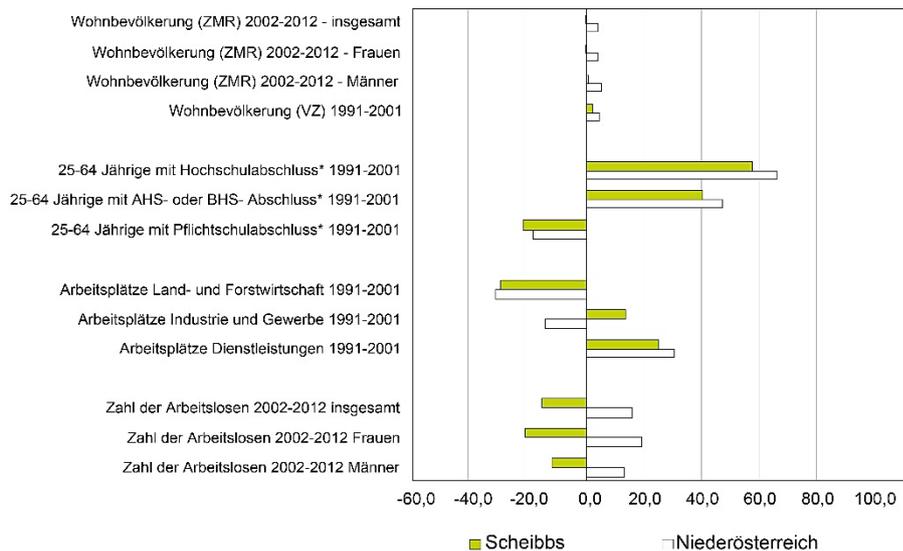


Abb. 16 Indikator Sozio-ökonomischer Entwicklung

⁵⁹ Arbeitsmarktservice Österreich, Bezirksprofil 2012 für den Arbeitsmarktbezirk Scheibbs

⁶⁰ Arbeitsmarktservice Österreich, Statistik Austria

Geschichtlicher Überblick zum Bezirk Scheibbs



Abb. 17 Wappen Stadt Scheibbs

Die erstmalige urkundige Erwähnung von Scheibbs geht zurück auf das 12. Jahrhundert. Zu dieser Zeit wird Konrad von Peilstein als Gründer der Siedlung Scheibbs genannt. „Ščipěčje“ wurde diese Ansiedlung bezeichnet, das aus dem Slawischen abgeleitet wird und wildwachsende Heckenrose bedeutete. Dieser Begriff fand im Laufe der Zeit mehrere Varianten der Aussprache, um 1160 Scibes, um 1200 Schibes und um 1367 Schibsa. Die letzten beiden gängigen Bezeichnungen, die auf den heutigen Stadtnamen hinweisen, waren 1537 Scheybs und 1700 Scheibs bis letztendlich um 1800 der heutige Stadtnamen Scheibbs, etabliert wurde.

Im Jahr 1330 wird im 15 km entfernten Gaming das Kartäuserkloster „Sankt Marien Thron“ von Herzog Albrecht II gegründet. Das bis dahin wenig erschlossene Land im Umkreis des Ötschers sollte von nun an besiedelt werden. Der konkrete Auftrag lautete „Gottes Lob zu künden, das Heil der Seelen zu erwirken und eine glückliche Entwicklung des Ötscherlandes in die Wege zu leiten.“¹⁵ Fortan werden die umliegenden Wälder gerodet und das Gebiet bis zum Ötscher mittels Wegen erschlossen. 1338 wird der Markt Scheibbs zum Verwaltungszentrum der nahen Klostersgemeinschaft Gaming. Mit diesem Beschluss übernahm Scheibbs die Verwaltung der weltlichen Angelegenheiten der Kartäuser, was gleichzeitig den Sitz des Richteramtes in der Markt einführt.

Dank diesen Neuerungen wird Scheibbs zum weltlichen und wirtschaftlichen Zentrum des Klostergebietes. 1352 erhielt Scheibbs von Herzog Albrecht II. das Stadtrecht, was in den Folgejahren zu einer wirtschaftlichen Blütezeit der Stadt führte. Zahlreiche Gewerbe entwickelten in sich in der Stadt und der Handel florierte. Der Ausbau der Handelsbeziehungen zum steirischen Erzberg brachte nicht nur der Stadt wichtige Vorteile, sondern bereicherte die ganze Region im Ybbs- und Erlauftal. Das gelieferte Eisen wurde von den zahlreichen Betrieben der „drei Märkte“ Scheibbs-Gresten-Purgstall zu verschiedenartigen Waren weiter verarbeitet. Ab 1538 steigt die Erzproduktion am Erzberg, was für den heutigen Bezirk Scheibbs als Lebensmittel versorgendes Gebiet der Erzregion, von wesentlicher Bedeutung ist. Durch die Erhebung von Scheibbs zum Innerbergischen Hauptmarkt wird Scheibbs neben Waidhofen an der Ybbs zu einer wohlhabenden Stadt der Niederösterreichischen Eisenwurz.

Ab 1561 erfolgt ein weiterer Aufschwung der Region, da durch die neue Dreimärkterstraße der Eisenhandel stark florierte. 1674 wird die Scheibbser Eisenkammer zur Verwaltung und Verteilung des „Scheibbser Eisens“ an die Dreimärkte errichtet.

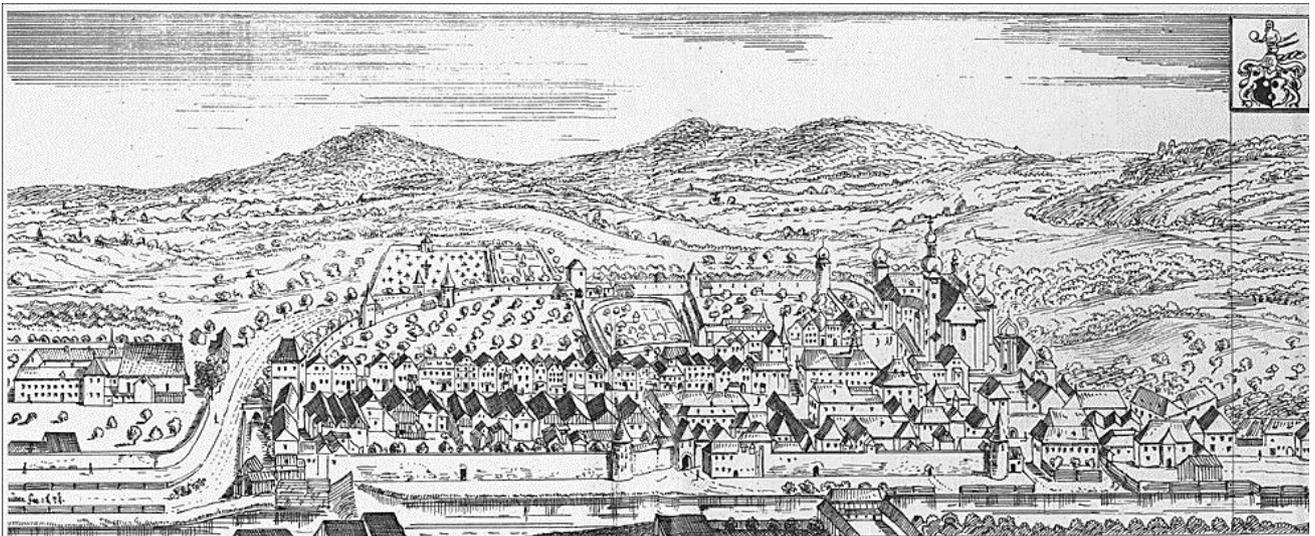


Abb. 18 „Markt“ Scheibbs 1682

Ab Mitte des 17. Jahrhunderts musste die Stadt schwere Katastrophen durchleben. 1645 wurden zahlreiche Bürgerhäuser, sowie Kirche, Rathaus und Schule der Stadt durch einen Großbrand zerstört. Zu Beginn des 18. Jahrhunderts begann die Wirtschaft rund um die Eisenindustrie zu stagnieren. Im Jahr 1820 errichtete Andreas Töpfer die erste k.k. privilegierte Eisen- Stahl- und Walzblechfabrik in Neubruck bei Scheibbs und verhalf der Region zu großem Ansehen und neuerlichem wirtschaftlichen Aufschwung.⁶¹ Mit Beginn der Industrialisierung brachen jedoch schwere Zeiten für das Scheibbser Gebiet an. Vor allem die weltweit einsetzende wirtschaftliche Depression und der darauf folgende Rückgang der Eisennachfrage traf die Region schwer.

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts war das Gebiet durch die eintretende Industrialisierung so schwer geschwächt, dass zahlreiche Kleinbetriebe verschwunden waren und auch einzelne Großbetriebe ihre Produktion nicht fortführen konnten. So musste die Eisen- Stahl- und Walzblechfabrik des Andreas Töpfer im Jahr 1881 geschlossen werden. In weiterer Folge wurden die Gebäude des Töpperschen Fabrikenssemble zu einer Papierfabrik umgenutzt, zu dem auch die in dieser Diplomarbeit handelnden Gebäude gehören. Insgesamt bestanden 1914 von den 45 Betrieben der Jahrhundertwende nur mehr 11, das entspricht einem Rückgang von 75,6 Prozent.⁶²

⁶¹ Löwenstein Wilhelm, Hermann Pröll, Chronik der Bezirksstadt Scheibbs, Scheibbs, 1989, S. 22

⁶² Fürteben, Miesenbach, Hochbruck, Neubruck: Gemeinde Scheibbs, Huber, Erwin, Scheibbs, 2008, S. 95

Lage und Umgebung

Das Planungsgebiet befindet sich im Bezirk Scheibbs, ca. 7 Kilometer südlich von der Bezirksstadt Scheibbs entfernt. Die Ansiedlung Neubruck liegt an der Mündung zum Erlauf- als auch zum Jeßnitzbach. Im Norden grenzt der Standort an die Hauptverkehrsader der Region der Erlaufthalstraße, die den Bezirk in den Süden erschließt. Hier befindet sich auch der einstige Bahnhof, der heute nicht mehr in Verwendung ist. Im Osten grenzt das Grundstück an die Puchenstubnerstraße, die den Standort mit der anliegenden Gemeinde St. Anton an der Jeßnitz verbindet. Das Areal selber ist von diesen beiden Verkehrsadern zu erschließen, zum einen über die Erlaufbrücke, zum anderen über die Jeßnitzbrücke. Die Etablierung Neubrucks geht auf die Gründung der ersten österreichischen Eisen- Stahl- und Walzblechfabrik durch den Industriellen Andreas Töpfer zurück. Die Ansiedlung an dem Standort und der rasche Aufstieg des Werkes brachte eine Vielzahl an Arbeitern in den Ort, wodurch flussauf- und flussabwärts neue Siedlungen entstanden. Die Errichtung der „Neuen Brücke“ führte letztendlich zu zur namensgleichen Ortsbezeichnung Neubruck. Das Planungsgebiet ist freistehend und weist lediglich auf der östlichen bzw. nördlichen Seite eine dünnbesiedelte Bebauung auf. Bis auf den stillgelegten Bahnhof sind dies Großteils Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser.

Gesamtfläche: 70.000m²

Gebäudebestand

Töpfer Schloss: 2.000m²

Kapelle: 135m²

Papierfabrik: 30.000m²

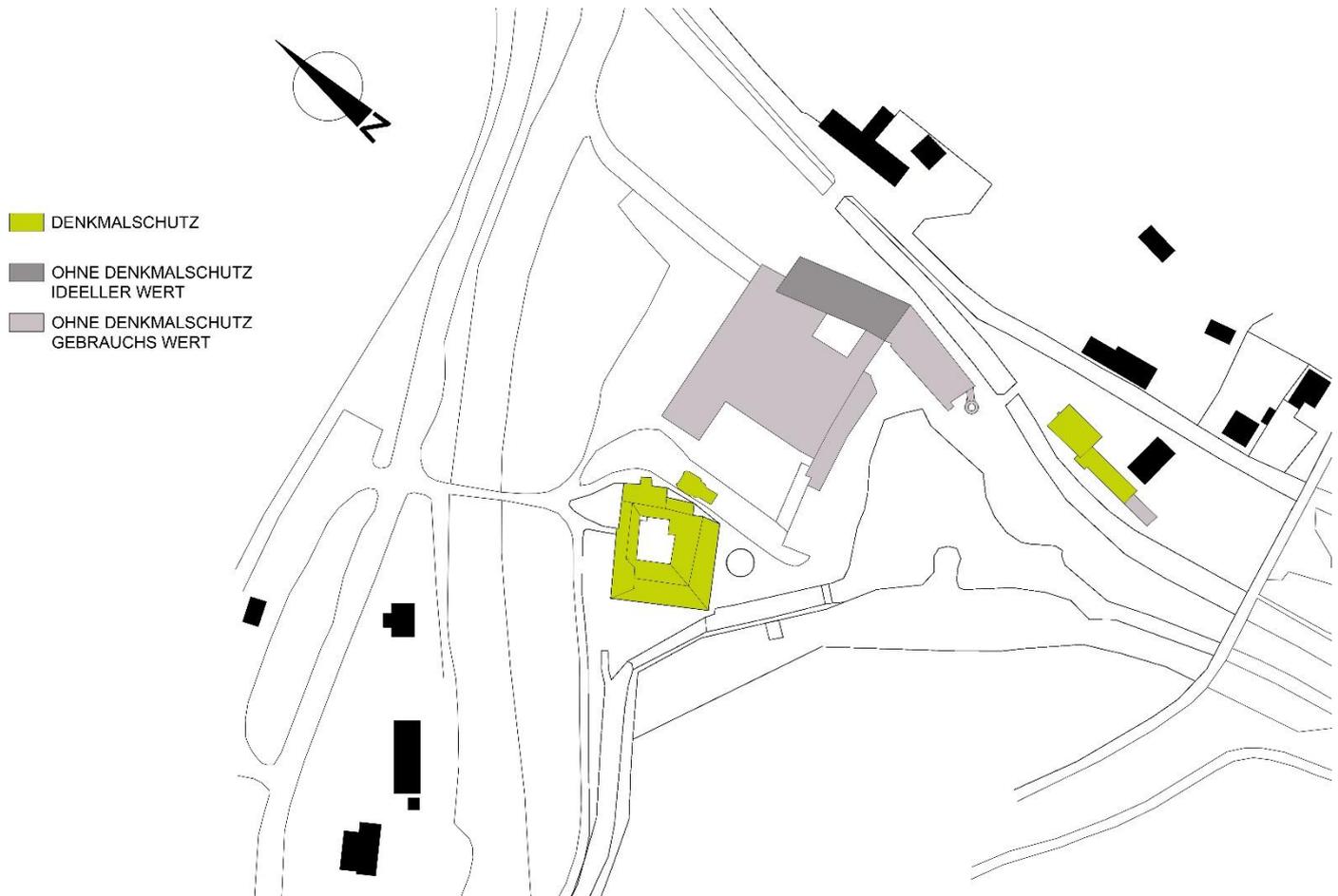
Schlosserei: 210m²

Tischlerei: 180m²

Außenanlage

Park- und Teichanlage: 33.460m²

Aufschließungsstraße: 1.900m²



*Abb. 19 Lageplan mit Kategorisierung
Areal Neubruck*



Abb. 20 Flächenwidmungsplan

Baugeschichte des Areals

Entstehung des Töpperwerks



Abb. 21 Andreas Töpper

Im Jahr 1817 erwarb der Industrielle Andreas Töpper an der Ausmündung des Jeßnitzbaches in die Große Erlauf einen alten Grieshammer, der zuvor eine Nagelschmiede beherbergte. Als Visionär und Vorreiter seiner Zeit begriff Töpper den Standort als idealen Platz, um sein neuartiges Walzwerk zu errichten. Das bis dahin gängige Ausschlagen von Roheisen sah Töpper als mühevoll und zeitintensive Methode an und errichtete an diesem Standort, die Erste Österreichische Eisen-, Stahl-, und Walzblechfabrik.⁶³

So heißt es im Text der Schriftrolle am Gründerbild: *„Als man zählt das Jahr Christi 1818 habe ich Andreas und meine Gattin Helena Töpper zu dieser Eisen- und Walzenblechfabrik die erste in Österreich und allen Wasser und Wirtschafts-Gebäuden samt der Kirche den Grund gelegt und im Jahr 1834 das Ganze zur unschuldigsten Danksagung der allerheiligsten Dreyfaltigkeit vollendet wonach die Einweihung der Kirche am 1. September mit der größten Feierlichkeit vom Hochwürdigsten Herrn Schuchmacher Donher in St. Pölten vorgenommen wurde wobey auch S.K.H: der der Durchlauchtigste Herr E.H. Johann samt der gnädigen Frau Baronin Brandhof zugegen waren.“*

⁶³ Stadler, Gerhard, Das industrielle Erbe Niederösterreichs, Böhlau, 2006, S. 685

Gründung Neubruck

Den erworbenen Hammer ließ Töpfer abreißen und errichtete an seiner Stelle zwei Walzwerke und zwei Flammöfen, jeweils zwei weitere Walz- und Streckwerke wurden im Jahr 1824 nachgerüstet.⁶⁴ 1822 errichtete Töpfer einen Wehr an der Erlauf, sowie einen 850 Meter langen Kanal, der den zur Wasserversorgung angelegten Stauteich mit Wasser versorgen sollte. Laut dem franzisäischen Kataster aus dem Jahr 1822 ist der zu dieser Zeit errichtete Baubestand wie Grieshammer, Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Wehr, Werkskanal, Walzwerk sowie diverse Werksgebäude bereits dargestellt.

Betrieben wurde das Werk mittels Holzkohle. Folge dessen kaufte Töpfer große Teile des anliegenden Waldbestandes auf, um das Betreiben seiner großen Maschinen mittels zu ermöglichen. Resultierend aus dem hohen Holzverbrauch schloss Töpfer Verträge zur Anlieferung des erforderlichen Rohmaterials über Wasserwege aus weiteren Gebieten, wie Dürrenstein und Lunz ab.



Abb. 22 Gründerbild

⁶⁴ Stadler, Gerhard, Das industrielle Erbe Niederösterreichs, Böhlau, 2006, S. 685



Abb. 23 Franzisziänschen Kataster

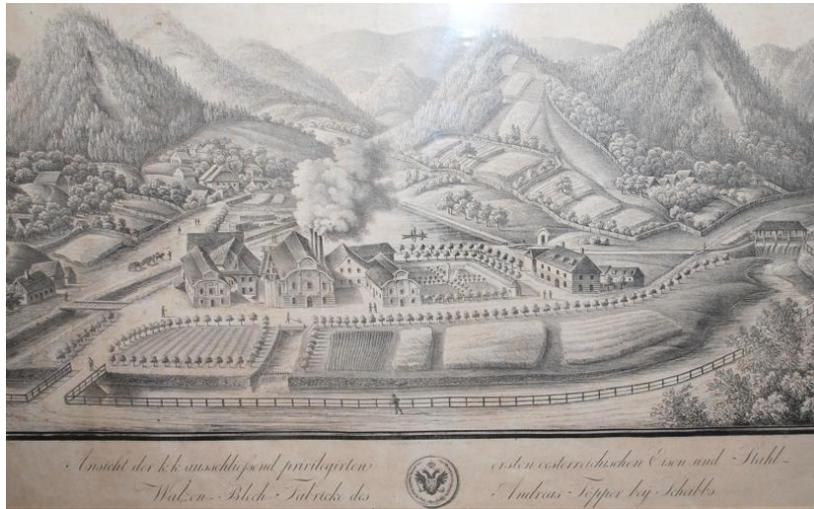


Abb. 24 Ansicht der k.k. Eisen- Stahl- und Walzenblech Fabrik kurz nach 1827



Abb. 25 Ansicht der k.k. Eisen- Stahl- und Walzenblech Fabrik kurz um 1827/ 1830

Durch das unermüdliche Engagement erhielt Töpfer bereits im Jahr 1821 die Gunst von Kaiser Franz und ein fünfzehnjähriges Privileg auf die Erzeugung aller Gattungen von Streckeisen mittels Walzen sowie auf das Pressen von Kopf- und Schindelnägeln. Dies brachte eine erhebliche Steigerung im Absatz der Erzeugnisse. Zusätzlich wurde dies durch das unternehmerische Geschick des Mannes begünstigt, was sich jährlich durch die Produktion von 14.000 bis 16.000 Zentner an Eisenprodukten niederschlug. Zu den gängigen Erzeugnissen zählten Walzbleche, Schiff- und Dampfkesselbleche, alle Gattungen von Walzeisen, Kopf- und Schindelnägel sowie Lokomotiv- und Eisenbahnräder.⁶⁵ 1827 erhielt Töpfer die kaiserliche Erlaubnis, der Führung des k.k. Doppeladlers auf all seinen Werken und Fabriken.

Im Jahr 1836 bekam Töpfer ein fünfjähriges Privileg für seine Erfindung zur Erzeugung von Streckeisen mittels kegelförmiger Walzen sowie von gepressten Kopf- und Schindelnägeln erteilt.⁶⁶ Das rasche Wachstum des Unternehmens führte dazu, dass Töpfer 1830 bereits einen weiteren Weghammer in Kienberg bei Gaming besaß, der in weiterer Folge zur Produktion von Gasröhren umfunktioniert wurde. Ein weiteres Werk in Lunz am See zählte Töpfer ebenfalls zu seinem Imperium.

Zur ersten österreichischen k. k. Eisen-, Stahl- und Walzblechfabrik gibt Schweickhardt eine genaue Beschreibung. Seinen Ausführungen zufolge bestand das Werk aus drei Werkstätten und drei Höfen, in denen vier Eisenblechwalzwerke, vier Eisenstreckwalzwerke, zwei Schneidwalzwerke, sechs Flammöfen, drei Zerrengfeuer, zwei Großzerrenhämmer, zwei Zeugschmiedfeuer, zwei Bohr- und Schraubenschneidwerke sowie zwei Hufschmiedfeuern und eine Schlosserei untergebracht waren.⁶⁷ Zu den weiteren Beständen der Anlage, zählte ein Warenmagazin, eine Mahlmühle [...] und eine Zimmermanns- und Tischlerwerkstätte.⁶⁸

⁶⁵ Stadtgemeinde Scheibbs, Seines Glückes Schmied. Die Eisenwurzten und der Aufstieg des Andreas Töpfer, Scheibbs, 1987, S. 89ff

⁶⁶ Stadler, Gerhard, Das industrielle Erbe Niederösterreichs, Böhlau, 2006, S. 685

⁶⁷ Schweickhardt von Sickingen, Franz X.J., Darstellung des Erzherzogtums Österreich unter der Enns, 1838

⁶⁸ Stadtgemeinde Scheibbs, Seines Glückes Schmied. Die Eisenwurzten und der Aufstieg des Andreas Töpfer, Scheibbs, 1987, S. 89



Abb. 26 Ansicht der k.k. Eisen-Stahl- und Walzenblech Fabrik kurz nach 1834



Abb. 27 Ansicht der k.k. Eisen-Stahl- und Walzenblech Fabrik kurz nach 1851

Regression

Zu einer Ansammlung von wirtschaftlichen Einbrüchen kam es jedoch in den folgenden Jahren. So vernichtete im Jahr 1849 ein Großbrand das Streckwerk in Neubruck. Nach dem Tod von Andreas Töpfer im Jahr 1872 gelang es seinen Nachfolgern nicht, das Firmenimperium wirtschaftlich aufrecht zu erhalten, was dazu führte, dass allmählich Objekt für Objekt veräußert werden musste. Im Jahr 1981 wurde letztendlich auch die Eisen-, Stahl- und Walzblechfabrik in Neubruck verkauft. Der Besitz ging an den Zentralkonstrukteur der Neusiedler Papierfabrik, Eduard Musil von Mollenbruck über.⁶⁹ Die Anlage wurde folge dessen in eine Papierfabrik umgebaut, was zu einer neuen architektonischen Gestaltung und Gebäudeform führte. Aus dem 3-schiffigen Walzwerk wurde eine 6-schiffige Produktionsanlage. In dieser wurden in den darauffolgenden Jahren Erzeugnisse wie Banknotenpapier und gummiertes Papier für Stempelmarken, produziert.⁷⁰

⁶⁹ Huber, Erwin, Fürteben, Miesenbach, Hochbruck, Neubruck. Damals und heute, Gemeinde Scheibbs, 2008, S. 64

⁷⁰ Stadler, Gerhard, Das industrielle Erbe Niederösterreichs, Böhlau, 2006, S. 686



Abb. 28 Töppers Blechfabrik 1868



Abb. 29 Papierfabrik Neybruck 1892

Neuzeitliche Entwicklung

In den darauf folgenden Jahren ist das Areal durch zahlreiche Eigentümerwechsel gekennzeichnet. Im Jahr 1906 wird die Liegenschaft an Fritz Hamburger verkauft, der daraufhin an die Firma Dachs & Co. und 1915 an Paul Ritter von Schoeller verkauft. Bereits im Jahr 1923 geht der Besitz an Gustav Ritter von Neufeldt-Schoeller über. In den Jahren 1920 bis 1926 bleibt die Anlage bedingt durch familiäre Erbschaft in der Familie Schoeller. In dieser Zeit wird die Produktion von Carl Peter Ritter von Neufeldt-Schoeller und Phillip Maria Ritter von Neufeldt-Schoeller geleitet.⁷¹

Im Jahr 1949 wird die Fabrik zum Großteil von einem schweren Brand zerstört. Nach diesem schwerwiegenden Ereignis wird die Anlage mit der Brandruine erneut veräußert. Neuer Eigentümer wird im Jahr 1950 Josef Greinert. Dieser baut die Produktionsanlage in gänzlich veränderter Form wieder auf und führt den Betrieb zum wirtschaftlichen Aufschwung. So wird in den darauf folgenden Jahren Krepp- und Durchschlagpapier sowie Papier für die Wiener Straßenbahnfahrtscheine produziert.⁷²

Nach dem frühzeitigen Ableben von Josef Greinert im Jahr 1955 übernehmen die beiden Söhne Carl und Phillip Greinert die Leitung der Papierfabrik. Ein weiterer Brand im Jahr 1979 sowie schlechte Geschäftsgänge führten dazu, dass im Jahr 1982 das Ausgleichsverfahren angemeldet werden musste. Folglich wurde im Jahr 1983 der Anschlusskonkurs gemeldet und letztendlich die Anlage im Jahr 1984 versteigert. Neuer Eigentümer der „Neubrucker Papierfabrik A. Sonnberger Ges.m.b.H.“ wurde ab dem Jahr 1985 Familie Kühhas. Die Produktion wurde auf Hygiene- und Toilettenpapier, Krepppapier sowie grafische Papiere umgestellt. Dazu wurde aus dem Jahr 1951 eine Produktionsmenge von 5.000 bis 6.000 Tonnen verzeichnet.

Schnelle verfahrenstechnische Entwicklungen und die Anforderung zur Optimierung der Herstellungsprozesse zur Kapazitätssteigerung führten dazu, dass es dem Betrieb nicht gelang marktfähig zu bleiben ohne hohe Investitionen tätigen zu müssen. Folge dessen wurde die Produktion der Neubrucker Papierfabrik im Jahr 1996 eingestellt und der Betrieb stillgelegt. Das gesamte Inventar wie zum Beispiel die Papiermaschinen wurde verkauft.



Abb. 30 Papiermaschine 1967

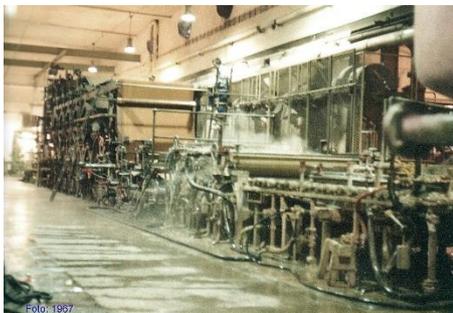


Abb. 31 Innenansicht Papierfabrik 1967

⁷¹ Huber, Erwin, Fürteben, Miesenbach, Hochbruck, Neubruck. Damals und heute, Gemeinde Scheibbs, S. 342

⁷² Stadler, Gerhard, Das industrielle Erbe Niederösterreichs, Böhlau, 2006, S. 686

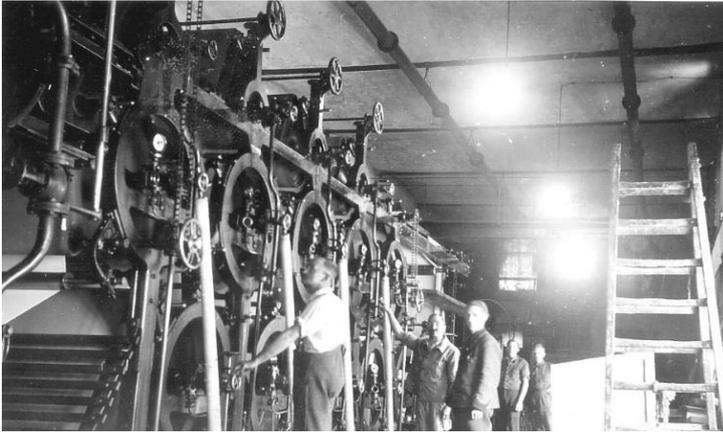


Abb. 32 Innenansicht Papierfabrik 1967



Abb. 33 Neubrucker Papierfabrik nach Brand 1952

Zeittafel Areal Neubruck

1817 Andreas Töpfer kauft ein stillgelegtes Hammerwerk und ein Hammerherrenhaus an der Mündung des Jeßnitzbaches in die Große Erlauf

1820 Errichtung der „Ersten k.k. Eisen-, Stahl- und Walzblechfabrik“ - nahe dem Eisen- und Walzblechwerk entstand der Ort Neubruck

1825 Ausbau des alten Hammerherrenhauses im Biedermeierstil und Anlegung einer Parkanlage

1834 Fertigstellung der Töpfer Kapelle

1881 Eduard Musil von Mollenbruck erwirbt den durch die Wirtschaftskrise von 1873 stark abgewirtschafteten Betrieb und funktioniert die Anlage zu einer Papierfabrik um

1885 Umbau des Herrenhauses zum Schloss Neubruck

1906 Papierfabrik und Schloss Neubruck werden an Dr. Fritz Hamburger sowie die Firma Dachs & Co veräußert

1915 Verkauf von Fabrik und Schloss Neubruck an Paul Ritter von Schoeller

1920 Gustav Ritter von Neufeldt-Schöllner erbt die Papierfabrik

1926 Übergang des Besitzes an Carl und Philipp von Neufeldt-Schöllner

1949 Nach einem Großbrand der Papierfabrik geht der Besitz an Josef und

Erika Greinert über. Gründung der „Neubruker Papierfabrik GmbH & Co“ durch Wolfgang und Walter Greinert

1979 Kleinbrand in der Papiersammelstätte der Fabrik

1983 Konkursmeldung der Papierfabrik unter Wolfgang Greinert

1984 Das Areal wird versteigert. Neuer Eigentümer wird Alois Sonnberger & Co. KG. Daraufolgender Besitzwechsel an dessen Tochter Ingrid Kühhas

1996 Schließung der Papierfabrik

1996 Nutzung als Wasserkraftwerk

1997 Schloss Neubruck wird unter Familie Kühhas restauriert

2005 Das Schloss wird nicht mehr dauerhaft bewohnt

2013 Ankauf des Areals durch die Neubruck Immobilien GmbH

2015 Austragungsort von einem der drei Standorte der Niederösterreichischen Landesausstellung

Quelle:

Stadler, Gerhard, Das industrielle Erbe Niederösterreichs, Böhlau, 2006, S. 685ff

Töppers Nachlass

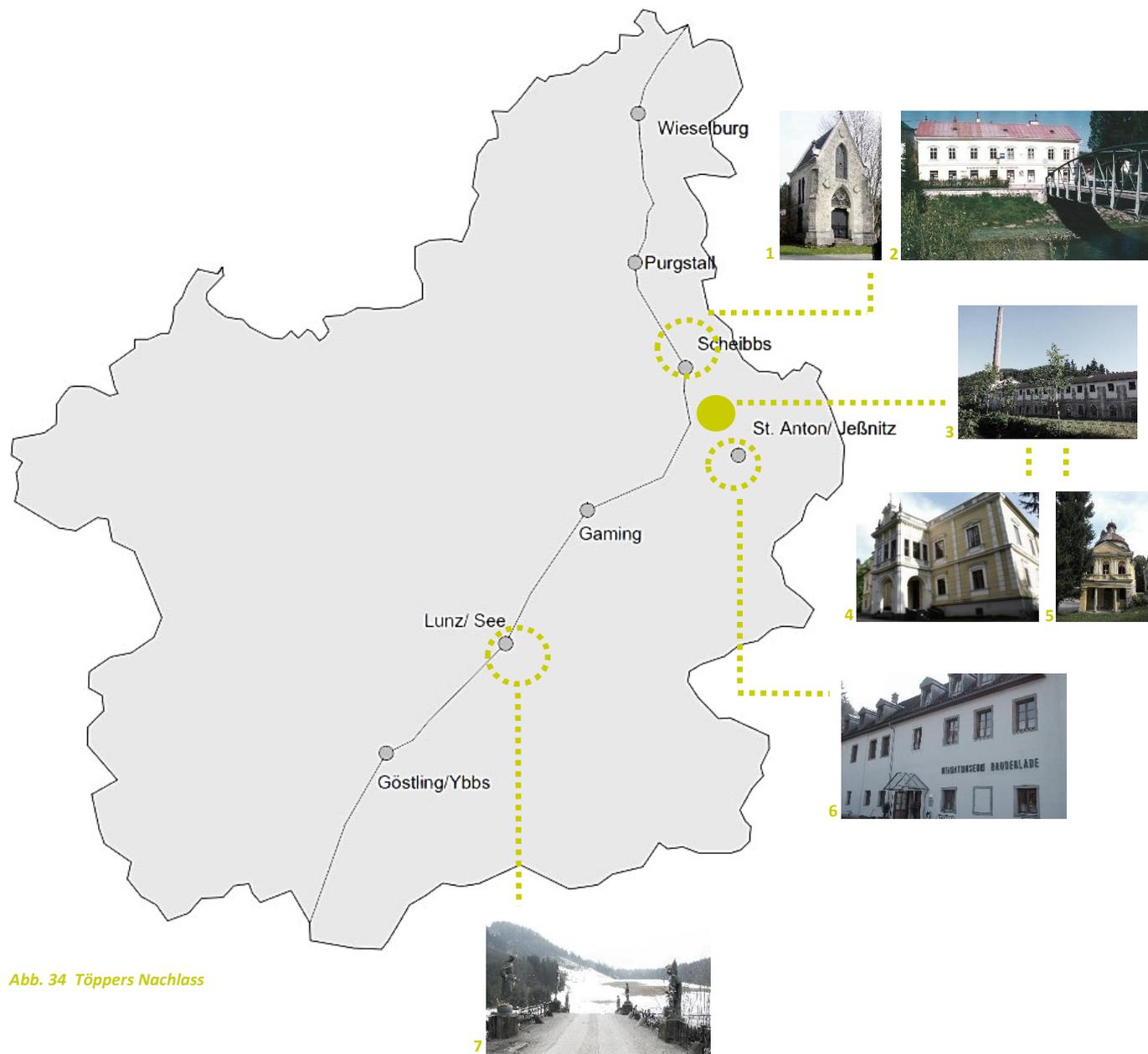


Abb. 34 Töppers Nachlass

Standort - untersuchung

STÄRKEN

- Standort in unmittelbarer Nähe der Bezirksstadt Scheibbs
- gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr- Ost-West Linie
- historisch interessanter Kontext
- hoher Anteil an Grün- und Freiflächen
- Genügend Flächenreserven für weitere Entwicklung
- Gute Infrastruktur
- Keine Altlasten

SCHWÄCHEN

- Areal in sich abgeschlossen
- Unhomogener Gebäudebestand mit unterschiedlichen Rechtslagen
- Fehlendes Image und der Corporate Identity des Areals
- Fehlende Außenwirkung



Abb. 35 Lage Neubruck

Das Besondere der Industrieanlage ist die bauliche Struktur und ihr Erscheinungsbild, welches ein Fabrikensemble mitten in einer eingebetteten Parklandschaft wiedergibt. Am Areal befinden sich das Schloss Neubruck, eine Kapelle, die ehemalige Papierfabrik sowie Werkstättengebäude wie die Zimmerei und die Schlosserei. Da das Schloss Neubruck sowie die Kapelle zuvor einer bauhistorischen Untersuchung unterzogen worden ist und dazu ein ausgereiftes Nutzungskonzept besteht, werden im Zuge dieser Arbeit diese beiden Objekte nicht näher behandelt. Die ehemalige Kantine die einst zur Gesamtanlage gehörte, ist heute in Privatbesitz und gehört nicht mehr zum Areal.

Daher ist auch dieses Objekt nicht Gegenstand der Arbeit. Wohingegen die ehemalige Papierfabrik, die Schlosserei und die Zimmerei in weiterer Folge näher untersucht werden. Zu einem weiteren besonderen Merkmal des weiträumigen Geländes zählt der zur Wasserversorgung angelegte Weiher, der in den großzügigen Park- und Gartenflächen der Anlage eingebettet ist. Auch der alte Baumbestand entlang der Grünflächen zum Erlauffluß verstärkt die Charakteristik einer Parkanlage. Im Süden wird das Gelände von einem an der Grundgrenze verlaufenden Wald begrenzt. Aufgrund der geografischen Lage und Standortpositionierung

ist das Areal an keine Bebauung gebunden und weist eine freistehende Positionierung auf. Zu den weiteren positiven Ausgangsbedingungen des Areals zählt eine verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße, die gute Infrastruktur am Gelände, große solide Hallenbauten sowie identitätsstiftende Bauten wie das Schloss Neubruck und die Kapelle.



Abb. 36 Schild „Das Werk Neubruck“

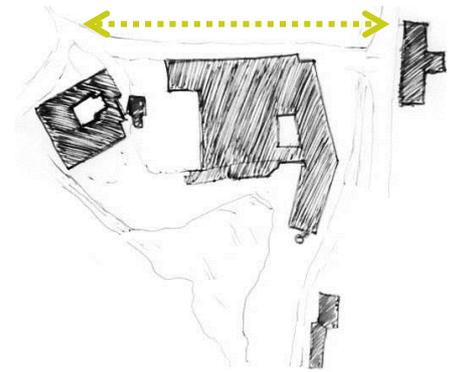


Abb. 37 Skizze zur Orientierung am Areal

Das Ensemble wird in seinem baulichen Gesamtbild durch eine achsiale Gruppierung der Bauten verstärkt. Die architektonische Umsetzung der Arbeits- und Lebenswelt am Standort kann anhand dieser baulichen Abfolge abgelesen werden. So reiht sich am Standort entlang der Ost-West Achse neben Schloss, Kapelle und Produktionsstätte, eines der ehemaligen Arbeiterwohnhäuser, welches zur Kantine und in weiterer Folge zum Gasthaus umfunktioniert wurde. Der differenzierte Gebäudebestand am Gelände in Neubruck kann auf verschiedene Bauzeiten zurückgeführt werden.

Zur Kategorisierung der bestehenden Gebäudequalitäten und Einteilung in Hinblick auf eine zukünftige Nutzung wurde eine vereinfachte Einteilung getroffen, die sich im Wesentlichen auf die aktuelle Rechtslage der einzelnen Bauten bezieht. Hier hat sich eine Unterteilung in die Gruppe der **denkmalgeschützten Objekte**, der **ohne Denkmalschutz** jedoch mit einem **ideellen Wert** behafteten Objekte und in die Objekte **ohne Denkmalschutz**, jedoch mit vorhandenen **Gebrauchs- bzw. Nutzungswert**, als geeignet erwiesen.

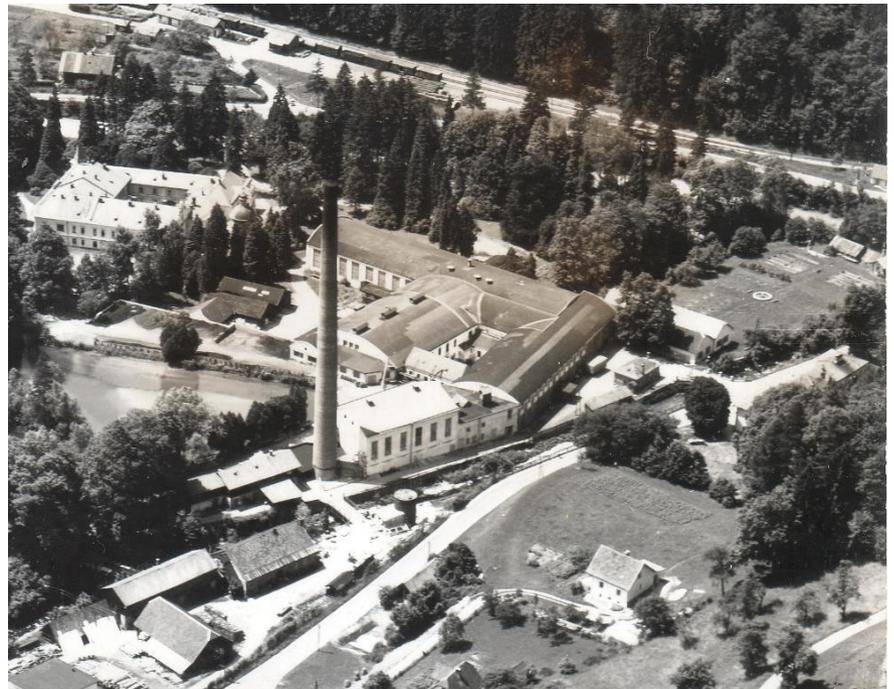


Abb. 38 Ensemble Industrieanlage Neubruck



Abb. 39 Lageplan Neubruck mit Kategorisierung des Bestandes

A
b
b
.
5
3
L
a
g
e

p
l
a
n
N
e
u
b
r
u
c

Zur weiteren Gruppe bezogen auf die Gebäudequalität vor Ort zählen Objekte, die mit einem **Ideellen Wert** behaftet sind. Unter dem Ideellen Wert wird generell ein Gefühlswert verstanden, der eine Stimmung erzeugt und etwas spürbar machen lässt. Dieser Wert schließt hierbei auch die Summe aller Schäden und Alterserscheinungen des Baukörpers mit ein. Gemäß Dehio können Spuren des Gebrauchs und der Patina Bauteilen etwas Edles und Warmes verleihen.⁷³ Als eines der letzten Objekte am Areal in Neubruck, welches mit ideellen Wert behaftet ist, wird der ehemalige Sortiersaal an der Nordseite der Fabrikanlage gesehen. Dieser weist heute noch die historische Fassade in Klinkerbauweise auf, die auch um die Jahrhundertwende als 6-Schiffige Anlage am Areal vorzufinden war.

Diese erscheinungsbildprägende Fassade lässt erahnen wie die Papierfabrik um die Jahrhundertwende ausgesehen hat. Die Fassade ist mit Backsteinen ausgeführt, horizontal mit einem abgesetzten Gesims unterteilt und vertikal durch regelmäßige Pfeileranordnung gegliedert.

Die Fenster sind im Erdgeschoss und zum Teil im ersten Obergeschoss in Rundbögen ausgeführt und weisen ebenfalls eine gegliederte Anordnung auf. Der Geländesprung am Areal, in dem sich das Gebäude einfügt, führt zur wesentlichen Charakteristik der Anlage.

⁷³ Dehio, Niederösterreich, 2013, S. 216



Abb. 40 Ostansicht Sortiersaal

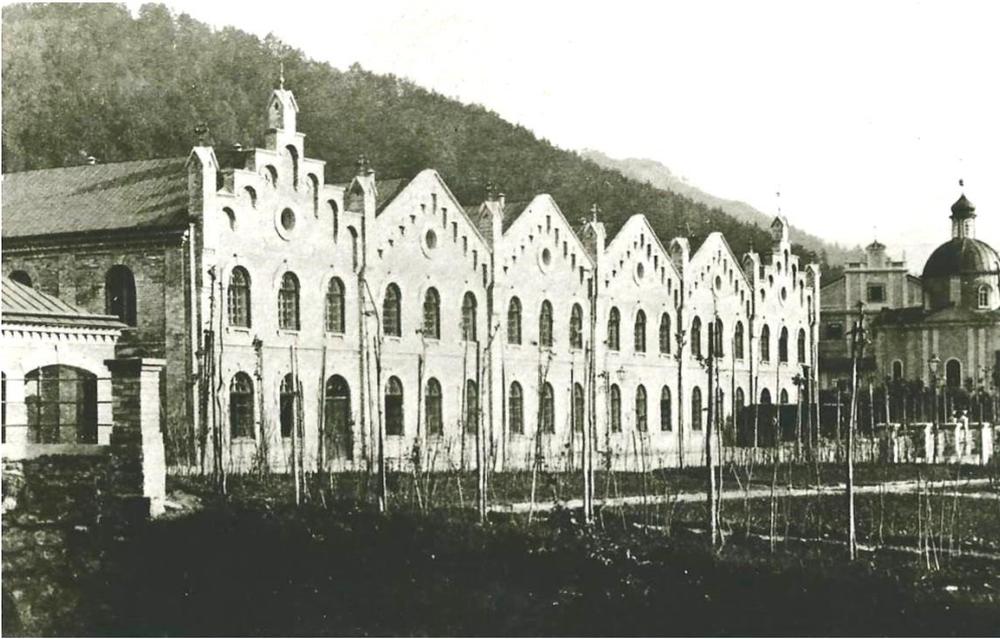


Abb. 41 Papierfabrik um 1900

Objekte **ohne Denkmalschutz**, jedoch mit vorhandenen **Gebrauchs- bzw. Nutzungswert**, werden Anbauten der ehemaligen Papierfabrik zugeordnet. Diese Gebäude und Gebäudeteile weisen durch ihre Beschaffenheit einen Erhaltungswert auf. Die ausschlaggebenden Faktoren dafür sind Raumgröße, Anordnung der Räume, baulicher Zustand sowie das mögliche Umnutzungspotenzial. Es kann davon ausgegangen werden, dass generell alle Hallen Potenzial für eine Umnutzung aufweisen. Dennoch müssen dazu gewisse Adaptierungs- und Sanierungsmaßnahmen getätigt werden und Überlegungen zur geeigneten Umsetzung getroffen werden.

Dazu sollte vorab eine Analyse der Hallen in Bezug auf mögliche Anpassungsfähigkeiten für die angedachte Umnutzung erfolgen. Je mehr Kenntnisse über den Zustand, Veränderbarkeit und womöglich anfallender Erschwernisse dieser Räumlichkeiten gewonnen werden kann, desto gezielter kann ein neues Konzept in diesen Baubestand integriert werden. Die bauliche Ist-Analyse der Fabrikhallen wird in weiterer Folge in den anschließenden Kapiteln näher betrachtet. In Bezug auf die weitere Standortuntersuchung werden dem Areal zugehörige Objekte - wie Schloss und Kapelle kurz beschrieben.



Abb. 42 Papierfabrik 2014

Schloss Neubruck

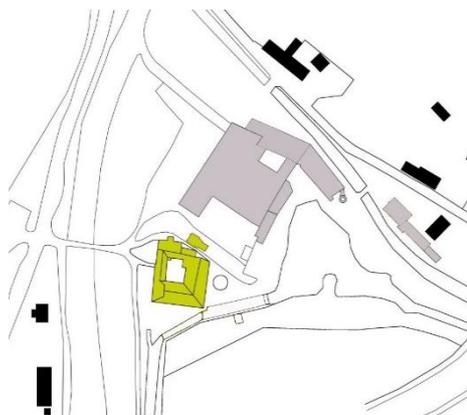


Abb. 43 Lageplan Schloss Neubruck

Zur wesentlichen Komponente eines Industrieensembles zählte stets der Wohnsitz des Unternehmers, der entweder in unmittelbarer Nähe der Produktionsanlage vorzufinden war oder an einem gehobenen Standort positioniert wurde. Wurde der Wohnsitz jedoch in der Nähe zur Produktionsstätte errichtet, so sollte dieser auf die Rolle des Unternehmers und seine Präsenz am Betriebsstandort aufmerksam machen. Zur Differenzierung gegenüber den umliegenden Produktionsbauten und als Demonstration des eigenen Herrschaftsanspruchs wurden die Herrenhäuser mittels dekorativer Gestaltungselemente formal umgesetzt. Diese Herrschaftsarchitektur, die sich ab dem 18. Jahrhundert aus dem Villenbau der adeligen Oberschicht entwickelte, diente der Darstellung der Machtpräsenz des Unternehmers und sollte gleichzeitig das Fabrikareal in seiner Wertigkeit aufheben.⁷⁴ Das Schloss Neubruck wurde als vierflügelige Anlage mit rechteckigem Innenhof konzipiert und weist eine gewachsene Baugeschichte mit zahlreichen Um- und Zubauten auf. Auf diese wird in weiterer Folge kurz eingegangen, wobei sich die Beschreibung auf das Gutachten des Landeskonservatorat für Niederösterreich aus dem Jahr 2013, bezieht. Der Kernbau des repräsentativen Herrenhauses, wurde im Jahr 1820 von Andreas Töpfer errichtet

und in mehreren Ausbauphasen umgestaltet. Das ursprüngliche Gebäude wurde als zweigeschossiger, vierachsiger Bau errichtet und in weiterer Folge mit einem Osttrakt ergänzt. In den Jahren 1828 bis 1830 erfolgte die zweite Ausbauphase, bei der ein dritter Gebäudetrakt im Süden integriert wurde. Zur dritten Ausbauphase kam es nach 1834, wo ein Westtrakt an den Südtrakt angebaut wurde und ein zweiter Hof in die bestehenden Trakte integriert wurde. In der vierten Ausbauphase, die um 1860 erfolgte, wurde der Ausbau der Obergeschoße des Süd- und Osttraktes baulich umgesetzt. Nach dem Tod von Adreas Töpfer folgten weitere Umbauten. Unter anderem durch Eduard Musil von Mollenbruck, der um 1890 die Innenräume des Schlosses ausbauen lies und vor allem im Obergeschoß des Westtraktes repräsentative Prunkräumen integrierte. Das heutige Erscheinungsbild der seit dem Jahr 2013 unter Denkmalschutz gestellten Schlossanlage, zeigt Stilelemente der Neorenaissance die ebenfalls auf das Wirken von Eduard von Musil zurück zu führen sind. Durch den neuen Eigentümer der Anlage und im Zuge der Niederösterreichischen Landesausstellung 2015, wird das Schloss Neubruck seit Beginn des Jahres 2014, einer denkmalgerechten Revitalisierung unterzogen.

⁷⁴ Köpl, Regina, Das totale Ensemble, Ein Führer durch die Industriekultur im südlichen Wiener Becken, Wien, 1989, S.39-40



Abb. 44 Schloss Neubruck

Kapelle

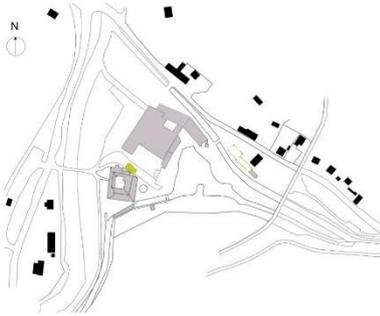


Abb. 45 Lageplan Kapelle



Abb. 46 Kapelle zum Hl. Andreas

Die dem heiligen Andreas und der heiligen Helena geweihte Kapelle wurde in den Jahren 1831 bis 1834 nördlich des Schlosses errichtet. Ein Motivbild, welches im Jahr 1834 datiert worden ist, zeigt bereits die errichtete Kapelle zwischen Herrenhaus und Eisen-, Stahl- und Walzblechfabrik. Auch lässt sich anhand der Abbildung erkennen, dass der Kapelle ein angelegter Garten angehörte. Die Kapelle wurde baulich als kreuzförmiger Zentralkuppelbau in klassizistischen Formen ausgeführt und mit Portikus und Sakristeianbau errichtet. Ursprünglich als Grabkapelle konzipiert, wurde diese jedoch nie als solche verwendet, da das Töpfer- Mausoleum, das im Jahr 1880 ebenfalls von Andreas Töpfer in Scheibbs errichtet wurde, dessen Funktion übernahm. Die Kapelle diente in der Zeit der Eisen-, Stahl- und Walzblechproduktion und wurde den Fabrikarbeitern und Werksangestellten, als Gotteshaus und Gebetshaus zur Verfügung gestellt. Nach den Ausführungen von Schweickhardt hatte die Kapelle eine rot gestrichene Kuppel und eine Laterne aus Eisenblech mit einem vergoldeten Kreuz. Vier Säulen trugen das Portal, welches davor mit den Statuen des heiligen Andreas und der heiligen Helena, versehen waren.⁷⁵ Laut Kurzbeschreibung des Dehio-Handbuches lässt sich die Kapelle mit folgenden baulichen Merkmalen darstellen: „Kreuzförmige Anlage mit seichten übergelbten

Querarmen, Tambourkuppel und Rundbogenfenstern. [...] Walzblechverkleideter Kuppelaufbau mit Lisenen und säulchengliederter zwiebelbekrönter Laterne. Das Innere der Kapelle präsentiert sich mit einer ausgeprägten Wandmalerei, sowie einer dazu abgestimmten Einrichtung. Der Hochaltar, welcher mit detaillierter Ausführung umgesetzt ist, beherbergt im Altarbereich das Kapellengemälde vom heiligen Andreas. Die Kapelle wurde im Jahr 1994 mit Bescheid des Bundesdenkmalamtes unter Denkmalschutz gestellt. Der heutige Bauzustand der Kapelle, ist als äußerst schlecht einzustufen. Durch den Niveausprung und die leichte Hanglage ist im Sockelbereich aufsteigende Mauerwerksfeuchtigkeit zu erkennen, welche zu starken Beschädigungen des Putzes und der Wandmalerei geführt hat. In diesem Bereich besteht eine erkennbare Versalzung des Mauerwerks, mit Ausblühungen und Kristallisation an den Putzschichten. Daraus resultieren die erkennbaren Schäden wie Absanden und Abbröckeln des historischen Putzes sowie der Wandmalerei, im Bereich der Sockelzone.

⁷⁵ Schweickhardt von Sickingen, Franz X.J., Darstellung des Erzherzogtums Österreich unter der Enns, 1838, S. 55

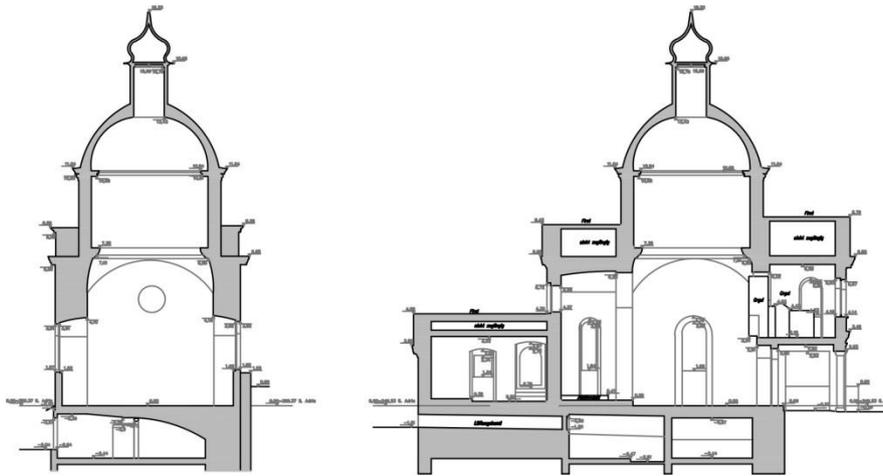


Abb. 47 Schnitt Kapelle



Abb. 48 Darstellung „Töpperimperium“ mit Kapelle, nach 1834

Gebäudebestand

«Mit der Architektur ist es wie mit der Sprache - man muss an den Ort gehen, um sie kennen zu lernen (Anton Schweighofer)



Abb. 49 Werkstafel Neubrucker Papierfabrik

Das heutige Erscheinungsbild der Industrieanlage wurde von mehreren Entwicklungsphasen geprägt. Diese Veränderungen lassen sich auch aus der Bauhistorie entsprechend nachvollziehen. So ist ein Großteil der Produktionshallen heute überformt bzw. verbaut vorzufinden und ist gekennzeichnet durch zahlreiche Umbauten bzw. Erweiterungen. Die Transformation der Anlage die im Laufe der Zeit erfolgt ist, kann auf die erforderlichen Räume aus der steigenden Produktion, sowie auf beiden Brände zurückgeführt werden. Durch die schnelle Bauweise, in der die Produktionsstätte nach dem Großbrand im Jahr 1949 wieder aufgebaut worden ist, entstand eine Architektur ohne große formale Ansprüche, die letztlich nur der Funktionserfüllung diene. Bedingt durch diese Produktionsprozesse, ist eine Akkumulation von Hallen sowie Zu- und Anbauten entstanden. Die Grundrisseinteilung beziehungsweise die Raumabfolge ist an die Nutzungs- und Produktionsabläufe der ehemaligen Papierfabrik angelehnt, wobei aufgrund der zahlreichen Zubauten eine deutliche Erschließungsstruktur fehlt. Vielmehr besteht eine Wegeführung durch alle Hallen und Räume. Die inhomogene Mischung der Trakte, sowie die nach innen gerichtete Ausrichtung der Hallen, erschwert das Begreifen der Gesamtanlage. Auch die unterschiedlichen Fassadenoberflächen,

in Backstein, Beton oder verputztem Mauerwerk, verstärken diese Wirkung. Die Anlage präsentiert sich als Neuzeitliches Ergebnis einer schnellen und rationalen Bauweise. Auf den historischen Zustand des einstigen Industriebaus verweist nur mehr eine im Osten sich befindende Produktionshalle, sowie der Fabrikschornstein. Bei genauerer Auseinandersetzung mit der Bausubstanz lässt sich jedoch die historische Tragstruktur der Papierfabrik um 1900 feststellen. So sind die Außenwände der einstigen 6-Schiffigen Produktionshalle im Inneren des Gebäudes vorzufinden. Trotz der Massivität der Überbauung und den unterschiedlich aneinander gestellten Hallen, ergibt die Zusammenstellung der einzelnen Trakte ein geschlossenes Gesamtbild. Baulich ist die Anlage in einem mäßigen Zustand. Zu den gravierenden Defiziten der Anlage zählen die fehlende Heiz- bzw. Gebäudetechnik, hohe Energieverluste durch die ungedämmte Dach- und Außenhaut und den einfachen Fensterverglasungen sowie die sommerliche Überhitzung. Dagegen zählen zu den wesentlichen Qualitäten der Anlage die Weitläufigkeit und Größe der Hallen. Diese ermöglichen eine vielseitige Flexibilität in der Nachnutzung der ehemaligen Papierfabrik.

- 1... Kesselhaus
- 2... Schaltstation
- 3... Sortiersaal
- 4... Produktionshalle
- 5... Schlosserei
- 6... Schaltraum
- 7... Vakuumraum
- 8... E-Schaltraum
- 9... Stoffaufbereitung
- 10... Stofflöser
- 11... Zelluloselager
- 12... Kaolinlager
- 13... Druckerei
- 14... Turbinenhaus
- 15... Hochregallager
- 16... Dampfverteiler
- 17... Sanitäre Anlage
- 18... Licht Hof
- 19... Schornstein
- 20... Schmiede
- 21... Waschraum
- 22... Zimmerei
- 23... Trockenraum
- 24... Langholzsäge
- 25... Garage
- 26... Öltank
- 27... Töpfer Kapelle
- 28... Töpfer Schloss

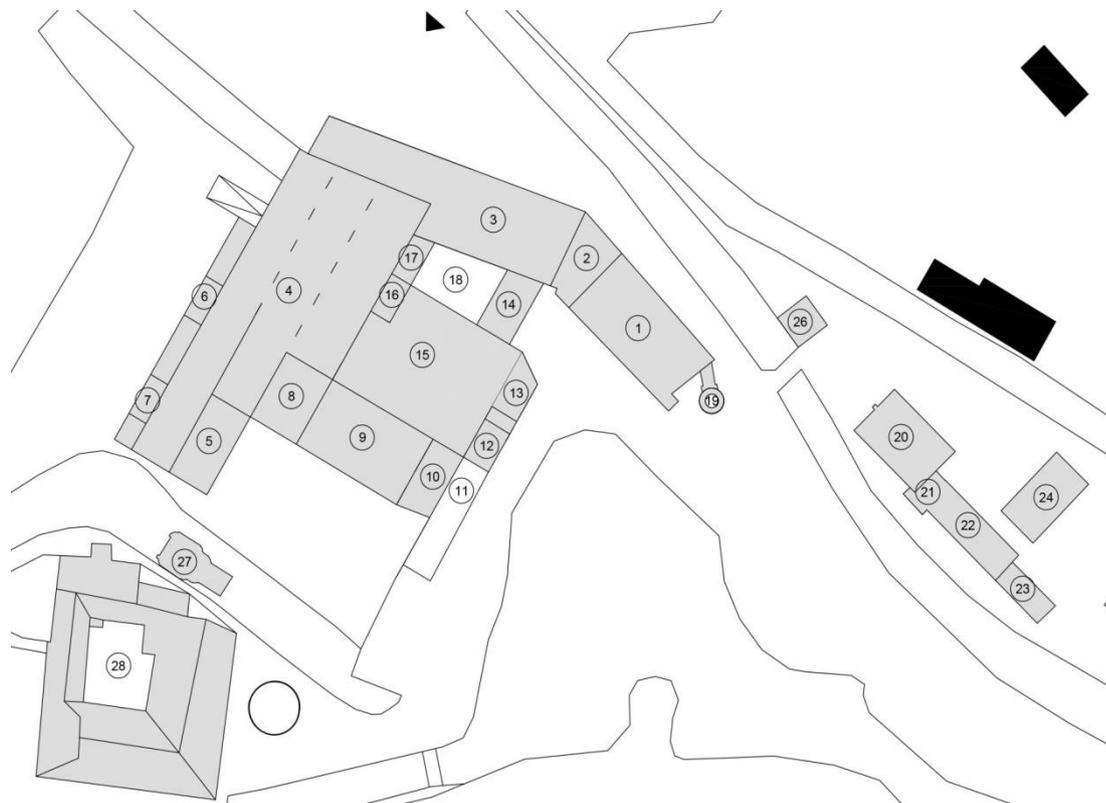


Abb. 50 Lageplan Papierfabrik Neubruck



Abb. 51 Südansicht Papierfabrik Neubruck

In weitere Folge werden die einzelnen Hallen der Fabrik im Hinblick auf ihre Qualitäten untersucht und analysiert. Diese Nutzbarkeitsanalyse soll in Anbetracht auf eine weitere „Verwertung“ bzw. Transformation der Hallen Aufschlüsse für eine eventuelle Umnutzung geben. In diesem Zusammenhang werden auch die Flächen der Hallen evaluiert. Für eine detaillierte weitere Bearbeitung werden jedoch ausschließlich Überlegungen zum Hochregallager und dem ehemaligen Sortiersaal getroffen.

Objekt	Nutzfläche
Kesselhaus	450 m ²
Schaltstation	400 m ²
Hochregallager Holländerboden Halle 1	1.160m ²
Sortiersaal	1.670 m ²
Papiermaschinenhalle	1.950 m ²
Turbinenhaus inkl. Turbinenanlage	140 m ²
Druckerei	100 m ²
Kaolinlager	55 m ²
Stoffaufbereitung	400 m ²
Stofflöser	100 m ²
Stoffaufbereitung	50 m ²
Elektro Schaltraum	50 m ²

Abb. 52 Flächenaufstellung Papierfabrik

Bestand- und Nutzbarkeitsanalyse

Kesselhaus

Eingeschossiges Gebäude an der südöstlichen Seite des Areals. Ursprünglich befand sich die Kesselanlage mit drei Kesseln sowie weiteren Triebwerken im Innenraum. Diese wurden nach Verkauf der Papierfabrik mit dem restlichen Inventar entfernt. Die Halle wird von der Westseite erschlossen und weist im Inneren einen Niveausprung auf, der durch eine Stiegenanlage überwunden werden kann. Die gemauerten Außenwände sind alle verputzt und lassen erhebliche Gebrauchsspuren erkennen. Der Gesamteindruck der Halle wirkt ausgeschlachtet und in einem devastierten Zustand. Mit rund 445 m² und einer Raumhöhe von 12,00 Meter bietet die Halle zahlreiche Umnutzungspotenzial. Lediglich der Bereich, in denen die Kesselanlagen positioniert waren müsste aus Gründen des Personenschutzes abgesichert werden, da die derzeitige Stiege ohne Absturzsicherung ist. Denkbare Umnutzungsvarianten für die beidseitig belichtete Halle, wäre ein Veranstaltungsraum für Vorführungen bzw. Kunst und Kulturveranstaltungen.

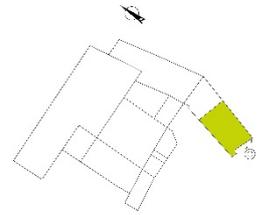


Abb. 53 Kesselhaus Westansicht



Abb. 54 Kesselhaus Innenansicht

Schaltstation

Dieser Raum grenzt an das ehemalige Kesselhaus und kann durch eine Verbindungstür, als auch den westlichen Haupteingang erschlossen werden. Der Raum hatte zur Zeit der Papierproduktion eine wichtige Funktion. Er diente als Zentrale für die Regulierung von Schaltkreisläufen und der Energieversorgung der Produktionsmaschinen. Die gesamte Schaltanlage ist im Inneren der Halle noch erhalten geblieben. Baulich ist der Raum in einem relativ guten Zustand und weist lediglich optische Abnutzungserscheinungen an den Außenwänden auf. Eine Nachnutzung des Raumes ist zwar denkbar, jedoch müsste dafür eine Räumung des Inventars und der gesamten Anlagentechnik erfolgen. Die in diesem Raum möglichen Nutzungen wären im Hinblick auf anfallende Verwaltungs- und Büroräume denkbar.

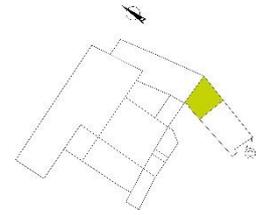


Abb. 55 Steuerungskasten-Schaltstation



Abb. 56 Schaltraum

Sortiersaal

In weiterer Abfolge zum Schaltraum ist an der nordöstlichen Seite der Anlage der ehemalige Sortiersaal der Papierfabrik vorzufinden. Die Halle kann von der Nordseite, als auch von der Südseite erschlossen werden. Ursprünglich bestand eine Verbindung zur angrenzenden Papierproduktionshalle, der durch ein Durchfahrtstor getrennt war. Dieser wurde jedoch im Zuge der Baumaßnahmen im Jahr 2014 vermauert. Die Außenmauern der Halle sind in ihrer ursprünglichen Ausformung in Backsteinmauerwerk ausgeführt und deuten auf die einstige bauliche Ausführung um 1900 hin. Diese weisen wie auch die anderen Fabrikräume Gebrauchsspuren auf. Die Belichtung des 580 m² großen Raumes erfolgt von beiden Seiten durch Rundbogenfenster. Neben raumklimatischen Aspekten und optischen Verbesserungsmaßnahmen ist die Halle für gewerbliche Nutzungen funktional gut geeignet.

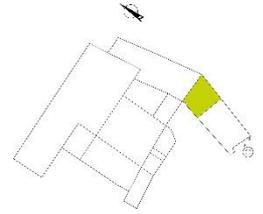


Abb. 57 Sortiersaal Innenansicht



Abb. 58 Sortiersaal Innenansicht

Produktionshalle

Nach dem Brand im Jahr 1949 wurde an der Nordseite der Fabrikanlage der neue Papiersaal errichtet. In dieser Halle wurde die produzierten Papierbahnen aufgerollt und aufgewickelt. Der heutige Eingang zur Halle befindet sich an der Nordseite des Traktes. Die langgestreckte ca. 2000 m² große Halle wird durch massive Stützpfeiler unterteilt und einem Blechsatteldach eingedeckt. Starke bauliche Abnutzungserscheinungen sind an allen Wänden vorhanden. Im Zuge der Sanierung des Schlosses wurde die Halle ebenfalls im Jahr 2014 saniert. Hierbei erfolgten wärmetechnische Maßnahmen, die eine energetische als auch bauliche Verbesserung dienten.

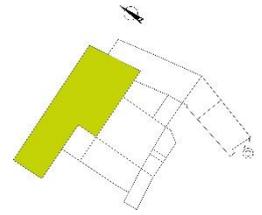


Abb. 59 Produktionshalle



Abb. 60 Produktionshalle

Holländer/ Hochregallager

Hochregallagern zählen zu den „Sonder-Lagerhallen“, da ihr Flächenbedarf sehr gering im Verhältnis zu ihrer Kapazität ist. Im Holländerböden wurde aus den Zellrohstoffen mittels mahlen Papierlumpen hergestellt. Das Hochregallager in Neubruck befindet sich im Zentrum der Fabrikanlage und kann im Süden von der Parkanlage aus, als auch im Westen von der Seite der Schlosskapelle erschlossen werden. Die zweigeschossige Halle wird durch ein Tonnendach überspannt, wobei konstruktiv das Dach als Dreigelenksbogen ausgeführt ist. Eine offene Galerie dominiert den Raum und gewährt Einblicke in das untere Geschoss. Das ehemalige Inventar, wie der Holländer, sind nicht mehr in der Halle vorzufinden. Zu der Besonderheit dieses Lagerhallentypus zählt ein hohes Maß an Adaptivität. Dadurch ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten der Weiterverwendung. Für das Hochregallager ist in diesem Zusammenhang eine weitere Nutzung wie Kreativräume oder auch kulturelle Vereinsräumen denkbar. Dazu wäre jedoch eine kleinteilige Raumunterteilung erforderlich.

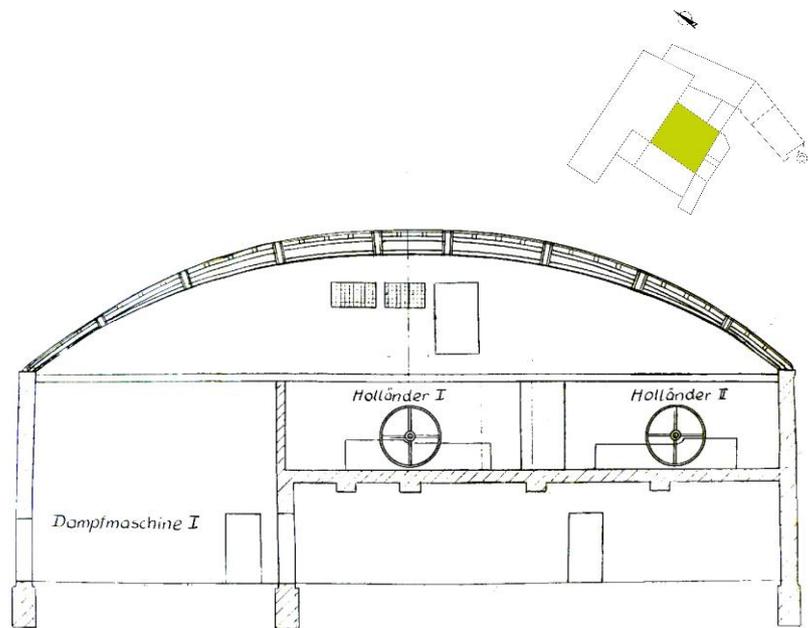


Abb. 61 Schnitt Holländer



Abb. 62 Innenansicht Hochregallager

Stoffaufbereitung

Der Stoffaufbereitungsraum wurde an die bestehende Backsteinmauer des Hochregallagers, welche in der Zeit um 1900 errichtet worden ist angebaut. Die Halle befindet sich an der Westseite der Gesamtanlage und kann vom Innenraum des Hochregallagers erschlossen werden. Dieser Zubau wurde in einer Mischbauweise aus Betonwänden und Blechzwischenenelementen gebaut und wird von einem Blechdach eingedeckt. Entlang der Innenwände sind deutliche Reste aus der Zeit der Papierproduktion ersichtlich. Wie in den anderen Räumlichkeiten besteht kein Inventar mehr, wodurch wiederum ein ausgeschlachtetes und desolates Gesamtbild besteht. Im Hinblick auf eine weitere Nutzung, sind auch in diesem Raum Kreativräume oder kulturelle Einrichtungen denkbar.

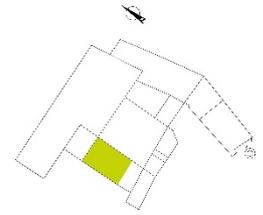


Abb. 63 Innenansicht Aufbereitungshalle



Abb. 64 Innenansicht Stoffaufbereitung

Stofflösung

Diese Halle befindet sich an der südwestlichen Seite der Anlage und kann durch die Stoffaufbereitungshalle begangen werden. Der gesamte Raum ist in einem baulich schlechten Zustand. Die Zwischendecke wurde aufgrund der Entkernung der Produktionsgeräte stark beschädigt und sollte bei einer entsprechenden Weiternutzung des Raumes, ergänzt werden. Wie in der Stoffaufbereitungshalle sind entlang der Außenwände zahlreiche Papierreste als erkennbare „Patina“ erhalten geblieben. Eine Nachnutzungsoption für die dunkle und wenig belichtete Halle, wäre ein Kinoraum der in beide Geschosse integriert wird.

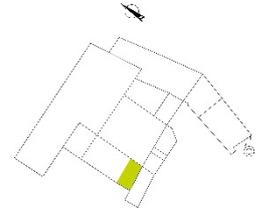


Abb. 65 Innenansicht Stofflöseraum



Abb. 66 Detail Stofflöseraum

Koalinlager & Druckerei

Diese Räume befinden sich an der Südseite der Fabrikanlage und sind ebenfalls an die „alte“ Bausubstanz aus den Jahren um 1900 angebaut. Die historischen Außenwände sind wie in der Stoffaufbereitungshalle durch Rundbogendurchgänge erkennbar. Diese Öffnungen ermöglichen den Zugang zum Hochregallager. Konstruktiv wurden Koalinlager als auch Druckerei in Betonbauweise ausgeführt und mit einem kleinen Tonnendach überspannt. Am Boden eingelassene Schienen verweisen auf die logistische Zulieferung von Materialien zur Zeit der Papierproduktion. Nachnutzungsvarianten für den Raum wären in Verbindung mit dem Hochregallager als Veranstaltungs- bzw. Gastronomieraum denkbar.

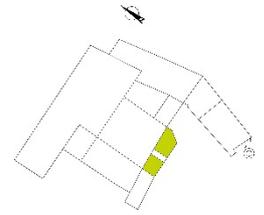


Abb. 67 Innenansicht Druckerei

Turbinenhaus

An der Südseite der Fabrik befindet sich das ehemalige Turbinenhaus. Durch diesen Raum war die Steuerung der im Untergeschoss untergebracht gewesenen Turbinenanlage. Der Nord-Süd ausgerichtete Raum schließt auf der Nordseite zum Innenhof der Anlage, der vom Werkskanal durchlaufen wird an, an der Südseite besteht ein Ausgang zur Parkanlage und dem davor liegenden Weiher. Der Raum wird von zwei massiven Pfeilern in Verbindung mit einem Stahlträger, welche das Deckengebälk des Obergeschosses trägt dominiert. Die gemauerten Wände zeigen entlang der Außenfassade zahlreiche Feuchteschäden auf und müssten im Zuge einer Nachnutzung, saniert werden. Für das Turbinenhaus wird eine neue Nutzung im Hinblick auf eine gastronomische Funktion als Küchen- oder Gemeinschaftsraum angedacht.

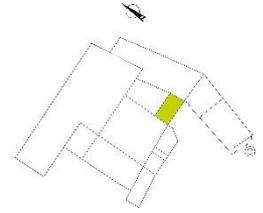


Abb. 68 Innenansicht Turbinenhaus



Abb. 69 Innenansicht Turbinenhaus

Turbinenanlage

Die im unteren Geschoss des Turbinenhauses gelegene Anlage diente zu Produktionszeiten der Aufbereitung des Wassers aus dem Werkskanal, zur Energieproduktion, die zum Betreiben der Maschinen erforderlich war. Die dicken Betonwände beherbergten die Turbinenanlage. Die Turbine wurde im Zuge der Inventarauflösung ebenfalls verkauft. Entlang der zum Innenhof zugewandten Seite beinhaltet der Raum den Verbindungsgang vom Hochregallager zum Sortiersaal.

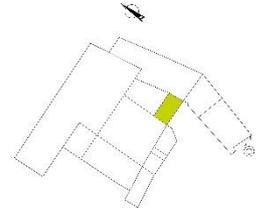


Abb. 70 Turbinenraum



Abb. 71 Detail Turbinenraum



Abb. 72 Detail Turbinenraum

Schornstein

Der rund 70 Meter hohe Schornstein am südlichsten Punkt der Gesamtanlage ist Bestandteil der ursprünglichen Papierfabrik, die um 1900 errichtet worden ist. Der aus Backsteinen gemauerte Schornstein wurde im Jahr 2014 bedingt durch Schäden im Kronenbereich statisch mittels Gurtringen gesichert. Als eine der letzten Hinterlassenschaften der industriellen Produktion wird er seitens des Eigentümers als Landmark beibehalten.

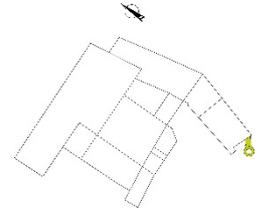
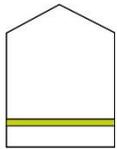
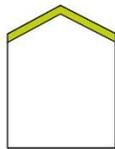


Abb. 73 Schornstein

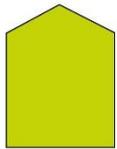
Sanierungs- Maßnahmen



Fußboden



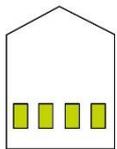
Dach



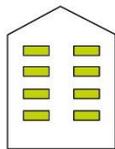
Außenhaut



Innenhaut



Türen



Fenster

Abb. 74 Energetische Sanierungsmaßnahmen

Die in weiterer Folge genannten Maßnahmen beziehen sich auf Handlungsbereiche die für eine weitere Nutzung der Räume erforderlich sind. Dabei geht es im Hinblick auf eine weite Nutzung um die zeitgerechte technische und bauliche Anpassung. Diese Maßnahmen beziehen sich in erster Linie auf die Gebrauchswertverbesserung der Räumlichkeiten, in dem Themen wie zeitgemäße Grundrissanpassung und energetische Modifikation in die Überlegungen einfließen.

Dazu zählen energetische Sanierungsschritte sowie die Sanierung von beschädigten Bauteilen. Die Handlungsfelder der baulichen Eingriffen im Bestand können an folgende Bauteilen optimiert werden:⁷⁶

- Gebäudehülle bzw. Außenwände
- Decken
- Böden
- Dächern
- Fenstern und Türen
- Gebäudetechnik

Maßnahmen die die Außenhaut eines Bauwerks betreffen, beziehen sich hauptsächlich auf die Optimierung der Temperaturverhältnisse in den Innenräumen. Die Anlage in Neubruck ist ohne Heizsystem ausgestattet. Diese kann auf die Produktionszeiten der Papierfabrik zurückgeführt werden, bei der eine entsprechende Abwärme der Geräte während der Produktion entstand, sodass die Erwärmung der Räume über die Maschinen erfolgte. In Bezug auf gängige Erwärmungsmöglichkeiten im Altbau, kann eine Unterscheidung zwischen Heizen und Temperieren getroffen werden. Dabei wird unter Heizen die Raumerwärmung auf behagliche Temperaturen verstanden, wohingegen temperieren als mäßiges Heizen begriffen wird.⁷⁷ Zur gängigen Methode der Temperierung zählt die Raumbeheizung durch Temperierung der Gebäudehülle. Hier sind bei nicht denkmalgeschützten Objekten klassische Wärmedämmverbundsysteme welche an den Außenwänden, den erdanliegenden Bodenteilen und auch der Außenraum angrenzenden Dachhaut eingesetzt wird. Diese einfache Methode dient auch als optische Verbesserung bei Rissen oder anderen Schadensbildern in der Fassade.

⁷⁶ BDA, Richtlinie Energieeffizienz am Baudenkmal, 2011, S. 9

⁷⁷ Künzel, Helmut, Bauphysik und Denkmalpflege, Stuttgart, 2007, S. 87

Jedoch stellen auch Fenster und Türen zahlreiche Wärmeverluststellen da und werden im Zuge von Sanierungen ausgetauscht. In Anbetracht dessen, dass eine energetische Sanierung mittels Wärmedämmung und neuem Heizsystem neben hohen Kosten auch eine Vielzahl an umweltbelastenden Materialien mit sich bringt entstand die Idee einer alternativen Modernisierung für die Anlage in Neubruck. Ebenfalls ein Grund für das unkonventionelle Sanierungskonzept war die Tatsache, dass das große Volumen der Hallen lediglich unter hohen Einsatz von Energie auf die üblichen Raumtemperaturen gebracht werden kann, was wiederum mit hohen Kosten einhergeht.

Bei dem neuen vorgeschlagenen Sanierungskonzept werden die Hallen der ehemaligen Papierfabrik als eine Art „Rohbau“ verstanden, auf die aufgebaut wird. Auf eine Komplettdämmung der Außenhaut, sowie eine aufwendige Sanierung wird bewusst verzichtet. Im Gegenzug, werden Klimazonen definiert, in denen unterschiedliche Wärmebereiche vorherrschen werden. Diese Überlegungen bilden eine Parallele zum neuen Nutzungskonzept, welches in weiterer Folge vorgestellt wird. Somit entstehen beheizte Hauptzonen, wie Ateliers, Werkstätten und Arbeitsräume, sowie unbeheizte Nebenzone wie Gänge und Wege, die eine weitere Nutzung der weitläufigen Hallen möglich machen sollen.

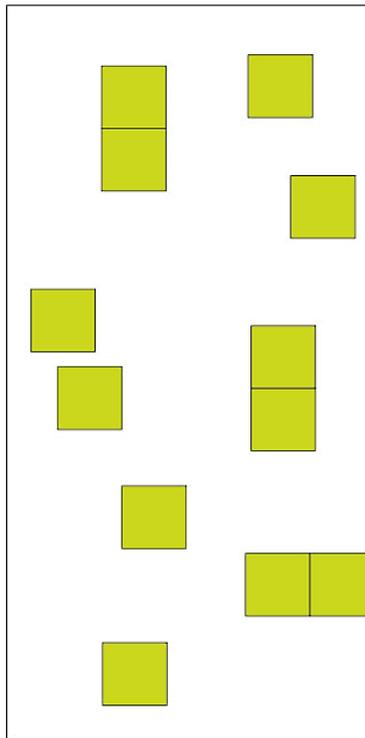


Abb. 75 „Wärmezone“

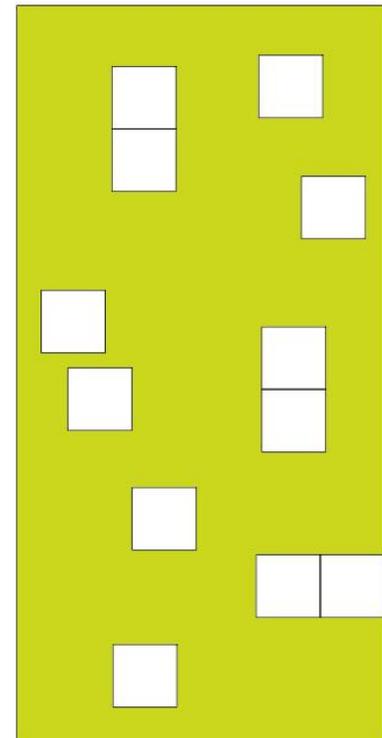


Abb. 76 „Kältezone“

Gebäudebestand

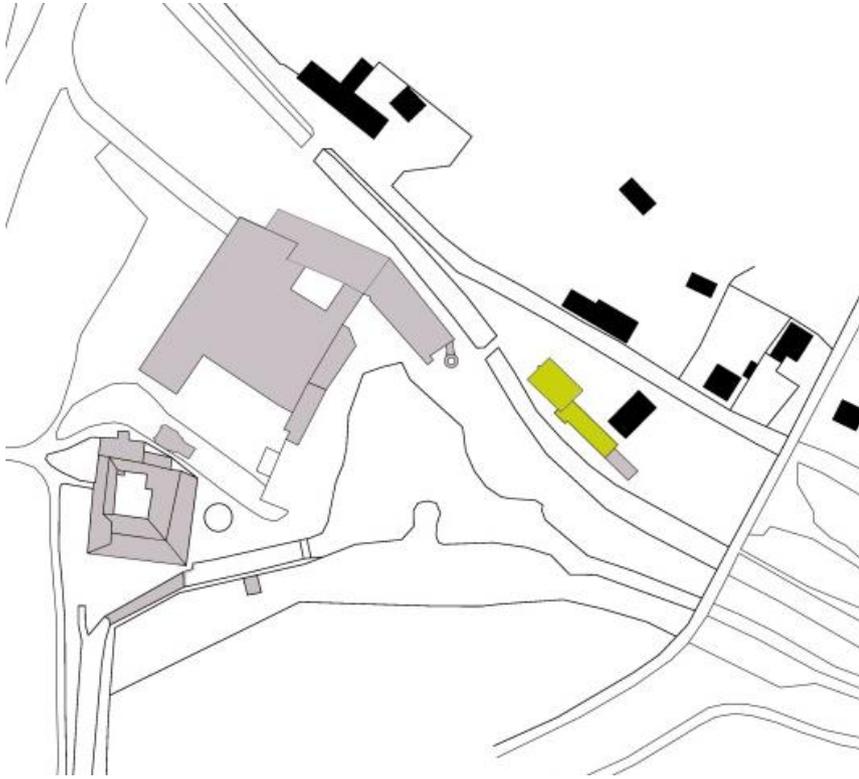


Abb. 77 Lageplan mit Schlosserei und Zimmerei

Wie bei der Fabrikanlage, wird die Schlosserei als auch die ehemalige Zimmerei in Bezug auf die Gebäudesubstanz evaluiert, analysiert und bewertet. Neben dem herrschaftlichen Schloss und der Kapelle stehen diese beiden Bestandsbauten welche sich im süd-östlichen Teil der Anlage befindet, ab dem Jahr 2013 unter Denkmalschutz.

Laut Bundesdenkmalamt unter folgender Begründung: „Von der Unterschutzstellung der in wesentlichen Teilen noch bestehenden, vor allem in den 1980er/90er umgebauten Werkshallen (in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts als Stahl-Walz-Blech Fabrik bzw. im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts als Papierfabrik in Verwendung) sind folgende Teilbereiche betroffen (da nur diese ausreichende Bedeutung im Sinne des Denkmalschutzgesetzes aufweisen): die alte Schlosserei und anschließende Zimmerei (Gst. Nr. 109)“

Beide Gebäude sind als eingeschossige Bauten mit begehbarem Dachboden ausgeführt und wurden zu Produktionszeiten der Papierfabrik als Werkstätten verwendet.



Abb. 78 Zimmerei

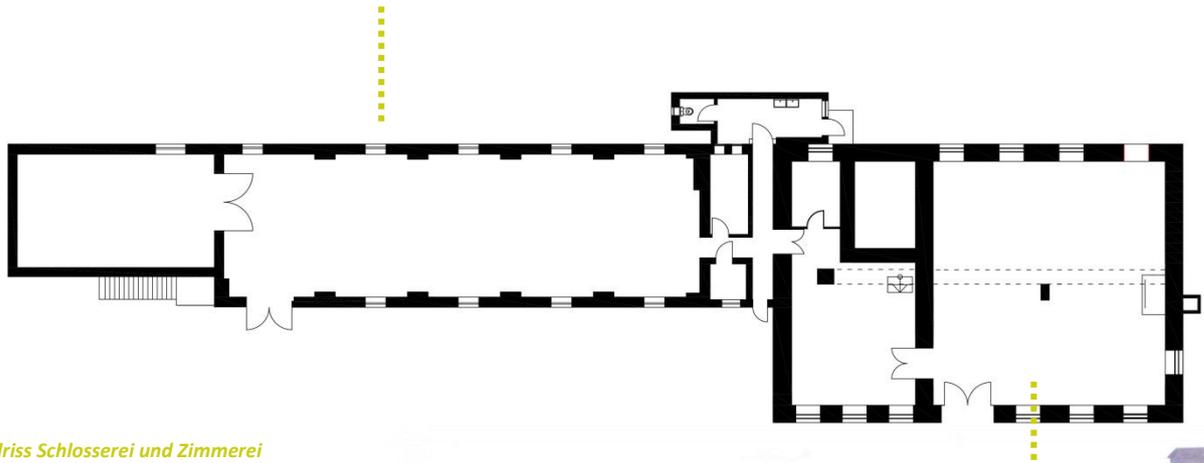


Abb. 79 Grundriss Schlosserei und Zimmerei



Abb. 80 Schlosserei

Raumbuch

Schlosserei & Zimmerei

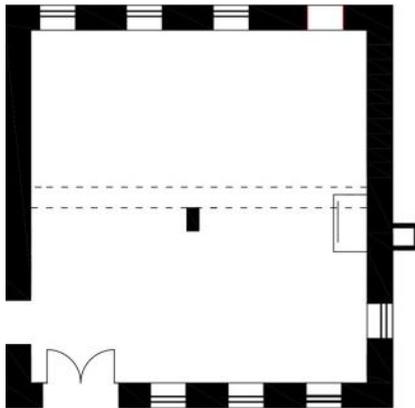


Abb. 81 Grundriss Werkstätte Schlosserei

Die Schlosserei besteht aus einem quadratischen Zentralraum, der über die Haupteingangstüre an der Ostwand zu betreten ist. Unterteilt wird der Raum durch eine mittige Stahlbetonstütze, die den Hauptträger des Gebäudes stützt. Die massiven Außenwände des Gebäudes sind aus einschaligem Tuffsteinmauerwerk und weisen augenscheinlich vereinzelt Schäden auf. Entlang der westlichen Außenwand, welche zur Fluderanlage gerichtet ist, sind Beschädigungen durch aufsteigende Mauerwerksfeuchtigkeit erkennbar. Diese Außenwand weist auch an der nördlichen Ecke erhebliche Setzungsrisse und statische Verformungen auf. Die Belichtung des Raumes erfolgt durch die an der Ost- und Westwand positionierten hochrechteckigen Fenster. Ein Fenster ist an der Nordwand neben dem Schiedeoofen vorzufinden. Der Dachraum kann nur über eine Deckenluke mittels provisorischer Leiter erschlossen werden. Die einst an der Südwand außen positionierte Treppe zum Dachraum, ist nicht mehr vorhanden. Das Dach ist als zweifach stehender Pfettendachstuhl ausgeführt. Dieser weist einen guten Erhaltungszustand auf, wobei einzelne Ziegeln der Dachdeckung erneuert werden müssen. Als Boden im Werkstättenraum dient ein Dielenboden, der in Nord-Südrichtung verlegt ist.

Die Wände des Raumes sind alle einfach verputzt und lassen erhebliche Gebrauchsspuren erkennen. An der Nordseite des Raumes befindet sich der Schiedeoofen, der an den außenliegenden Kamin angebaut ist. Durch die einzige zweiflügelige Innentüre an der Südwand gelangt man in den angrenzenden Turbinenraum.



Abb. 82 Schlosserei Innenraum



Abb. 83 Schlosserei Innenraum

Bei diesem Raum handelt es sich um den Technikraum, von der aus die Fluderanlage bedient wurde. Die Anlage ist nicht mehr in Betrieb, alle dazugehörigen Einbauten Turbine, Steuer- und Regelung, sind nicht mehr vorhanden. Die Belichtung erfolgt ebenfalls über drei hochrechteckige Fenster an der Ostseite des Gebäudes. Als Boden dient ein Betonestrich. Die Decke weist eine Holzverkleidung auf. Die Wände im Raum sind alle verputzt, wobei der Putz im Bodenbereich bedingt durch erkennbaren Feuchtigkeitsaufstieg stellenweise Feuchteschäden erkennen lässt. Ein Lagerbereich existiert an der Westseite, der durch eine einfache Holzzwischenwand abgetrennt ist. Durch die von außen angrenzende Fluderanlage, welche altersbedingt zahlreiche undichte Stellen mit auslaufendem Wasser aufweist, sind die Außenwände stark durch aufsteigende Feuchtigkeit beschädigt. Der Turbinenraum dient als Durchgangsraum zum Wasch- und Sanitärbereich bzw. zur Zimmerei.

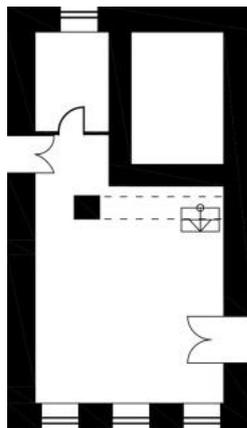


Abb. 84 Grundriss Turbinenraum



Abb. 85 Turbinenkurvelwelle



Abb. 86 Turbinenraum Schlosserei

Diese Durchgangszone ist in einfacher Holzkonstruktion durchgeführt und an die südliche Außenwand der Schlosserei angeschlossen. Durch den aufgedoppelten Holzboden, besteht ein Höhenunterschied zum Turbinenraum. Dieser Bereich weist entlang der südlichen Außenwand der Schmiede erhöhten Salzausblühungen und Feuchteschäden an den Wänden auf. Der Sanitärbaubereich ist ein angebauter Raum, der eine abgetrennte Toilette und einen Ausgang zur Fluderanlage beinhaltet. Die Wände sind alle verputzt, wobei wiederum erhöhte Feuchteschäden erkennbar sind. An den Sanitärbaubereich und den Zwischengang grenzt ein Lagerraum. Dieser Raum hat zwei Fenster an der Westseite, die durch die angebaute Toilette verdeckt werden. Boden und Decke sind wiederum in Holz ausgeführt.

Als zweiter Raum in dieser Durchgangszone existiert ein Aktenraum. Dieser Raum ist in einem erheblich schlechten Bauzustand. Wände und Decke sind in Holzbauweise ausgeführt, wobei die Wände mittels Drahtgeflecht und befestigte Schilfrohmatten den Verputz tragen. Der Putz ist stark beschädigt, was auf die aufsteigende Mauerwerksfeuchtigkeit mit daraus resultierender Versalzung zurück zu führen ist. Der Raum wird durch ein Kastenfenster an der Ostseite belichtet, welches in der Konstruktion starke Schäden aufweist. Nach Süden hin gelangt man durch den Zwischengang in die Zimmerei.

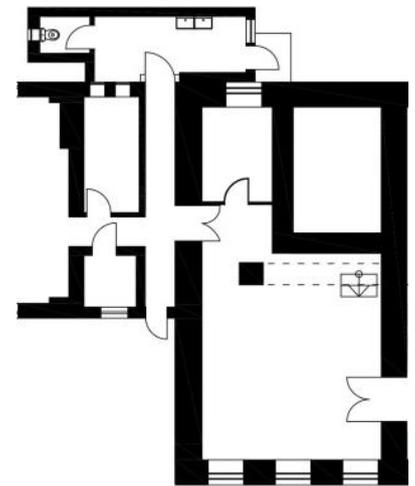


Abb. 87 Grundriss Verbindungs- und Sanitärraum Zimmerei - Schlosserei

Das Nord-Süd orientierte Gebäude besteht aus einem rechteckigen Zentralraum E0.9, der über die östliche Haupteingangstür erschlossen wird. Die Außenwände des Gebäudes ist in Mischbauweise ausgeführt. In einer aufeinander abwechselnden Abfolge sind Mauerpfeiler aus Tuffsteinmauerwerk sowie Holzverschalte Zwischenwänden verbaut. Die Belichtung erfolgt über mehrere Kastenfenster an der Ost- und Westseite. Die Decke ist augenscheinlich als Tramdecke ausgeführt und an der Rauminnenseite mittels Bretterschalung verkleidet. Augenscheinlich sind mehrerer Feuchtigkeitsschäden an der Decke erkennbar. Darüber befindet sich der offene Dachraum, der als Lagerfläche dient. Im ganzen Raum ist ein Dielenboden verlegt, der wie in der Schlosserei in Nord-Südrichtung verlegt ist.

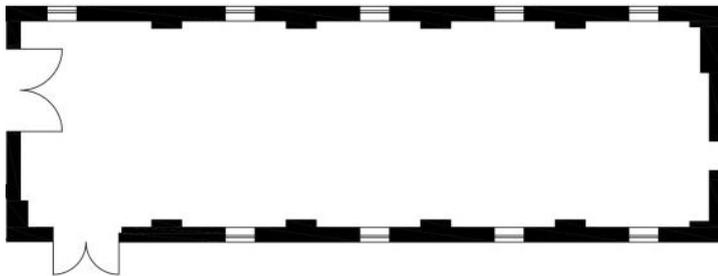


Abb. 88 Grundriss Zimmerei



Abb. 89 Zimmerei

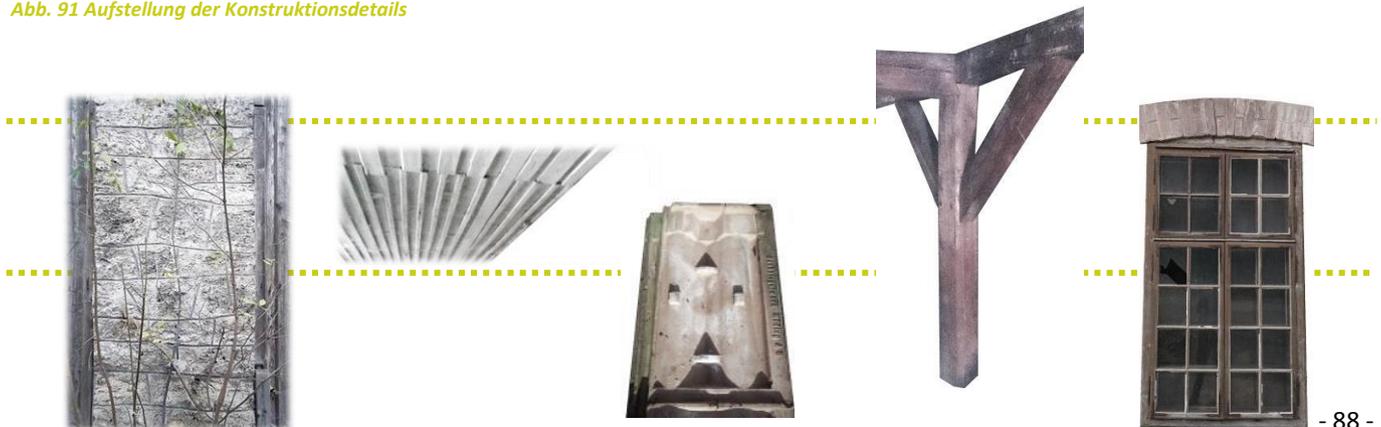


Abb. 90 Zimmerei

Konstruktionsdetails

Objekt	Schlosserei	Zimmerei
Wände	Tragstruktur AW-AW Tragende Aussenwände aus Tuffsteinmauerwerk mit Innenpuz	Tragstruktur AW-AW Tragende Aussenwände aus Tuffsteinmauerwerk mit dazwischen angeordneter Holzverschalung
<i>Erhaltungszustand</i>	Rissbildung an Nord- und Westseite aufsteigende Mauerwerksfeuchtigkeit entlang der Westseite	entlang der Westseite, starke Durchfeuchtung der Holzaußenwand, sichtbare Schäden- vermorsches Holzmaterial
Decke	Tramdecke über Erdgeschoss auf der Innenseite zum Arbeitsraum mit Gipskarton verkleidet Zur Dachseite offene Dachkonstruktion	Tramdecke über Erdgeschoss auf der Innenseite zum Arbeitsraum mit Gipskarton verkleidet Zur Dachseite- offene Holzdecke
<i>Erhaltungszustand</i>	guter Zustand der Baukonstruktion	punktueller Feuchtigkeitsschäden an der Innenseite der Decke, resultierend aus der beschädigten Dachhaut
Dach- und Dachdeckung	Zweifach stehender Pfettendachstuhl Einfachdeckung mit Wiener - Ziegeltasche	Stützenfreier Pfettendachstuhl An mehreren Stellen offene Dachhaut und fehlende Dachdeckung Einfachdeckung mit Wiener - Tasche Ziegeln
<i>Erhaltungszustand</i>	guter Zustand der Baukonstruktion, stellenweise Ergänzung der Dachdeckung erforderlich	Dachbalken bereichsweise durch Schlagregen und Feuchtigkeit beschädigt, vielfache Ergänzung der Dachdeckung erforderlich
Türen/ Fenster/ Stiegen	Doppelflügeltüren Kastenfenster mit Einfachverglasung Außen beigestellter Kamin Stiege zu Dachraum nicht vorhanden	Kastenfenster mit Einfachverglasung Außen beigestellter Kamin wurde abgebrochen außenliegender Treppenaufgang zum Dachraum
<i>Erhaltungszustand</i>	Sanierungsbedarf der einzelnen Fenster fehlende Gläser, defekte Schließvorrichtung	Sanierungsbedarf der einzelnen Fenster fehlende Gläser, defekte Schließvorrichtung Innentüren schwer gängig

Abb. 91 Aufstellung der Konstruktionsdetails



Schadensanalyse Schlosserei

Der allgemeine Zustand der alten Schlosserei kann baulich als gut eingestuft werden. Es sind jedoch Gebrauchsschäden augenscheinlich vorgefunden worden. Diese sind aber unter kleinen Eingriffen leicht behebbar. Neben den gängigen Abnutzungerscheinungen im Inneren des Gebäudes, sind vor allem an der Westseite starke Feuchteschäden entlang der Innenwänden zu erkennen. Dieser Missstand resultiert aus der Tatsache, dass Altbauten meist keine horizontale Isolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit besitzen. Solch ein Schadensfall ist auch entlang der Westwand zur ehemaligen Wehranlage festgestellt worden. In diesem Bereich sind durch das Spritzwasser der ehemaligen Wehranlage die Maueroberflächen fortlaufend durchgenässt worden.

Die aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich, wurde in einer Höhe von 40-50cm gemessen und ist auf die kapillare Reaktion des Tuffsteins zurückzuführen. In diese Höhe sind auch die daraus resultierenden Beschädigungen von Putz- und Anstrichoberfläche zu erkennen. Diese sind durch eine ständige Durchfeuchtung des Mauerwerks mit einer damit verbundenen Rauslösung der Salze an die Maueroberfläche verbunden. Diese Versalzung wird als Hygrokopizität verstanden. Erkennbare Schäden wie Ausblühungen an den betroffenen Oberflächen, sowie Schäden durch Putzspaltungen sind in weiterer Folge festgestellt worden. Die Tatsache, dass der Wärmedurchlasswiderstand eines Materials schon bei geringer Zunahme des Feuchtigkeitsgehaltes sich deutlich verschlechtert, zeugt von einer wesentlichen Problematik an der Bausubstanz vor Ort.⁷⁸

⁷⁸ BDA, Richtlinie Energieeffizienz am Baudenkmal, 2011, S. 10



Abb. 92 Wehranlage im Jahr 2013



Abb. 93 Wehranlage

Jedoch führen auch weitere Schadensursachen zu dem jeweiligen Schadensbild. Auch die Tatsache, dass das Gebäude durch das Fehlen eines geeigneten Dachvorsprungs Schlagregen und Niederschlagswasser ausgesetzt ist, lässt Schäden an der Außenhaut des Baukörpers erkennen. Des Weiteren ist an der Ecke der westlichen Fassade ein stark durchzogenes Rissbild augenscheinlich zu erkennen. Da die betroffene Fassade sich auf einer Hangstelle zum Jeßnitzbach befindet, kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei dem vorgefundenen Schaden um Auswirkungen durch Bodensenkungen handelt.

Dieser Setzungsrisss zieht sich entlang der westlichen Fassadenseite. In diesem Bereich ist auch das Vierte der zum Bach zugewandten Fenster provisorisch mit Materialien verblendet worden, um der weiteren Gefahr des Rauslösen der Fensterkonstruktion entgegen zu wirken. Ein weiteres Rissbild ist an der Nordseite des Gebäudes zu erkennen, welches auf einen alten vermauerten Durchgang rückzuschließen ist.



Abb. 94 Schadensbilder Schlosserei

Schadensanalyse Zimmerei

Im Gegensatz zur Schlosserei ist der bauliche Zustand der ehemaligen Zimmerei wesentlich schlechter. An den Außenwänden des Bauwerks, welche in Holzbauweise mit dazwischenliegenden Tuffsteinmauerwerk ausgeführt sind, wurden zahlreiche Schäden festgestellt. Holzkonstruktionen weisen im Vergleich zu Steinkonstruktionen eine wesentlich geringere Beständigkeit auf. Als Hauptproblematik tritt dabei die Gefahr von Durchfeuchtung und Nässeaufstieg auf. Daher ist die Verhinderung einer Durchfeuchtung entscheidend für die Lebensdauer einer Holzkonstruktion.⁷⁹ Die abschließende Fasadoverkleidung der Zimmerei in Form von vertikalen Holzbrettern ist im erdanschließenden Bereich stark durchfeuchtet. Auch hier ist dies ein Resultat der starken Durchnässung aufgrund der ehemaligen Wehranlage. Die Holzverkleidung ist in diesem Bereich stark durchnässt und Schäden der Außenhaut sind in weiterer Folge erkennbar. Die Tatsache, dass auch hier keine horizontale Isolierung als Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit vorhanden ist, verstärkt die Problematik. Im Innenbereich der Wandkonstruktion ist ebenfalls resultierenden aus der Feuchtigkeitsproblematik, Putz- und Anstrichschäden mit starker Versalzung zu erkennen, die bereits zu starken Putzspaltungen in den betroffenen Bereichen geführt haben.



Abb. 95 Schadensbild Sockel Zimmerei



Abb.96 Schadensbild Westseite Zimmerei

⁷⁹ BDA, Richtlinie Energieeffizienz am Baudenkmal, 2011, S. 14



Abb. 97 Schadensbilder Zimmerei

Bestands- entwicklung

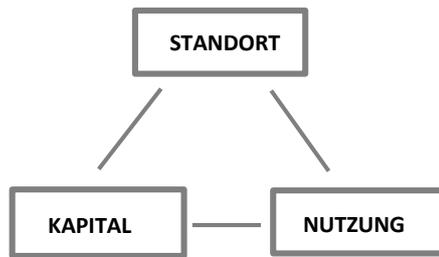


Abb. 98 Zusammenhang
Standort-Kapital-Nutzung

„Durch Projektentwicklung sind die Faktoren Standort, Projektidee und Kapital so miteinander zu kombinieren, dass einzel - wirtschaftlich wettbewerbsfähige, Arbeitsplatzschaffende und sichernde sowie gesamtwirtschaftlich sozial- und umweltverträgliche Immobilienprojekte geschaffen und dauerhaft [...] genutzt werden können.“⁸⁰

Die Bei Industriebauten, die zu ihrer ursprünglichen Nutzung keine Verwendung mehr finden und leer stehen, handelt es sich um den Fall „Standort sucht Nutzung“, unter Einbezug geeigneter Kapitalgeber. Das als Redevelopment bekannte Wiederverwenden einer Bestandsimmobilie kann die Revitalisierung oder die Umnutzung der Immobilie betreffen. Welche Art der Entwicklungsmöglichkeit gewählt wird, hängt von der Folgenutzung ab. So wird bei einer Anpassung an aktuelle Anforderungen der Nutzer von einer Revitalisierung gesprochen, wogegen eine Nutzungsänderung der Umnutzung zugeordnet wird.⁸¹ In Anbetracht von ökonomischen Interessen geht es bei einer Projektentwicklung grundlegend um den Akt der Wertschöpfung, sprich der Erzielung von Gewinn. Basierend auf der Ausgangslage „Standort sucht Idee“, sind in der Projektentwicklung Konzepte gefragt, die das eingesetzte Kapital in einem späteren Rückfluss refundieren.

Dabei bedient sich der Entwickler in der ersten Phase der Entscheidungsfindung gängigen Prozessen. Zu den grundlegenden ersten Schritten in der Projektentwicklung zählt die Auseinandersetzung mit dem Standort. Hier werden geschichtliche, strukturelle, wirtschaftliche und soziale Gegebenheiten analysiert. Vor allem aber das Grundstück wird in Hinblick auf die Eignung der Vision bzw. Projektidee untersucht. Wesentliche Faktoren für eine Entscheidungsfindung dabei sind:⁸²

- Grundstücksgröße
- Zuschnitt
- Anbindung an Straßen und öffentlichen Nahverkehr
- Nachbarschaftliche Nutzungen bzw. Umfeldstruktur
- Altlasten

In weiterer Folge beziehen sich die Handlungen in der Projektentwicklung auf die Konzeption der neuen Nutzung für das Gebäudes. Letztendlich wird das neue Konzept auf die vorherrschenden Defizite und Potenziale geprüft. Dieser Prozess der Analyse-Konzept- und Bewertung wird so lange vollzogen, bis alle Bedenken und Risiken geprüft sind. Letztendlich geht es dem Entwickler um den einzelwirtschaftlichen als auch den gesamtwirtschaftlichen Erfolg bei der Entwicklung einer Immobilie.

⁸⁰ Alda, Hirschner, Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft, 2011, S. 10

⁸¹ Schäfer, Jürgen, Praxishandbuch der Immobilien-Projektentwicklung, München, 2002, S. 404

⁸² Schulte, Karl-Werner, Handbuch Immobilien- Projektentwicklung, Köln, 2002, S. 42

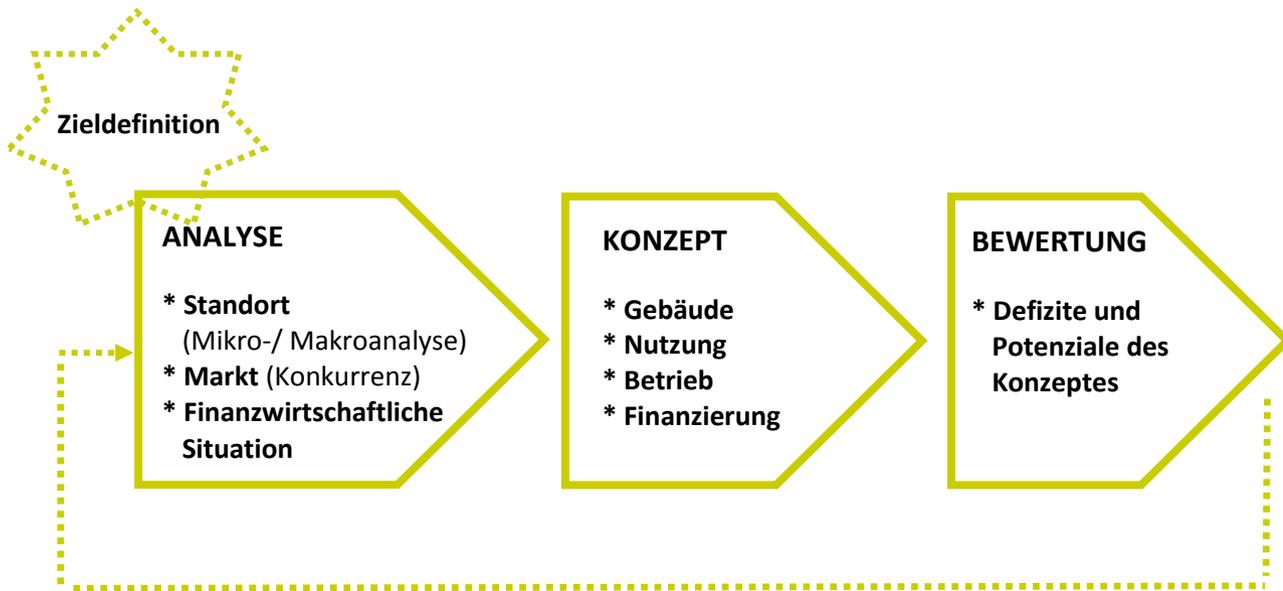


Abb. 99 Prozess der Projektentwicklung

Grundlegend ist eine rein ökonomische Betrachtung in Bezug auf Bestandsbauten nicht umfassend genug. Denn Bestandsentwicklung bzw. Revitalisierung von Altbauten kann verschiedene Qualitäten aktivieren. Darunter fallen städtebauliche, architektonische, ökologische und soziale Potenziale. Bei historischen Bauten ist es vor allem die Substanz mit ihrer Patina bzw. Aura, die den besonderen Wert von Bestandsbauten ausmacht und der nicht auf materielle Größe umgelegt werden kann. Dennoch wird die Bestandsentwicklung als schwierige Aufgabe in der Immobilienentwicklung betrachtet, die nicht immer auf Wohlwollen in der Öffentlichkeit trifft.

„Die Einstellung der meisten Menschen zu alten Gegenständen ist zwiespältig. Das Alte steht häufig für Stagnation und Verfall. Andererseits bringt man dem Alten auch eine gewisse Verehrung entgegen und würdigt die Tatsache, dass das Altern mit der Überwindung von Schwierigkeiten verbunden war.“

Die bloße Tatsache der Erhaltung regt zum Wundern und zur Bewunderung an. Vielleicht schätzt man auch das Gewohnte im Alten, die Erfahrungen, die zum Überwinden der Zeit beigetragen haben. Die Spuren des Alterns werden jedenfalls oft als Formen kultureller Identität wahrgenommen.“⁸³

Nicht selten sind es diese immateriellen Qualitäten, die Kontinuität vermitteln und Prozesse der Projektentwicklung aktivieren. Vor allem die Authentizität und Originalität, sowie der Alterswert von historischen Gebäuden, gewinnt an Bedeutung. Als Beispiel hierfür kann der Trend zum Wohnen in ehemaligen Industrieanlage, genannt werden. Dieser „Loft Trend“ kann vor allem auf die zuvor genannten Qualitäten und Werte eines Bestandsbaus zurückgeführt werden. An dieser Stelle erscheint es wesentlich, das Thema „Werte“ in weiterer Folge näher zu betrachten.

⁸³ Cramer, Johannes, Breitling, Stefan, Architektur im Bestand. Planung-Entwurf-Ausführung, Basel, 2007, S.24-25

Werte

Unter dem Begriff „Wert“ wird vorrangig eine Qualität verstanden. Bezogen auf ein historisches Bauwerk können solche Wertvorstellungen stark variieren und hängen meist vom gesellschaftlichen Betrachtungsstandpunkt ab. So sehen wirtschaftlich interessierte Akteure vorwiegend kommerzielle Werte an einer Immobilie, wohingegen Denkmalpfleger ideelle Werte am Gebäude vertreten.

Zudem unterliegen Werte einem andauernden Wandel. Besonders anschaulich kann diese Tatsache in der Architektur beobachtet werden, wo Bauten der anfänglichen 50-er, 60-er und 70-er Jahre, allmählich in der heutigen Gesellschaft Beachtung finden. Generell lässt sich der Wert eines Gebäudes in drei Gruppen kategorisieren.

- I. Baulicher Wert
- II. Ökonomischer Wert
- III. Ideeller Wert
- IV. Ökologischer Wert

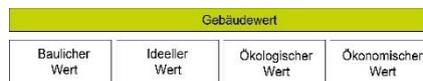


Abb. 100 Gebäudewerte

Baulicher Wert

Diese Wertkategorie umfasst alle stofflichen und materiellen Eigenschaften, die ein Gebäude mit sich bringt. Erkenntnisse über die Baukonstruktion bzw. die Gebäudestruktur erleichtern das Verständnis vom baulichen Wert. Dennoch kann sich der bauliche Wert im Laufe des Lebenszyklus eines Gebäudes erheblich verändern. Durch gebrauchsbedingte Abnutzung, fehlenden Unterhalt bzw. dem Ausbleiben von Instandhaltungsmaßnahmen kommt es zum Substanzverschleiß und letztendlich zum Wertverlust des Bauwerks.

Ökonomischer Wert

Dieser materielle Wert zeigt den Gebrauchs- und Marktwert, sowie die Marktposition einer Immobilie.⁸⁴ Hauptsächliches Interesse von Investoren und Kapitalgebern gilt primär der ökonomischen Verwertbarkeit eines Gebäudes. Dabei wird Verwertbarkeit in der Marktwirtschaft durch Marketing, Magazinanzeigen, Werbung und Produktmanagement erzielt. Somit werden historische Gebäude bzw. Objekte die unter Denkmalschutz stehen, als Produkte gesehen, die es zu verwerten gilt. Der Wert einer Immobilie nach der Umnutzung ergibt sich demnach aus dem zukünftigen Immobilienertrag.⁸⁵

⁸⁴ Lipp, Wilfried, Kultur des Bewahrens, Schrägansichten zur Denkmalpflege, Wien, 2008, S. 217, S. 225

⁸⁵ Jenzer Bieri, Martina, Dissertation, Industriedenkmäler neu genutzt, 2009, S.59

Ideeller Wert

Bestandsgebäude sind nicht reproduzierbare Träger der Vergangenheit, die eine Vielzahl an emotionalen Werten in sich tragen. Zu solchen Gefühlswerten zählt der Erinnerungswert. Dieser Wert ist es, der bei der Betrachtung von historischen Objekten positive oder negative Emotionen beim Individuum hervorruft. Letztlich ist der Erinnerungswert auch ein Gegenwartswert, da man sich immer aus der Gegenwart erinnert und dadurch jede Erinnerung auch in der Gegenwart manifestiert wird.⁸⁶

Zur weiteren Wertgemeinschaft zählen der Alterswert bzw. der Historische Wert. Dabei bezieht sich der Alterswert auf die Altersspuren eines Bestandsgebäudes, mit all seinen Nebenerscheinungen zu denen auch bauliche Schäden zählen. Durch den Alterswert und seine Spuren der Vergangenheit wird das Aspekte Werden und Vergehens unterstrichen.⁸⁷

Ökologischer Wert

In ökologischer Hinsicht besteht der Wert von Bestandsgebäuden in ihrer baulichen Gegebenheit. Da sie bereits vorhanden sind, müssen keine zusätzlichen Energien wie bei der Herstellung eines Neubaus, investiert werden. Dabei geht es vor allem um die Ressourcennutzung, wie beispielsweise der grauen Energie, die durch Baumaßnahmen erzeugt wird und im Bestandsbau bereits verbaut ist. Des Weiteren können durch die Wiederverwendung des Bestandes Abbrüche vermieden werden, die für die umweltbelastenden Stoffflüsse mitverantwortlich sind. Der Erhalt von geschichtsträchtiger Substanz steht zudem für einen nachhaltigen Umgang mit den bestehenden Ressourcen.

⁸⁶ Dolff-Bohnekämper, Gabi, Gegenwartswerte. Für eine Erneuerung von Alois Riegls Denkmalwerttheorie, in: Denkmal Werte, Beiträge zur Theorie und Aktualität der Denkmalpflege, Berlin, 2010, S. 29

⁸⁷ Rudolf-Meier, Hans, Der Alterswert, in: Denkmal Werte, 2010, S. 20

Akteure und ihre Ziele

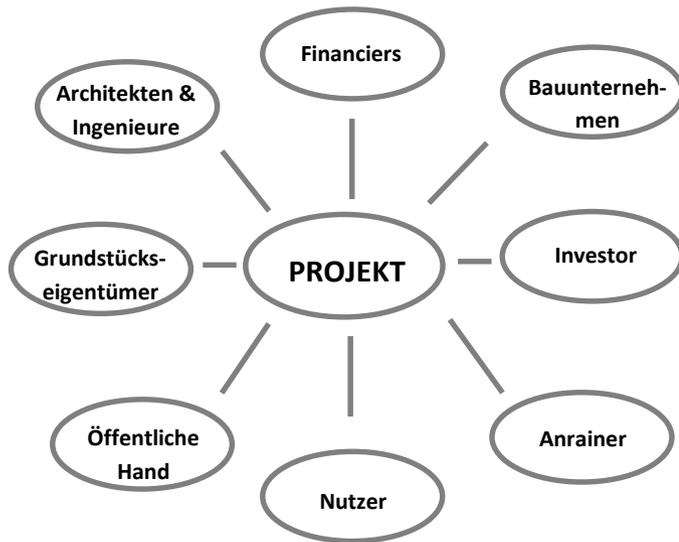


Abb. 101 Akteure der Entwicklung

⁸⁸ Lipp, Wilfried, Kultur des Bewahrens, Schrägansichten zur Denkmalpflege, Wien, 2008, S. 218

Denkmäler können als „mixed commodity product“ verstanden werden. Dies bedeutet, dass es öffentliche als auch private Nachfrager, sowie Interessen und Angebote, bezogen auf das Denkmal gibt.⁸⁸ Demnach besteht bei der Entwicklung von Projekten im Bestand eine Wechselwirkung zwischen den unterschiedlichen Akteuren. Hier entsteht auch die grundlegende Diskrepanz, da oft ungleiche Meinungen in Bezug auf die Umnutzung und den Erhalt oder die Weiterentwicklung eines Denkmals bzw. historisch gewachsenen Gebäudes bestehen. So wird die Frage des Wertes eines Gebäudes in der Ökonomie auf rein kommerzielle Wertschöpfung bezogen. Diese ökonomische Anschauung steht im Spannungsfeld zur Denkmalpflege, wohingegen wie zuvor erwähnt, immaterielle Werte von Bedeutung sind. Diese Stimmungswerte bzw. Gefühlswerte können nur schwer in materielle Beträge umgelegt werden. In diesem Spannungsfeld von Denkmalschutz, Ökonomie, gestalterischen Lösungen und ökologischen Vorgaben gilt es möglichst allen Ansprüchen gerecht zu werden. Die agierenden Beteiligten, die in einem Projekt mit bestehenden Strukturen integriert sind haben unterschiedliche Sichtweisen und verfolgen verschiedene Ziele, die nicht immer identisch sind.

Denkmalpflege

„[...] Architektur bedeutet die Abpassung des Zustands eines Ortes zu einer bestimmten Zeit durch die Willenskraft, die Lust und das Wissen bestimmter Menschen. Wir tun dies nie alleine.“

(Jean Nouvel)

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird bei der Umnutzung von Industriebauten das Ziel verfolgt, die Zeugen der industriellen Vergangenheit in Ihrer Substanz zu erhalten. *„Dabei gilt der Erhalt der historischen Materialien sowie der Denkmalsubstanz als wesentliche Voraussetzung für die weitere Existenz eines historischen Gebäudes.“*⁸⁹ Dies wird vorrangig durch die Symbiose zwischen alter Baulichkeit und neuer Nutzung möglich.⁹⁰ Die hier verfolgten Konzepte gehen stark auf das Objekt ein, indem sie auf den Bestand angemessen reagieren und zu den unterschiedlichen Problemstellungen individuelle Lösungen zu finden versuchen. Bei erforderlichen Eingriffen, wird ein denkmalverträglicher Umgang mit der Bausubstanz angestrebt, der den Originalzustand nicht verfälscht oder verändert. Der Anspruch der Denkmalpflege liegt hierbei in erster Linie an dem Erhalt der Lesbarkeit der Bausubstanz, denn Baudenkmäler werden als historische und künstlerische Dokumente gesehen dessen Wert in der Substanz und der Wirkung besteht.⁹¹ Dieser rücksichtsvoller Umgang mit der Bausubstanz wird jedoch nicht nur an Denkmälern angestrebt, sondern auch an Objekten, die keinen offiziellen Denkmalstatus haben, jedoch aufgrund eines Zeugniswertes oder anderer relevanter Werte, als denkmalwürdig gesehen werden.

⁸⁹ Jenzer Bieri, Martina, Dissertation, Industriedenkmäler-neu genutzt, 2009, S.52

⁹⁰ IHK Berlin, Wirtschaft und Denkmalpflege, Nachnutzung von Gewerbebauten auf innerstädtischen Industriestandorten, 2000, S.92

⁹¹ Petzet, Michael, Was heißt Authentizität?, in: Besch, Ulrike, Restauratoren Taschenbuch 1998, S. 141

Ökonomische Interessen

Aus wirtschaftlicher Sicht besteht die Kernaufgabe der Projektentwicklung darin, einen größtmöglichen Entwicklungsgewinn abzuschöpfen.⁹² Somit gilt das Hauptaugenmerk dieser Akteure bei der Umnutzung von Industriebauten in der Aufwertung des sowie der rentablen Bewirtschaftung des Gebäudes. Zu den wesentlichen Vorteilen von Bestandsbauten gegenüber Neubauten zählt die Tatsache, dass sie schnell verfügbar sind ein großzügiges Flächen- und Raumangebot bereitstellen. Ein weiteres Kriterium ist die Tatsache, dass die „Grundsubstanz“ schon vorhanden ist und sofort genutzt werden kann. Allumfassend interessiert den Investor jedoch rein die Wertsteigerung der Immobilie und nicht zu Letzt, die Erzielung von hohen Renditen.⁹³

Diese rein ökonomischen Beweggründe führen des Öfteren zu einem radikalen Umgang mit der Bausubstanz, was bei Umbaumaßnahmen durchaus mit Substanzverlust verbunden ist. Zuzufolge Lipp sind Investoren an der Erhaltung der Baudenkmäler nur so lange interessiert, wie sich diese mit ihren Wirtschaftsinteressen vereinbaren lassen.⁹⁴

⁹² Gondring, Immobilienwirtschaft, 2013, S. 273

⁹³ Jenzer Bieri, Martina, Dissertation, Industriedenkmäler-neu genutzt, 2009, S.16

⁹⁴ Lipp, Wilfried, Kultur des Bewahrens, Schrägansichten zur Denkmalpflege, Wien, 2008, S.229

Diese unterschiedlichen Interessen der beteiligten Akteure können ein Projekt positiv als auch negativ beeinflussen und sind für das resultierende Ergebnis ausschlaggebend. *„Um ein tragfähiges Nachnutzungskonzept im Einklang von wirtschaftlichen und denkmalpflegerischen Aspekten zu realisieren, ist daher ein offener Dialog mit allen Projektbeteiligten erforderlich. Denn nur wenn die Beteiligten eines Revitalisierungsprojektes, also Eigentümer, Nutzer, Planer, Fachplaner, Wirtschaftsförderer und Genehmigungsbehörden, die Positionen des jeweils anderen verstehen, einschließlich der jeweiligen Primärziele, wird ein realisierungsfähiges Konzept tragbar und umsetzbar.“*⁹⁵ An dieser Stelle stellt sich die Frage, in wie weit diese unterschiedlichen Interessensvertreter in der Lage sind, den Gesamtwert von gewachsenen Bausubstanzen zu erkennen und die darin gebundenen Ressourcen in bestandskonformer Weise weiter zu entwickeln. Dafür werden in weiterer Folge mögliche Lösungsansätze vorgestellt. Hier erscheint der Zusammenschluss der unterschiedlichen Interessensgemeinschaften als sinnvoll. Solch eine partnerschaftliche Form der Zusammenarbeit wird nicht selten in Form eines „public private partnerships“ umgesetzt. Diese Konstellation dient einer gesamtheitlichen Betrachtung beider

Themenschwerpunkte in Bezug auf ein die Weiterentwicklung von bestehenden Bauten. Im Mittelpunkt solcher Konstellationen rücken des Öfteren Kooperationen zwischen öffentlicher Hand und privaten Wirtschaften. Aber auch die Integration von zukünftigen Nutzern bzw. Betreibern zu Beginn eines Umnutzungsprojektes dient als positiver Impuls für das Endergebnis. Zur öffentlichen Hand zählen hierbei Kommunen, Städte oder Gemeinden, wohingegen private Akteure als Immobiliengesellschaften, Projektentwickler, institutionelle Körperschaften wie Banken, Fonds- und Versicherungsgesellschaften auftreten. Public private Partnership - Modelle stellen eine öffentlich - private Interessensgemeinschaft dar, bei der die Lösung komplexer Vorhaben im Vordergrund steht. Dies ist auch der Fall am Projektstandort in Neubruck. Hier ist es zu einer Kooperation von mehreren Beteiligten gekommen, welche die Neubruck Immobilien GmbH gegründet haben. Diese Gründung basiert auf dem Zusammenschluss von 17 Gemeinden aus dem Bezirk Scheibbs und drei regionale Banken. Als interkommunale Gesellschaft hat sich die Neubruck Immobilien GmbH zum Ziel gesetzt, das Areal der ehemaligen Papierfabrik aufzuwerten und Gebäude wie Töpperschloss, die Töpperkapelle und die Parkanlagen zu revitalisieren.

⁹⁵ IHK Berlin, Wirtschaft und Denkmalpflege, Nachnutzung von Gewerbebauten auf innerstädtischen Industriestandorten, 2000, S. 8

Rechtliche Rahmenbedin- gungen

Abseits des Spannungsfeldes der unterschiedlichen Interessensvertretern, die auf ein historisches Objekt einwirken, sind es vor allem auch gesetzliche Bestimmungen und wie Vorschriften, die großen Einfluß auf das resultierende Ergebnis haben. Diese Rahmenbedingungen können zu einer Umkodierung der Objekte führen, was letztendlich die Entscheidung der Entscheidungsträger beeinflusst.

Zu den wesentlichen zu beachtenden Institutionsmechanismen die bei der Planung und baulichen Umsetzung von Maßnahmen im Bestand zu beachten sind, zählen hierbei:

- NÖ Raumordnungsgesetz
- NÖ Bauordnung
- NÖ Bautechnikverordnung
- Denkmalschutzgesetz (im Falle einer Unterschutzstellung)
- Richtlinie Energieeffizienz am Baudenkmal
- Ö-Normen
- OIB Richtlinien

Des Weiteren sind folgende Ämter in das Bauvorhaben einzubeziehen:

- Bauamt Gemeinde Scheibbs (Bauansuchen)
- Bezirkshauptmannschaft Scheibbs (Betriebsbewilligung)
- Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (bei Förderansuchen)
- Bundesdenkmalamt (Beratung und Projektbeteiligung, Förderansuchen)

Aus Gründen der thematischen Wichtigkeit für die vorliegende Arbeit wird in weitere Folge auf das Thema Denkmalschutz näher eingegangen.

Denkmalschutz hat als wesentliche Aufgabe den Schutz von Kulturgütern und denkmalrelevanten Anlagen. Unter Kulturgütern werden Objekte und Stätten verstanden, die für die Allgemeinheit als Zeugnisse der geistigen Tätigkeit des Kunstschaffens oder des gesellschaftlichen Lebens von Bedeutung sind.⁹⁶ Somit sind Denkmäler Gegenstände der Vergangenheit, die mit besonderem Zeugnischarakter beschaffen sind und durch das erkennende Betrachten der Gesellschaft zum Denkmal werden.⁹⁷

Dabei wird der Wert eines Denkmals durch mehrere Eigenschaften bestimmt. Nach den Ausführungen von Georg Mörsch zum Thema Denkmäler können hierbei Eigenschaft des Denkmals wie das Baujahr, die Herstellungsart als auch seine ursprüngliche Funktion sein.⁹⁸ Jedoch sind Denkmale mehr als nur die Summe ihrer Substanz, sondern vielmehr wichtige Zeugnisse der Geschichte. Daraus ergibt sich rückschließend, dass auch die Geschichte Gegenstand der Denkmalpflege ist.⁹⁹

Anlehnend an die Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz werden hier die wesentlichsten Charakteristiken eines Denkmals kurz beschrieben:

Die **Bedeutung der Erinnerung** an ein geschichtliches Erbe. Hierzu zählen ortsgebundene und bewegliche Objekte, sowie immaterielle Zeugnisse wie Sprache, Musik und Brauchtum.

Der **Zeugniswert** eines Denkmals, der Zeugnisse wie historische Ereignisse bzw. Entwicklungen, künstlerische Leistungen oder technische Errungenschaften vorweisen kann. Auch kulturelle Bedeutung, historische Nutzung, Dokumentation über das Wirken von Einzelpersonen, kann in diese Kategorie eingegliedert werden.

Die **Authentizität** eines Denkmals, welche die Existenz eines Denkmals in seiner Materialität mit allen Zeitspuren, erkennbar machen lässt.

Die **physische Gestalt** bzw. **Erscheinungsform** von Denkmälern. Wobei es sich hier um Einzelobjekte, Teile von Objekten, Objektgruppen sowie Kulturlandschaften handeln kann.

Die **Interpretation** und das **menschliche Erkennen** eines Denkmals. Hierbei gilt wiederum als bedeutendes Merkmal, die Materialität eines Denkmals.

⁹⁶ Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, Leitsätze er Denkmalpflege in der Schweiz, S.11,

⁹⁷ Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, Leitsätze er Denkmalpflege in der Schweiz, S.13

⁹⁸ Freie und Hansestadt Hamburg, Kulturbehörde, Denkmalschutzamt, Konversionen: Denkmal – Werte - Wandel, Hamburg, 2012, S.67

⁹⁹ Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege, Kolloquium, Industriedenkmalpflege-Umnutzung-Wiedernutzung und Weiternutzung von Industriedenkmalen, Erfurt, 2003, S.10

Als grundlegende Maßnahme werden der Schutz und die Pflege von Denkmälern gesehen. Hierbei trägt der Denkmalschutz dafür Sorge, dass Denkmäler in ihrem Erscheinungsbild nicht zerstört, verfälscht beschädigt oder anderwärtig beeinträchtigt werden. Alle Aktivitäten die zur Erhaltung von Denkmälern erforderlich sind, fallen unter den Begriff „Denkmalpflege“. In Neubruck zählen zu den Objekten die unter Denkmalschutz stehen, Schloss Neubruck mit Kapelle sowie Teilbereiche der ehemaligen Fabrikanlage, wie die alte Schlosserei und anschließende Zimmerei. Ebenfalls in die Kategorie „unter Denkmalschutz stehend“ werden die von Menschenhand geschaffenen Objekte und Skulpturen in der Parkanlage gezählt. Diese sind:¹⁰⁰

- Ein gemauertes Gartengebäude aus Tuffstein beim Werkskanal
- Skulptur Venus vor dem Ostflügel des Schlosses
- Zwei Steinskulpturen, die weibliche Allegorien darstellen und sich auf Steinpostamenten beim Stiegenaufgang zum Nordtrakt des Schlosses befinden
- Zwei Statuen - Neptun und Vulkan - vor dem Westflügel des Schlosses
- Die ehemalige Grottenanlage beim Alpinum (ruinös)
- Stützmauer
- Eine Brücke mit drei Terrakottvasen über dem Werkskanal
- Neptunstatue

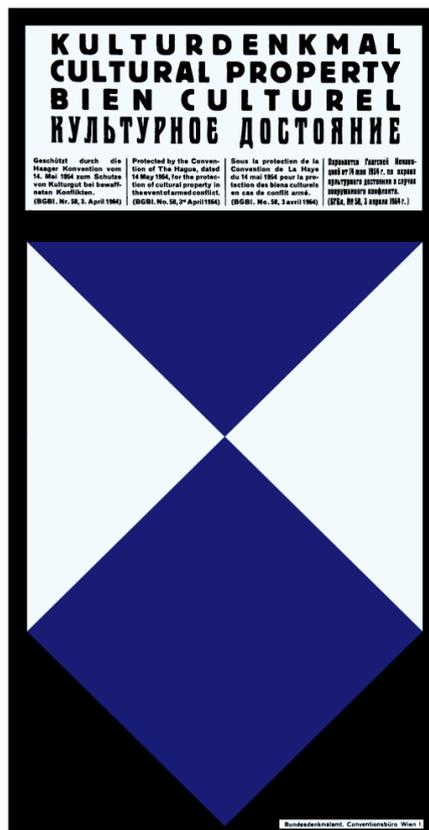


Abb. 102 Kennzeichnung Denkmalschutz

¹⁰⁰ Bundesdenkmalamt, Landeskonservatorat für Niederösterreich, Amtssachverständigen Gutachten, Krems, 2013

Konzeptidee

«Nichts ist mächtiger als eine Idee,
deren Zeit gekommen ist»

(Victor Hugo)

Ausschlaggebend für das neue Nutzungskonzept war die Tatsache, dass es in der Region eine Vielzahl an Kleinunternehmen gibt, die in der Produktion und im Handel von Sach- und Gebrauchsgütern tätig sind. Das vorliegende Konzept knüpft daher an diesem regionalen Thema an. Unter dem Motto „unter Gleichgesinnten sein“ soll ein Ort geschaffen werden, der an dem Areal in Neubruck einen Gewerbehof einbindet. Die Weiterentwicklung des Bestandes wird unter dem Vorschlag geleitet, Startups als auch traditionelle Betriebe einen neuen Betriebsstandort zu bieten und die bestehenden Stärken des Areals dadurch zu reaktivieren. Auch der regionalen Problematik, dass ansässige Unternehmen unter dem Facharbeiterkräftemangel leiden, soll am Standort Neubruck durch handwerkliche Lehrwerkstätten entgegengewirkt werden. Durch die Aktivierung des Industrieareals in Neubruck wird ein geeigneter Produktionsstandort für qualifizierte Fachkräfte geschaffen, bei den unterschiedlichen Aktivitäten generiert werden können.

Die bestehende Flächenflexibilität der einzelnen Gebäudetrakte bietet Platz für unterschiedliche Nutzungen von der Werkstatt bis zum Büro bzw. dem Veranstaltungszentrum. Konkret wird vorgesehen, in dem ehemaligen Hochregallager eine kulturelle Szene einzubinden, wohingegen im ehemaligen

Sortiersaal, handwerklich orientierte Startups und regional ansässige Handwerksbetriebe untergebracht werden sollen. Durch die gezielte Verbindung von Raum, Funktion und Konstruktion soll das neue Konzept angemessen in das Areal integriert werden. Das Gesamtkonzept sieht dabei vor, dass die räumlich gestalterischen Qualitäten des Bestandes aufgegriffen werden und in einer spannungsvollen Verbindung mit den unterschiedlichen Nutzungen gesetzt werden.

Dabei beruht das Konzept auf den drei Vorgehensweisen, der **Erhaltung**, der **Vernetzung** und der **Weiterentwicklung**.

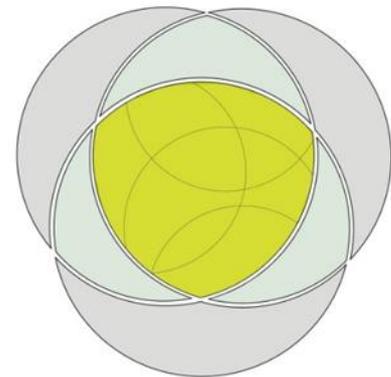


Abb. 103 Synergiekreislauf

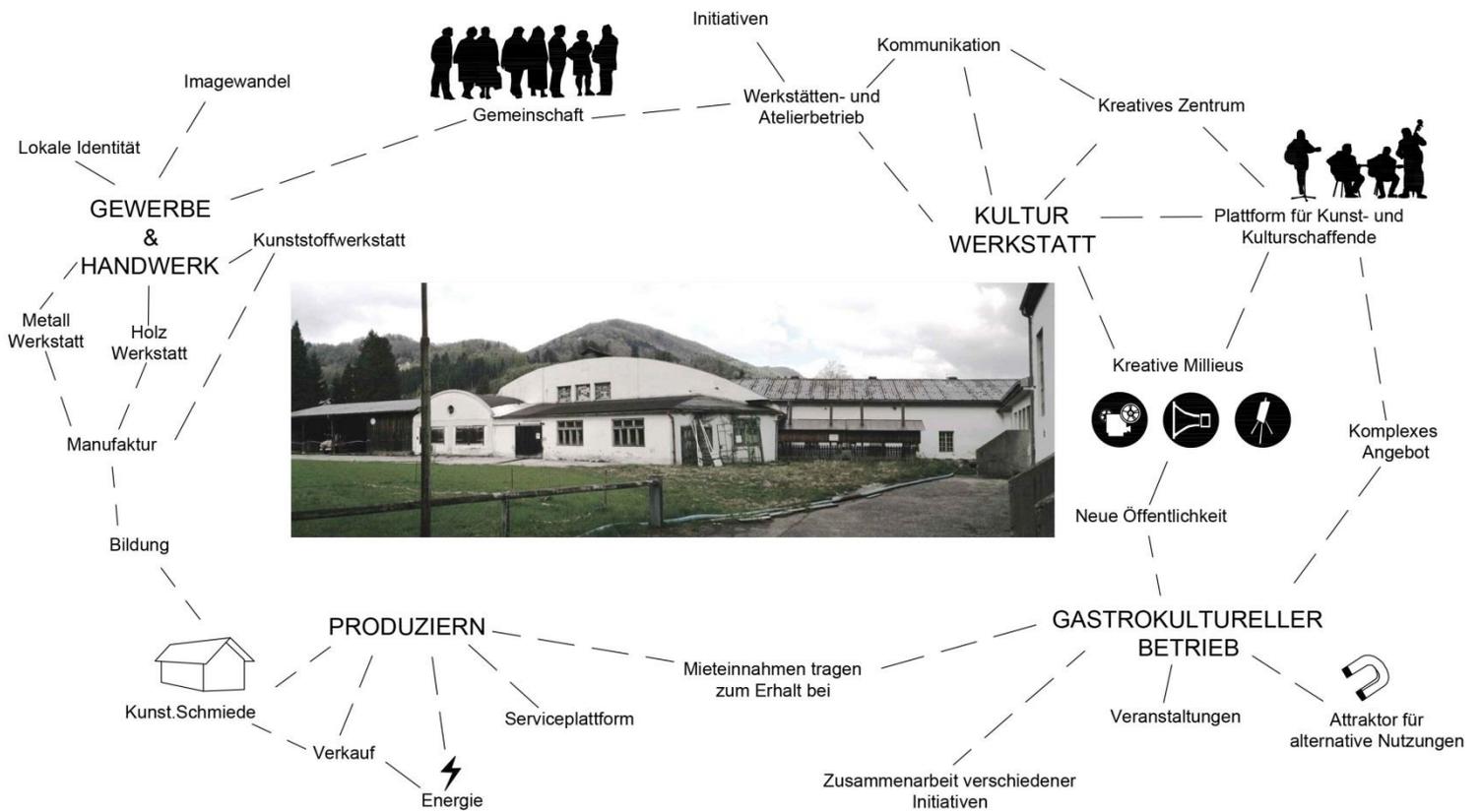


Abb. 104 Funktionen- und Nutzernetzwerk

Beim **Erhalten der Bausubstanz** werden Bauwerke als zukunftsfähige und langfristige Ressourcen verstanden. Somit wird darauf Wert gelegt, dass die gegebenen Räumlichkeiten in Größe und Form bestehen bleiben und der Charakter der Fabrik erhalten bleibt. Das Areal soll in den „Alltag der Region“ wieder integriert werden und dessen Potenzial sowie geschichtliche Entwicklung, erfahrbar gemacht werden. Das Planungskonzept sieht den Erhalt der vorhandenen Substanz vor, lediglich minimale Eingriffe in die Gebäudehülle sollen umgesetzt werden. Somit werden die räumlichen Dimensionen der Hallen beibehalten und Abbruch- bzw. Verkleinerungsmaßnahmen so gut als möglich, vermieden. Diese Festlegung hat zur Folge, dass keine Zwischendecken zur Minimierung der Raumvolumina in Frage kommen, sondern auf **Raum-in-Raum Lösungen** gesetzt wird. Als Ergebnis dieser gezielten Eingriffe sollen die vorhandenen Bestandsflächen langfristig nutzbar gemacht werden und gleichzeitig die gestalterische Transformation der Gebrauchspuren von vergangenen Nutzungen in den Räumen als Leitthema des Architekturkonzeptes verdeutlicht werden. Dieser pragmatische Ansatz hat zur Folge, dass Wände mit ihrer Patina und den erkennbar abgenutzten Oberflächen erhalten werden um zusätzlich zur besonderen Atmosphäre im Innenraum beizutragen. Demzufolge wird der

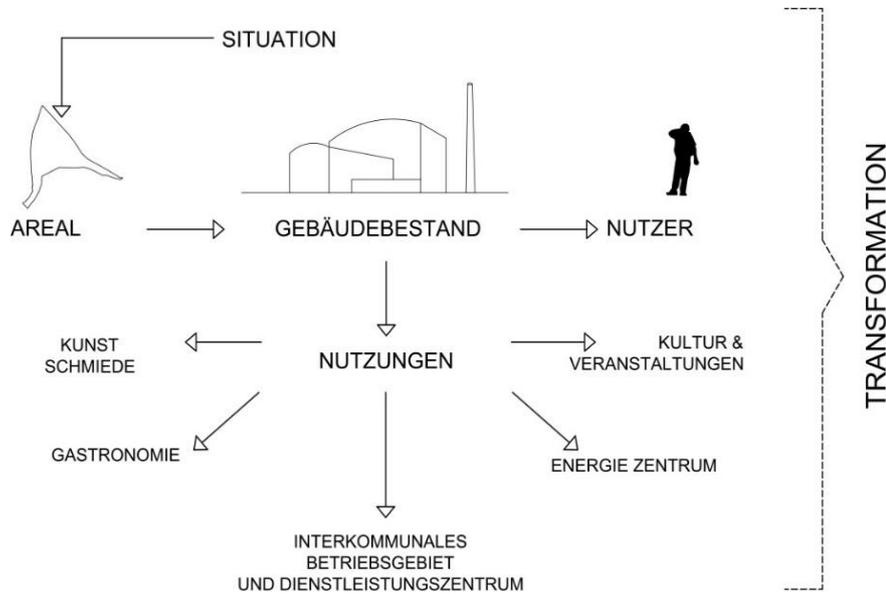
Charme der Industrieanlage bewahrt und nicht zur Gänze durch neue Einbauten überdeckt. Des Weiteren wird angestrebt, neue Funktionen so einzubinden, dass durch die Revitalisierung auch die ursprünglichen Raumfunktionen der Fabrik und der Papierproduktion sichtbar und erlebbar bleiben. Dies soll unter dem Grundgedanken einer zurückhaltenden Sanierung, mit nur für die weitere Nutzung erforderlichen Eingriffen erfolgen. Die **Vernetzung** bezieht sich in erster Linie auf die Verbindung der einzelnen Nutzer. Die großzügigen Flächen der Hallen sollen unter Einbezug spezifischer Raumkonfigurationen verschiedenen Nutzergruppen, Platz bieten. Im Fokus der Betrachtung steht hier das produzierende Gewerbe-Handwerk, das Kreative Gewerbe- die Kreativwirtschaft und die Gastronomie. Das produzierende Gewerbe wie etwa Metall- und Holzverarbeitung sollen in kleinstrukturierten Einheiten im ehemaligen Sortiersaal untergebracht werden. Dieser Punkt wird vor allem bei der **Weiterentwicklung** angedacht. Das Konzept des Co-Workings in der Industrieanlage in Neubruck sieht vor, dass handwerkliche Nutzungen untergebracht werden. Bedacht wurde hierbei, dass die Form der Arbeit einem kontinuierlichen Wandel unterliegt. Neue flexible Konzepte, die auf sich ändernde Bedingungen reagieren können, sind gefragt.



Abb.105 „Patina“ der Fabrik

Dahingehend wurde dieser Trend in Hinblick auf die Weiterentwicklung der Industrieanlage berücksichtigt, was zum Co-Working-Handwerk-Konzept geführt hat. An diese Stelle sollen unterschiedliche Gewerbe zusammengebracht werden und Zonen für einzelnes sowie gemeinsames Arbeiten geschaffen werden. Wesentlich dabei ist die Nutzungsmischung an sich, die je nach Bedarf der Funktionen, Funktionsarten und Funktionsgrößen, variiert werden kann. Hier soll vor allem die Idee gestützt werden, dass Nutzer in kleinen Einheiten ihren Kerngeschäften nachgehen können und dennoch, zu einem übergeordneten großem Ganzen, dem interkommunalen Gewerbepark angehören.

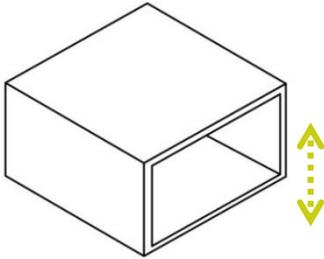
Das Co-Working-Handwerk, welches im ehemaligen Sortiersaal der Anlage untergebracht werden soll, basiert auf dem Gedanken des kooperativen Miteinanders. Die einzelnen Betriebe stehen hierbei nicht zueinander in Konkurrenz, sondern profitieren durch die vorhandenen Produktionsräume und Betriebsmitteln und lassen dadurch neue gemeinsame Synergien entstehen. Auch kulturelle Einheiten und gastronomisch genutzte Bereiche sollen in das übergeordnete Ganze eingebunden werden. Die Durchmischung der unterschiedlichen Nutzergruppen soll die Benutzer der Anlage untereinander vernetzen und dadurch einen Mehrwert für das Fabrikareal erbringen.



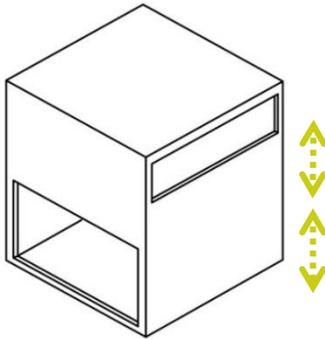
Durch die angebotenen Aufteilungsmöglichkeiten werden Möglichkeiten zur Regelung von sozialem Austausch sowie sozialen Interaktionen geschaffen werden. Beispielsweise können die einzelnen Unternehmen untereinander Informationen austauschen, jedoch auch von diesen sich zurückziehen und ungestört arbeiten. Als zusätzlicher Aspekt soll das neue Betriebsgebiet als positiver Impulsgeber der Region dienen. Im Idealfall schafft das Projekt durch die neuen Wirkungszusammenhänge, Synergien über das Areal hinausreichend, die der Region und einen Mehrwert bietet.

Abb. 106 Konzept-Transformation

Modulares Bauen



Einzeleinheit



Doppeleinheit vertikal

Doppeleinheit horizontal

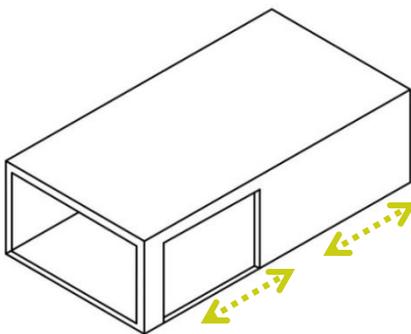


Abb. 107 Modultypen

Bei der **Weiterentwicklung** werden zeitgemäße neue Architekturelemente in die bestehende Struktur integriert. Diese neuen Elemente sollen es möglich machen, die unterschiedlichen Nutzungen umzusetzen. Hierbei werden unter Einbezug von Raummodulen neue Raumsituationen geschaffen. Diese Module, die sowohl die Kommunikation unter den einzelnen Betrieben unterstützt als auch Rückzug und damit Privatheit ermöglichen, lassen zusätzlich neue Zwischen- bzw. Restflächen entstehen, die jegliche Art von Nebenutzungen möglich macht.

Module sind dreidimensionale Einheiten, die als unabhängige Elemente oder als Teilbereiche verwendet werden, indem sie aufeinandergestapelt oder nebeneinander angeordnet werden, um einen Raum zu erweitern.¹⁰¹

Da Industriebaubauten in der Regel große Raumstrukturen aufweisen, eignen sich solche Raum-in-Raum Systeme gut für großvolumige Hallen von Industrieanlagen. Der Vorteil einzelner Einheiten liegt in der Kleinräumlichkeit der Module, der vielseitigen Nutzungsmöglichkeit als auch in der Transportfähigkeit. Der Einsatz von modularen Systemen in unbenutzten Industriehallen ist bereits erprobt und erwies sich als geeignete Lösung Großstrukturen ohne intensive Investitionskosten für Umbau bzw. Sanierungen, wieder be-

wirtschaften zu können. Ein wesentlicher Vorteil dieser Einheiten ist, dass die Aufteilung bzw. Flächenbelegung, entsprechend der Nachfrage variieren kann und dadurch besser auf die Nutzungsflexibilität reagieren kann. Das Konstruktionsprinzip solcher Boxeinheiten, basiert auf einem vorgefertigten System, indem alle konstruktiven Details wie Wärmedämmung, Haustechnik sowie Tür- und Fensteröffnungen, bereits in den einzelnen Wandeinheiten integriert sind. Dabei wird zwischen Raumcontainersystemen und Raummodulsystemen unterschieden.

„Je länger die Wirkzeit eines Gebäudes sein soll, desto anpassungsfähiger muss es sein.“ (Frei Otto)

¹⁰¹ Knaack Ulrich, Chung-Klatte Sharon, Hasselbach Reinhard, Systembau-Prinzipien der Konstruktion, S. 48

Raumcontainersysteme Raummodulsysteme

unterscheiden sich dabei in der Tatsache, dass sie als Einzelmodule montiert werden können, mehrfach wiederverwendbar sind und somit für viele unterschiedliche Anforderungen leicht transportierbar sind. Das Konstruktionsprinzip dieses Systems besteht aus dem tragendem System der Stahlrahmen, die lediglich vor Ort miteinander verschraubt werden und den verkleidenden Wände der Module, aus gedämmten Leichtbaupaneelen. Trotz zahlreicher Vorteile wie beispielsweise schneller Auf- bzw. Abbau und Transportfähigkeit, bestehen Nachteile wie vorgegebene Kubaturgröße mit geringem Gestaltungsspielraum.¹⁰²

hingegen, werden zwar auch durch selbsttragende Stahlrahmenkonstruktionen getragen, jedoch werden diese Boxen im fertig aufgebauten Gesamtzustand transportiert. Boden- und Deckenplatte werden dabei fest verankert und geben der Konstruktion zusätzliche Stabilität. Die verkleidenden Wandelemente werden wiederum aus Leichtbauplatten mit inkludierter Wärmedämmung gefertigt.

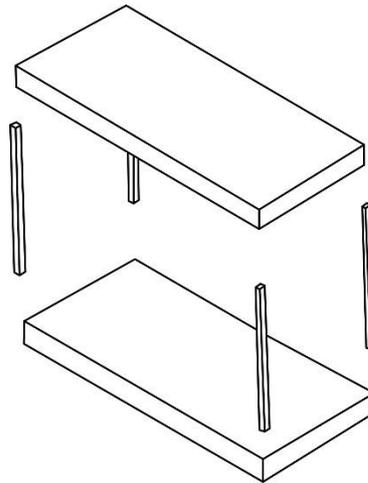


Abb. 108 Raumcontainer

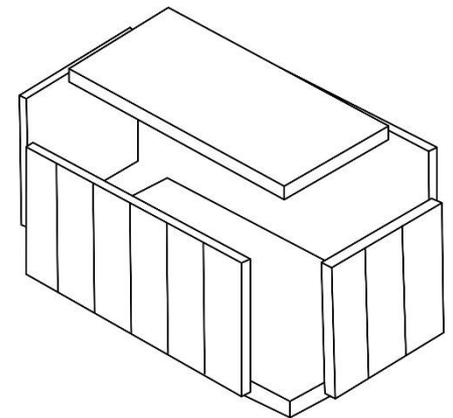


Abb. 109 Raummodul

¹⁰² Knaack Ulrich, Chung-Klatte Sharon, Hasselbach Reinhard, Systembau-Prinzipien der Konstruktion, S. 64-66

Konstruktion

Die Konstruktion der Raumeinheiten wird aus setzt sich aus einzelnen Elementen zusammensetzen. Die Summe der einzelnen Teile ergibt dabei die Raumeinheit. Als statisches Grundgerüst wird ein Stahlskelett, welches die weitere Konstruktion tragen soll angedacht. Alternativ ist auch eine selbsttragende Holzkonstruktion, aus einzelnen Wandelementen möglich. In Anlehnung an das Projekt „Indoor Units“ der Kommission für Technologie und Innovation der Hochschule Luzern – Technik und Typologie & Planung in Architektur, folgende konstruktive Lösung vorgeschlagen:

Beplankung Wand

Innen: OSB Platte
Mitte: Dämmung
Aussen: Holzwoollplatten

Beplankung Decke

Oben: OSB Platte
Mitte: Dämmung
Unten: OSB Platte

Beplankung Boden

Oben: OSB Platte
Mitte: Dämmung
Unten: MDF Platte

Kälteschutz bzw. Wärmeschutz

Interne Wärmeeinträge
Ergänzungsheizung
Öffnbare Fenster
Alternativ: mechanische Lüftung

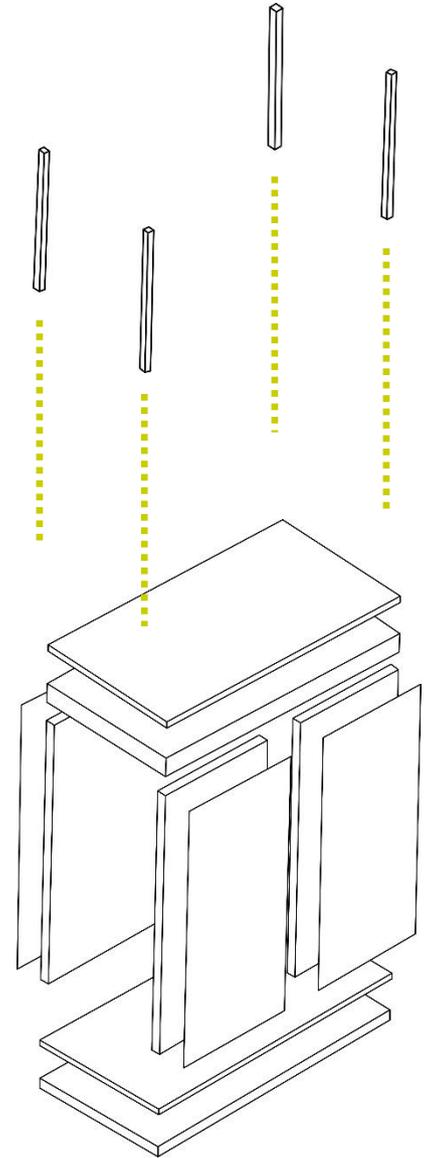


Abb. 110 Konstruktion der Module

Quelle: <http://www.indoor-units.ch/pages/units.html>

Die durch die Anordnung der Module entstehen unterschiedlichen Haupt- und Nebenflächen, die das Volumen unterteilen und spannende Zwischenzonen bilden, welche Platz für Teamarbeit, kommunikativen Austausch oder Besprechungen bereitstellen. Das neue Konzept stellt Kommunikation, gemeinschaftliches Arbeiten und flexible Nutzungsmöglichkeiten zum Hauptgegenstand des zukünftigen Betriebsgebietes. Hierbei wird versucht auf neue räumliche Situationen einzugehen und ein modernes Arbeitsumfeld zu schaffen. Die vorhandenen Fabrikflächen werden in eine Vielzahl von Arbeitsflächen gegliedert und ermöglichen dadurch, einen breiten Radius an vielseitigen Tätigkeiten.

Die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten erstrecken sich von der Einzel- bzw. Teamarbeit, dem intellektuellen Austausch, der gemeinsamen Kommunikation, dem kreatives Produzieren oder sogar dem Wohnen. Die neuen Raummodule stehen dem industriell geprägten Bestandsgebäude der ehemaligen Papierfabrik als Pendant gegenüber und sind lediglich an bestimmten Zwischenzonen miteinander verbunden. Die Verknüpfung von Alt und Neu soll den Erhalt des Bestandes stärken und dem Gebäude neue Qualitäten verleihen. Diese modularen Ergänzungen werden in einheitlicher Materialwahl additiv eingesetzt, um den Kontrast zwischen Bestehendem und Neuem zu stärken.



Abb. 111 Varianten der Modulordnung

neubruck

mitten.
im.geschehen.



1



2



4

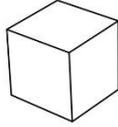
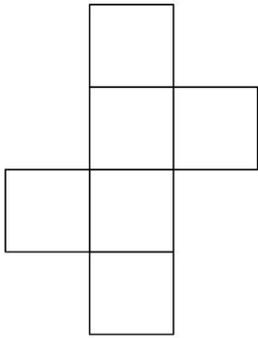


5



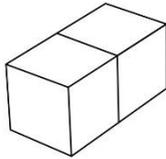
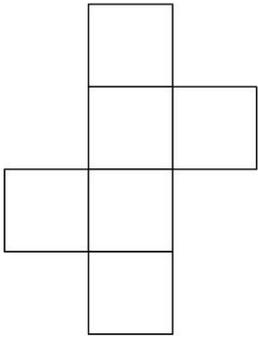
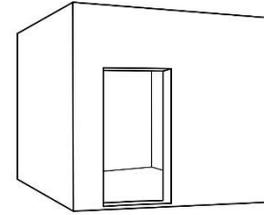
6

Abb. 112 Nutzerkonzept



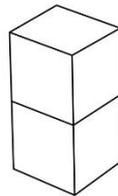
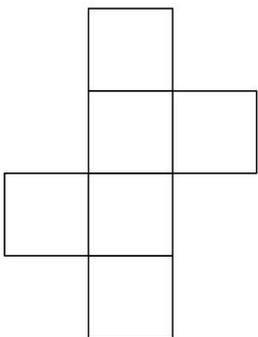
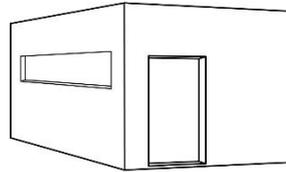
Flexibler Arbeitsplatz (25m²)

- Büro
- Einzelarbeitsplatz
- Atelier



Flexibler Arbeitsplatz horizontal (2 x 25m²)

- Werkstatt
- Produktion Handwerk
- Proberaum



Flexibler Arbeitsplatz vertikal (2 x 25m²)

- Atelier
- Werkstatt
- Proberaum

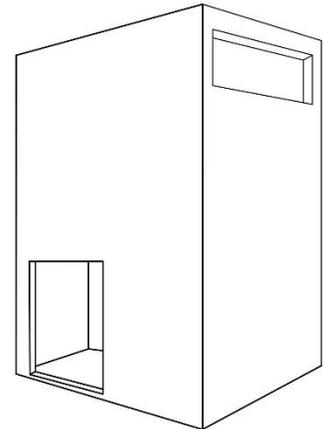


Abb. 113 Modulnutzung

Referenzbeispiele

Die angeführten Referenzspiele beziehen sich auf Revitalisierungsmaßnahmen, in denen Raum in Raum Konzepte umgesetzt wurden. Es werden Industriebauten von verschiedener geografischer Lage und Größe angeführt, die durch die erfolgte Umnutzung zu einer Aufwertung der Anlage und dessen Umgebung geführt haben. Es sollen wesentliche Umnutzungsvarianten aufgezeigt werden, wobei als maßgebendes Leitbild Konzepte mit integrierten Lösungen ausgewählt wurden.



Abb. 114 Innenansicht Rote Halle

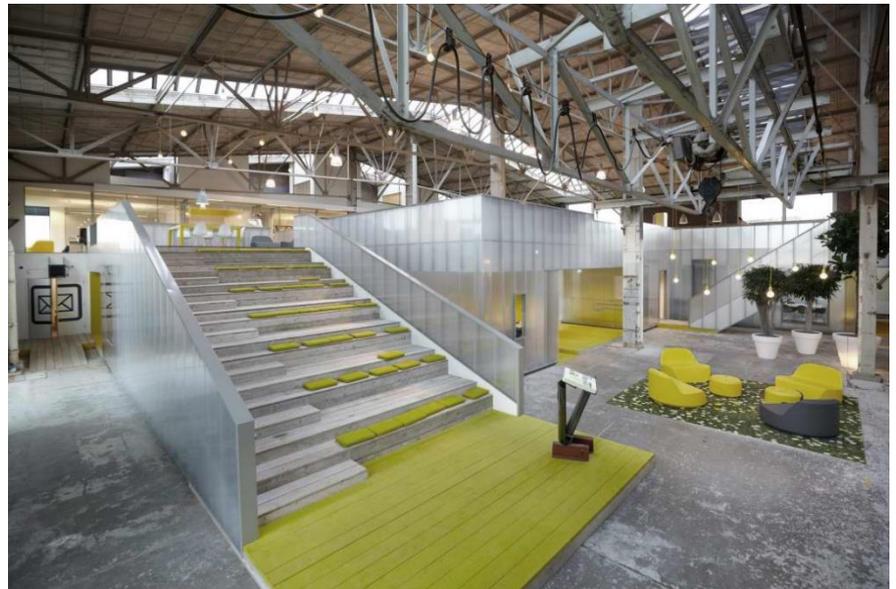
Die Rote Halle in Düsseldorf-Derendorf

Die Rote Halle in Düsseldorf wurde im Jahr 2006 von Thomas Pink umgebaut und revitalisiert. Die Gebäudeaußenhaut ist in ihrer alten Optik mit den überlagerten Zeitschichten und Abnutzungen bewusst erhalten worden, um den Charme der einstigen Fabrik zu bewahren. So wurde die Klinkerfassade mit ihrer Patina und den Schadstellen im Mauerwerk beibehalten. Fensteröffnungen wurden mit Hilfe von Metallnetzen witterungsoffen gehalten und sorgen dadurch für eine geeignete Belüftung. Als Gegensatz zur gänzlich erhaltenen Fassade wurde ein neues Innenleben der Industrieanlage eingepflanzt. Die Innenräume wurden entkernt und mit zwei neuen Geschossdecken versehen. Es wurden neue Geschosse integriert, sodass in den Randzonen der Außenwände Deckenhohe Lufträume entstanden. Mit dieser Methode wurde eine Innenfassade ausgeführt, die den klimatischen Anforderungen entspricht.¹⁰³

¹⁰³ http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Altbaumodernisierung_Rote-Halle-in-Duesseldorf_69254.html, Zugriff am 10.9.2014

Ingenieurbüro in Rotterdam

Eine ehemalige als Stahlwerk genutzte Halle wurde zu einem Ingenieurbüro umgenutzt. Aus Kostengründen wurde ein energetische Verbesserung der Gebäudehülle des mit Ziegelmauerwerk abgelehnt. Im neuen Konzept wurden klimatisierte Boxen eingestellt, die als Arbeitsräume verwendet werden sollten. Durch diese Methode wurden die die räumlichen Qualitäten der offenen Halle mit dem raumüberspannenden Stahltragwerk erhalten. Die Arbeitsräume schließlich sind mit tragendem Stahlskelett auf zwei Ebenen in das große Volumen eingestellt.¹⁰⁴



¹⁰³ <http://www.detail.de/inspiration/ingenieurbuero-in-rotterdam-106256.html>, Zugriff am 10.9.2014

Abb. 115 Innenansicht Ingenieurbüro in Rotterdam

Umbau Innenhof der Technischen Universität Prag

Der Innenhof der Technischen Universität in Prag wurde um einen neuen Multifunktionsbereich erweitert, der das Raumangebot der Fakultät für Bauingenieurwesen vergrößert hat. Durch das neue Konzept sollte die Interaktion und Kommunikation gefördert werden. Gelöst wurde der Anspruch durch mobile Schrankwänden im Erdgeschoss, die bei Bedarf zu Arbeitsräume, Ausstellungsbereiche bzw. Vorlesungs- oder Konferenzsaal umgebaut werden können. Zusätzliche Räume wurden an der neuen Dachkonstruktion abgehängt. Diese abgehängten Unterrichtsboxen dienen der räumlichen Separierung und dem Rückzug in kleine Arbeitseinheiten.¹⁰⁴

¹⁰⁴ <http://www.detail.de/inspiration/umbau-eines-innenhofs-der-technischen-universitaet-prag-100272.html> Zugriff am 10.9.2014

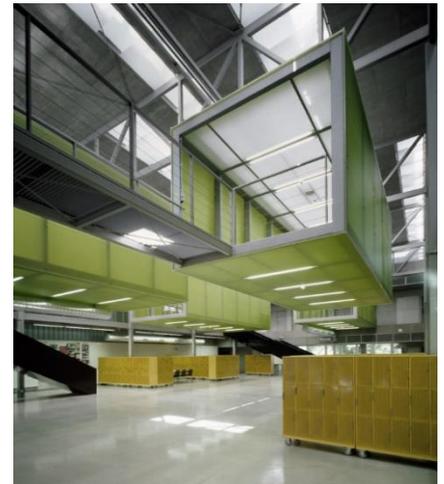


Abb. 116 Innenansicht TU Prag

Entwicklungs- Vorschlag

Abhängig von ökonomischen Bedingungen sowie der lokalen Standortgegebenheit, kann bei der Art der Umsetzung des Konzeptes von zwei Varianten gesprochen werden. Zum einen von einer sofortigen Umsetzung, also einer **Schnellentwicklung** bzw. einer allmählichen Umsetzung, der **Langsamentwicklung**. Bei der ehemaligen Papierfabrik in Neubruck kann von einer **stufenweise** und **aufeinander aufbauenden Umsetzung** gesprochen werden. Zwar besteht ein klar definiertes Konzept, jedoch wird aus Gründen der ungewissen Abschätzbarkeit von Auslastung der Flächen bzw. konstanten Mieternachfragen zu Beginn der Entwicklungsphase, eine langsame Umsetzung für realistisch erachtet. Grundlegendes Ziel ist es, hohe Investitionskosten die durch eine komplette Generalsanierung anfallen würden um die Herstellung der Vermietbarkeit der Hallen zu ermöglichen, zu vermeiden und eine Lösung zur Verfügung zu stellen, die die arealspezifischen Bedingungen berücksichtigt und individuell an die herantretenden Nachfragen der Nutzer anzupassen. Wesentlich für die darauffolgenden Entwicklungsstufen ist eine verträglich Nutzungsmischung an sich, die je nach Bedarf und Nachfrage variiert werden kann. So soll die Industrieanlage in Neubruck durch einen Branchenmix eine zusätzliche Aufwertung erhalten. Hier wird vor allem der Trend unterstützt, dass Nutzer in kleinen Einheiten ihren Kerngeschäften nachgehen

können und dennoch zu einem großen Ganzen, dem interkommunalen Gewerbepark angehören. Angestrebt wird eine Orientierung an kleine, spezialisierte, handwerkliche Produktionsbetriebe aus dem Bereich Holz-, Metall- und Kunststoffbau. Diese Schwerpunktbildung soll die Synergie-Effekte unter den Betreibern zusätzlich verstärken. Das Gesamtkonzept sieht dabei vor, dass die räumlich gestalterischen Qualitäten des Bestandes aufgegriffen werden und in einer spannungsvollen Verbindung mit den neuen Nutzungen gesetzt werden. Zur Realisierung des neuen Konzeptes wurde eine etappenweise Umsetzung angedacht. Darunter fällt eine mehrstufige Entwicklungsphase, die von der aktuellen Situation ausgeht und Phasen der Zwischennutzung, Transformation, des Ausbaus und der Festigung des Gesamtkonzeptes beinhaltet. Die festgelegten Schritte, beziehen sich zum Großteil auf die Papierfabrik, da Schmiede und Zimmerei unter anderer Vorgehensweise, aktiviert werden sollen. Über eine anfängliche Anlaufphase für die einzelnen Bestandsbauten bzw. die zu erkennende Mieternachfrage, kann die Rentabilität besser abgeschätzt werden und weitere Investitionsentscheidungen klar getroffen werden.

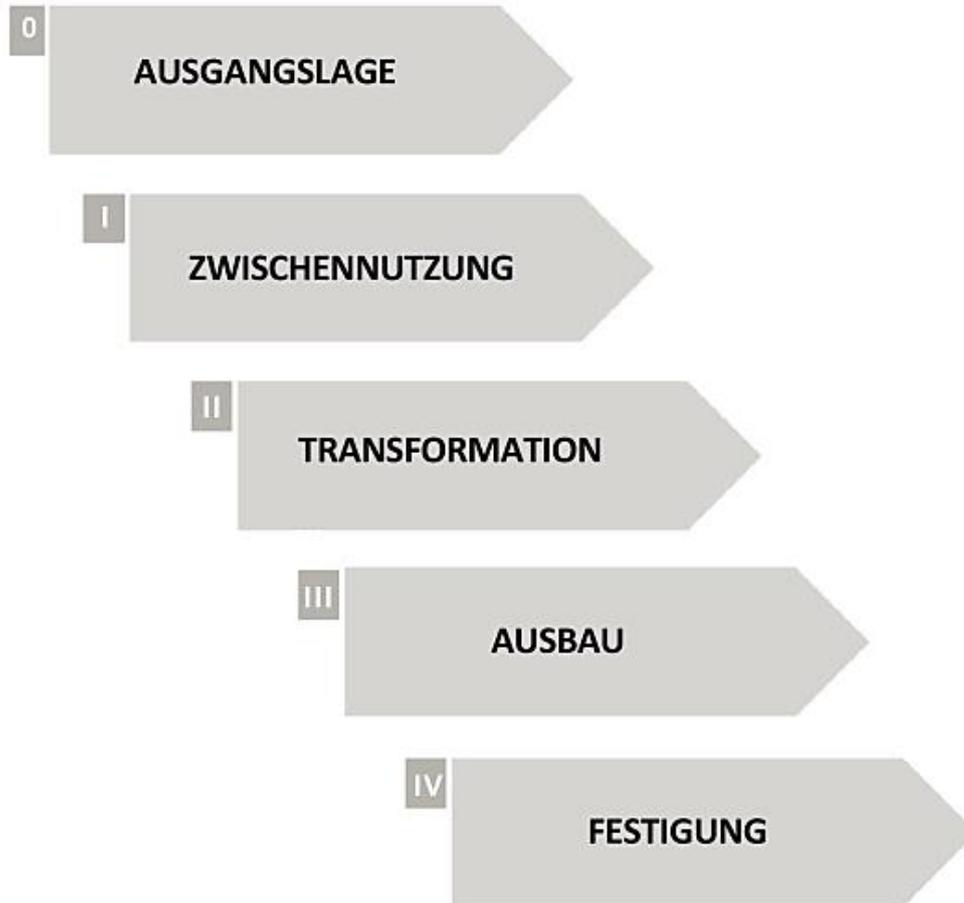


Abb. 117 Stufenbau der Umsetzung

Ausgangslage

Bei der bisherigen Situation bestand das Problem, dass viele Flächen in der ehemaligen Papierfabrik ungenutzt blieben, Mieteinnahmen ausbleiben und somit keine Gelder für anstehende Sanierungsmaßnahmen erwirtschaftet werden konnten. Auch war die Anlage als geschlossenes Areal nicht zugänglich und blieb dadurch der Öffentlichkeit verschlossen.



Abb. 118 Ehemalige Papierfabrik Südansicht

Zwischennutzung

Dies soll in der Phase der Zwischennutzung geändert werden, indem das Areal öffentlich erschlossen wird. Zum einen über die im Puchenstubner Straße, wo die Jeßnitzbrücke ausgebaut und für Pkw-Verkehr befahrbar gemacht werden soll, zum anderen über die Erlaufbrücke im Norden. In dieser Entwicklungsphase wird das Konzept einer Kreativscene implementiert. Hierfür werden kurzzeitige Nutzungen wie Konzerte, Clubbings, Veranstaltungen, Theateraufführungen oder auch Open Air Kino angedacht. Die Einrichtung einer temporären Gastronomiezone ist dazu ebenfalls vorgesehen. Alle Interventionen sollen hierbei unter geringem finanziellem Einsatz erfolgen. Diese Phase der Zwischennutzung dient vorwiegend der Bekanntmachung des Areals und der Imagebildung, die Interessenten aus der kulturellen und kreativen Szene ansprechen soll.

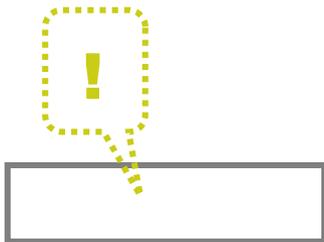


Abb. 119 Überlegung „Implementierung“



Abb. 120, 121 Low Budget Idee



NUTZER

Vereine
Künstler
Jugendliche
Kunst-Initiativen

Transformation

Der Abschnitt der Transformation dient dem Ausbau des Konzeptes. Nach erster Etablierung wird die kulturelle Szene weiter verstärkt, indem Bereiche wie Gastronomie- und Veranstaltungszonen, weiter ausgebaut werden. Dies wird im ehemaligen Hochregallager umgesetzt. An dieser Stelle werden Räume adaptiert und Sanierungsmaßnahmen umgesetzt, welche die Räume nutzbar machen sollen. Vor allem im Bereich der Gastronomie soll einer ganzjährigen Nutzung möglich sein. Funktionen wie Bar, Küche, Lager und Sanitärzonen werden in die vorhandenen Räumlichkeiten integriert. Auch folgen erste Maßnahmen im Sortiersaal, der für eine gewerbliche bzw. handwerkliche Nutzung umfunktioniert werden soll. Hier wird eine Lösung mittels „Co-Working-Gewerbe“ angedacht. Die Einbindung des Grünraums im Bereich des Weihers auf der Südseite der Anlage wird für den Sommerbetrieb vorgesehen. Hierbei stellt die Gastronomiezone funktional als auch gestalterisch als Bindeglied zwischen Außenraum und Innenraum da. Diese Zone soll vor allem mittels Durch- und Einblicke einen fließenden Übergang zum Fabrikinneren schaffen.

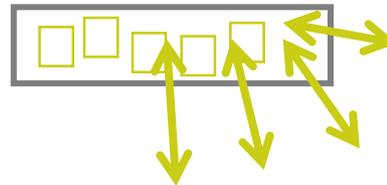


Abb.122 Überlegung „Transformation“



Abb. 123 Low Budget Idee

Ausbau

In der Phase des Ausbaus werden weitere Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmöglichkeiten gesetzt. Dies soll vor allem durch eine entsprechende Vermarktung und Imagebildung des Areals erfolgen. Die Kulturzone soll durch gezielte Vermarktungsstrategien stärker etabliert werden, die Gewerbezone im Sortiersaal hingegen, durch weitere Raum-in-Raum Lösungen nutzbar gemacht werden. In dieser Etappe des Entwicklungsplans werden bereits laufende Mieteinnahmen durch die eingebundenen neuen Nutzungen erwirtschaftet. Als Ergebnis dieser Veränderung werden Investitionen am Gebäude wie Sanierungen von dringlichen Schäden bereits aus den laufenden Einnahmen getätigt.



Abb. 124 Überlegung Ausbau



Abb. 125 Raum in Raum Module

Festigung

Die letzte Entwicklungsphase des Konzeptes sieht die Festigung der vorangegangenen Schritte vor. Hierzu werden bei Bedarf weitere Gewerbeflächen in der Fabrikanlage erschlossen und nach dem Raum-in-Raum System bespielt. In welchem Ausmaß das Konzept umgesetzt wird, hängt letztendlich von der eintretenden Nachfrage ab. Der Vorschlag sieht jedoch ein rasches Einbinden der neuen Raumeinheiten vor, sodass neue Interessenten wiederum einen Vorteil zur Standortentscheidung hätten. In der Phase des Ausbaus werden weitere Sanierungsarbeiten an der Gebäudesubstanz getätigt. In welchem Ausmaß diese geschieht wird im Hinblick auf die erfolgende Nutzung ersichtlich. Anzumerken wäre dennoch, dass im Zuge des laufenden Betriebs, Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorzunehmen sind.

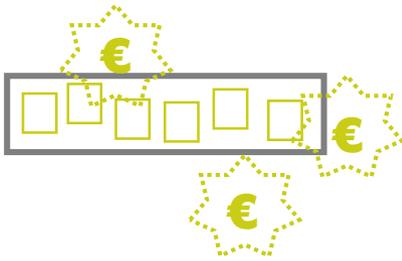


Abb. 126 Überlegung „Festigung“

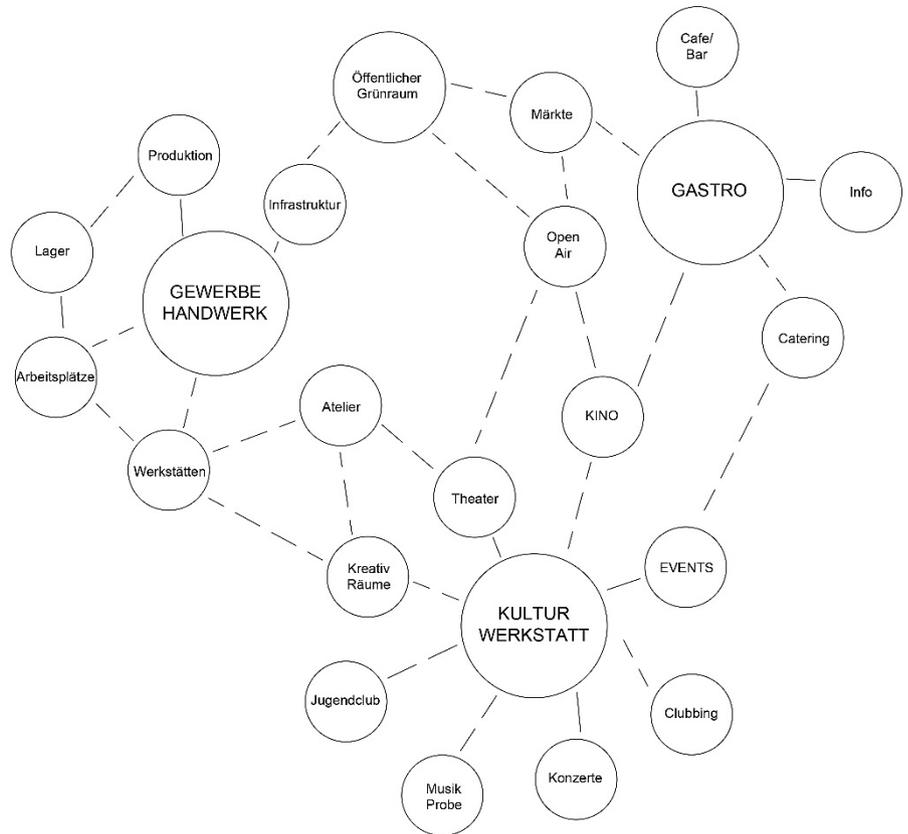


Abb. 127 Vernetzung lt. Entwicklungsplan

Funktionsprogramm ehem. Papierfabrik

Die Nachnutzung von Industrieanlagen führt in den meisten Fällen zur Veränderung des Raum- bzw. Funktionsprogramms. Bei der ehemaligen Papierfabrik in Neubruck wurde ebenfalls ein neues Funktionsprogramm für die Reaktivierung der bestehenden Räume erstellt. Hier werden das Hochregallager und der ehemalige Sortiersaal der Papierfabrik durch neu integrierte Strukturen ergänzt.

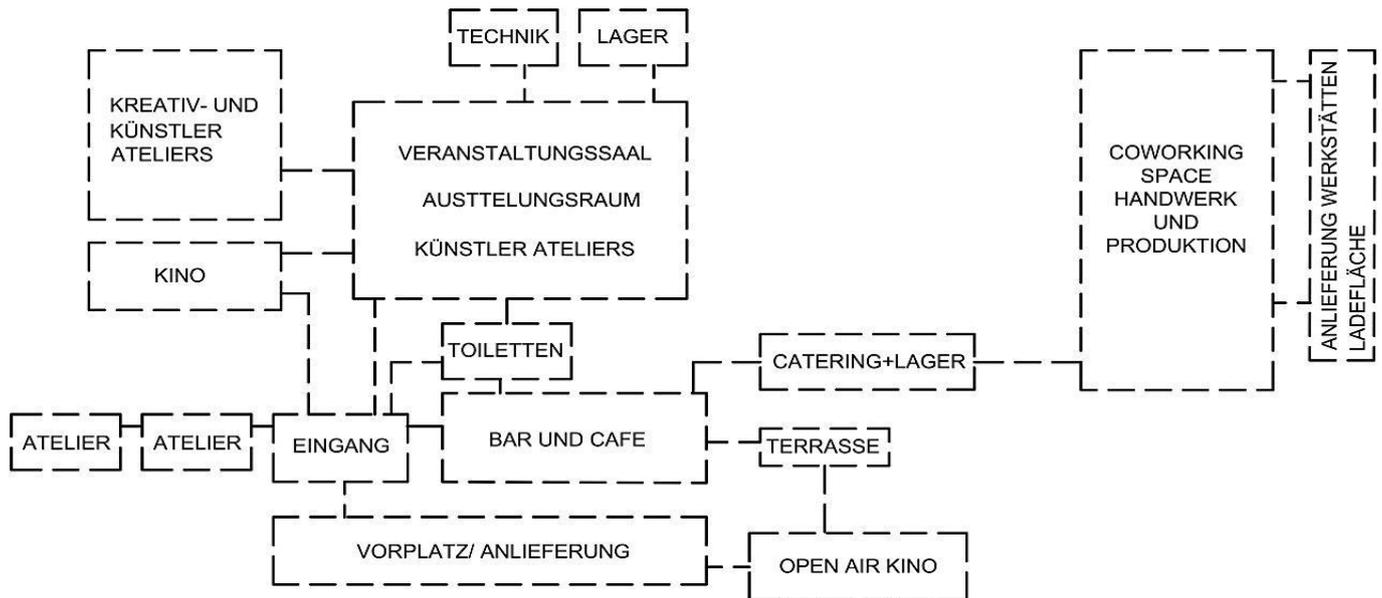


Abb.128 Funktionsprogramm „Neu“

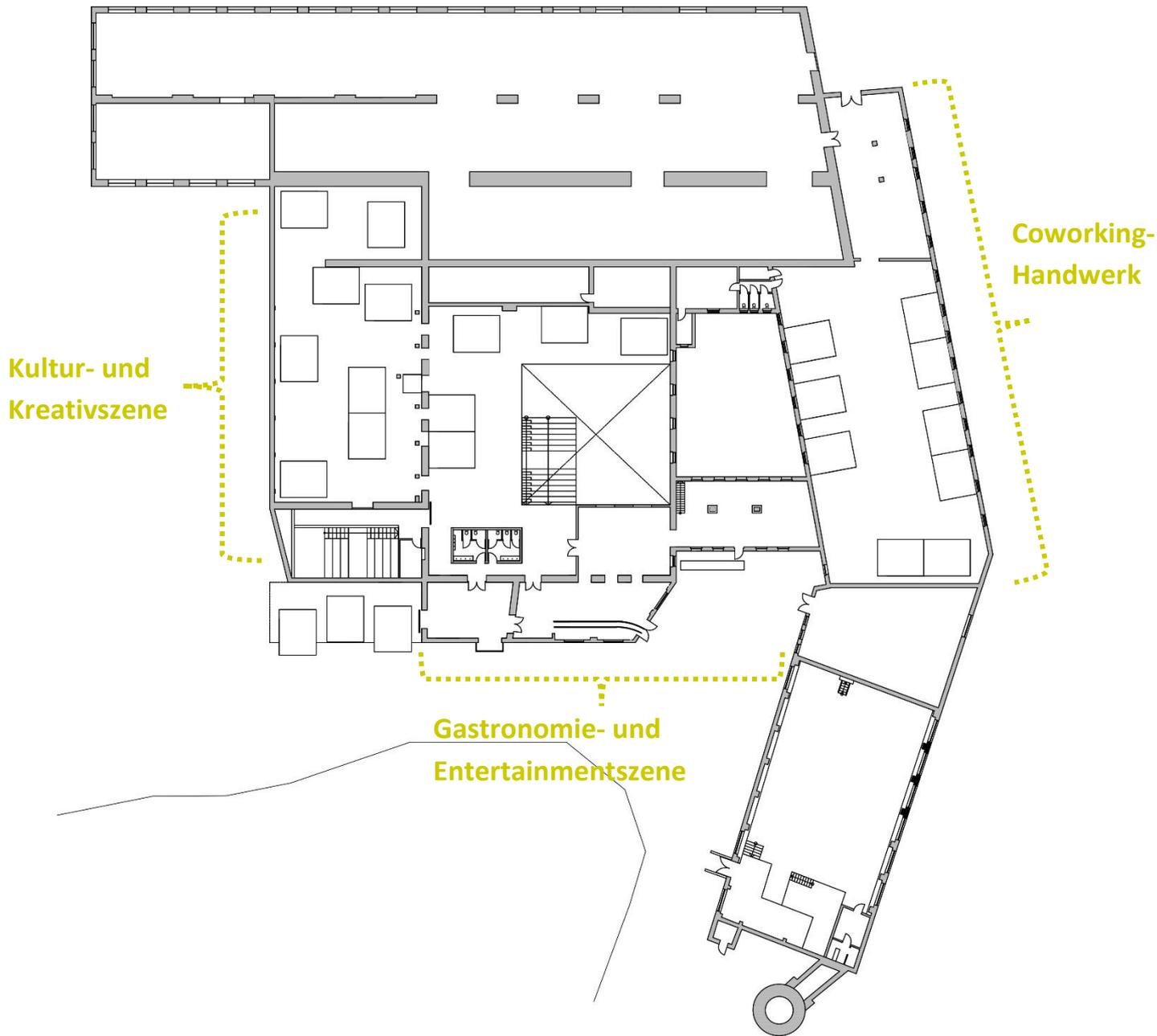


Abb.129 Grundriss lt. Funktionsprogramm „Neu“

Durch die Gründung der ersten k.k. Eisen-, Stahl- und Walzblechfabrik in Neubruck durch Andreas Töpfer ist eine der bedeutendsten Industriestandorte im Gebiet der Eisenwurz entstanden. Das Gesamtensemble aus Produktionsanlage, Repräsentationshaus und Kapelle weisen neben einer künstlerischen und kulturellen Bedeutung vor allem geschichtliche Signifikanz auf. Bei der Auseinandersetzung mit den einzelnen Objekten der Industrieanlage waren unterschiedliche Ausgangsszenarien vorzufinden, bei denen unterschiedliche Handlungsmöglichkeiten gefordert wurden. In Anlehnung an Norbert-Schultz kann festgehalten werden, dass ein Ort immer ein Ganzes ist, der aus elementaren Dingen wie der materiellen Substanz, Form, Oberfläche und Farbe besteht. Somit ist ein Ort bzw. Areal eine Gesamterscheinung, die durch den eigenen Charakter und die eigene Atmosphäre bestimmt wird, besser bekannt als *Genius Loci*.¹⁰⁵ Diese Charakteristik des Ortes ist auch am Fabrikgelände in Neubruck spürbar und erkennbar. Zwar ist ein Großteil der heutigen Produktionsanlage resultierend aus zahlreichen Um- und Zubauten bzw. Überformungen nicht in seiner Originalform vorzufinden, kann aber dennoch von einem essentiellen Zeugniswert des gesamten Areals gesprochen werden. Dabei trägt jedes einzelne Objekt zum Gesamtbild des Areals bei und wird durch die Summe

der Einzeleigenschaften jedes einzelnen Bauwerks geprägt. Auch die Umgebung bzw. die historische Parkanlage am Standort hat eine nennenswerte Denkmaleigenschaft, war diese doch bereits in der Entstehungsphase der Anlage vorzufinden. Ich halte fest, dass die einzelnen Bauten in Kombination mit ihrer Umgebung eine räumliche Einheit am Standort bilden, was erheblich zum Wert der Anlage beiträgt. An diese Stelle wird eine Parallele zur den Ausführungen der Charta von Venedig gesehen. So heißt es dort in Artikel 1:

„Der Denkmalbegriff umfasst sowohl das einzelne Denkmal als auch das städtische oder ländliche Ensemble (Denkmalbereich), das von einer ihm eigentümlichen Kultur, einer bezeichnenden Entwicklung oder einem historischen Ereignis Zeugnis ablegt. Er bezieht sich nicht nur auf große künstlerische Schöpfungen, sondern auch auf bescheidene Werke, die im Laufe der Zeit eine kulturelle Bedeutung bekommen haben.“¹⁰⁶

Vor allem die im letzten Absatz erwähnten „bescheidenen Werke“, sind im Zuge dieser Arbeit relevant. Die beschriebenen denkmalgeschützten Objekte wie die Schlosserei und ehemalige Zimmerei können derart kategorisiert werden. Sie stellen mit ihrer Existenz keine nennenswerte künstlerische oder kulturelle Schöpfung dar.

¹⁰⁵ Norbert-Schultz, Christian, *Genius Loci, Towards a Phenomenology of Architecture*, New York, 1991

¹⁰⁶ ICOMOS, *Internationale Charta über die Konservierung und Restaurierung von Denkmälern und Ensembles (Denkmalbereiche)*, Venedig, 1964

Dennoch tragen diese „bescheidenen“ Nutzbauten andere ausschlaggebende Werte in sich. Bezieht man diese Tatsache auf die grundlegende Thematik des Denkmalwertes so können hierfür die Erläuterungen von Georg Mörsch aus dem Jahr 2010 entscheidend sein. Laut Mörsch entstehen Werte *„erst bei der Annahme [...] dieses Gegenstandes als zeugnishaft materielle Überlieferung aus der Vergangenheit“*.¹⁰⁷ Demnach geht es bei den beiden denkmalgeschützten Objekten nicht primär um den Denkmalgegenstand. Vielmehr erschließt sich der Wert dieser Bauwerke in ihrer Denkmalbedeutung. So sind es Aussagen über historische Produktions- und Arbeitsweisen bzw. einen durch handwerkliche Arbeit geprägten Lebensstil, die beide Gebäude verkörpern. Diese beiden Objekte tragen dadurch einen historischen Zeugniswert in sich, sind somit identitätsstiftend und sollten aus diesem Grund erhalten und geschätzt werden. In diesem Zusammenhang ist das Bewusstsein nötig, dass nicht nur denkmalgeschützte Objekte mit Respekt zu behandeln sind, sondern Bauzeugnisse im historischen Kontext generell ein Erhaltungsinteresse zugestanden werden sollte. Zu solch einem Bauwerk wird in dieser Arbeit das Gebäude der ehemaligen Papierfabrik gezählt. Zwar ist der ideelle Wert dieser Anlage schwer zu fassen, jedoch stellt das Gebäude in Bezug auf die Bedeutung zum

Gesamtareal und dessen lange gewachsene Historie einen elementaren Wert da. In diesem Zusammenhang kann auf die Ausführungen von Muck Petzet, aus dem Beitrag zum Thema Reduce, Reuse, Recycle: Ressource Architektur, der 13. Internationale Architekturausstellung La Biennale in Venedig verwiesen werden. So erkennt Petzet zu recht, dass oftmals als wertlos gehaltene Substanz Qualitäten aufweise, die nur einer neuen Deutung bedürfe. Die Sperrigkeit des Bestandes kann zu neuen Lösungen führen und interessante räumliche Situationen schaffen.¹⁰⁸ Im Falle des Fabriksgebäudes in Neubruck sind genau solche Qualitäten und Potenziale vorhanden. Zwar sind sie nicht auf Anhieb erkennbar, werden sie jedoch bei einer weitreichenden Auseinandersetzung mit der Gebäudesubstanz deutlich. Zu den wesentlichen Qualitäten der Anlage zählen die Weitläufigkeit im Gebäudeinneren, die Größe der einzelnen Produktionshallen, weit gespannte Tragwerke sowie die daraus resultierenden stützenarmen Grundrisse. Mit baulichen Eingriffen wie Erweiterungen, Renovierungen oder Abbrüchen verändert sich nicht nur das Objekt sondern auch dessen Wert. Dennoch wird eine unterwürfige Bewahrung der historischen Gebäudesubstanz als falsche Herangehensweise gesehen.

¹⁰⁷ Mörsch, Georg, Denkmalwerte, Denkmalpflege statt Attrappenkultur, Gegen die Rekonstruktion von Baudenkmalern- eine Anthologie. Bauwelt Fundament 1146, Gütersloh-Berlin, 2010, S. 21

¹⁰⁸ Petzet, Muck, Reduce, reuse, recycle: Ressource Architektur, Deutscher Pavillon ; 13. Internationale Architekturausstellung La Biennale di Venezia 2012, S. 11

Historische Bauten zeichnen sich neben ihrer materiellen Substanz durch ihre Geschichtlichkeit aus. Diese Geschichtlichkeit ist natürlich in der Vergangenheit zu finden, jedoch ist die heutige Gegenwart auch Geschichte der Bauten von morgen. Demzufolge liegt die Herausforderung in der Findung der „richtigen“ Nutzung für Bestandsbauten, um ihr weiteres Überleben zu sichern. In Zusammenhang mit Veränderungsmaßnahmen wie Um- und Neunutzungen kann somit nicht nur eine denkmalgerechte Erhaltung gewährleistet werden, sondern auch ein nachhaltiger Mehrwert für die Gesellschaft generiert werden. Dabei ist es nicht das ästhetische Erscheinungsbild, welches die Würdigkeit zu Erhaltung aufzeigt, sondern vielmehr die Geschichtlichkeit des Bestandes.

Die bauliche Hinterlassenschaft des 20. Jahrhunderts trägt ihre Wertigkeit hierbei in ihrer Symbolik einer wirtschaftlich wichtigen Zeit. Auch wenn zum Teil nur fragmentarisch überbaute Überreste davon vorhanden sind, so zeugen diese jedoch von bedeutendem Erinnerungswert. Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass das ehemalige Industriearéal in Neubruck unterschiedliche Werte in sich vereint. Von besonderer Bedeutung ist es, dass diese Werte von den Entscheidungsträgern erkannt und auf lange Sicht bewahrt werden. Als Schlussplädoyer für einen nachsichtigen Umgang mit der historischen Bausubstanz, erscheint an dieser Stelle die Ausführung von John Ruskin passend:¹⁰⁹

“Der Ruhm eines Bauwerks liegt in seiner Zukunft”.

¹⁰⁹ Ruskin, John, Die sieben Leuchter der Baukunst, Dortmund: Harenberg, 1994, S. 30

Literaturverzeichnis

Clasen, Rita, Konversionen: Denkmal - Werte – Wandel, Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland, Hamburg, 2014

Eichenlaub, Alexander, Umbau mit Bestand, Berlin, 2012

Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, Zürich, 2007

Eppel, Franz, Die Eisenwurzten, Salzburg, 1986

Fahrengrubner, Reinhard, Entlang der Eisenstraße. Kultur, Natur und Industrie. Mit, Klara-Höhle, Nationalpark Kalkalpen und Nationalpark Gesäuse, Steyr 2007, S. 53-56

Falser, Michael, Die Österreichische Eisenstraße als UNESCO-Weltkultur- und Naturerbe? Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie. Schriftenreihe des Nationalpark Kalkalpen Band 9. Linz 2008

Fischer, Marc, Produktlebenszyklus und Wettbewerbsdynamik, Wiesbaden, 2001

Freie und Hansestadt Hamburg, Kulturbehörde, Denkmalschutzamt, Arbeitshefte zur Denkmalpflege in Hamburg Nr. 28, Konversionen: Denkmal – Werte – Wandel, Hamburg, 2012

DEHIO-Handbuch, Die Kunstdenkmäler Österreichs. Niederösterreich südlich der Donau, Teil 2 (M bis Z), bearbeitet von Peter Aichinger-Rosenberger u.a., Wien 2033, S. 2116-2118

Halder-Hass, Nicola, Das Denkmal als Immobilie, Denkmalstudie Berlin, Wiesbaden, 2002

Hassler, Uta, Umbau, Tübingen, 1999

Hassler, Uta, Das Verschwinden der Bauten des Industriezeitalters, Tübingen, 2004

Huber, Erwin, Fürteben, Miesenbach, Hochbruck, Neubruck. Damals und heute, Gemeinde Scheibbs, 2008, S. 35-67

Huse, Norbert, Unbequeme Baudenkmale, München, 1997

ICOMOS, Internationale Charta über die Konservierung und Restaurierung von Denkmälern und Ensembles (Denkmalbereiche), Venedig, 1964

Industrie- und Handelskammer zu Berlin, Wirtschaft und Denkmalpflege, Berlin, 2000

Institut für neue Industriekultur, INIK, Industriebau als Ressource, Cottbus, 2009

Kiem, Karl, Zum Umgang mit Bauten der Eisenindustrie in Euroopa, Schriftenreihe des Lehrgebiets Baugeschichte und Denkmalpflege, Aachen, 2007

Kohler, Niklaus, Stoffströme und Kosten in den Bereichen Bauen und Wohnen, Berlin, 1999

Knaack, Ulrich, Systembau, Basel, 2012

König, Holger, Lebenszyklusanalyse in der Gebäudeplanung : Grundlagen, Berechnung, Planungswerkzeuge, München, 2009

Lipp, Wilfried, Kultur des Bewahrens : Schrägansichten zur Denkmalpflege , Wien, 2008

Löwenstein, Wilhelm, Chronik der Bezirksstadt Scheibbs, Scheibbs, 1989

Meier, Hans-Rudolf, Denkmal Werte, Berlin, 2010

Meier, Hans-Rudolf, Werte : Begründungen der Denkmalpflege in Geschichte und Gegenwart, Berlin, 2013

Otto, Markus, Institut für Neue Industriekultur: Industriebau als Ressource, Forst, 2007

Riemer, Heidelohre, Jörg Damschke, Revitalisierung von Kassler Industriebrachen, Arbeitsberichte des Fachbereichs Architektur Stadtplanung Landschaftsplanung, Heft 148

Roth, P., Die Eisenwurzten: Eine Region in drei Ländern. In: Land der Hämmer – Heimat Eisenwurzten - Katalog zur gleichnamigen Landesausstellung 1998. Landesregierung, O. S. 36

Schäfer, Jürgen, Praxishandbuch der Immobilien-Projektentwicklung, München, 2002

Schulte, Karl-Werner, Handbuch Immobilien-Projektentwicklung, Köln, 2002

Stadler, Gerhard A., Das industrielle Erbe Niederösterreichs : Geschichte - Technik – Architektur, Böhlau, 2006

Stahl, Volker, Leitfaden zur Revitalisierung und Entwicklung von Industriebrachen, Chemnitz, 2003

Stahr, Michael, Praxiswissen Bausanierung, Braunschweig, 1999

Thomas, Horst/ Gräfe, Rainer, Denkmalpflege für Architekten und Ingenieure : Vom Grundwissen zur Gesamtleitung, 2. Auflage, Köln, 2004

Petzet, Muck, Reduce, reuse, recycle: Ressource Architektur, Deutscher Pavillon ; 13. Internationale Architekturausstellung La Biennale di Venezia 2012

Petzet, Michael, Praktische Denkmalpflege, Stuttgart, 1995

Weller, Bernhard, Denkmal und Energie, Wiesbaden, 2012

Wohleben, Marion, Meier, Hans-Rudolf, Nachhaltigkeit und Denkmalpflege, Beiträge zu einer Kultur der Umsicht, Zürich, 2003

Internetquellen

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

<http://www.denkmalschutz.de/service/denkmaldebatten.html>

<http://www.oerok-atlas.at/index.php?setlang=de&site=1>

<http://www.zwischenstadt.ch/>

<http://www.indoor-units.ch/>

<http://geschichte.landesmuseum.net/index.asp?contenturl=http://geschichte.landesmuseum.net/orte/ortedetail.aspx?id=9263>

<http://www.bildarchivaustria.at/Pages/imageDetail.aspx?piBildID=12979527>

<http://denkmalwerte.net/>

<http://urbancatalyst.net/>

Alte Ansichten und Fotografien

Barbarini, Franz: Ansicht der k.k. ausschließlich privilegierten ersten österreichischen Eisen und Stahl-Walzen-Blech-Fabrik des Andreas Töpfer bey Scheibbs, Radierung, koloriert, vor 1830

Gründerbild, um 1834, Darstellung der Anlage mit dem Ehepaar Andreas und Helena Töpfer-Original in Privatbesitz, aufgehängt im Billardzimmer von Schloss Neubruck

Historische Ansichten (kupferstiche, Fotografien), in: Wawrik, Friederike: Hammerherr Andreas Töpfer, in: Unsere Heimat 23/ 1952, S. 73-97

Historische Ansichten, Postkarten und Fotografien in: Huber, Erwin: Fürteben, Miesenbach, Hochbruck, Neubruck: Gemeinde Scheibbs 2008, S. 35-67

Schweickhardt von Sickingen, Franz Xaver: Die Eisen-, Stahl- und Walzen-Blech Fabrik zu Neubruck, Darstellung des Erzherzogtums Österreich unter der Ens, Abbildungen (Topographia Austriaca, Bd. 9, hg. Von Ingo Nebehay und Robert Wagner), Graz 1992, Abb. 86

Pläne und archivalische Quellen

Stadtarchiv Scheibbs, Bauakten der Gemeinde Scheibbs, II. Bauakten in Boxen

Landesarchiv Niederösterreich, Planungsakt, Planunterlagen in Boxen 5 und 6, Planrolle 1

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 01 Gebäudebestand Europa nach Entstehung,
<http://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/09613210903189533>, Zugriff am 10.10.2014
- Abb. 02 Gebäudezählung Österreich nach dem Errichtungsjahr
- Abb. 03 Nutzfläche nach Bauperiode, *Statistik Austria*
- Abb. 04 „Zeit“, *Darstellung der Autorin*
- Abb. 05 Lebenszyklusphasen, *Darstellung der Autorin*
- Abb. 06 Lebenszyklus einer Industrieanlage, *Darstellung der Autorin*
- Abb. 07 Dreieck der Nachhaltigkeit, *Darstellung der Autorin*
- Abb. 08 Einfluss-Dreieck, *Darstellung der Autorin*
- Abb. 09 Umgang mit Industriebauten, *Darstellung der Autorin*
- Abb. 10 Prozesse der Revitalisierung, *Darstellung der Autorin*
- Abb. 11 Karte zur „Eisenwurz“, *Darstellung der Autorin*
- Abb. 12 Innenansicht Hammerwerk
Madl, Rudolf, Der Hammer am Bach, in: Mostviertler Hausbuch
- Abb. 13 Entwicklung der Betriebszahlen im Scheibbs-Bereich 1850-1910,
Bachinger, Karl, Der Niedergang der Kleineisenindustrie in der niederösterreichischen Eisenwurz
- Abb. 14 Bevölkerungsentwicklung Bezirk Scheibbs, *Statistik Austria*
- Abb. 15 Produktionsbetriebe Bezirk Scheibbs, *Arbeitsmarktservice Österreich, Statistik Austria*
- Abb. 16 Indikator Sozio-ökonomischer Entwicklung, *Arbeitsmarktservice Österreich, Statistik Austria*
- Abb. 17 Wappen Stadt Scheibbs, *<http://www.scheibbs.gv.at/Namensgebung.620.0.html>, Zugriff am 12.2.2014*
- Abb. 18 „Markt“ Scheibbs 1682, *http://de.wikipedia.org/wiki/Scheibbs#mediaviewer/File:Sb_1681.jpg, Zugriff am 12.2..2014*
- Abb. 19 Lageplan Töpfer Areal Neubruck, *Darstellung der Autorin*
- Abb. 20 Flächenwidmungsplan, *Darstellung der Autorin*
- Abb. 21 Andreas Töpfer, *http://de.wikipedia.org/wiki/Andreas_T%C3%B6pper#mediaviewer/File:Andreas_Toepper.jpg, Zugriff am 12.2.2014*

Abb. 22 Gründerbild, *Fotografie der Autorin*, 10.11.2013

Abb. 23 Franzisziätschen Kataster, *Katastralsammlung Landesbibliothek Niederösterreich*

Abb. 24 Ansicht der k.k. Eisen- Stahl- und Walzenblech Fabrik kurz nach 1827, *Stadtarchiv Scheibbs*

Abb. 25 Ansicht der k.k. Eisen- Stahl- und Walzenblech Fabrik kurz um 1827/ 1830, *Niederösterreichische Landesbibliothek*

Abb. 26 Ansicht der k.k. Eisen- Stahl- und Walzenblech Fabrik kurz nach 1834, *Niederösterreichische Landesbibliothek*

Abb. 27 Ansicht der k.k. Eisen- Stahl- und Walzenblech Fabrik kurz nach 1851, *Quelle: Niederösterreichische Landesbibliothek*

Abb. 28 Töppers Blechfabrik 1868, *Quelle: H.H. Hottenroth*

Abb. 29 Papierfabrik 1892, *Quelle: H.H.Hottenroth*

Abb. 30 Papiermaschine 1967, *Quelle: Willhelmine Gravogl*

Abb. 31 Innenansicht Papierfabrik 1967, *Quelle: Rudolf Ramel*

Abb. 32 Innenansicht Papierfabrik 1967, *Quelle: Rudolf Ramel*

Abb. 33 Neubrucker Papierfabrik nach Brand 1952, *Quelle: Rudolf Ramel*

Abb. 34 Töppers Nachlass, *Darstellung der Autorin*

Quelle Abb. 1 Töpfermausoleum Scheibbs,

http://de.wikipedia.org/wiki/Andreas_T%C3%B6pper#mediaviewer/File:T%C3%B6ppermausoleum.jpg

Quelle Abb. 2 Herrenhaus und Töpferbrücke Scheibbs, Förderverein Töpferkapelle, Präsentation vom 16.4.2013

Quelle Abb. 3 Papierfabrik Neubruck, Fotografie der Autorin, 9.10.2013

Quelle Abb. 4 Schloss Neubruck, http://www.pielachtal.info/neu-aktuell/aus-der-region/detailansicht/2-info-veranstaltung-zur-noe-landesaussstellung/2.html?tx_ttnews%5BbackPid%5D=61

Quelle Abb. 5 Kapelle Neubruck, Fotografie der Autorin, 9.10.2013

Quelle Abb. 6 Bruderrade St. Anton, Fotografie der Autorin, 15.10.2013

Quelle Abb. 7 Töpferbrücke in Kasten/ Lunz,

http://de.wikipedia.org/wiki/Andreas_T%C3%B6pper#mediaviewer/File:T%C3%B6pperbr%C3%BCcke.jpg

Abb. 35 Lage Neubruck, *Google Earth Darstellung, Zugriff am 7.10.2014*

Abb. 36 Schild „Das Werk Neubruck“, *Fotografie der Autorin, 10.10.2013*

Abb. 37 Skizze zur Orientierung am Areal, *Grafik der Autorin*

Abb. 38 Ensemble Industrieanlage Neubruck, *Quelle: Simetzberger*

Abb. 39 Lageplan Neubruck mit Kategorisierung des Bestandes, *Grafik der Autorin*

Abb. 40 Ostansicht Sortiersaal, *Fotografie der Autorin, 13.10.2013*

Abb. 41 Papierfabrik um 1900, *Quelle: H.H. Hottenroth*

Abb. 42 Papierfabrik 2014, *Fotografie der Autorin, 13.10.2013*

Abb. 43 Lageplan Schloss Neubruck, *Grafik der Autorin*

Abb. 44 Schloss Neubruck, *Fotografie der Autorin, 13.10.2013*

Abb. 45 Lageplan Kapelle, *Grafik der Autorin*

Abb. 46 Kapelle zum Hl. Andreas, *Fotografie der Autorin, 13.10.2013*

Abb. 47 Schnitt Kapelle, *Grafik, Quelle: Dipl. Ing. Robert Miedler*

Abb. 48 Darstellung „Töpperimperium“ mit Kapelle, nach 1834, *Quelle: Niederösterreichische Landesbibliothek*

Abb. 49 Werkstafel Neubrucker Papierfabrik, *Fotografie der Autorin*

Abb. 50 Lageplan Papierfabrik Neubruck, *Grafik der Autorin*

Abb. 51 Südansicht Papierfabrik, *Fotografie der Autorin, 13.10.2013*

Abb. 52 Flächenaufstellung Papierfabrik, *Grafik der Autorin*

Abb. 53 Kesselhaus Westansicht, *Fotografie der Autorin*

Abb. 54 Kesselhaus Innenansicht, *Fotografie der Autorin*

Abb. 55 Steuerungskasten-Schaltstation, *Fotografie der Autorin*

Abb. 56 Schaltraum, *Fotografie der Autorin*

Abb. 57 Sortiersaal Innenansicht, *Fotografie der Autorin*

Abb. 58 Sortiersaal Innenansicht, *Fotografie der Autorin*

Abb. 60 Produktionshalle, *Fotografie der Autorin, 10.10.2013*

Abb. 60 Produktionshalle, *Fotografie der Autorin, 10.10.2013*

Abb. 62 Schnitt Hochregallager, *Landesarchiv Niederösterreich*

Abb. 63 Innenansicht Hochregallager, *Fotografie der Autorin, 10.10.2013*

Abb. 64 Innenansicht Aufbereitungshalle, *Fotografie der Autorin, 10.10.2013*

Abb. 65 Innenansicht Stoffaufbereitung, *Fotografie der Autorin, 10.10.2013*

Abb. 66 Innenansicht Stofflöseraum, *Fotografie der Autorin, 10.10.2013*

Abb. 67 Detail Stofflöseraum, *Fotografie der Autorin, 10.10.2013*

Abb. 68 Innenansicht Druckerei, *Fotografie der Autorin, 10.10.2013*

Abb. 69 Innenansicht Turbinenhaus, *Fotografie der Autorin, 10.10.2013*

Abb. 70 Innenansicht Turbinenhaus, *Fotografie der Autorin*

Abb. 71 Turbinenraum, *Fotografie der Autorin*

Abb. 72 Detail Turbinenraum, *Fotografie der Autorin, 10.10.2013*

Abb. 73 Detail Turbinenraum, *Fotografie der Autorin, 10.10.2013*

Abb. 74 Schornstein, *Fotografie der Autorin, 10.10.2013*

Abb. 75 Energetische Sanierungsmaßnahmen, *Darstellung der Autorin*

Abb. 76 Wärmezone, *Darstellung der Autorin*

Abb. 77 Kältezone, *Darstellung der Autorin*

Abb. 78 Lageplan mit Schlosserei und Zimmerei, *Darstellung der Autorin*

Abb. 79 Zimmerei, *Fotografie der Autorin, 10.10.2013*

Abb. 80 Grundriss Schlosserei und Zimmerei, *Darstellung der Autorin*

Abb. 81 Schlosserei, *Fotografie der Autorin, 10.10.2013*

Abb. 80 Grundriss Werkstätte Schlosserei, *Darstellung der Autorin*

Abb. 82 Schlosserei Innenraum, *Fotografie der Autorin, 10.10.2013*

Abb. 83 Schlosserei Innenraum, *Fotografie der Autorin, 10.10.2013*

Abb. 84 Grundriss Turbinenraum, *Darstellung der Autorin*

Abb. 85 Turbinenkurvelwelle, *Fotografie der Autorin, 10.10.2013*

Abb. 86 Turbinenraum Schlosserei, *Fotografie der Autorin, 10.10.2013*

Abb. 87 Grundriss Verbindungs- und Sanitärraum Zimmerei – Schlosserei, *Darstellung der Autorin*

Abb. 88 Grundriss Zimmerei, *Darstellung der Autorin*

Abb. 89 Zimmerei, *Darstellung der Autorin*

Abb. 90 Zimmerei, *Darstellung der Autorin*

Abb. 91 Aufstellung der Konstruktionsdetails, *Darstellung der Autorin*

Abb. 92 Wehranlage im Jahr 2013, *Fotografie der Autorin, 17.10.2014*

Abb. 93 Wehranlage, *Fotografie der Autorin, 17.10.2014*

Abb. 94 Schadensbilder Schlosserei, *Fotografie der Autorin, 17.10.2014*

Abb. 95 Schadensbild Sockel Zimmerei, *Fotografie der Autorin, 17.10.2014*

Abb. 96 Schadensbild Westseite Zimmerei, *Fotografie der Autorin, 17.10.2014*

Abb. 97 Schadensbilder Zimmerei, *Fotografie der Autorin, 17.10.2014*

Abb. 98 Zusammenhang Standort-Kapital-Nutzung, *Schulte, Karl-Werner, Handbuch Immobilien- Projektentwicklung*

Abb. 99 Prozess der Projektentwicklung, *Schulte, Karl-Werner, Handbuch Immobilien- Projektentwicklung*

Abb. 100 Gebäudewerte, *Darstellung der Autorin*

Abb. 101 Akteure der Entwicklung, *Schulte, Karl-Werner, Handbuch Immobilien- Projektentwicklung*

Abb. 102 Kennzeichnung Denkmalschutz,

Abb. 103 Synergiekreislauf, *Darstellung der Autorin*

Abb. 104 Funktionen- und Nutzernetzwerk, *Darstellung der Autorin*

Abb. 105 „Patina“ der Fabrik, *Fotografie der Autorin, 17.10.2014*

Abb. 106 Konzept-Transformation, *Darstellung der Autorin*

Abb. 107 Modultypen, *Knaack, Ulrich, Systembau*

Abb. 108 Raumcontainer, *Knaack, Ulrich, Systembau*

Abb. 109 Raummodul, *Knaack, Ulrich, Systembau*

Abb. 110 Konstruktion der Module, *Knaack, Ulrich, Systembau*

Abb. 111 Varianten der Modulanordnung, <http://www.indoor-units.ch/pages/ensembles.html>, *Zugriff am 7.10.2014*

Abb. 112 Nutzerkonzept

Quelle Abb. 1 Tischlerwerkstätte, , <http://www.bv-pfalz.de/aktuelles/nachrichten/2009/februar/09/qualifiziertes-aus-und-weiterbildungsangebot-1/>, *Zugriff am 7.10.2014*

Quelle Abb. 2 Holz Handarbeit, <http://www.hotelier.de/gastronomie/gaststaetengewerbe/38959-selva-hospitality-traditionelles-handwerk-made-italy>, *Zugriff am 7.10.2014*

Quelle Abb. 3 Neues Logo Neubruck, *Darstellung der Autorin*

Quelle Abb. 4 Handwerk
<http://www.glurns.eu/de/information/laubenmarkt-althandwerk/46-45.html>, *Zugriff am 7.10.2014*

Quelle Abb. 5 Töpfern, <http://www.traverdo.de/categories/Kreativ-und-Lernen>, *Zugriff am 7.10.2014*

Quelle Abb. 6 Schmiede, <http://www.kiekeberg-museum.de/das-sind-wir/presse/basisinformationen.html>, *Zugriff am 17.10.2014*

Abb. 113 Modulnutzung, *Darstellung der Autorin*

Abb. 114 Innenansicht Rote Halle
http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Altbaumodernisierung_Rote-Halle-in-Duesseldorf_69254.html, *Zugriff am 10.9.2014*

Abb. 115 Innenansicht Ingenieurbüro in Rotterdam,

<http://www.detail.de/inspiration/ingenieurbuero-in-rotterdam-106256.html>, Zugriff am 10.9.2014

Abb. 116 Innenansicht TU Prag

<http://www.detail.de/inspiration/umbau-eines-innenhofs-der-technischen-universitaet-prag-100272.html>, Zugriff am 10.9.2014

Abb. 117 Stufenbau der Umsetzung, *Darstellung der Autorin*

Abb. 118 Ehemalige Papierfabrik Südansicht, *Fotografie der Autorin, 17.10.2014*

Abb. 119 Überlegung Implementierung, *Darstellung der Autorin*

Abb. 120 Low Budget Idee

http://www.tripadvisor.de/LocationPhotoDirectLink-g187331-d2400277-i39846768-Superbude_Hotel_Hostel_St_Pauli-Hamburg.html

Abb. 121 Low Budget Idee

<http://www.sunrains.com/wp-content/uploads/2013/03/SUPERBUDE-Germany-Hamburg-Bar-theme-hotel-23.jpg>

Abb. 122 Überlegung Transformation, *Darstellung der Autorin*

Abb. 123 Low Budget Idee,

<http://www.sunrains.com/wp-content/uploads/2013/03/SUPERBUDE-Germany-Hamburg-Bar-theme-hotel-21.jpg>

Abb. 124 Überlegung Ausbau, *Darstellung der Autorin*

Abb. 125 Raum in Raum Module, <http://www.arplan-architekten.de/architekturbuero-gut-lindenau.html>

Abb. 126 Überlegung Festigung, *Darstellung der Autorin*

Abb. 127 Vernetzung lt. Entwicklungsplan, *Darstellung der Autorin*

Abb. 128 Funktionsprogramm „Neu“, *Darstellung der Autorin*

Abb. 129 Grundriss Funktionsprogramm „Neu“, *Darstellung der Autorin*

