



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN

DIPLOMARBEIT

WAIDHOFEN AN DER THAYA

EINGRIFF AM HERZEN EINER STADT

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades
eines Diplom-Ingenieurs unter der Leitung von

ao.Univ.Prof.Dr.techn.Dipl.Ing. Helmut Schramm

e253.2
Institut f. Architektur und Entwerfen
Abteilung Wohnbau und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

DANIEL SCHEIDL

0427550
Immenschlag 11
3852 Gastern

Wien, am 02. November 2015

Inhalt

1. REGION UND ORT	3
1.1. Impressionen aus dem Waldviertel	4
1.2. Das Waldviertel	5
1.3. <i>Waidhofen an der Thaya</i>	7
1.4. Stadtplan:	9
2. BEVÖLKERUNG UND GESELLSCHAFTLICHER WANDEL	11
2.1. Bevölkerungsstand und -struktur	13
2.2. Bevölkerungsentwicklung und Landflucht	15
2.3. Entwicklung der Altersstruktur	17
2.4. Wandel der Geschlechterbeziehungen	19
2.5. Veränderte Lebensphasen	21
2.6. Wandel der Haushaltsformen	23
2.7. Neue Anforderungen an den Wohnbau	25
2.8. Problemstellung und Lösungsansätze	25
3. INNENSTADT UND BAUPLATZ	27
3.1. Historie	29
3.2. Topografie	31
3.3. Kelleranlagen	33
3.4. Übersicht Innenstadt	34
3.5. Innenstadtbelebung	37
3.6. Bauplatz:	39
3.7. Baurechtliche Grundlagen:	41
4. ENTWURF	43
4.1. Lageplan	44
4.2. Erdgeschoss:	46
4.3. Erstes Obergeschoss:	48
4.4. Zweites Obergeschoss:	50
4.5. Dachgeschoss:	52
4.6. Tiefgarage:	54
4.7. Schnitte:	56
4.8. Ansichten:	58
4.9. Wohnungen:	66
4.10. Freiraumkonzept	74
4.11. Schaubilder:	80
5. Details	85
5.1. <i>Bauteil 1:</i>	86
5.2. <i>Bauteil 2:</i>	92
5.3. <i>Bauteil 3:</i>	100
6. ANHANG	107

Für meine Familie.

1. Region und Ort

1.1. Impressionen aus dem Waldviertel



Abb. 3: Renaissanceschloss, Rosenberg



Abb. 6: Graumohn, nördliches Waldviertel

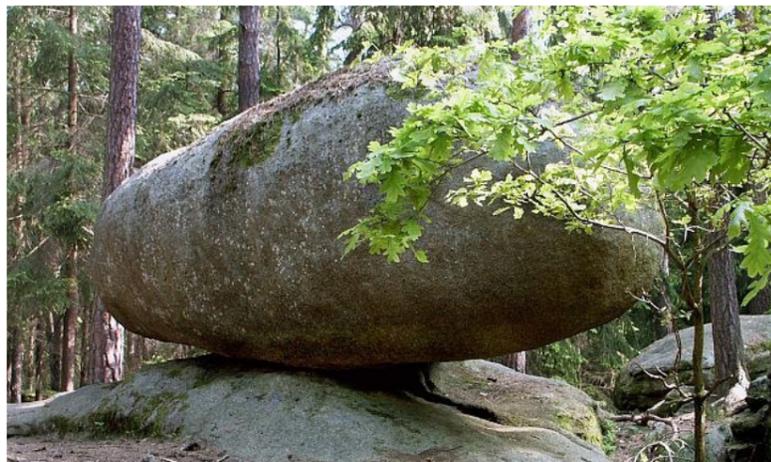


Abb. 1: Wackelstein, Blockeihde Gmünd



Abb. 4: Steiner Tor, Krems an der Donau



Abb. 7: Felderlandschaft, nördliches Waldviertel



Abb. 2: Unterwasserreich, Naturpark Schrems



Abb. 5: Stiftskirche, Zisterzienser-Stift Zwettl



Abb. 8: Herrensee, Litschau

1.2. Das Waldviertel

Das Waldviertel liegt im nordwestlichen Teil des Bundeslandes Niederösterreich. Im Süden bildet die Donau die Grenze zum niederösterreichischen Mostviertel. Die im Uhrzeigersinn von Südwesten nach Osten angrenzende Regionen sind das oberösterreichische Mühlviertel, das tschechische Südböhmen und das niederösterreichische Weinviertel mit dem markanten Höhenzug des Manhartsbergs.

Zu den wichtigsten Städten zählen die Bezirkshauptstädte Gmünd, Horn, Krems an der Donau, Waidhofen an der Thaya sowie Zwettl. Außerdem umfasst das Waldviertel neben den genannten Bezirken auch Teile des Bezirk Melk und westliche Teile des Bezirkes Hollabrunn. Teile der Bezirke Krems und Horn liegen hingegen im Weinviertel.

Das Waldviertel präsentiert sich heute als eine wellige Rumpffläche des zur böhmischen Masse gehörenden Grundgebirges aus Graniten und Gneisen. Granitblöcke (Restlinge) finden sich an vielen Stellen, wie zum Beispiel in der Blockheide Gmünd, einige davon als so genannte „Wackelsteine“.

Das Waldviertel ist von jeher ein strukturschwaches Landwirtschaftsgebiet. Neben der Landwirtschaft entwickelte sich hier sehr zeitig eine Textilindustrie aus den zahlreichen Kleinwebereien. Speziell Bandwebereien und Flechtereien entstanden hier, die dem Waldviertel auch den Beinamen „Bandlkramerland“ gaben. Nach dem Zweiten Weltkrieg war das Waldviertel durch den Eisernen Vorhang stark benachteiligt. Erst durch die Öffnung der Grenzen konnte das Waldviertel durch das neue Hinterland wirtschaftlich etwas aufholen. Durch den Holzreichtum entstanden zahlreiche Glaserzeugungsbetriebe, durch die der Waldbestand stark reduziert wurde. Dieser hat sich aber durch den Wechsel zu anderen Energieträgern wieder er-

holt, durch den Rückgang der Landwirtschaft nimmt die Waldfläche sogar wieder zu.

Im Fremdenverkehr setzt man auf vornehmlich auf sanften Tourismus und Wellness tourismus. Zahlreiche Burgen und Schlösser prägen die Landschaft. Die vergleichsweise große Anzahl an Burgen, Schlössern und Stiften hat die Städte klein und die Bauern arm bleiben lassen.

Die Fläche des Waldviertels wird zu 51 % landwirtschaftlich genutzt, 41 % sind bewaldet. Besondere topografische und klimatische Verhältnisse erschweren einerseits die regionale Produktion, andererseits zeichnen sich viele Feldfrüchte wie Kartoffel und Kräuter durch besondere Qualität aus. Viele landwirtschaftliche Produkte, zum Beispiel der Waldviertler Graumohn, aber auch Honig und Lavendel werden angeboten. Die Landwirtschaft setzt sehr stark auf die Direktvermarktung (Abhof-Verkauf) und die Lieferung in den Wiener Bereich.

Auch die Teichwirtschaft in Österreich blickt auf eine lange Tradition zurück und ist mindestens seit dem 13. Jahrhundert bekannt (Waldviertel, Zwettl 1280).^[1] Im Waldviertel werden in mehr als 1.000 Teichen auf über 1.650 ha jährlich bis zu 500 t Karpfen produziert. Dies macht das Waldviertel zur größten Karpfenzuchtregion Österreichs. Derzeit sind viele österreichische Fischzuchtbetriebe Direktvermarkter, die ihre Fische bzw. die weiterverarbeiteten Produkte direkt den Konsumenten anbieten.^[2]

1 Vgl. <http://www.bmlfuw.gv.at/> - Teichwirtschaft in Österreich

2 Vgl. Schriftenreihe des Bundesamts für Wasserwirtschaft „Teiche in der Landschaft“



Abb. 9: Lage Niederösterreich

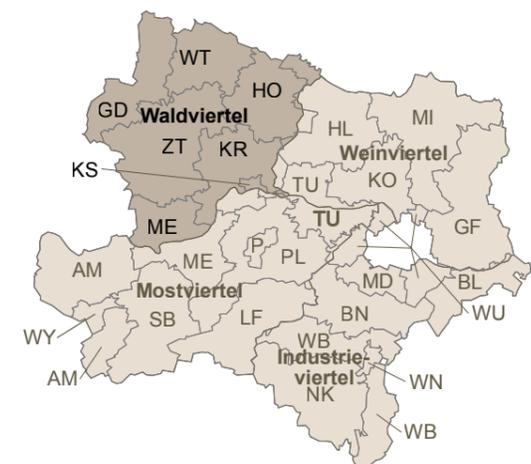


Abb. 10: Niederösterreich mit Bezirksgrenzen



Abb. 11: Landkarte Waldviertel

1.3. Waidhofen an der Thaya

Der Bezirk Waidhofen an der Thaya gliedert sich in 15 Gemeinden, darunter drei Städte und zehn Marktgemeinden. Er grenzt an die Bezirke Gmünd (westlich), Horn (östlich) und Zwettl (südlich) sowie an Tschechien im Norden.

Die gleichnamige Bezirkshauptstadt wurde im Jahre 1171 erstmals urkundlich erwähnt und erhielt 1230 das Stadtrecht. Wegen ihrer damaligen Grenzlage hatte die Stadt immer wieder mit böhmischen Einfällen zu kämpfen, erst 1526 beruhigte sich durch den habsburgischen Erwerb Böhmens und Mährens die Lage. Auf Grund der wiederkehrenden Bedrohung sind die Wehranlagen im Mittelalter laufend verstärkt worden. Die Mauern, die großteils noch gut erhalten sind, umfassen als Wehranlage die historische Innenstadt, erreichten eine Länge von drei Kilometern und sind an manchen Stellen bis zu zwei Meter dick. Zum Spaziergehen laden außerhalb der Stadtmauern die Süd- und Nordpromenade mit ihren Pulvertürmen ein. Im Westen wurde der ehemalige Stadtgraben im 19. Jahrhundert an manchen Stellen zugeschüttet. Heute liegen hier Gärten. Waidhofen blieb bis zum Jahr 1848 landesfürstliche Stadt. Aufgrund des textilen Heimgewerbes im Umland kam es Ende des 17. Jahrhunderts zum wirtschaftlichen Aufschwung und Waidhofen an der Thaya entwickelte sich neben Krems an der Donau zur wichtigsten Gewerbestadt des Waldviertels.

1873 wütete in der Stadt ein Großbrand, dem viele Häuser der Altstadt zum Opfer fielen.^[3]

Die infrastrukturelle Anbindung, vor allem an den öffentlichen Personenverkehr, ist vergleichsweise ungünstig. Waidhofen liegt zwar an der Thayatalbahn, die ursprünglich von Schwarzenau bis Slavonice (Zlabings) führte. Doch seit der Einstellung der Strecke im Dezember 2010 gehört

Waidhofen an der Thaya neben Zwettl, Güssing, Oberpullendorf und Oberwart zu den fünf Bezirkshauptstädten Österreichs ohne Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonenverkehr. Besser ist die Situation für den Individualverkehr. An einem Kreisverkehr, in dessen Mitte ein Waldrapp aus Metall aufgestellt wurde, treffen sich die B5, welche einerseits über Heidenreichstein direkt nach Tschechien führt und andererseits über Horn nach Wien und die B36, die Waidhofen direkt mit Zwettl und Dobersberg verbindet. Durch dieses gut ausgebaute Straßennetz gelangt man also gut und schnell in alle anderen waldviertler Bezirke. Durch die Weitläufigkeit der Region ist ein Verzicht auf das eigene Fahrzeug nur in den seltensten Fällen möglich. Als einzige Alternative wurde ein Netz aus Busverbindungen eingerichtet, von Waidhofen nach Wien (Westbahnhof) benötigt man allerdings noch immer um die drei Stunden mit dreimaligem Umsteigen.

Als Bezirkshauptstadt verfügt Waidhofen über viele wichtige Einrichtungen: Dazu zählen unter anderen die Bezirkshauptmannschaft, das Finanzamt, das Arbeitsmarktservice, das Bezirksgericht, die Bezirksbauernkammer, die Kammer für Arbeiter und Angestellte, die Wirtschaftskammer, das Bezirkspolizeikommando und eine Landesstraßenbauabteilung. Diese Behörden machen Waidhofen zu einem Verwaltungszentrum im Waldviertel.

Waidhofen an der Thaya ist auch Schulstadt. Volksschule, Sonderschule, Gymnasium, Realgymnasium, Handelsschule und -akademie, polytechnische Schule, neue Mittelschule sowie drei Kindergärten, befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark.

Wie in vielen anderen Städten entwickeln sich auch an Waidhofens Stadträndern einige wachsende Gewerbegebiete, ein Einkaufszentrum wurde 2012 eröffnet. Diese Strukturen schwächen natürlich die Kaufkraftbindung an

das Stadtzentrum, im Speziellen an die historische Innenstadt, die bereits seit Jahren eine Fülle von leerstehenden Geschäftslokalen und Wohnungen aufweist.



Abb. 12: Logo der Stadt
Abb. 13: Stadtwappen

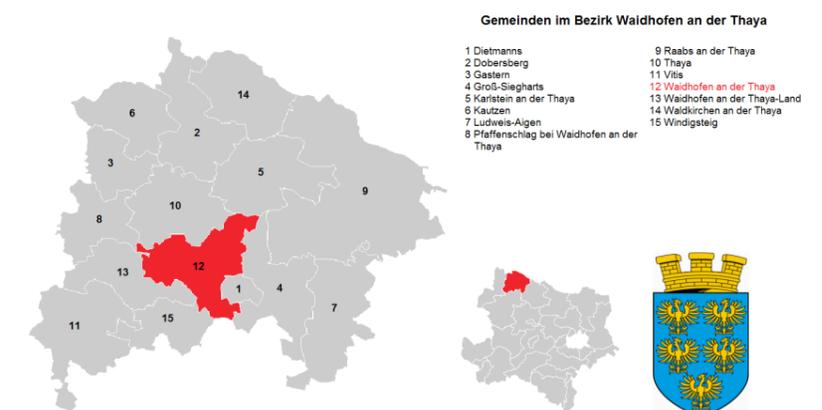


Abb. 14: Bezirk Waidhofen an der Thaya

3 Vgl. www.wikipedia.org



Abb. 15: Kreisverkehr



Abb. 16: Jägerteich



Abb. 17: Große Basilika



Abb. 18: Parkplatz mit Verbindung zur Innenstadt



Abb. 20: histor. Hauptplatz



Abb. 21: Thayatal-Center



Abb. 22: Thayabrücke



Abb. 23: Neue Mittelschule



Abb. 24: Volks- / Sonderschule



Abb. 25: Stadtpark

1.4. Stadtplan:



Abb. 26: Landeskrankenhaus



Abb. 27: Gymnasium



Abb. 28: Bezirkshauptmannschaft



Abb. 29: EKZ Thayapark



Abb. 30: Stadthalle und -saal



Abb. 31: Landespflegeheim



Abb. 32: Freizeitzentrum

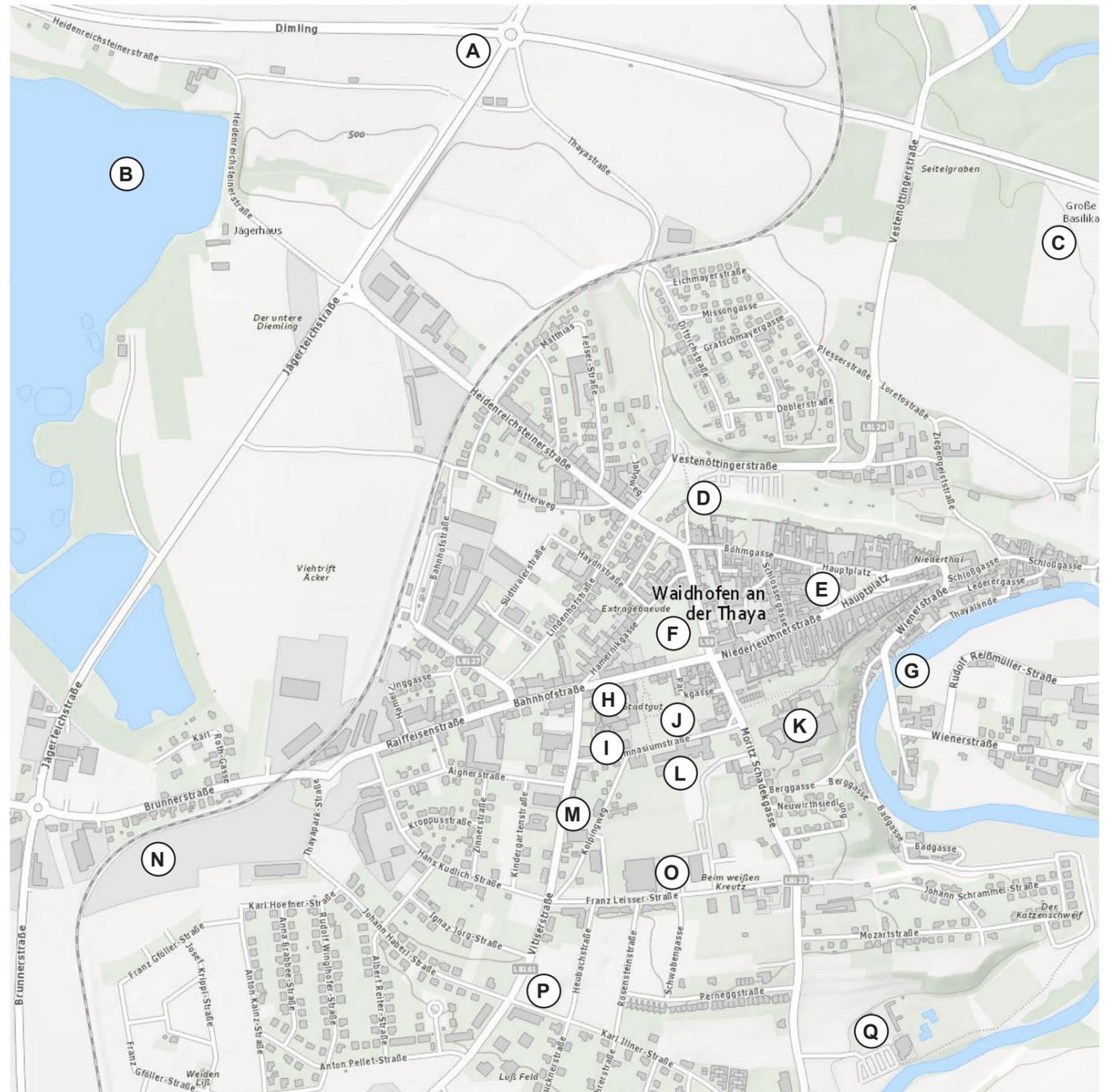


Abb. 33: Stadtplan

2. Bevölkerung und gesellschaftlicher Wandel

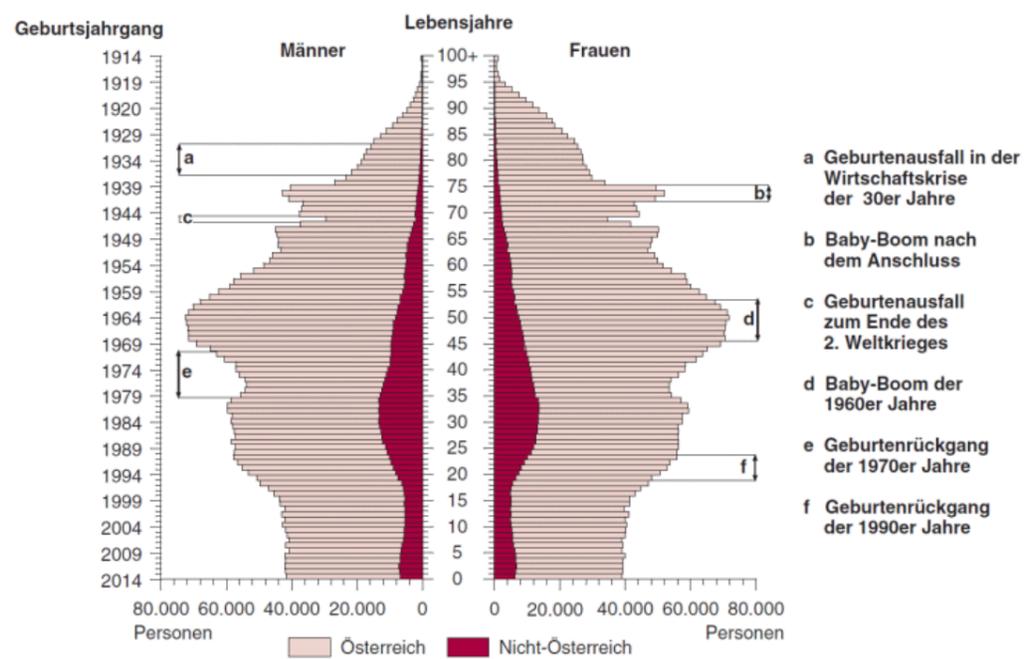


Abb. 34: Bevölkerungsstruktur in Österreich, Stand 01.01.2015

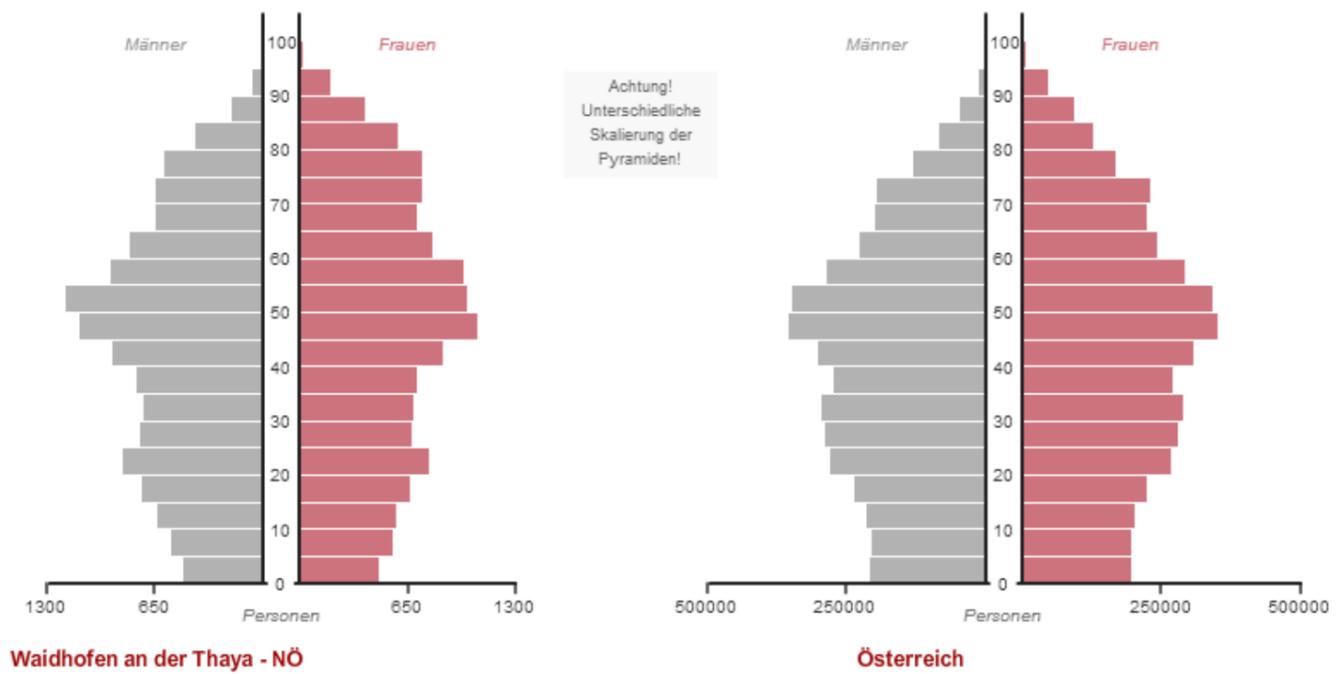


Abb. 35: Bevölkerungsstruktur im Vergleich: Bezirk Waidhofen / Thaya und Österreich, Stand 01.01.2015

2.1. Bevölkerungsstand und -struktur

Im Bezirk Waidhofen an der Thaya wohnen 26.424 Personen, 5.606 davon direkt in der Bezirkshauptstadt,^[1] 65% der Bevölkerung fallen auf Erwerbstätige zwischen 15 und 64 Jahren, 12,2% sind Jugendliche, und 22,7% zählen zu den Pensionsbeziehern mit 65 Jahren und mehr. Darunter sind 2.839 Erwerbspersonen, davon 113 Arbeitslose und 246 Selbständige^[2]

Die Bevölkerung der Stadtgemeinde verzeichnet wie die landesweite Entwicklung eine relativ konstante Steigung, jedoch in den letzten 15 Jahren einen leichten Abwärtstrend. Der Bezirk Waidhofen an der Thaya muss seit 1880 hingegen mit einem Bevölkerungsrückgang kämpfen.

Dies lässt sich hauptsächlich durch die Wanderungsbilanz erklären, welche seit 1981 im Bezirksschnitt immer niedriger, teils sogar negativ ist als in der Bezirkshauptstadt selbst (immer positiv). Besonders die nördlichen Landgemeinden verzeichnen eine negative Wanderungsbilanz, während der Bezirk 2014 sogar eine positive Bilanz hatte.

Eine generelle Abwanderung aus den ländlichen Räumen in die Ballungszentren um Wien und St. Pölten ist schon jetzt erkennbar. Dies schlägt sich auch in der Bevölkerungsstruktur nieder. So ist der „Kopf“ der Bevölkerungspyramide vom ländlichen Bezirk Waidhofen an der Thaya, welche den Teil der älteren Bevölkerung darstellt, wesentlich breiter als in der bundesweiten Auswertung.

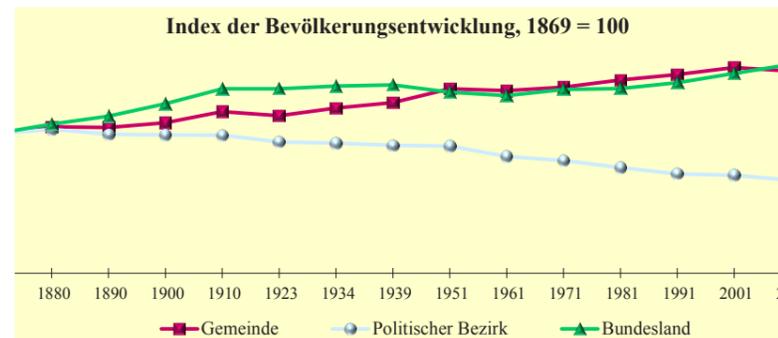


Abb. 36: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde WT, 1869 - 2015

Merkmal	Zusammen	in %	Männer	Frauen
Bevölkerung	5.580	100,0	2.646	2.934
in %	100	.	47,4	52,6
Nach groben Altersgruppen (in Jahren)				
bis unter 15	683	12,2	338	345
15 bis 64	3.629	65,0	1.785	1.844
65 und älter	1.268	22,7	523	745
Nach fünfjährigen Altersgruppen (in Jahren)				
bis 4	185	3,3	91	94
5 bis 9	212	3,8	98	114
10 bis 14	286	5,1	149	137
15 bis 19	295	5,3	158	137
20 bis 24	385	6,9	192	193
25 bis 29	299	5,4	151	148
30 bis 34	316	5,7	165	151
35 bis 39	291	5,2	141	150
40 bis 44	382	6,8	182	200
45 bis 49	463	8,3	229	234
50 bis 54	455	8,2	232	223
55 bis 59	404	7,2	170	234
60 bis 64	339	6,1	165	174
65 bis 69	299	5,4	129	170
70 bis 74	264	4,7	133	131
75 bis 79	255	4,6	116	139
80 bis 84	190	3,4	68	122
85 und älter	260	4,7	77	183

Abb. 37: Bevölkerungsstand Gemeinde WT, Stand 01.01.2015

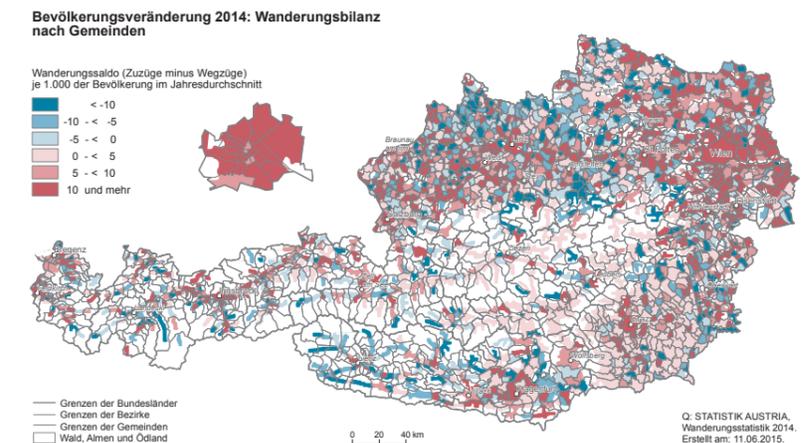


Abb. 38: Wanderungsbilanz nach Gemeinden

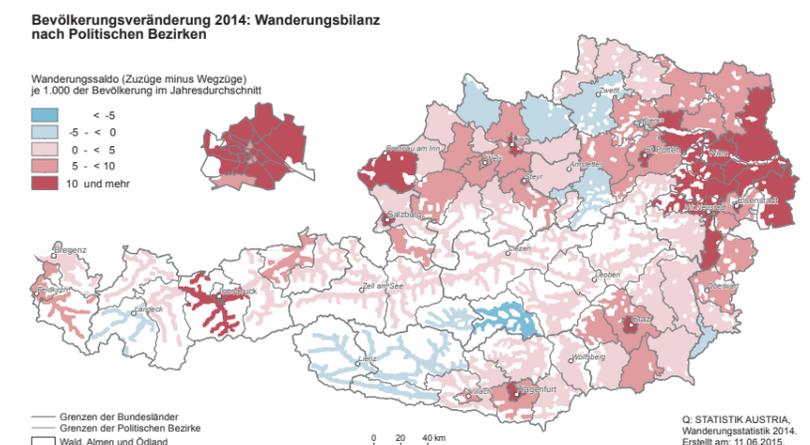


Abb. 39: Wanderungsbilanz nach Bezirken

2.2 Bevölkerungsentwicklung durch Geburten- und errechnete Wanderungsbilanz
Q: Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, RZ2011.

Wohnbevölkerung	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Veränderung 1981-1991						
insgesamt	154	2,9	-1.784	-5,9	45.964	3,2
durch Geburtenbilanz	-913	-16,9	-1.512	-5,0	-19.117	-1,3
durch Wanderungsbilanz	1.067	19,8	-272	-0,9	65.081	4,6
Veränderung 1991-2001						
insgesamt	195	3,5	-410	-1,4	71.991	4,9
durch Geburtenbilanz	-502	-9,0	-939	-3,3	-7.287	-0,5
durch Wanderungsbilanz	697	12,5	529	1,8	79.278	5,4
Veränderung 2001-2011						
insgesamt	-101	-1,8	-1.459	-5,2	68.889	4,5
durch Geburtenbilanz	-438	-7,6	-1.270	-4,5	-16.634	-1,1
durch Wanderungsbilanz	337	5,9	-189	-0,7	85.523	5,5

Abb. 40: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde, Bezirk, Bundesland

1 Vgl. Statistisches Handbuch NÖ 2014
2 Statistik Austria, abgestimmte Erwerbsstatistik 2012

2.2. Bevölkerungsentwicklung und Landflucht

Eine gute Grundlage für einen Überblick über die demografische Entwicklung Österreichs liefern die ÖROK-Regionalprognosen.

Grundsätzlich wächst die österreichische Bevölkerung stetig an und soll mit dem Jahr 2030 die 9-Millionen-Schwelle erreichen. Für 2050 werden sogar 9,5 Mio. Einwohner prognostiziert. Dieses Wachstum entsteht seit den 1970er-Jahren nicht mehr durch Geburtenüberschuss sondern hauptsächlich durch Zuwanderung. Am stärksten wird die Bevölkerungszunahme in Wien und Niederösterreich spürbar werden, in Salzburg, Oberösterreich und der Steiermark fällt das Wachstum unterdurchschnittlich aus. In Kärnten rechnet man sogar langfristig mit einem Bevölkerungsrückgang. Diese Unterschiede auf Landesebene fallen auf kleinräumigerer Ebene noch differenzierter aus. Die Prognose sieht eine Bevölkerungszunahme rund um die Ballungszentren der Landeshauptstädte vor.

Doch darf die kleinräumige, interregionale Entwicklung nicht übersehen werden: In Abnahmeregionen können Städte und zentrale Orte durchaus wachsen, während in den kleinen Ortschaften überdurchschnittlich hohe Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen sind.^[3] Für den Bezirk Waidhofen wird eine Bevölkerungsentwicklung von - 6,2% (2030), -14% (2060) und -15,8% (2075) prognostiziert.^[4] Die Stadt selbst kann jedoch mit einem stetigen Wachstum rechnen.

Diese „Flucht“ der Bevölkerung ländlicher Gemeinden in größere Städte wird allgemein als „Landflucht“ bezeichnet und ist auf die vergleichsweise schwache Infrastruktur dieser Landgemeinden zurückzuführen. Insbesondere in den Bereichen Arbeitsmarktsituation, Ausbildungsmöglich-

keiten und wirtschaftliche Entwicklung bietet die Großstadt wesentliche Vorteile. Einmal abgewandert kommen speziell die Jungbürger nach Abschluss der Ausbildung nicht wieder in die Heimatgemeinde zurück. Das hat eine Überalterung ländlicher Gemeinden zur Folge.

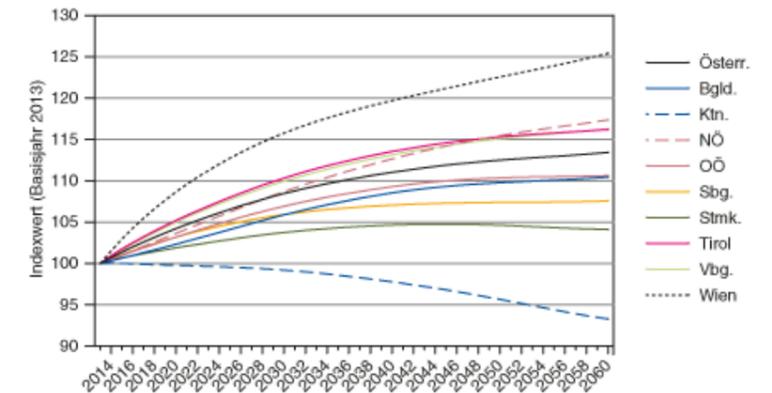
Um diesem Effekt nachhaltig entgegenzuwirken, ist eine Bereitstellung von Infrastruktur besonders für Jungbürger und -familien unumgänglich. Auch muss auf den gesellschaftlichen und wohnkulturellen Wandel eingegangen werden um die Bedürfnisse dieser Klientel entsprechend befriedigen zu können.

Der deutlichste Bevölkerungszuwachs wird durchaus wie bisher in Stadtregionen erwartet, jedoch wird der Großteil der Bevölkerung in Regionen gezogen, die sowohl ländliche als auch städtische Merkmale aufweisen: größeres Arbeitsplatz- und Versorgungsangebot aber auch mehr Grün- und Freiräume sowie kleinstrukturierte, offenere Wohn- und Lebensformen als in der dicht besiedelten Stadt. Also sind bestimmte Merkmale des ländlichen Lebens sehr wohl weiterhin gefragt. Bei den meisten Abwanderern bleiben unterschiedliche Beziehungen zum Ausgangsort durchaus bestehen, seien es Freunde, Vereine oder ein Zimmer im Elternhaus, das nach wie vor als Zufluchtsort dient.

„Nichtsdestotrotz bleibt in unserem Bewusstsein die Verknüpfung der beiden unterschiedlichen Lebensbereiche - städtisch und ländlich - als tiefe Sehnsucht erhalten.“

-Dietmar Eberle, 2009

[5]



Q: STATISTIK AUSTRIA, Bevölkerungsprognose 2014. Erstellt am 12.11.2014.

Abb. 41: Bevölkerungsprognose nach Bundesländern

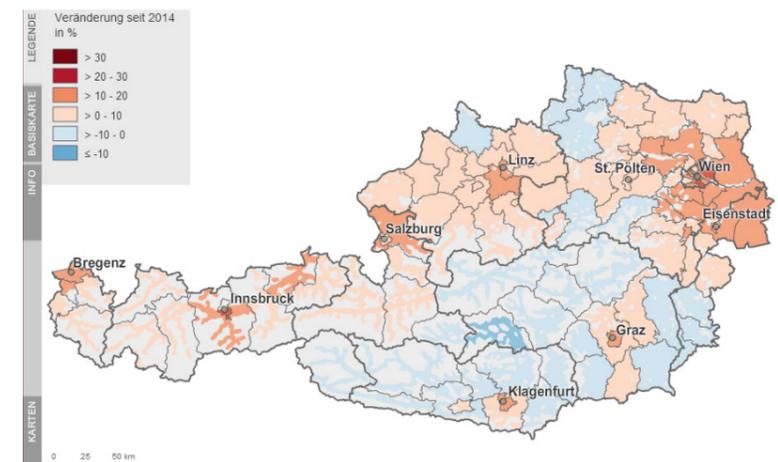


Abb. 42: Prognose: Bevölkerungsveränderung 2014 - 2030

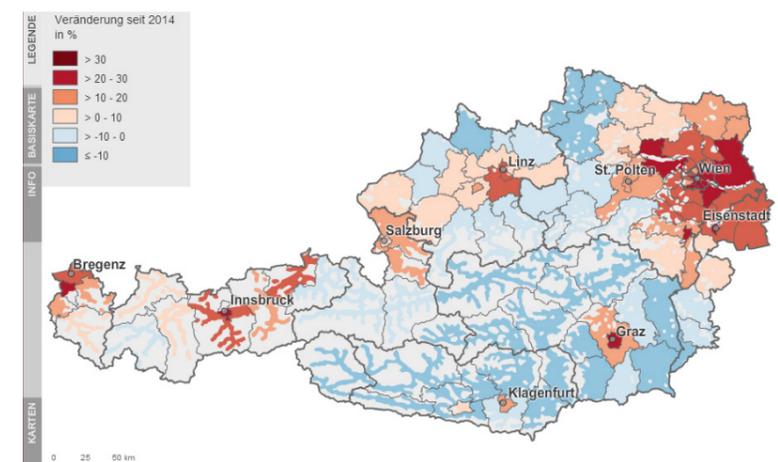


Abb. 43: Prognose: Bevölkerungsveränderung 2014 - 2075

3 Vgl. Elisabeth Stix und Andrés Pena, „Landflucht als Schicksal?“, Ausblicke 2/12 - Magazin für ländliche Entwicklung

4 Vgl. ÖROK Regionalprognosen 2014

5 Dietmar Eberle, Die Sehnsucht nach dem Wohnen, Wohnen - Im Wechselspiel zwischen öffentlich und privat, Zürich 2009

Bundesland <10> ⚡	Indikatoren <8> ⚡	Werte			
		Hauptszenario (mittl. Fert., Lebenserv., Zuwand.)			
		Zeit			
		2000 ⚡	2015 ⚡	2030 ⚡	2050 ⚡
Niederösterreich <AT12>	Lebenserwartung der Männer bei der Geburt	74,54	78,76	81,95	85,48
	Lebenserwartung der Frauen bei der Geburt	80,93	83,95	86,46	89,18

Abb. 44: Prognose der Lebenserwartungen bis 2050

2.3. Entwicklung der Altersstruktur

Ein weiterer wichtiger Aspekt des demografischen Wandels ist die Entwicklung der Altersstruktur.

Die Alterung der Bevölkerung schreitet immer weiter voran: die sinkende Geburtenrate und die steigende Lebenserwartung verschieben die Relationen der Altersgruppen.^[6]

Die Lebenserwartung für 2030 werden derzeit bei Männern auf 81,95 und bei Frauen auf 86,46 Lebensjahre prognostiziert.

Doch schon jetzt ist diese Entwicklung bereits spürbar. Die zahlenmäßig starken Babyboom-Jahrgänge aus den 1950er und 1960er Jahren kommen langsam „in die Jahre“, die Geburtenrate der folgenden Jahrgänge ab der 1970er Jahre bleiben bis heute auf vergleichsweise niedrigem Niveau.

Die Anzahl der älteren Personen erhöht sich also sowohl absolut wie auch anteilmäßig.^[7]

Die Zuwanderung verschiebt diesen Überalterungsprozess nur unwesentlich nach hinten.

In Waidhofen an der Thaya wohnen 1.268 Personen im Alter von 65 Jahren und mehr, das sind 22,7 % der Bevölkerung.

„Die Lebenserwartung steigt auf der ganzen Welt: Wir alle werden nicht nur älter, sondern altern auch anders – und wir werden später alt. ... Statt sich in den Ruhestand zu begeben, nehmen ältere Menschen selbstverständlich ... am Gesellschaftsleben teil.“
- Matthias Horx Dezember 2012

[8]

6 Vgl. Annette Harth, Gitta Scheller, Das Wohnerlebnis in Deutschland, 2012

7 Vgl. Elisabeth Stix und Andrés Pena, „Landflucht als Schicksal?“, Ausblicke 2/12 - Magazin für ländliche Entwicklung

8 Matthias Horx, Megatrenddokumentation, 2012

„Je älter man wird, desto jünger fühlt man sich.“ Diese paradox erscheinende Aussage beruht auf einem neuen, gesellschaftsprägenden Altersverständnis: die ältere Bevölkerung fühlt sich einfach jünger und vitaler als entsprechende Menschen der Vorgenerationen. Dies ist nicht zuletzt auf den jeweiligen Gesundheitszustand zurückzuführen. Ein 65-Jähriger ist heute gesünder als ein 55-Jähriger vor einem Jahrzehnt. Über die Hälfte der Älteren fühlen sich jünger als sie sind und lösen sich so natürlich von den traditionellen Rollenbildern der früheren „Senioren“. Das Alter als eine Zeit des Ausruhens und Erholens zu sehen, ist historisch begründet, inhaltlich aber heute nicht mehr sinnvoll. Die älteren Menschen sind wohlhabender, gebildeter und sind sich ihrer höheren Lebenserwartung durchaus bewusst. Die meisten glauben, ihre „besten Jahre“ noch vor sich zu haben.^[9]

Dieser Entwicklung der Altersstruktur ist man sich in der Bevölkerung bereits bewusst, Diskussionen rund um Rentensysteme, Pflege und Lebensarbeitszeit sind allgegenwärtig. Es müssen jedoch auch Maßnahmen getroffen werden für die Teile der Bevölkerung, die im Alter auf Unterstützung und Betreuung angewiesen sind.

Gut zwei Drittel aller über 85-Jährigen gestalten zwar ihren Alltag weitgehend selbständig, nur etwa 20% brauchen gewisse Hilfeleistungen.

Auch im Bezirk Waidhofen gibt es diese Angebote bereits: Organisationen, die eine Betreuung zuhause anbieten und damit erwerbstätige Angehörige unterstützen, Einrichtungen wie betreutes oder betreubares Wohnen oder Senioren- und Pflegeheime für die Menschen, die einer weiterführenden Pflege bedürfen.

9 Vgl. Cornelia Kelber, Thomas Huber, Christian Rauch (Zukunftsinstitut), Future Living - Moderne Lebenswelten für das 21. Jahrhundert, 2013

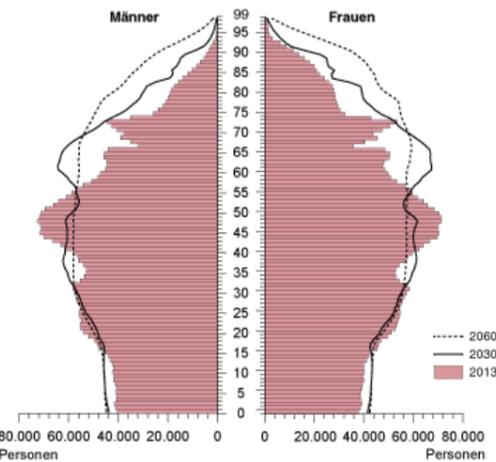


Abb. 45: Bevölkerungspyramide 2013, 2030, 2050

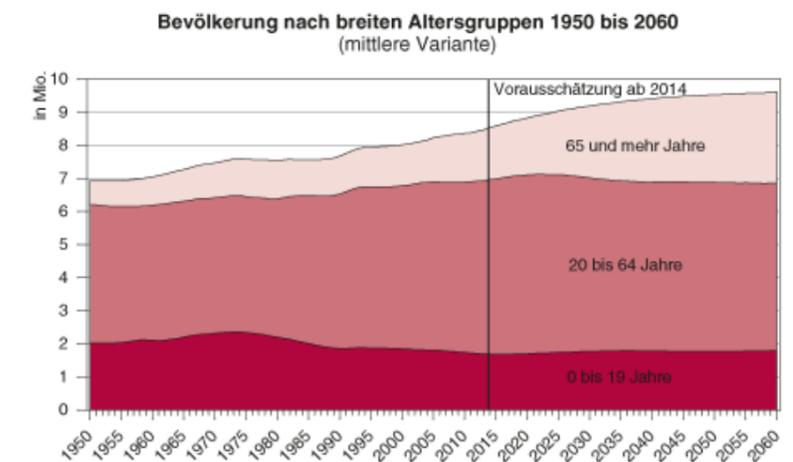


Abb. 46: Bevölkerung nach Altersgruppen

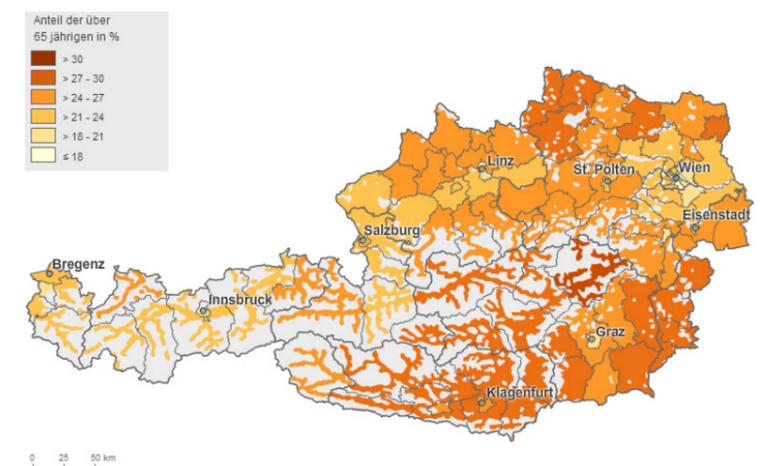


Abb. 47: Bevölkerungsanteil der über 65 jährigen, Prognose 2030

2.4. Wandel der Geschlechterbeziehungen

„Auch die Rollen- und Geschlechterbilder verändern sich. Heute sind Frauen erwerbstätig, absolvieren qualifizierende länger dauernde Ausbildungen, übernehmen seltener in allen Lebensphasen die Rolle der auf die Hausarbeit und Kindererziehung konzentrierten Hausfrau, wie es ein traditionelles Einzelverdienermodell und Ideal noch vorschrieb.“

- Marie Antoinette Glaser, 2009

[10]

Der Wandel der Geschlechterbeziehungen betrifft Männer und Frauen gleichermaßen. Diese jetzt schon spürbare Auflösung der Geschlechterrollen von Mann und Frau bringt massive Umbrüche mit sich. Frauen streben nach Berufstätigkeit, Mobilität und Unabhängigkeit, während Männer vermehrt Familienzeit einfordern. Diese modernen Männer und Frauen finden ihre Lebensbalance nun im Beruf und in Lebens- und Familienmodellen die teilweise weit von der traditionellen Vater-Mutter-Kind-Konstellation abweichen.^[11]

Frauen, die längere Ausbildungen absolvieren und sich erst einmal beruflich verwirklichen wollen, bekommen später und weniger Kinder. Niederösterreichische Frauen bringen im Schnitt 1,51 Kinder zur Welt. Das durchschnittliche Fertilitätsalter im Jahr 2014 lag bei 30,26 Jahren, um 1,51 Jahre später als 2004. Detaillierte Untersuchungen zeigen, dass das durchschnittliche Fertilitätsalter bei der Geburt des ersten Kindes besonders stark gestiegen ist und aktuell 28,88 Jahre beträgt (um 1,87 Jahre später als 2004).

10 Marie Antoinette Glaser, Wohnen im Wandel Wohnen - Im Wechselspiel zwischen öffentlich und privat, Zürich 2009

11 Vgl. Cornelia Kelber, Thomas Huber, Christian Rauch (Zukunftsinstitut), Future Living - Moderne Lebenswelten für das 21. Jahrhundert, 2013

Direkt vom Haushalt der Eltern ins eheliche Heim zu ziehen, ist für junge Menschen zur Ausnahme geworden. Während der sogenannten Postadoleszenz leben sie meistens alleine in einer Wohnung oder in einer Wohngemeinschaft. Auch die in einer Beziehung Lebenden wohnen meist getrennt, oft wird mit Anfang 30 mit dem Partner eine gemeinsame Wohnung bezogen.

Geheiratet wird, wenn überhaupt, auch immer später. In Niederösterreich liegen die Durchschnittsalter bei 31,97 Jahren (Männer) und 29,67 (Frauen), diese Werte sind jeweils über zwei Jahre höher als 2004.

Inzwischen ist es für viele Frauen schon selbstverständlich, sich in ihrem Beruf zu verwirklichen und sie stellen auch ein enormes Kapital für die Wirtschaft dar. Viele Männer müssen also mehr Zeit und Arbeit für die Familie aufwenden und vielleicht ihren Beruf nur in Form von Teilzeitbeschäftigung ausüben. Dies schlägt sich in der Teilzeitarbeitsquote nieder, welche auch bei Männern in den letzten Jahren immer mehr steigt. Männer müssen sich mehr und mehr „soften“, ehemals „weiblichen“ Beschäftigungen wie Haushaltsführung und Kindererziehung widmen.

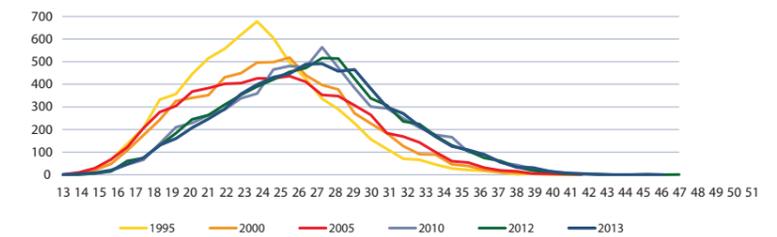


Abb. 48: Erstgeborene in NÖ: Alter der Mutter

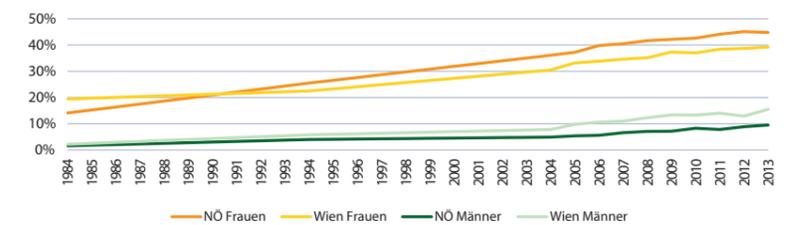


Abb. 49: Teilzeitquoten nach Geschlecht

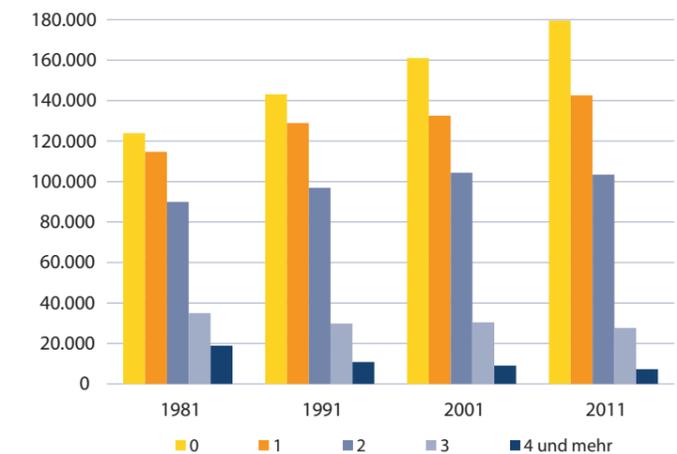


Abb. 50: Familien nach Kinderzahlen

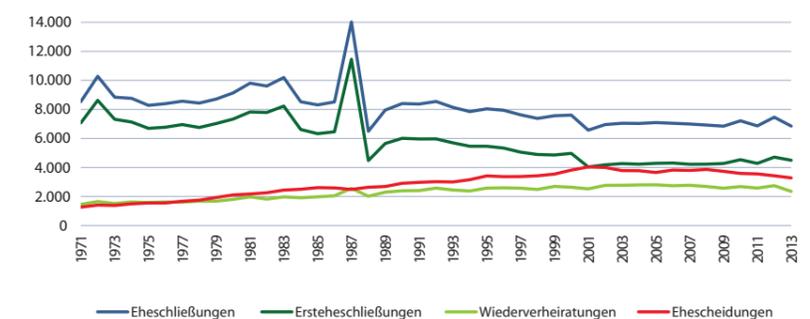


Abb. 51: Eheschließungen NÖ 1971 - 2013

2.5. Veränderte Lebensphasen

Die „Norm-Biografie“ mit Kindheit und Jugend (Ausbildung), Berufstätigkeit und Familienzeit (Reproduktion) und danach Ruhestand hatte bis in die 1970er-Jahre Bestand. Eine Lebensphase begann, wenn die vorherige abgeschlossen war.

Nun leben wir in einer Gesellschaft, die uns immer mehr individuelle Freiheiten gibt und uns im Gegenzug immer stärker unter Entscheidungsdruck setzt. In dieser Gesellschaft, vom Schweizer Soziologen Peter Gross als „Multioptionsgesellschaft“ bezeichnet, stehen uns im Laufe unseres Lebens so viele Möglichkeiten offen wie noch nie. Jeder muss für sich entscheiden wie er leben will oder welchen Beruf er ergreifen will. Früher musste der Sohn des Landwirts natürlich auch Landwirt werden, heute besteht der Zwang zur Selbstverwirklichung. Die Suche nach individueller Entfaltung wird wichtiger als allgemeinverbindliche Normen.^[12] Dies zeichnet sich auch in der Wohnbiografie jedes Einzelnen ab. Es sind zwar gewisse Phasen zu erkennen, diese weichen jedoch individuell voneinander ab und können zeitlich verschoben sein.

Zwischen Jugend- und Erwachsenenphase schiebt sich die Post-adoleszenz, eine Zeit des Ausprobierens und der Selbstfindung, eine Phase der Entscheidung für private und berufliche Entwicklung. Bis zum Beginn der 80er Jahre zog man immer früher aus dem Elternhaus aus. Dieser Trend hat sich jedoch gewendet: Viele bleiben länger im „Hotel Mama“ oder kehren zwischen dem Wechsel von Studien- oder Arbeitsplätzen wieder nach Hause zurück. Mit der beruflichen Festigung wird die Wohnsituation auch wichtiger. Oft erfolgt ein Umzug in eine zentrale städtische Lage mit der Nähe zu Arbeitsstätte und kulturellen Angeboten.

Mit dem Eintritt in die Familienphase erfolgt fast immer ein Umzug in eine größere Wohnung. In den Vordergrund rücken kleinräumige Standortqualitäten wie kindgerechtes Wohnumfeld, Kinderbetreuungsangebote sowie Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten. Die Mehrzahl junger Frauen ist nicht mehr bereit, zwischen Mutterschaft und Beruf zu entscheiden. Attraktive Wohnungen in städtischen Lagen könnten den Wunsch nach peripheren und arbeitsintensiven Eigenheimen bald relativieren. Hauptargument für diese periphere Lage dürfte hauptsächlich auch der Mangel an kinderfreundlichen Einrichtungen in Städten sein.

Die Nachfamilien- oder empty nest- Phase bezeichnet den Lebensabschnitt zwischen dem Auszug des letzten Kindes und der Auflösung des Paarhaushaltes durch Trennung beziehungsweise Scheidung oder Tod. Das Paar lebt nach dem Wegzug des Kindes in relativ großzügigen Platzverhältnissen. Jedoch behalten erwachsene Kinder ihre Zimmer im Elternhaus oft weit über den Zeitpunkt ihres Auszugs hinaus, sei es für Wochenendbesuche, etwaige Übergangsphasen oder lediglich als Kindheitserinnerung. Nicht selten wird ein Kinderzimmer direkt zum Einzelzimmer.

Steht die Pensionierung an, steigt die Umzugsbereitschaft der Menschen erneut. Oft werden kleinere, komfortable Wohnungen mit hoher Wohnqualität an guten Standorten bevorzugt. Die Nähe zu Kindern und Enkeln soll erhalten bleiben, die eigene Unabhängigkeit und Privatsphäre sollen jedoch stets gewahrt bleiben. Die Wohnweise der „jungen Alten“ ist äußerst vielfältig: sei es in selbstgewählten, sich gegenseitig unterstützenden Gemeinschaften, in altersdurchmischten Wohnsiedlungen oder in Alters- und Pflegeeinrichtungen.^[13]

12 Vgl. Cornelia Kelber, Thomas Huber, Christian Rauch (Zukunftsinstitut), Future Living - Moderne Lebenswelten für das 21. Jahrhundert, 2013

13 Susanne Gysi, Zwischen Lifestyle und Wohnbedarf. Was der Mensch zum Wohnen braucht, 2009
Wohnen - Im Wechselspiel zwischen öffentlich und privat, Zürich 2009

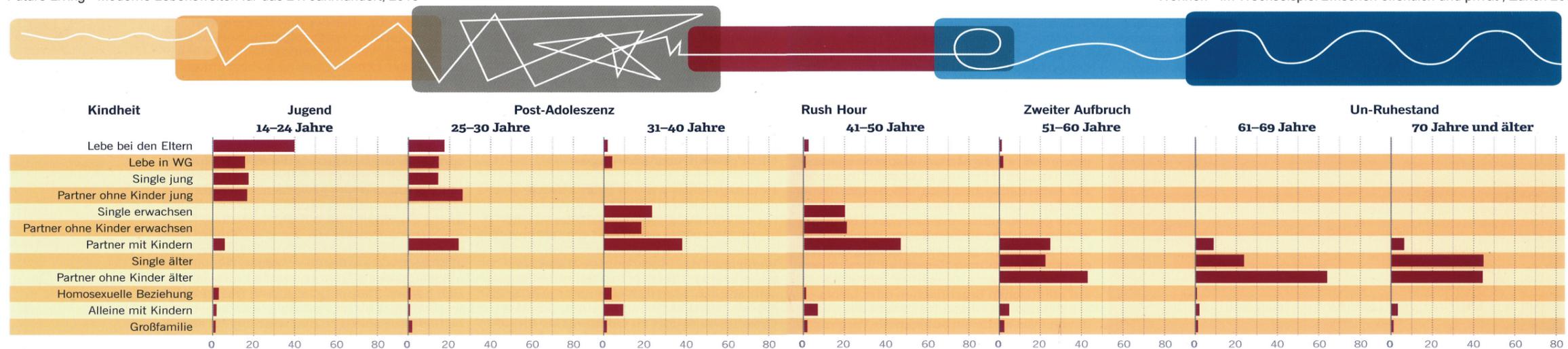
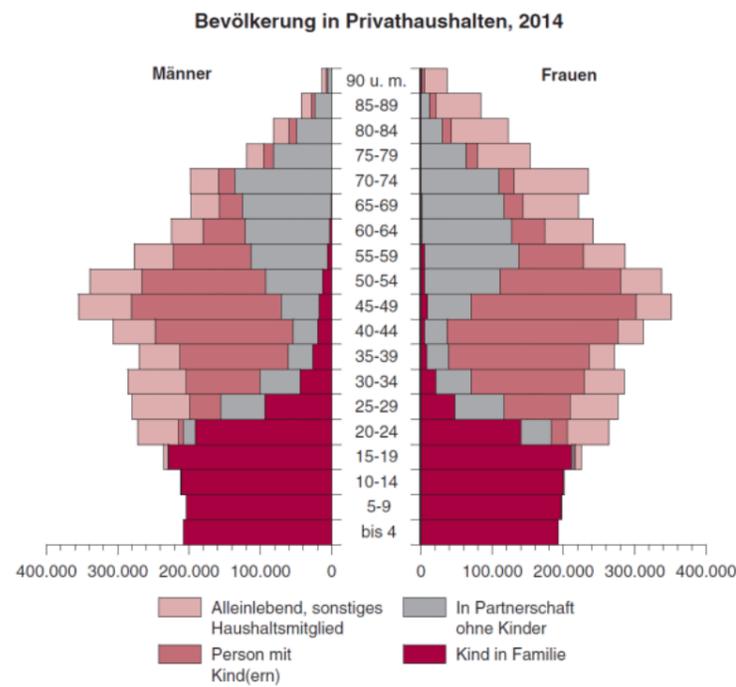


Abb. 52: Lebensphasen und Wohnkonstellationen



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung (Durchschnitt aller Wochen eines Jahres). - Neue Hochrechnung ab 4. Quartal 2014, Werte bis 2004 zurück revidiert. Erstellt am 18.03.2015.

Abb. 53: Bevölkerung in Privathaushalten 2014

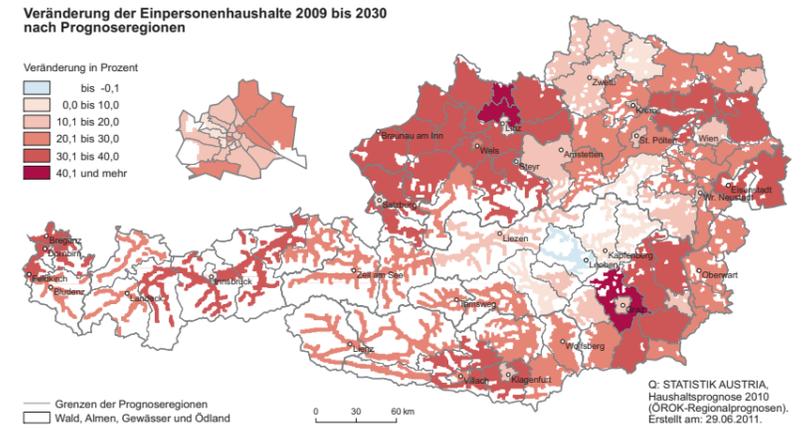


Abb. 54: Veränderung der Einpersonenhaushalte 2009 bis 2030

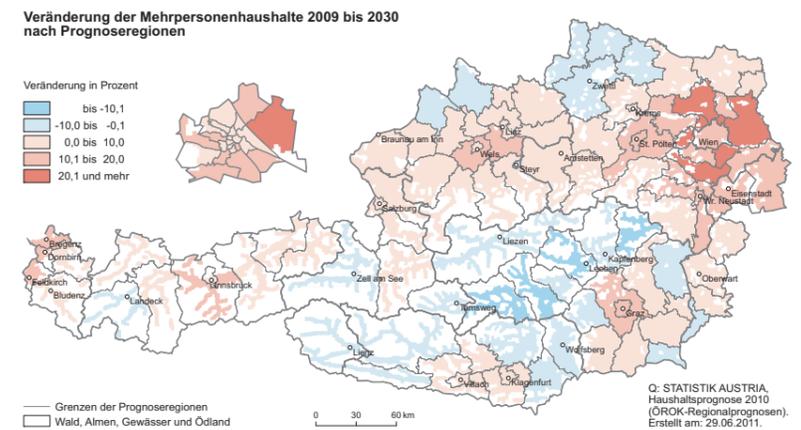


Abb. 55: Veränderung der Mehrpersonenhaushalte 2009 bis 2030

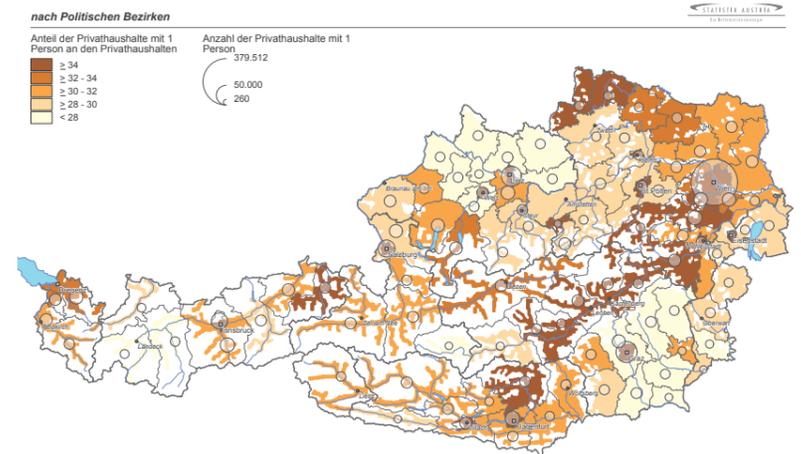


Abb. 56: Anteil der Einpersonenhaushalte

2.6. Wandel der Haushaltsformen

Die gesellschaftlichen Entwicklungen als Ausdruck von sich verändernden Normen und Werthaltungen spiegeln sich in einer steigenden Vielfalt an Haushaltsformen und Wohnweisen wieder.

Der Anteil an Einpersonenhaushalten und Mehrpersonenhaushalten ohne Kinder nahm in den letzten Jahrzehnten stetig zu, die Zahl der Mehrpersonenhaushalte mit Kindern nahm ab. Dieser Trend dürfte sich auch weiter fortsetzen. Aufgrund demografischer Alterung, sinkender Heirats- und Geburtenquoten und steigender Scheidungsquoten als Folgen höherer weiblicher Bildung und Erwerbstätigkeit und gewandelter gesellschaftlicher Normen.^[14]

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Niederösterreich liegt bei 2,33 Personen, fast um eine Person weniger als noch 1951 (3,16). Die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte nimmt in den letzten Jahrzehnten ständig zu. Diese betragen 2013 bereits über 60% der Gesamthaushalte. Die Haushalte mit über 3 Personen werden anteilmäßig immer weniger und werden also tendenziell kleiner.

Mehrpersonenhaushalte mit Kindern machen in Österreich fast die Hälfte der Haushalte aus. Hierunter bildet den Hauptanteil die klassische Kernfamilie Vater - Mutter - zwei Kinder. Drei und mehr Kinder pro Familie werden seltener, 1-Kindfamilien nehmen zu. Dreigenerationenhaushalte sind fast verschwunden, eine Zunahme ist bei den sogenannten Patchworkfamilien zu erwarten.

Eine meist vorübergehende Familienform ist die des alleinerziehenden Elternteils, wobei hauptsächlich die Mütter betroffen sind. Diese Haushaltsform nimmt aufgrund der steigenden Scheidungsrate ebenfalls stark zu.

Der Anteil an kinderlosen Mehrpersonenhaushalten, darunter hauptsächlich Paare in der Vorfamilienphase bzw. Nachfamilienphase, beträgt in Österreich gut 20% und dürfte weiter steigen. Grund hierfür ist die Tatsache, dass junge Paare später Familien gründen und häufig kinderlos bleiben. Andererseits steigt die Zahl der älteren Paare durch die „Babyboom-Generation“ mit höherer Lebenserwartung.

Der Anteil der Einpersonenhaushalte in Österreich hat sich seit 1951 mehr als verdoppelt und liegt bereits bei über 36%. Hieraus darf man jedoch keinesfalls einen Trend der Gesellschaft zur Vereinsamung ableiten. Vielmehr kann die Führung eines Einpersonenhaushalts den Ausdruck einer Möglichkeit zur Selbstverwirklichung darstellen. Die Gruppe der Alleinlebenden ist sehr heterogen und über viele Altersschichten verteilt. Besonders in der Postadoleszenz lebt man oft allein, unabhängig davon, ob man sich in einer Beziehung befindet oder nicht. Meist bezieht man erst mit Beginn bzw. kurz vor der Familienphase einen gemeinsamen Haushalt. Familiärer Zusammenhalt und Nähe wird nicht mehr räumlich interpretiert, auch Bewohner von Single-Haushalten sehen sich als Bestandteil eines Familiennetzwerkes, welches oft auch auf Freunde, Nachbarn oder Kollegen ausgeweitet wird.

„Diesen unterschiedlichen Wohnbedürfnissen stehen heute standardisierte Wohnungsangebote gegenüber, die in der überwiegenden Zahl der Fälle noch auf die traditionelle Kleinfamilie mit Vater - Mutter - Kind(ern) zugeschnitten sind. Auf die Individualisierung der Wohnungsnachfrage hat der Wohnungsmarkt noch keine entsprechende Antwort gefunden.“

- Michael Vesper, 2001

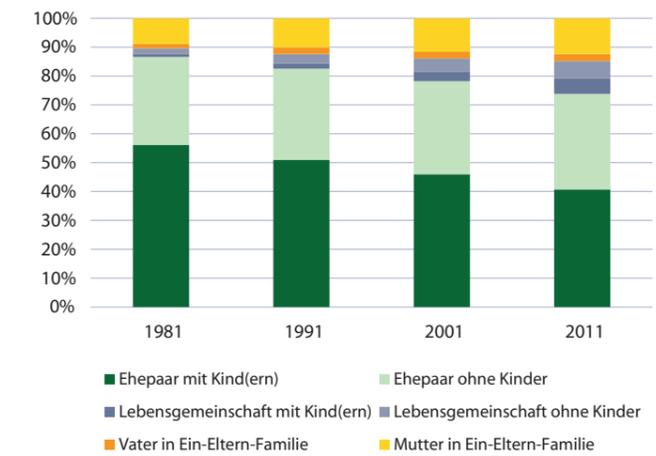


Abb. 57: Familientypen NÖ

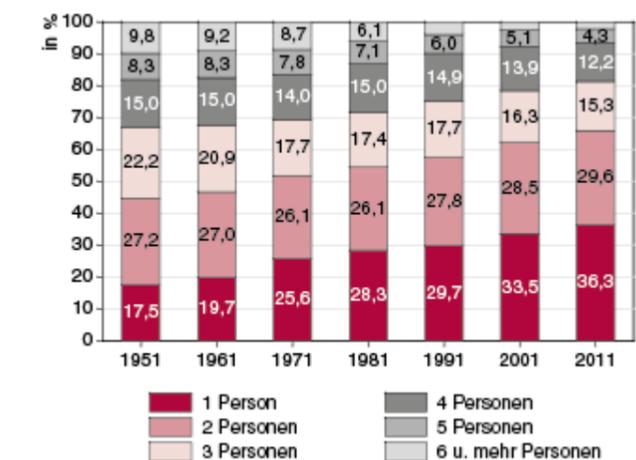


Abb. 58: Privathaushalte in Österreich, 1951 - 2011

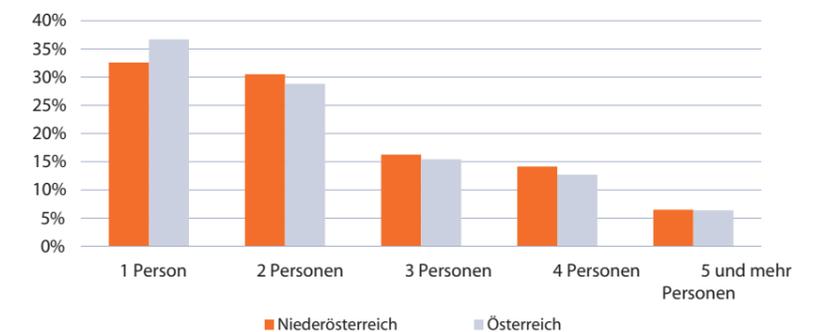


Abb. 59: Haushaltsgrößen 2013 nach Personen

14 Susanne Gysi, Zwischen Lifestyle und Wohnbedarf. Was der Mensch zum Wohnen braucht, 2009
Wohnen - Im Wechselspiel zwischen öffentlich und privat, Zürich 2009

[15]
15 Michael Vesper, Wohnungsnachfrage im Wandel, 2001
12. Münsteraner Wohnungswirtschaftliche Gespräche 2001

2.7. Neue Anforderungen an den Wohnbau

Die dringende Aufgabe, eine „breite Schicht der Bevölkerung“ mit Wohnraum zu versorgen, gehört der Vergangenheit an. Heute ist der Wohnungsmarkt weitgehend entspannt, und vor allem die Anbieterseite am Wohnungsmarkt ist gefordert, ihre Produkte auf künftige Nachfrage und somit auf die veränderten Anforderungen auszurichten. Vor allem die Versorgung von Problemgruppen und die Entwicklung von neuen Wohnungs- und Quartiersqualitäten markieren diese Anforderungen.^[16]

Es sollen nicht die strukturellen Eigenschaften des Wohnungsbestandes reproduziert werden. Vielmehr sollte den aktuellen Entwicklungen, d.h. dem Effekt der Landflucht, den Bedürfnisveränderungen in verschiedenen Lebensphasen oder dem Wandel der Haushaltsformen Rechnung getragen werden. So kann zum Beispiel ein Mix an Wohnungsgrößen und -typen mit wohnungsnahen Dienstleistungen den Bedarf unterschiedlicher Nutzergruppen erfüllen und auch einen lebensphasenbedingten Umzug „am Ort“ ermöglichen.^[17]

2.8. Problemstellung und Lösungsansätze

Auch in Waidhofen an der Thaya sind die besprochenen Veränderungen erkennbar. Der steigenden Nachfrage nach Singlewohnungen bzw. Wohnungen, in denen auch zwei Personen leben können, wird weitgehend nicht entsprochen. Generell sind kleine Wohnungen im Bezirk Mangelware: Die entsprechende Wohnungsgröße ist, ausgehend von begrenzten finanziellen Mitteln, ist jene mit maximal drei Wohnräumen. Im Bezirk gab es 2011 insgesamt 2.368 solcher Wohnungen. Dem gegenüber steht die nachfragende Klientel von 3.913 Einpersonenhaushalten (2011). Dazu kommen noch Väter und Mütter in Ein-Eltern-Haushalten mit insgesamt 1138 Personen (2011).^[18]

Meine subjektiven Erfahrungen bestätigen diesen Sachverhalt, besonders in Hinsicht auf die jungen Erwachsenen die sich in ihrer postadoleszenten Lebensphase befinden. Wenig freie und meist zu große Wohnungen finden sich im Wohnungsbestand.

Außerdem ist Waidhofen, wie andere vergleichbare Städte, von einem voranschreitendem Aussterben der historischen Innenstadt betroffen. In den beiden einst bunten Geschäftsstraßen und am Hauptplatz selbst stehen die meisten Geschäftslokale leer. Dies ist einerseits auf das neue Einkaufszentrum im Gewerbegebiet zurückzuführen, andererseits ist aber auch die Aufenthaltsqualität am Hauptplatz, dessen Ambiente hauptsächlich vom PKW-Verkehr geprägt ist, zu bemängeln.

Diesen Problemstellungen soll nachfolgendes Entwurfsprojekt entgegenwirken.

Das Projekt beinhaltet ein Angebot von sehr kompakten Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern was die steigende Nachfrage an kleinen Wohnungen berücksichtigt. Ein großes Angebot an Gemeinschaftsräumen und -flächen fördert die Kommunikation unter den Bewohnern und dient gleichzeitig als Wohnraumerweiterung.

16 Michael Vesper, Wohnungsnachfrage im Wandel, 2001
12. Münsteraner Wohnungswirtschaftliche Gespräche 2001

17 Susanne Gysi, Zwischen Lifestyle und Wohnbedarf. Was der Mensch zum Wohnen braucht, 2009
Wohnen - Im Wechselspiel zwischen öffentlich und privat, Zürich 2009

18 Vgl. Statistisches Handbuch Niederösterreich 2014

3. Innenstadt und Bauplatz

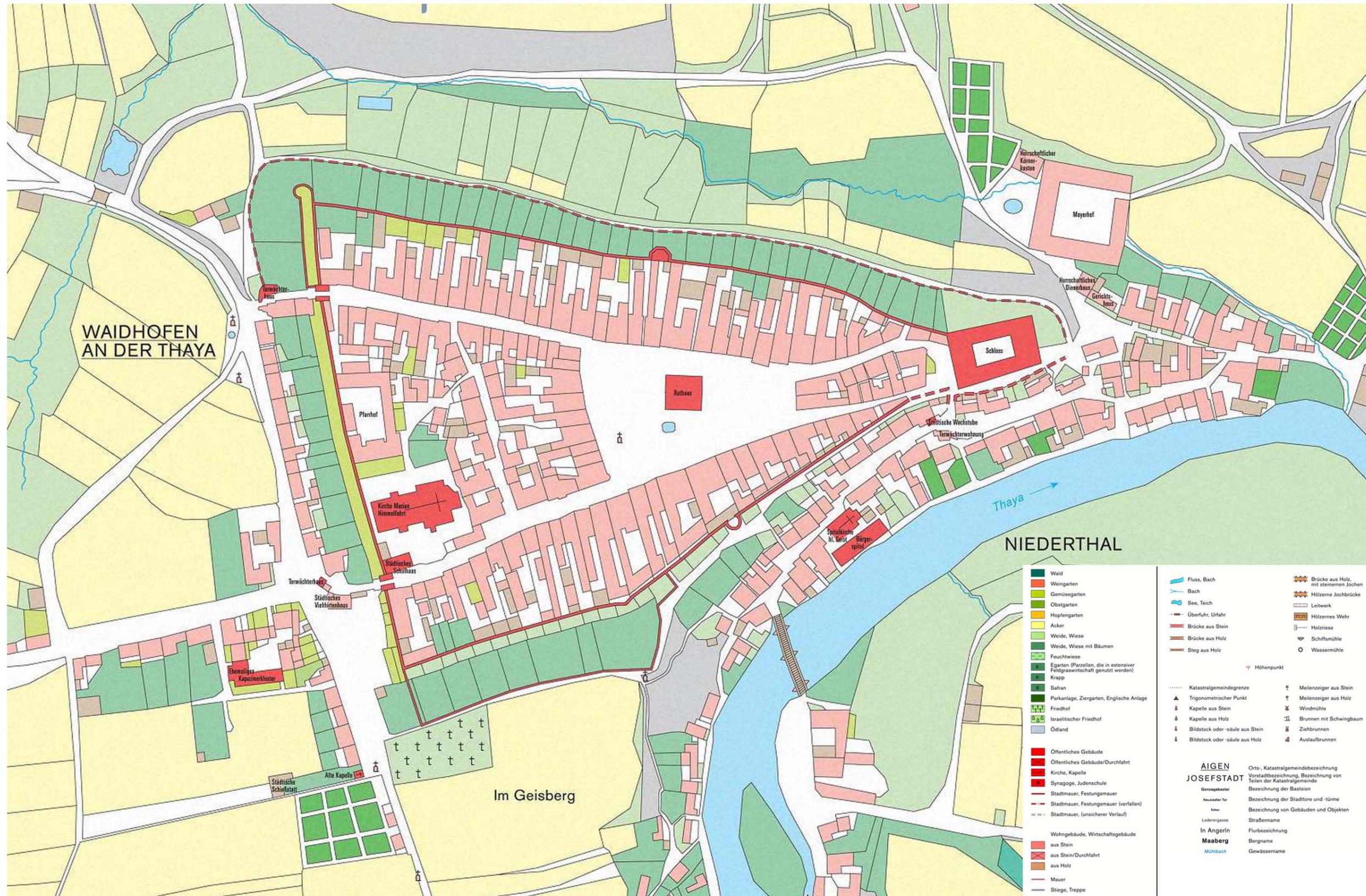


Abb. 60: Waidhofen an der Thaya 1824, Franziszeischer Kataster mit Legende

3.1. Historie

Die Stadt Waidhofen wurde auf einem Terrassensporn aus Gneis (Flins) ca. 30 m über dem linken Ufer der Thaya angelegt. Die dreieckige Form dieses Gneissporn gab auf natürliche Weise die Form der Stadt vor, die noch heute in der Altstadt abzulesen ist.

Der Ortsname leitet sich von „waydhoff“ ab, wobei „Wayd“ für Jagd steht. Hier gab es schon früher Jagdhöfe oder -ansitze der Adeligen. In der ersten Hälfte des 12. Jh. beschlossen die Grafen von Pernegg die Rodung und Besiedelung des Gebiets.

Wie bereits in Kapitel 1 erwähnt wird die Innenstadt von einer massiven Wehrmauer umschlossen, welche wegen der wiederkehrenden Bedrohungen laufend verstärkt werden musste. Diese Mauer ist teilweise noch gut erhalten. Entlang der Wehranlage verlaufen Nord- und Südpromenade die zu einem Spaziergang rund um die Innenstadt einladen.

In vielen Städten im Waldviertel wurden weitläufige Kelleranlagen angelegt. Die Keller in Waidhofen an der Thaya stellen allerdings eine Besonderheit dar: Sie liegen unter den Bürgerhäusern entlang der Stadtmauer, sind teils zwei Stockwerke tief und reichen bis unter den Hauptplatz. Der Gneis, auf dem Waidhofen erbaut ist, erleichterte als relativ weiches Gestein die Anlage der Keller. Das abgebaute Material wurde teils zum Bau der Stadtmauer verwendet. Vereinzelt waren die Keller miteinander verbunden, viele Hausbesitzer ließen diese in späteren Jahrhunderten aber zumauern. Es gibt verschiedene Überlegungen, warum die Keller von Waidhofen so große Ausmaße haben. Eine Theorie besagt, dass sie Fluchtwege nach außen waren, darum auch die Verbindungen untereinander. Vielleicht waren die Keller auch Vorratslager während Belagerungen oder einfach nur Statussymbole.

Im 19. Jahrhundert wurde Waidhofen zunehmend zum Verwaltungsmittelpunkt des Waldviertels. 1849 nahm hier das Bezirksgericht seinen Sitz, 1850 folgten die Bezirkshauptmannschaft und das Steueramt als Vorläufer des heutigen Finanzamtes. 1854 wurden die „gemischten Bezirksämter“ eingeführt, die sowohl die Tätigkeiten der Bezirkshauptmannschaft als auch jene der Bezirksgerichte übernahmen.^[1]

1873 wurde die mittelalterliche Stadt durch einen verheerenden Brand fast gänzlich zerstört und musste neu aufgebaut werden.

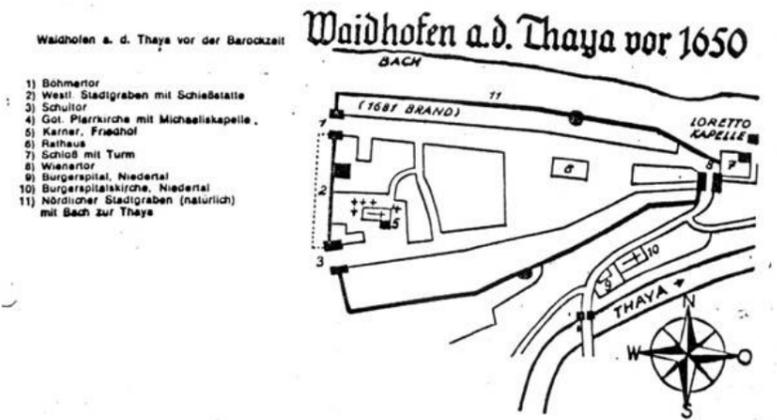


Abb. 61: Waidhofen an der Thaya vor 1650



Abb. 62: Georg Matthäus Vischer, *Statt Waidthofen an der Theya*, 1672



Abb. 63: Waidhofen nach dem Brand 1873

¹ Harald Hitz, Andreas Biedermann, *Waidhofen an der Thaya. Porträt einer Stadt*, Waidhofen/Thaya 1996

Darstellung der Topografie in der Innenstadt. Gut erkennbar sind der Terrassensporn auf dem die Stadt gegründet wurde und die steile Geländekante zum Thayaufser.

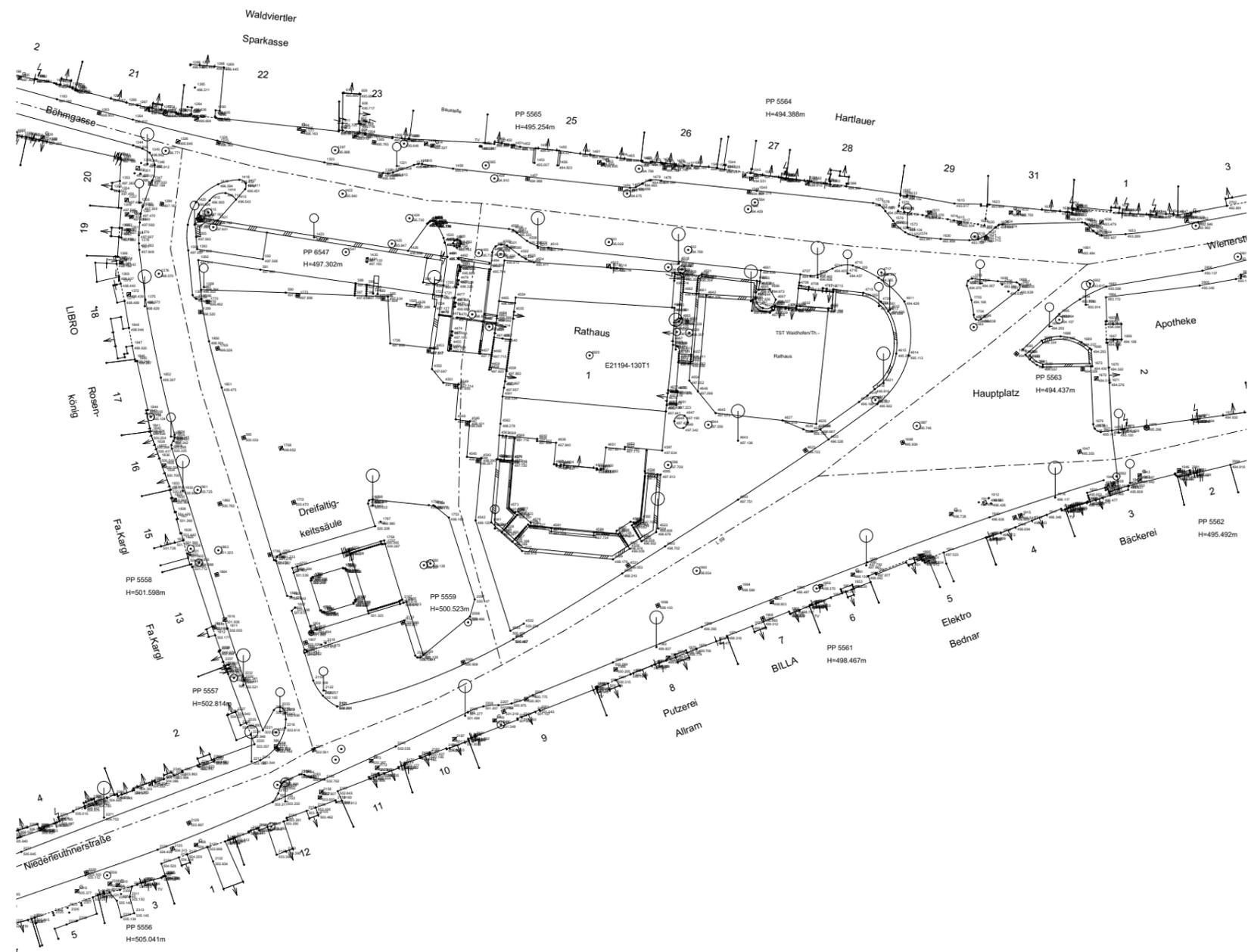


Abb. 64: Topografie der Innenstadt: Höhenschichtlinien

3.2. Topografie

Darstellung von Vermessungsergebnissen am Hauptplatz. An dieser Stelle möchte ich mich beim Vermessungsbüro Dr. Döllner, Waidhofen für das zur Verfügung Stellen der Pläne bedanken. Vermessungsplan

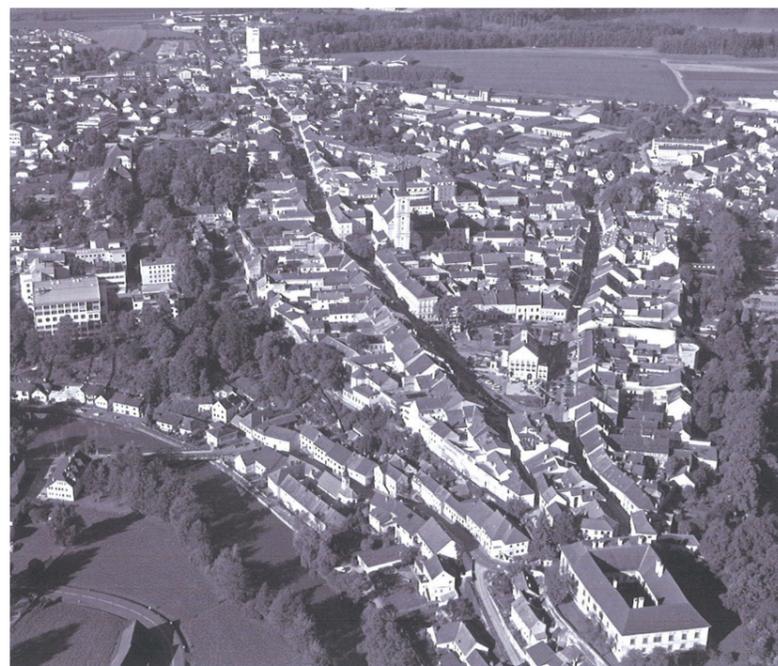


Abb. 65: Waidhofen an der Thaya Luftbild



Abb. 66: Topografie der Innenstadt: Höhengschichtlinien

3.3. Kelleranlagen

Darstellung der vermessenen Kelleranlagen unter dem Hauptplatz.



Abb. 67: Kelleranlagen unter dem Hauptplatz

3.4. Übersicht Innenstadt



Abb. 68: Hauptplatz mit Rathaus



Abb. 71: Hauptplatz Südfront



Abb. 74: Nordpromenade



Abb. 69: Hauptplatz Westfront



Abb. 72: Hauptplatz Richtung Apotheke



Abb. 75: Apotheke



Abb. 70: Hauptplatz Nordwest

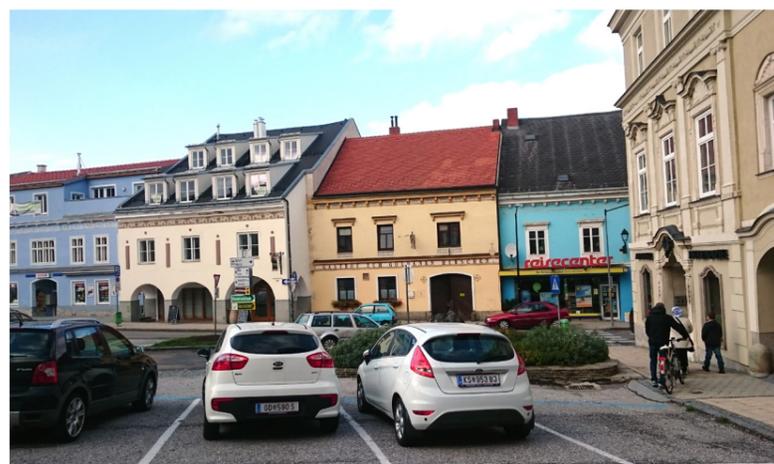


Abb. 73: Hauptplatz Nordost



Abb. 76: Durchgänge zur Südpromenade



Abb. 77: Stadtplan Innenstadt

Funktionen am Hauptplatz:

- A Nordpromenade
- B Stadthotel
- C Finanzamt
- D Gasthaus
- E Reisebüro

- F Apotheke
- G Zahnarztpraxis
- H Friseurstudio
- I Reinigung
- J Tatoostudio
- K Bücher, Spielwaren

- L Second Hand Shop
- M Antiquitäten
- N Mode
- O Rathaus
- P Durchgänge zur Südpromenade
- X leerstehende Geschäftslokale

Zone/ Bereich:					
Hauptplatz					
Benotungsbox:	1	2	3	4	5
Aufenthaltsambiente/Gesamteindruck					
Branchen-/Betriebsmix					
Möblierung					
Beleuchtung					
Abfallkörbe					
Bodenbelag					
Fassaden					
Sauberkeit					
Parkleitsystem					
Besucher-Leitsystem					

Abb. 78: Bewertung Hauptplatz laut KANO 2013

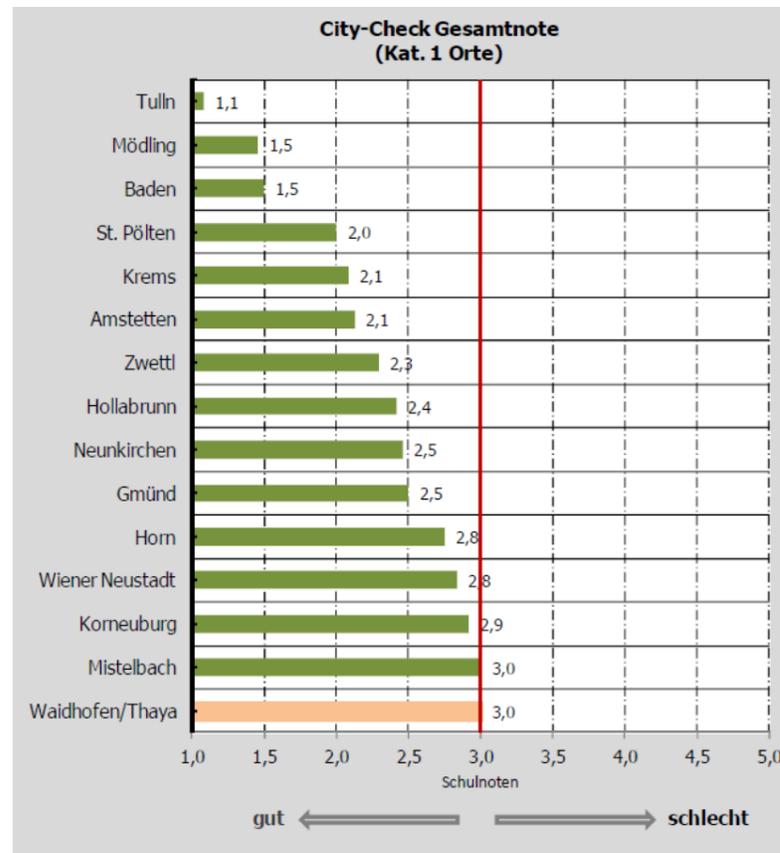


Abb. 79: Städtevergleich laut KANO 2013



Abb. 81: Niederleuthnerstraße



Abb. 82: Böhmgasse

Durchschnittsnote	Altersgruppen (in Lebensjahren)						Gesamt
	unter 25	26-35	36-45	46-55	56-65	über 65	
Stadtbild	2,9	2,8	3,1	3,0	2,9	2,6	2,9
Parkplatzangebot	2,7	2,5	2,6	2,5	2,6	2,4	2,6
Einkaufsmöglichkeiten	3,7	3,6	3,6	3,6	3,4	3,0	3,5
Gastronomieangebot	2,4	2,3	2,6	2,7	2,8	2,6	2,6
Flair der Innenstadt	2,9	2,9	3,1	3,0	2,8	2,6	2,9
Möglichkeit zum Rasten	2,7	2,5	2,6	2,7	2,8	2,5	2,6

(=Durchschnittsnoten)

Abb. 80: Schulnoten für die Innenstadt nach Altersgruppen



Abb. 83: Bauernmarkt am Hauptplatz

3.5. Innenstadtbelebung

Wie schon in Kapitel 1 erwähnt, befindet sich in der Waidhofner Innenstadt mit einer großen Anzahl an leerstehenden Geschäftslokalen. Die einst sehr belebten Einkaufsstraßen Niederleuthnerstraße und Böhmgasse sowie der Hauptplatz selbst sind nun von leeren, teilweise nur dekorierten Auslagen gesäumt.

Eine Studie der CIMA Beratung + Management GmbH Beschreibt die Situation wie folgt: „Waidhofen an der Thaya verfügt über 101 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 26,6 Tsd. qm. Die Verkaufsfläche hat seit 2006 um 29% zugenommen, jedoch ging sie im selben Zeitraum in der Innenstadt um 27% (im mittelfristigen Bedarfsbereich sogar um 64%) zurück, was sich in zahlreichen Geschäftsleerständen widerspiegelt. Nur mehr 20% der Verkaufsfläche befinden sich noch in der Innenstadt.“^[2]

Die Wahl des Einkaufsortes, und damit verbunden auch die Kundenfrequenz hängen neben den „harten Faktoren“ wie Angebotsvielfalt, Erreichbarkeit und Parkplatzsituation, wobei die neu errichteten Einkaufszentren natürlich Vorteile haben, auch von „weichen Faktoren“ ab. Schönheit, Aufenthaltsqualität und Infrastruktur spielen eine große Rolle und damit könnte die Innenstadt punkten. Jedoch legt die Bewertung der Innenstadt in oben genannter Studie ein anderes Zeugnis ab: Der großzügig angelegte Hauptplatz ist zwar von schmuckvollen Altbauten umschlossen, einige Fassaden sind jedoch in sanierungsbedürftigem Zustand. Das Ambiente ist geprägt von Verkehr und Parkflächen, Ortsgestaltung und -infrastruktur wirken veraltet, der Platz erscheint ungepflegt. Die Verkehrsbelastung ist hoch, eine einladende Bummelzone fehlt. Einzig die Aufenthaltsfläche vor dem Rathaus wird lobend erwähnt. Auch in Waidhofens „Shopping Meile“, der Böhmgasse wird die Aufenthaltsqua-

² KANO 2013, Detailauswertung Waidhofen/Thaya, CIMA Beratung + Management GmbH. | Im Auftrag der WKNÖ, 2013

lität als niedrig eingestuft. Es wird unter anderem auf das gänzliche Fehlen an Verweilmöglichkeiten hingewiesen. In einem Vergleich von 15 Städten in Niederösterreich belegt Waidhofen den letzten Platz.^[3]

Diese Beobachtungen decken sich auch mit einer Bürger und Kundenbefragung aus 2008:

„Alle abgefragten Innenstadtaspekte tendieren hin zur Note 3 (befriedigend); die Einkaufsmöglichkeiten werden sogar noch schlechter - im Durchschnitt mit der Note 3,5 - bewertet.“ Das Stadtbild und das Flair der Innenstadt wird speziell von der mittleren Altersgruppe (36-55 Jahre) relativ schlecht bewertet, die Einkaufsmöglichkeiten wiederum von den unter 25-Jährigen. Jedoch auch die nachfolgenden Altersgruppen bis 55 Jahre hat die Einkaufsmöglichkeiten nur unwesentlich besser beurteilt. Das Angebot an Verweilmöglichkeiten wird sowohl von den älteren Einwohnern als auch von den Jüngeren verhältnismäßig schlecht bewertet. Erste vermutlich vor dem Hintergrund eines höheren Bedarfs nach Möglichkeiten zum Rasten, letztere vermutlich mit Blick auf einladende Treffpunkte.^[4]

Zwar wird versucht mit Veranstaltungen wie einem Freiluftkino oder einem Wochenmarkt den Hauptplatz zu beleben, diese Maßnahmen haben jedoch wenig Einfluss auf eine laufende Kundenfrequenz.

Mit meinem Projekt möchte ich einen direkt vom Hauptplatz zugänglichen, öffentlichen Freiraum schaffen, der die geforderte Aufenthaltsqualität bietet und gleichzeitig als Ruhepol gegenüber dem verkehrsdominierten Hauptplatz wirkt. Mit meiner Standortfestlegung mache ich außerdem bestehende Durchgänge in der Stadtmauer der Öffentlichkeit zugänglich und schaffe somit eine direkte

³ Vgl. KANO 2013, Detailauswertung Waidhofen/Thaya, CIMA Beratung + Management GmbH. | Im Auftrag der WKNÖ, 2013

⁴ Vgl. Ergebnisse der Bürger- und Kundenbefragung in Waidhofen an der Thaya 2008, KDZ Managementberatungs- und WeiterbildungsgmbH, Februar 2009

Verbindung zur Südpromenade, dem Spazierweg entlang der Stadtmauer. Der geplante Hof wirkt also als Ventil, als Übergang von Stadt zur Natur.



Abb. 84: Südpromenade entlang der Stadtmauer



Abb. 85: Lage Bauplatz mit Luftbild

3.6. Bauplatz:

Der Bauplatz liegt in der südwestliche Ecke des Hauptplatzes in direkter Verbindung zur Stadtmauer und zur Südpromenade. Hier ist außerdem die Lage der bereits erwähnten Durchgänge ersichtlich. Er aus drei Parzellen und hat einen trapezförmigen Zuschnitt. Er misst ca. 40 mal 60 bzw. 45 Meter.

Die bestehenden Gebäude werden abgerissen, die Straßenfluchtlinie wird im neuen Entwurf wieder aufgenommen. Die bestehenden Kelleranlagen werden erhalten und in den Entwurf als Lager- und Besprechungsräume eingebunden



Abb. 87: bestehende Durchgänge durch die Stadtmauer



Abb. 88: Ansicht der drei Bestandsgebäude



Abb. 86: Lage Bauplatz 1:1000

3.7. Baurechtliche Grundlagen:

Flächenwidmungsplan:

Die Widmung am Bauplatz lautet auf

„Bauland Kerngebiet - Handelseinrichtungen“:

Keine Beschränkung der Verkaufsflächen für Handelseinrichtungen (NÖ ROG 2014 §18 Abs. 1), öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude, Betriebe (mit zumutbaren Emissionen) (NÖ ROG 2014 §16 Abs. 2)

Es ist kein Bebauungsplan verordnet, daher gelten:

§ 54 NÖ BO 2014:

Anordnung und Höhe neuer Gebäude dürfen denen von bewilligten Hauptgebäuden in der Umgebung oder dem Bestand nicht abweichen.

- Geschlossene Bebauung
- Bauklasse III für Gebäude an der Straßenfront
- Bebauungsdichte lt. Bestand
1667,55 m² beb. / 2036,05 m² gesamt = 81,9 %

§ 56 NÖ BO 2014: Ortsbildgestaltung

Die Bauwerke sind so zu gestalten, dass sie in einem Ausgewogenem Verhältnis mit der Struktur und Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke in der Umgebung stehen.



Abb. 90: Katastrerauszug aus der DKM

4. Entwurf

Jeder Waldviertler ist stolz auf seine Herkunft. Ich denke dass eine Inhaltliche Verbindung zur Region der Innenstadt eine Identität verleihen kann, die Besucher auch aus den Einkaufszentren in die Altstadt lockt.

In den öffentlich zugänglichen Erdgeschosszonen sind regionale Verkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen was die Identitätsstiftung fördert und Arbeitsplätze bietet. Durch das angesprochene Klientel soll auch die Frequenz und das Leben am Hauptplatz gesteigert werden.

Der Bauplatz wurde direkt am Hauptplatz gewählt und bietet so die Möglichkeit, die ruhige, öffentlich zugängliche Verweilzone für die Besucher zu schaffen, welche dem Hauptplatz fehlt. Außerdem werden bestehende Durchgänge durch die historische Stadtmauer der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wodurch eine Verbindung vom verkehrsdominierten Hauptplatz zur naturnahen Südpromenade entsteht, was eine weitere Aufwertung des Hauptplatzes zur Folge hat.

Für die Gestaltung der Baukörper wurde das im Waldviertel allgegenwärtige Bild der Scheunenfassade herangezogen und interpretiert. Außerdem wurden bei der Freiraumgestaltung ebenfalls Bezüge zu regionalen Landschaftsbildern hergestellt was Identität stiftet und mit „Heimat“ verbindet.

4.1. Lageplan

Die Bebauung rund um den Hauptplatz besteht durchwegs aus einem dem Platz zugeordneten Hauptbaukörper der Bauklasse III und aus einer „Hofzone“ die nördlich und südlich bis an die Stadtmauer reicht. In dieser Zone finden sich untergeordnete Baukörper die hauptsächlich der Bauklasse II entsprechen. Diese Konstellation aus dem Bestand wird in den Entwurf übernommen:

Im Norden des Bauplatzes ist ein hoher, tiefer Hauptbaukörper situiert mit Ausrichtung der Wohnungen sowohl nach Norden Richtung Hauptplatz als auch nach Süden. Die Straßenfluchtlinie des Bestandes wurde ebenfalls übernommen. Ein großzügiger Durchgang leitet Bewohner und Besucher weiter in das Innere des Bauplatzes.

Die Südliche Hofzone wird mit 2 Nord/Süd-gestreckten Bauteilen bebaut, diese sind jeweils nach Westen Richtung Nachmittagssonne orientiert. Bauteil 2 ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze angeordnet und bildet hier einen Brandabschluss.

Bauteil 3 teilt die restliche Grundfläche in 2 Höfe. Östlich befindet sich ein privater Hof der hauptsächlich den Bewohnern der Anlage zugeordnet ist, westlich von BT3 ist ein öffentlich zugänglicher Hof der einerseits den Besuchern des Hauptplatzes als Verweilzone dient, andererseits eine öffentliche Verbindung zu den Durchgängen durch die Stadtmauer schafft. Hier gelangt man direkt auf die Südpromenade.



Abb. 91: Durchgänge zur Südpromenade

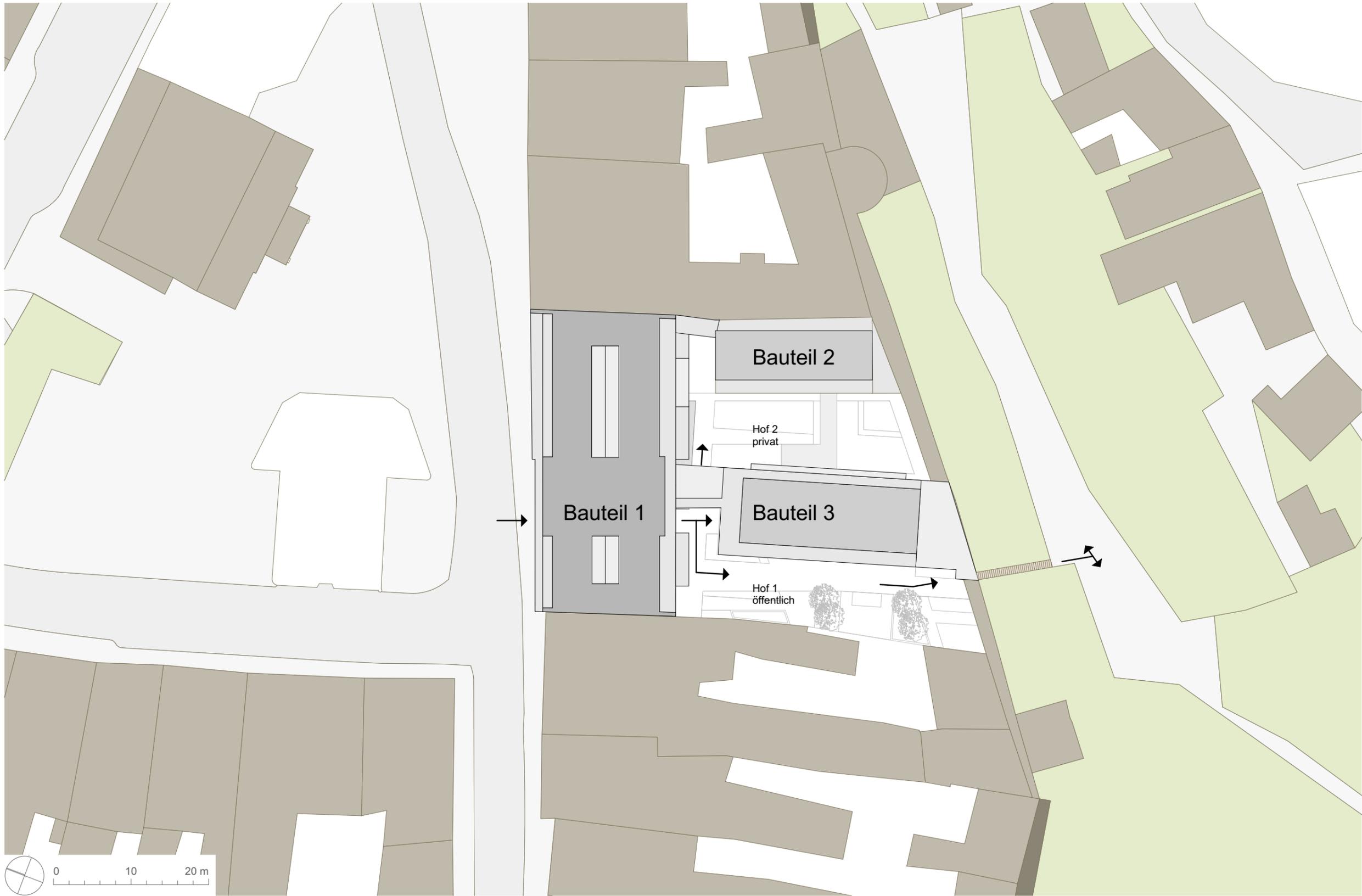


Abb. 92: Lageplan 1:500

4.2. Erdgeschoss:

Die Erdgeschosszone von Bauteil 1 verfügt über eine großzügige, durchlässige Zone wo Bewegung stattfinden kann und soll. Es sind hier die Wohnungen in Bauteil 1 erschlossen, die Abfahrt zur Tiefgarage ist hier situiert und auch Besucher werden tiefer nach hinten in die Anlage gezogen. In diesem Durchgang gibt es Sitz- und Fahrradabstellplätze sowie den Eingang zum geplanten Bauernladen. Dieser verfügt über einen Abgang zu den historischen Kelleranlagen.

Mit einem eigenen platz-seitigem Eingang versehen sind die beiden mietbaren Geschäftsräume wo sich Dienstleister einmieten können die sich noch kein eigenes Geschäftsgebäude leisten können. Sie verfügen über einen gemeinsamen Besprechungs- / Sozialbereich. Hier befindet sich auch ein Abgang zu den bestehenden Kellergewölben welche als weiter Besprechungs- oder Vortragsräume genutzt werden können. Durch reversible Raumabtrennungen können sie auch zu einer Einheit zusammengefasst werden.

Schon von der Straße aus sieht man den Eingang zu dem kleinen regionalen Gasthaus im EG von Bauteil 2. Hier finden bis zu 40 Gäste Platz. Ein eigener, abtrennbarer Bereich kann auch für Privatveranstaltungen genutzt werden. Hier ist dem Gasthaus auch eine Gästeterrasse zugeordnet.

Weslich von Bauteil 2 liegt die öffentliche Verweilzone. Hier gelangt man weiter auf die Südpromenade oder auf die Aussichtsterrasse über der Stadtmauer. Diese kann auch gastronomisch genutzt werden.

Östlich von Bauteil 2 befindet sich der ruhige, private Hof. Auf dieser Seite sind die Zugänge zu den Wohnungen in Bauteil 2 und weiter über einen Steg gelangt man zu Haupteingang von Bauteil 3. In diesen Hof orientieren

sich bereits im EG 2 Einzimmerwohnungen und eine dreigeschossige Wohnung aus Bauteil 3. Auch Müllraum und Fahrradabstellraum sind hier erreichbar.

1	Treppenhaus Bauteil 1	
2	Bauernladen	115,09 m ²
3	Geschäftsräume	83,84 m ²
		97,57 m ²
4	gemeinsamer Besprechungsraum	66,58 m ²
5	regionales Gasthaus	180,09 m ²
6	Aufgang Aussichtsterrasse	
7	Zugangssteg Bauteil 3	
8	Müllraum	19,21 m ²
	Fahrradraum	12,87 m ²



Abb. 93: Aussicht vom Durchgang aus



Abb. 94: Grundriss Erdgeschoss

4.3. Erstes Obergeschoss:

Im ersten Obergeschoss von Bauteil 1 befindet sich eine zentrale dreigeschossige, von oben über ein Glasdach belichtete Erschließungszone. Diese dient neben der horizontalen Verteilung der Bewohner auch als gemeinsame Aufenthaltszone, als Erweiterung des Wohnraums wenn man so will. Die, in ihrer Größe sehr kompakten, Wohnungen dienen als Rückzugsort während die verbreiterte Kernzone als Treffpunkt genutzt werden kann. Eine Wandbegrünung soll das Mikroklima verbessern.

Über diese Kernzone werden 3 Einzimmerwohnungen, eine Zweizimmerwohnung, 3 Dreizimmerwohnungen sowie eine Zwei-Zimmer-Maisonette erschlossen.

Durch das Gefälle des Grundstücks entsteht eine Höhendifferenz von einem Meter welche innerhalb des Gebäudes aufgenommen wird. Hierzu ist die Treppenanlage auf 2 Läufe verteilt und der Aufzug hat ebenfalls 2 über-Eck versetzte Haltepunkte.

Zentral gelegen und für alle Bewohner zugänglich ist ein Kinderspiel- und Aufenthaltsraum mit Zugang zu einer Grillterrasse, welche gleichzeitig einen weiteren Zugang zu Bauteil 2 darstellt.

Über das Treppenhaus in Bauteil 2 kommt man in einen Laubengang mit von oben belichteten Lesenischen. Hier sind 2 Zweizimmerwohnungen und eine Dreizimmerwohnung erschlossen. Außerdem ist hier bereits der Zugang zu einer der beiden Dachgeschosswohnung (3Zi.) angeordnet. Von hier gelangt man auch auf die Aussichtsterrasse, welche eine herrliche Aussicht entlang der Thaya bietet.

In Bauteil 3 sind in diesem Geschoss 2 Maisonetten erschlossen, eine davon über Bauteil 1 und einen Zugang übers Freie. Die vorgeschriebene Fluchtweglänge von 40 Metern ist eingehalten.

1	Kernzone / Erschliessung	160,82 m ²
2	Höhendifferenz	
3	Kinderspiel- und Aufenthaltsraum	55,80 m ²
4	Grillterrasse	43,03 m ²
5	Laubengang mit Lesenischen	31,31 m ²
6	Aussichtsterrasse	47,63 m ²



Abb. 95: Grundriss erstes Obergeschoss

4.4. Zweites Obergeschoss:

In Bauteil 1 ist die zentrale Erschließungszone in diesem Geschoss bereits mit großzügigen Öffnungen versehen, um möglichst viel Licht nach unten zu leiten.

Trotzdem sind auch hier weitere Flächen für die gemeinsame Interaktion der Bewohner vorhanden.

Eine Gemeinsame Waschküche ist auch in diesem Geschoss situiert.

Wieder durch einen Zugang übers Freie ist die zweite Dachgeschosswohnung mit 3 Zimmern in Bauteil 2 erschlossen.

In Bauteil 3 sind die Individualräume der bereits erschlossenen Maisonetten untergebracht.

1	Kernzone / Erschliessung	116,87 m ²
2	Waschküche	23,80 m ²
3	Zugang DG-Wohnung	



Abb. 96: Grundriss zweites Obergeschoss

4.5. Dachgeschoss:

Nur Bauteil 1 (BKL III) verfügt über ein drittes Obergeschoss. Hier ist ein weiterer Gemeinschaftsbereich untergebracht der sich einerseits nach Norden öffnet und einen Blick über den Hauptplatz gewährt und andererseits eine großartige Aussicht über die Stadtmauer hinweg bietet. In dieser Richtung ist auch eine Terrasse vorgelagert. Dieser Bereich bietet eine professionell ausgestattete Küche wo sich Bewohner aus der ganzen Anlage zum gemeinsamen Kochen und Essen treffen können.

Des Weiteren sind hier 2 Dreizimmer- und 2 Zweizimmerwohnungen erschlossen, jeweils eine nach Süden und eine nach Norden ausgerichtet. Ein barrierefreier Zugang zu den Zweizimmerwohnungen ist über den Gemeinschaftsbereich möglich.

1	Gemeinschaftsbereich	159,23 m ²
2	Gemeinschaftsküche	



Abb. 97: Grundriss Dachgeschoss

4.6. Tiefgarage:

In der Tiefgarage sind Stellplätze für 34 Fahrzeuge untergebracht. Außerdem gelangt man über Schleusen zu den Treppenhäusern der einzelnen Bauteile sowie zu den Kellerabteilen und den Technikräumen.

Dem Bauernladen zugeordnet ist ein eigener Kellerraum mit Zugang zur Tiefgarage und zum historischen Kellergewölbe. Auch der Besprechungsraum

- 1 Tiefgarage Auf-/Abfahrt
- 2 Schleusen
- 3 Treppenhäuser
- 4 Kellerabteile
- 5 Technikräume



Abb. 98: Mögliche Nutzung der Kellerräume für Präsentationen etc.

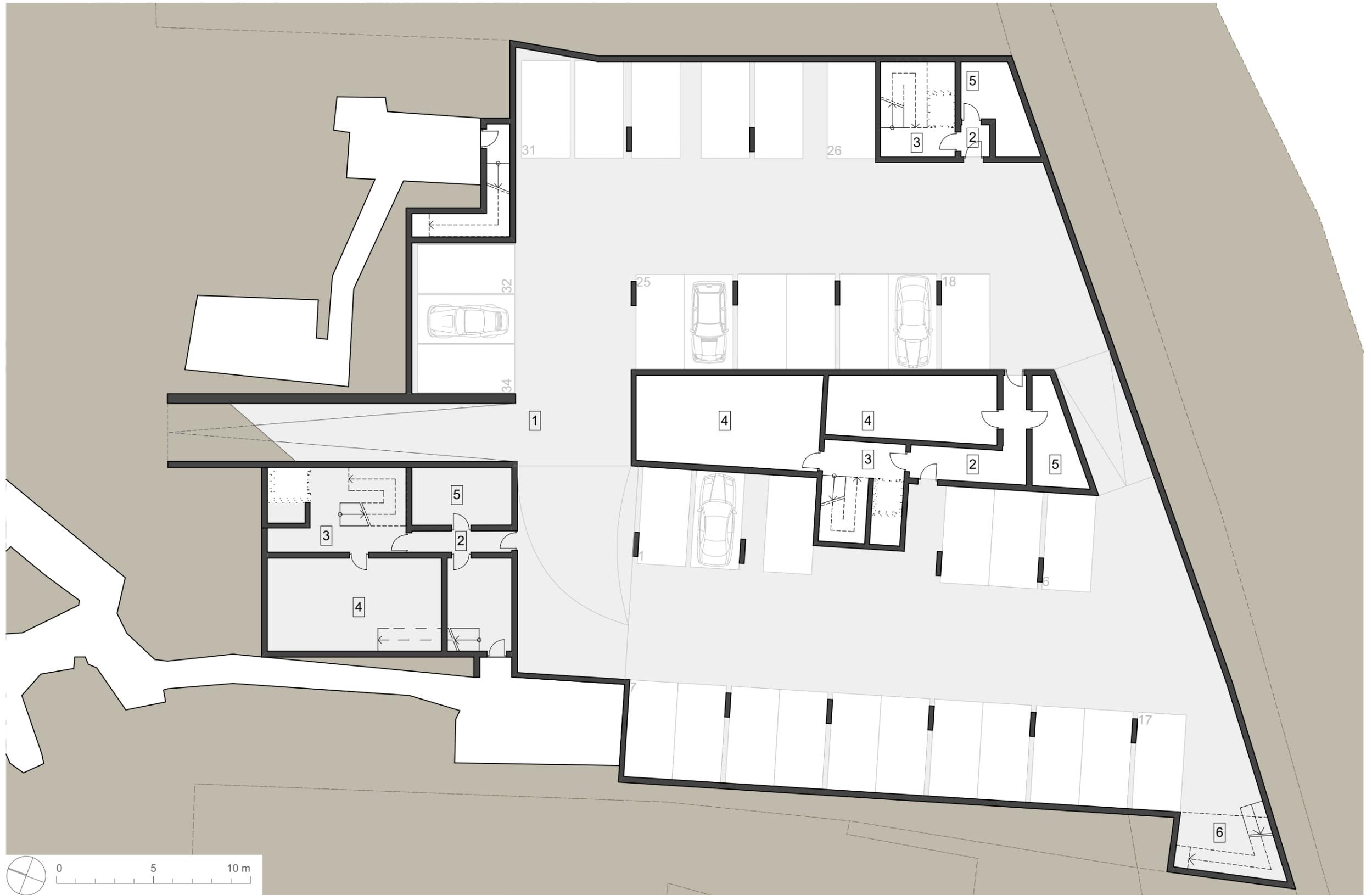


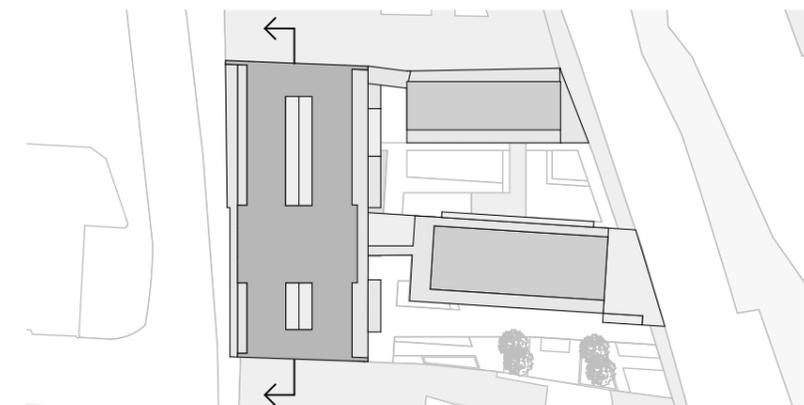
Abb. 99: Grundriss Tiefgarage

4.7. Schnitte:



Abb. 100: Schnitt A - A

Die Höhendifferenz des Grundstückes von einem Meter wird in der zentralen Erschließungszone aufgenommen.



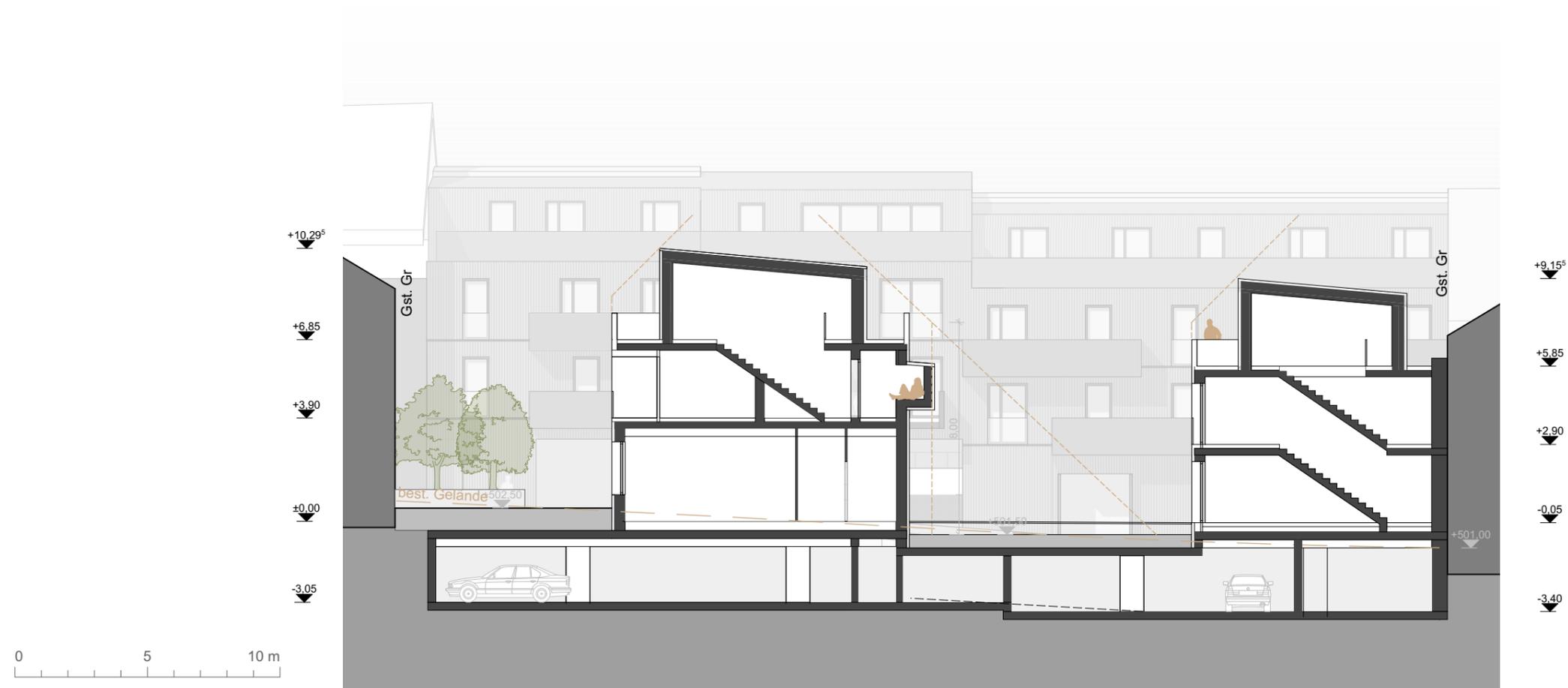
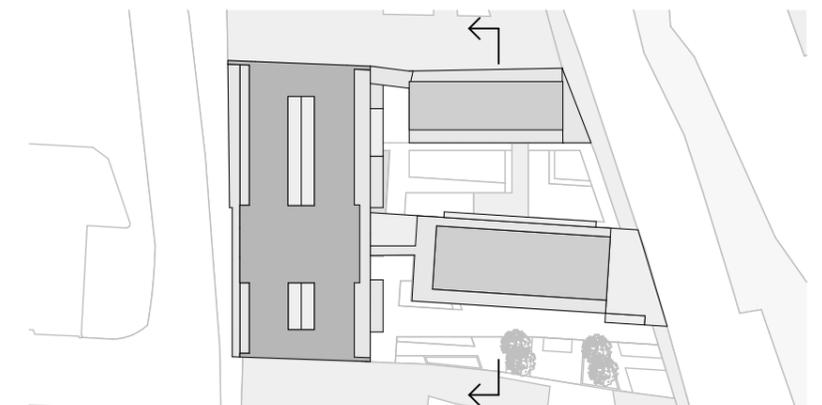


Abb. 101: Schnitt B - B

Die beiden Hofniveaus wurden dem bestehenden Gelände angepasst. Bauteil 3 wurde unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhe um 50 cm über das Niveau von Hof 2 Richtung Sonne gehoben. Eine barrierefreie Anbindung erfolgt über eine Steganlage.



4.8. Ansichten:

Bei der Gestaltung der Baukörper wurde viel Wert auf eine natürliche, bodenständige und vor allem ehrliche Materialität gelegt. Nur Holz, Stein und Metall finden sich im Innen- als auch im Außenraum wieder.

Die Baukörper sind hauptsächlich mit einer vertikalen Leistenschalung aus Holz versehen. Diese sehr Traditionelle Art der Fassadenverkleidung spiegelt die Konstruktionsweise der Holz-Rahmenbauteile wieder, welche sogar mit Holzfaserplatten gedämmt sind. Außerdem soll diese Fassade an das im Waldviertel allgegenwärtige Scheunenmotiv erinnern und so eine Rückkopplung zur Region herstellen und mit Heimat verbinden.

Die Faltläden, die als Beschattung und Sichtschutz dienen, können auch mit Scheunentoren in Verbindung gebracht werden.

Stützen, Decken und Elemente der Freiraumgestaltung sind in Sichtbeton konzipiert, auch im Innenraum bleibt die Konstruktion sichtbar.

Als Kontrastierendes Material wird eine Blechverkleidung aus Cortenstahl eingesetzt welche die Eingänge zu den Wohnungen markiert und bei der Ausbildung der Lesennischen in Bauteil 2 die Tragkonstruktion aus Metall ablesbar macht.

Lediglich die dem Hauptplatz zugewandte Fassade ist als Putzfassade geplant um sich besser in das Ensemble der Altstadt einzugliedern.



Abb. 102: Vertikale Leistenschalung

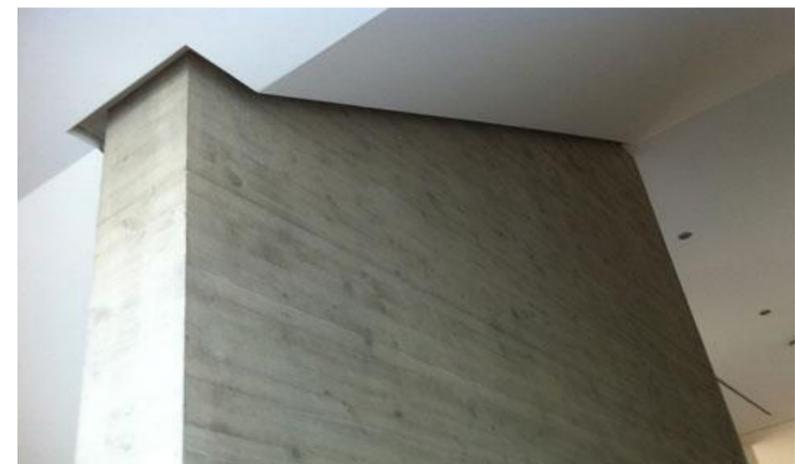


Abb. 103: Sichtbeton

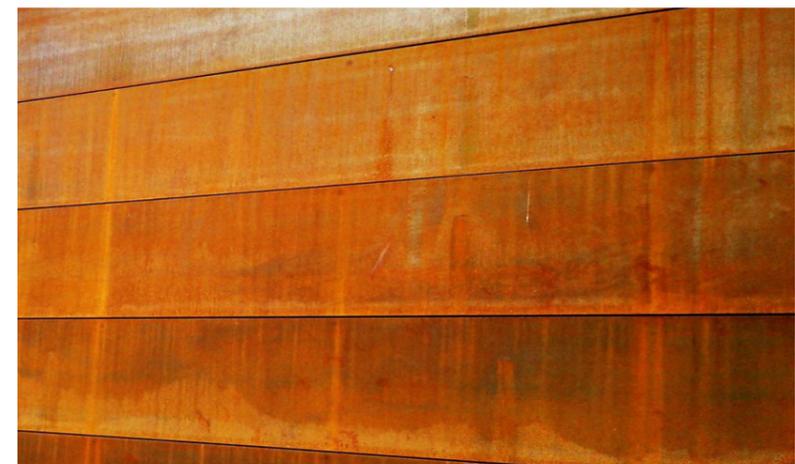
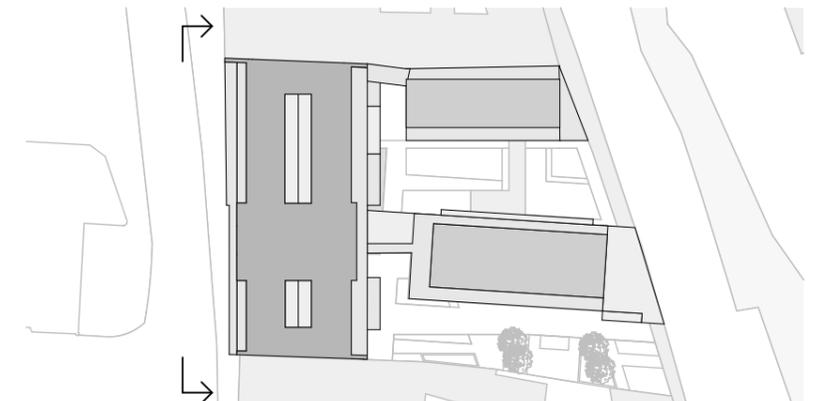


Abb. 104: Verkleidung aus Cortenstahl



Abb. 105: Bauteil 1 Ansicht Nord (Straßenansicht)



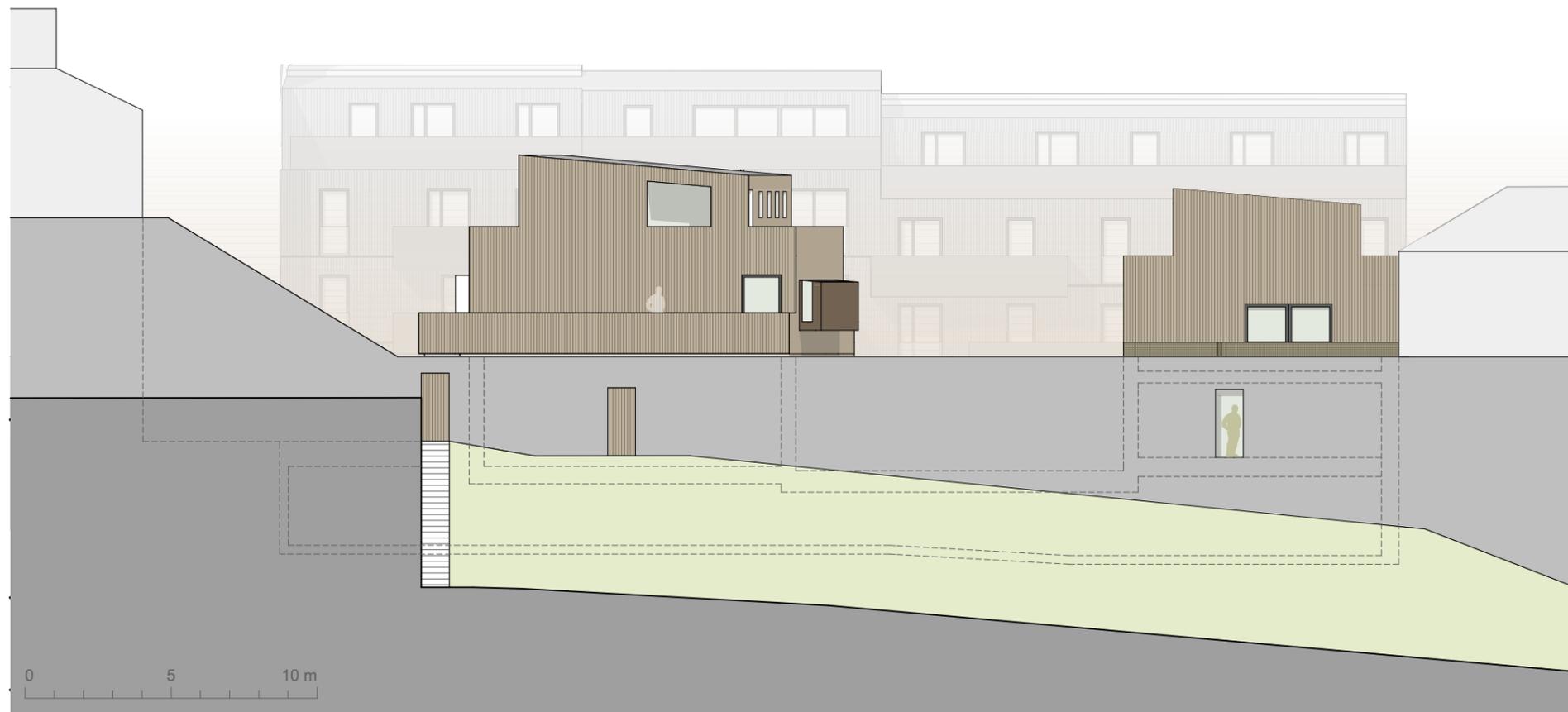


Abb. 106: Gesamtanlage Ansicht Süd

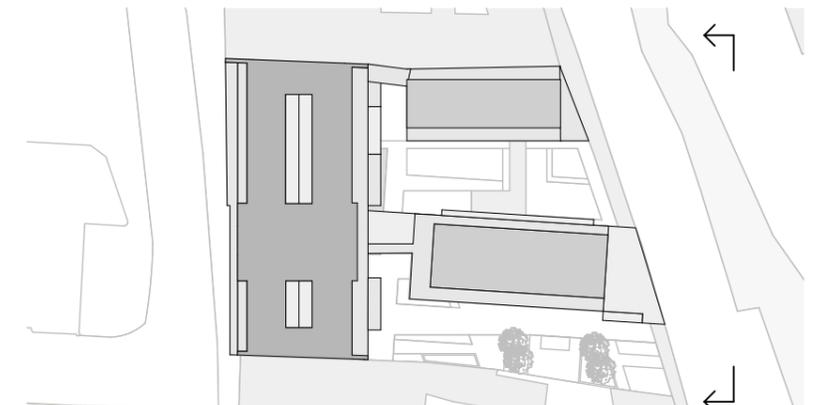




Abb. 107: Bauteil 1 Ansicht Süd (Hofansicht)

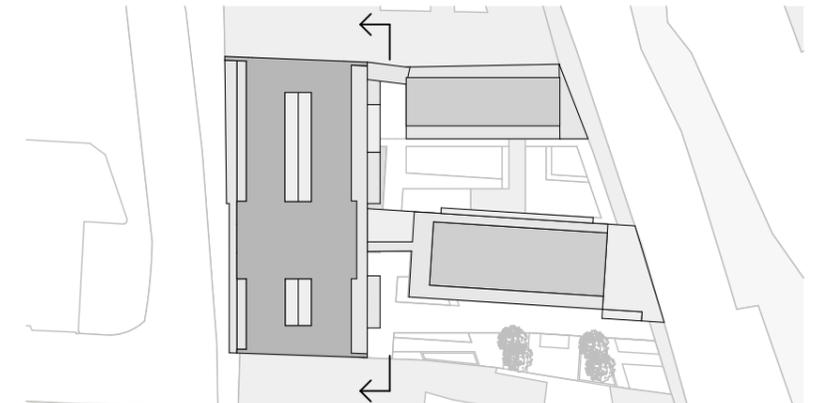




Abb. 108: Bauteil 2 Ansicht Ost (Hof 1)

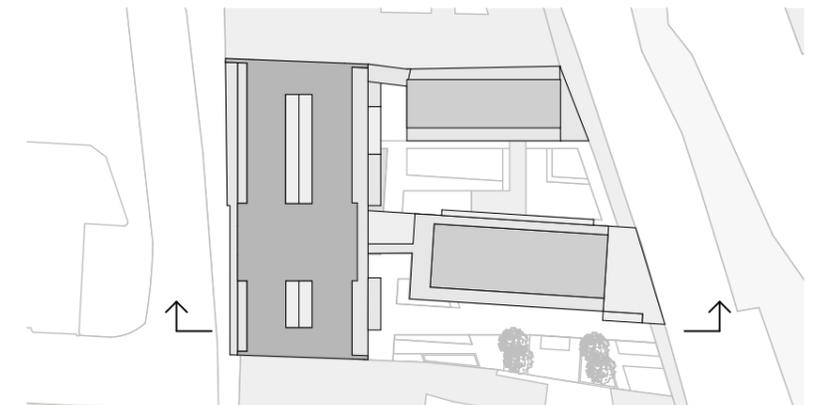




Abb. 109: Bauteil 2 Ansicht West (Hof 2)

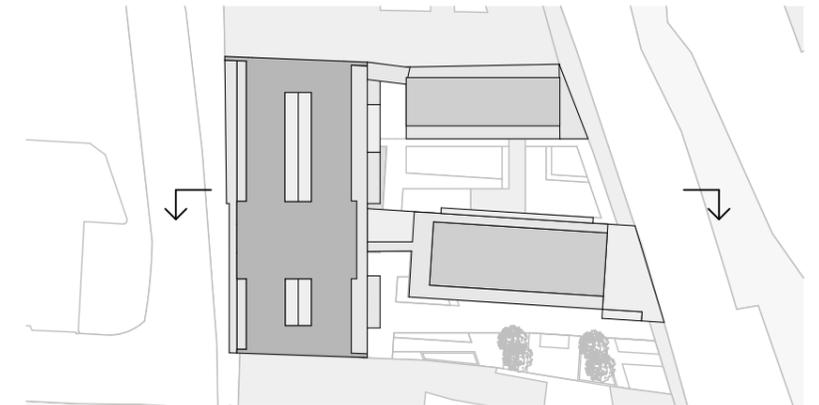
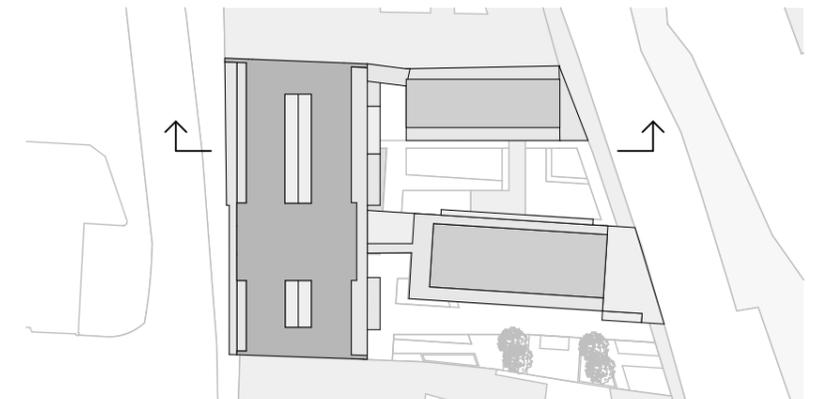
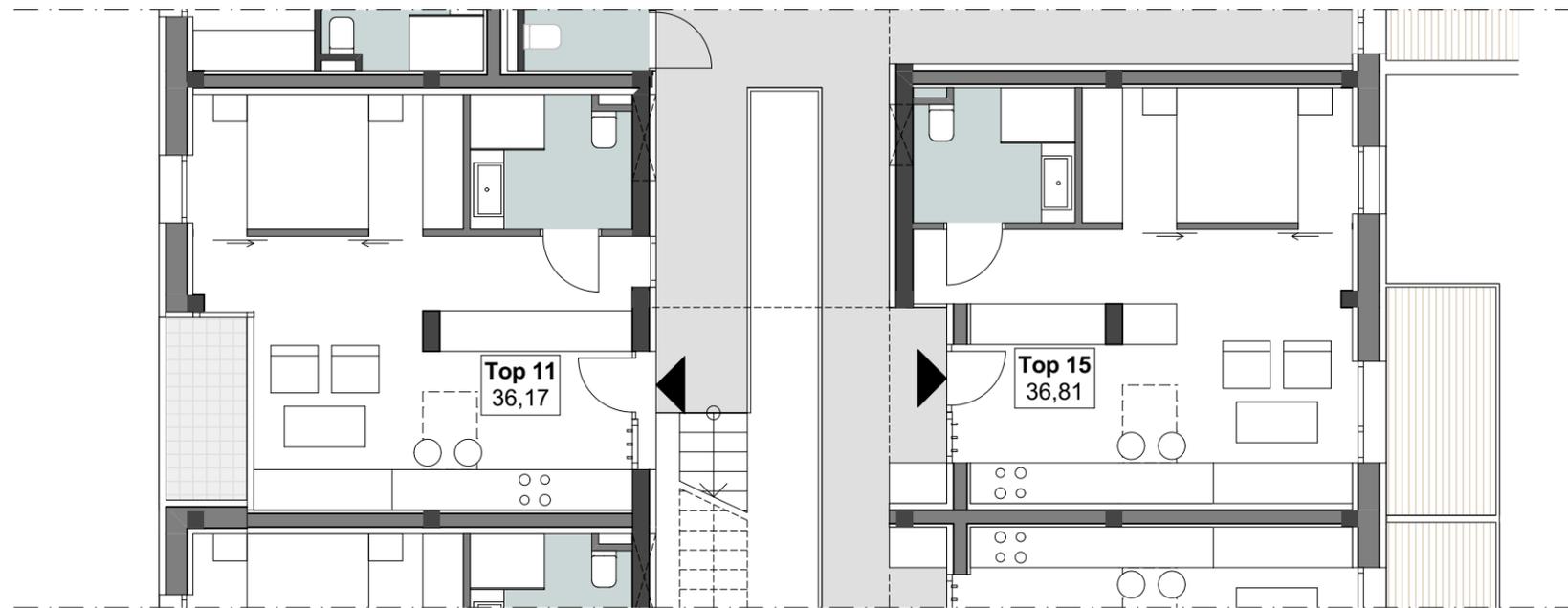




Abb. 110: Bauteil 3 Ansicht West (Hof 2)



4.9. Wohnungen:



0 1 2 3 4 5 m

Abb. 111: Wohnungstypen Bauteil 1 -Zimmer

Hier sind 2 Einzimmerwohnungen aus dem Bauteil 1 exemplarisch dargestellt.

Die weiteren Wohnungen mit dem gleichen Grundrisschema sind:

Top 04 (36,17), Top 05 (36,46) und Top 12 nach Norden orientiert und

Top 6 (36,81) und Top 16 (39,47) nach Süden orientiert.



0 1 2 3 4 5 m

Abb. 112: Wohnungstypen Bauteil 1 3-Zimmer

Hier sind 2 Dreizimmerwohnungen aus dem Bauteil 1 exemplarisch dargestellt.

Die weiteren Wohnungen mit dem gleichen Grundrisschema sind:

Top 10 (59,95) nach Norden orientiert und

Top 8 (60,14) und Top 14 (56,93) nach Süden orientiert.



Abb. 113: Wohnungstypen Bauteil 2: erstes Obergeschoss

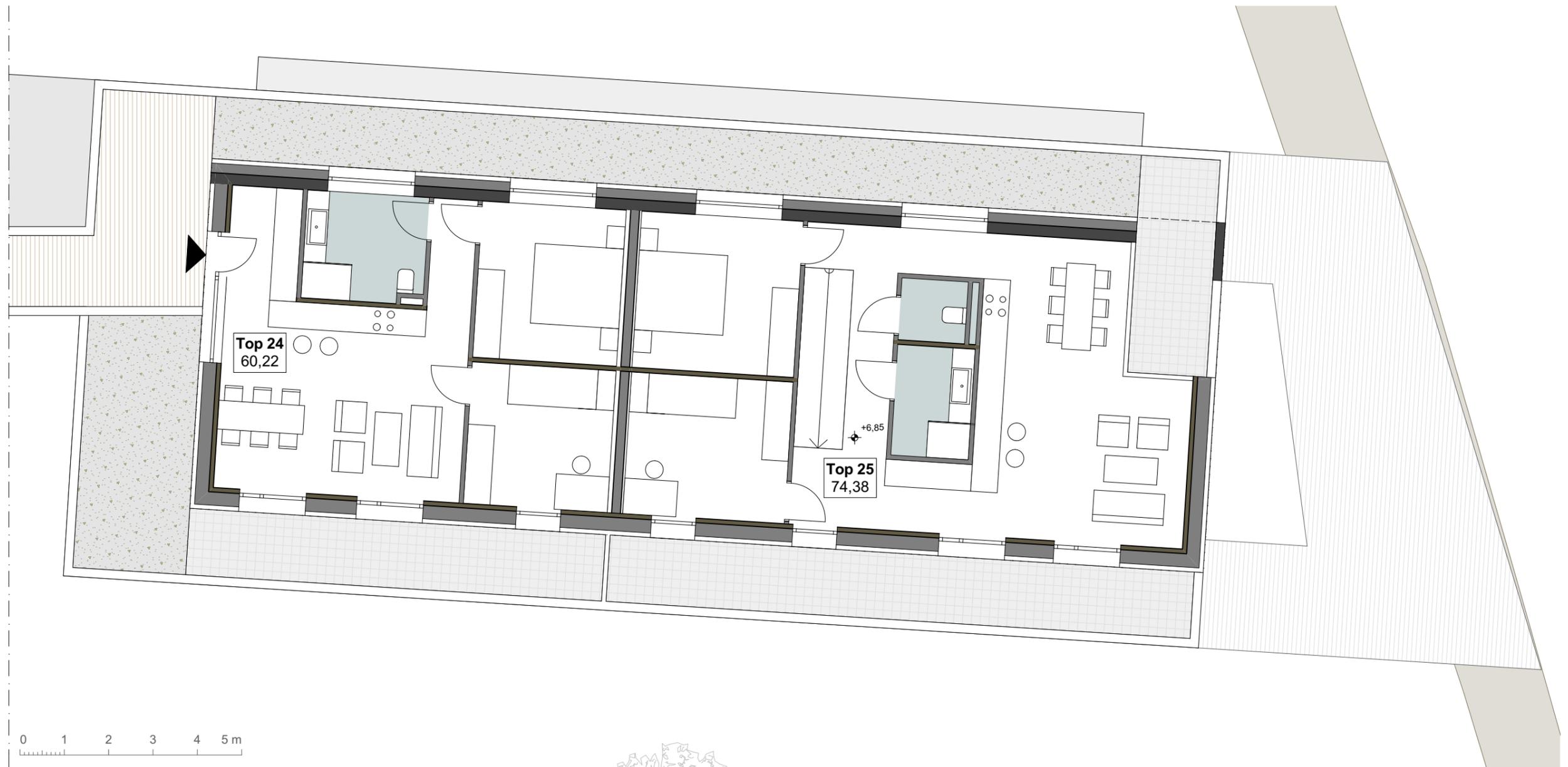


Abb. 114: Wohnungstypen Bauteil 2: zweites Dachgeschoss

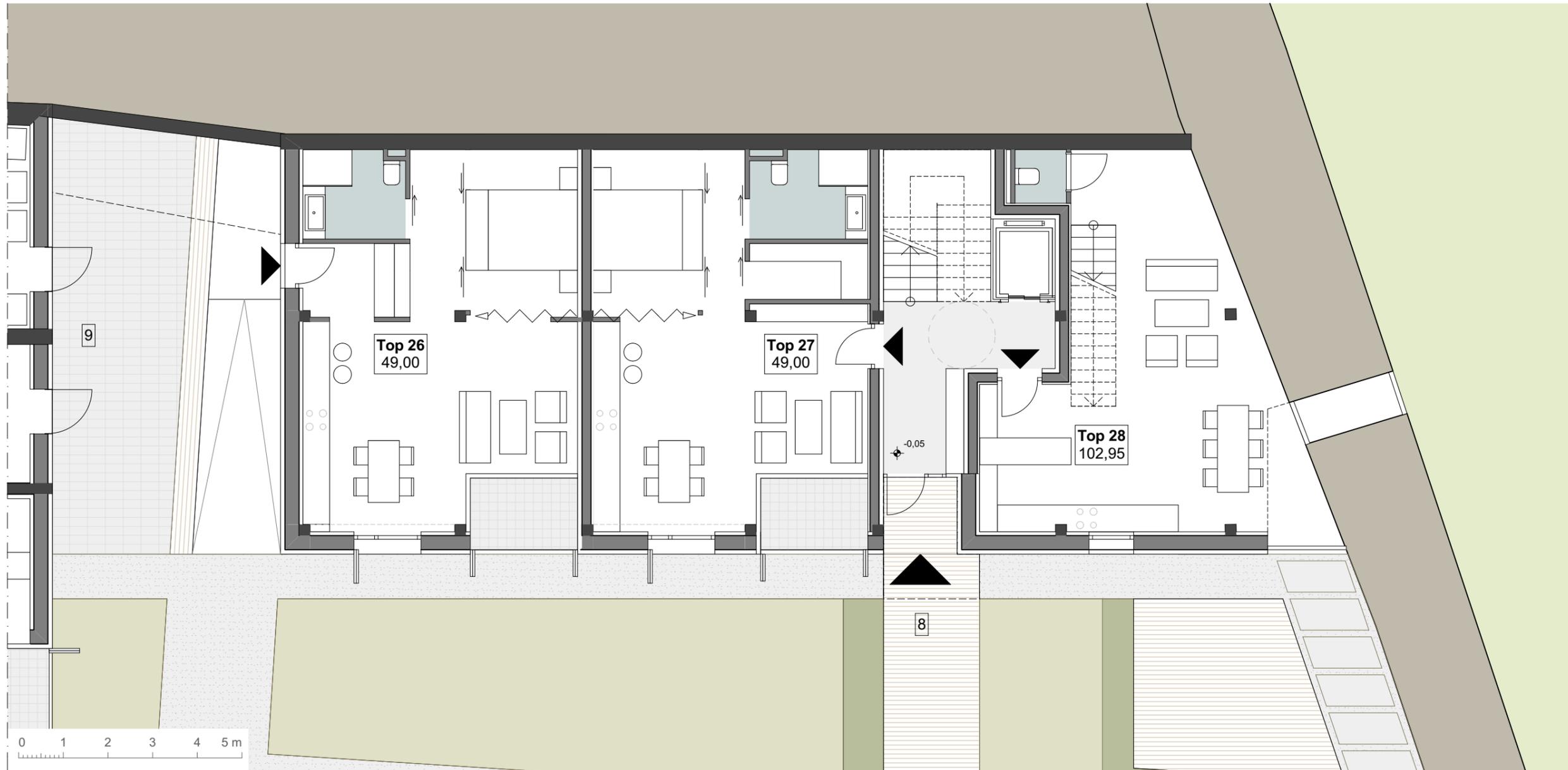


Abb. 115: Wohnungstypen Bauteil 3: Erdgeschoss



Abb. 116: Wohnungstypen Bauteil 3: erstes Obergeschoss



0 1 2 3 4 5 m

Abb. 117: Wohnungstypen Bauteil 3: Dachgeschoss

4.10. Freiraumkonzept

Bei der Freiraumgestaltung wurden hauptsächlich die Materialien Holz, Stein und Metall eingesetzt. Gestalterisch werden gedankliche Verbindungen zu regionalen Landschaftsbildern geschaffen.

Der überdachte Durchgang ist mit Betonsteinen gepflastert. Diese Pflasterung leitet weiter in den öffentlichen Hof 1 wo eine Verweilzone geplant ist.

Die Verkehrsflächen erfahren beim Übergang zu Hof 2 einen Materialwechsel, hier kommt eine wassergebundene Decke zu Einsatz. Dieses „weichere“ Material soll den Verkehr verlangsamen. Auch die Bereiche in der Verweilzone sind mit einer wassergebundenen Decke versehen.

Die Einfassungen von Pflanzenbeeten oder die Trennelemente bei den Materialwechsel sind als Rasenkanten aus Corten-Flachstahl konzipiert.

Die Möblierung besteht aus Bänken aus Holz und stahl, teilweise sind hölzerne Sitzauflagen auf Sichtbetonelementen vorgesehen.



Abb. 118: Pflaster Betonstein



Abb. 119: Wassergebundene Decke



Abb. 121: Möblierung aus Holz und Stahl



Abb. 120: Rasenkante aus Corten-Flachstahl



Abb. 122: Holzauflagen



Abb. 123: Übersicht Freiraum

Verweilzone Hof 1: Felderlandschaft

An der westlichen Grundgrenze ist eine Verweilzone angeordnet die den Bewohnern so wie den Besuchern des Hauptplatzes als Treffpunkt und als Möglichkeit zum Rasten dient.

Diese Zone ist wie Hof 2 mit einer wassergebundenen Decke versehen und wird durch Hochbeete aus Sichtbeton in weitere Bereiche unterteilt. Diese werden durch ebene Pflanzenbeete vom gepflasterten Durchgangsweg abgeschirmt. Die Hochbeete bieten genug Erdkörper für schattenspendende Baumpflanzungen. Auch eine Feuerstelle ist vorgesehen.

Die verschiedenen Pflanzen- und Hochbeete sind in einzelne Segmente unterteilt welche wiederum einzelnen Wohnungen zugeordnet werden und von den jeweiligen Bewohnern bepflanzt werden. Dies fördert einerseits die Kommunikation unter den Bewohnern und erzeugt andererseits einen gewissen Konkurrenzdruck da die Pflanzungen von der Öffentlichkeit wahrgenommen werden.

Vorgeschlagen wird eine Bepflanzung mit regionale Nutzpflanzen wie Mohn, Lavendel oder sogar Getreide oder Kartoffeln. So wird nicht nur Inhaltlich sondern auch optisch eine Verbindung zur regionalen Felderlandschaft hergestellt und bringt so ein Stück Heimat in die neue Anlage.



Abb. 124: Mohn



Abb. 125: Felderlandschaft



Abb. 126: Felderlandschaft

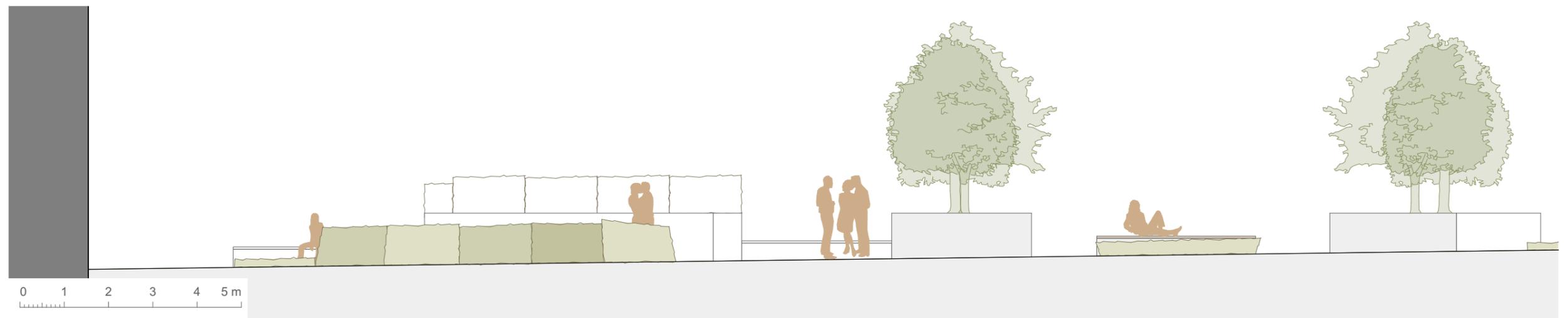
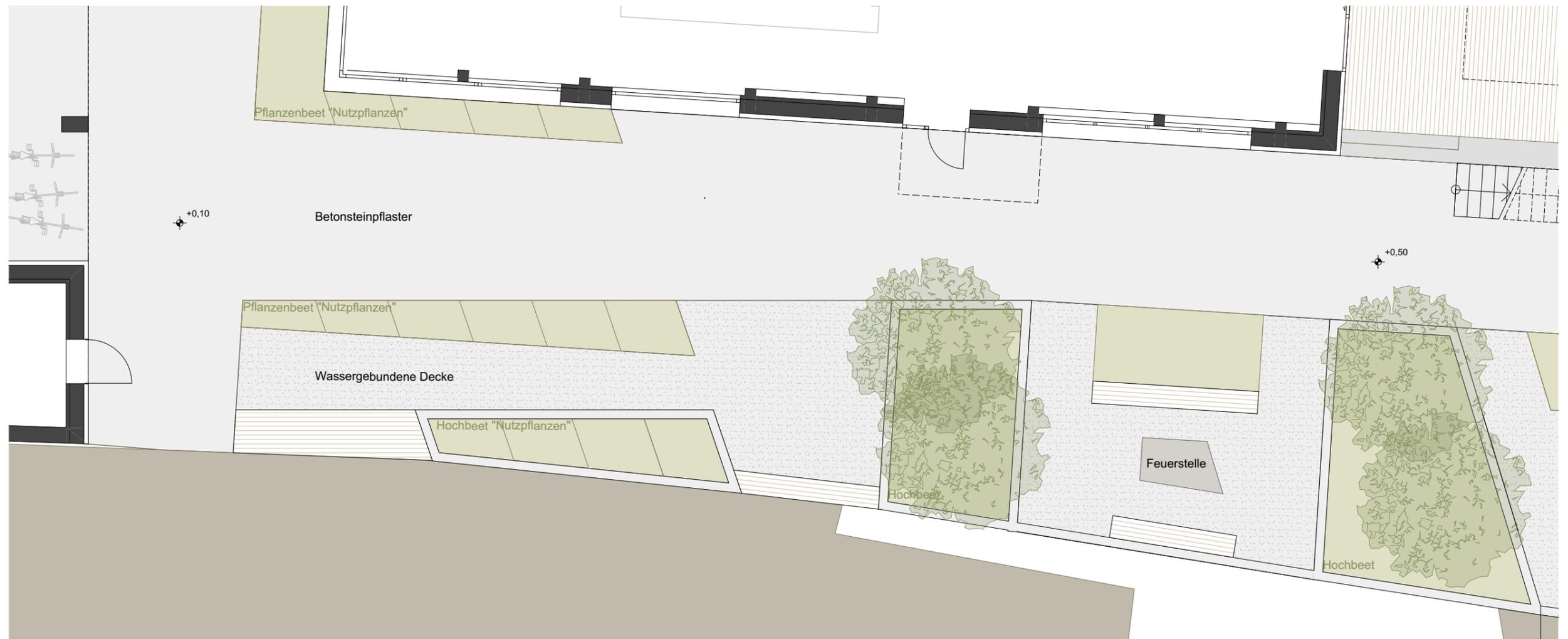


Abb. 127: Verweilzone in Hof 1 (Ansicht gespiegelt)

Hof 2: Teichlandschaft

Hof 2 ist als privater, beruhigter Hof geplant. Die Wege sind durchwegs als wassergebundene Decke ausgeführt.

Sehr dominant liegt hier der Verbindungssteg der einen barrierefreien Zugang zu Bauteil 3 gewährleistet. Durch die Anhebung von Bauteil 3 entsteht hier eine Höhendifferenz zum Hofniveau welche eine gewisse Distanz zu den einzelnen Loggien schafft. Der Wohnung direkt an der Stadtmauer wird eine eigene Terrasse zugeordnet.

Auf die Vorlagerung von Eigengärten wurde verzichtet. Stattdessen sind großzügige Pflanzenbeete angelegt die mit pflegeleichten Gräsern bepflanzt werden.

Verwendet werden Gräser mit einer gewissen Wuchshöhe (bis einem Meter) wie Federborstengras, Flaschenbürstengras und Rutenhirse. Als Schichtschutz neben dem Eingang und entlang der privaten Terrasse wird Chinaschilf mit einer Wuchshöhe von zwei Metern eingesetzt.

Das so entstehende „Gräsermeer“, das sich im Wind wellen-artig bewegt und die Schilfpflanzung in Verbindung mit dem (Boots-) Steg erinnern an die waldviertler Teichlandschaften und strahlen deren Ruhe aus. Das subtile, allgegenwärtige Plätschern der Thaya verstärkt die Verbindung zu diesem Landschaftsbild nochmals.



Abb. 128: Federborstengras



Abb. 129: Steg



Abb. 130: Graspflanzung im Wind

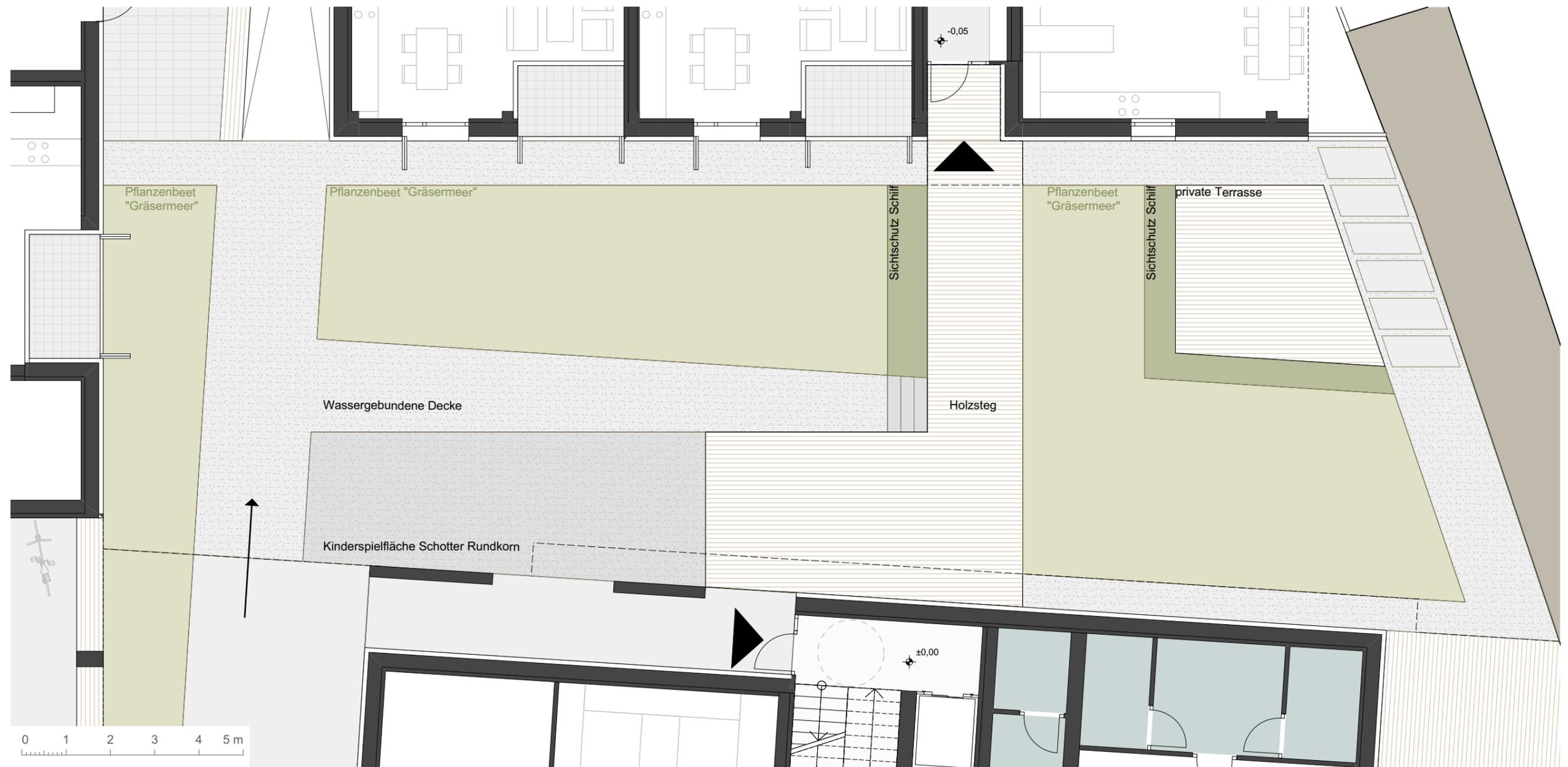


Abb. 131: Freiraum Hof 2

4.11. Schaubilder:



Abb. 132: Straßenansicht (Fotomontage)



Abb. 133: Bauteil 2, Hofansicht



Abb. 134: Bauteil 3, Hofansicht



Abb. 135: Bauteil 1, Hofansicht



Abb. 136: Bauteil 1, Ansicht von Dachterrasse



Abb. 137: Bauteil 2, Ansicht von Balkon



Abb. 138: Bauteil 3, Ansicht von Aussichtsterrasse

5. *Details*

5.1. *Bauteil 1:*

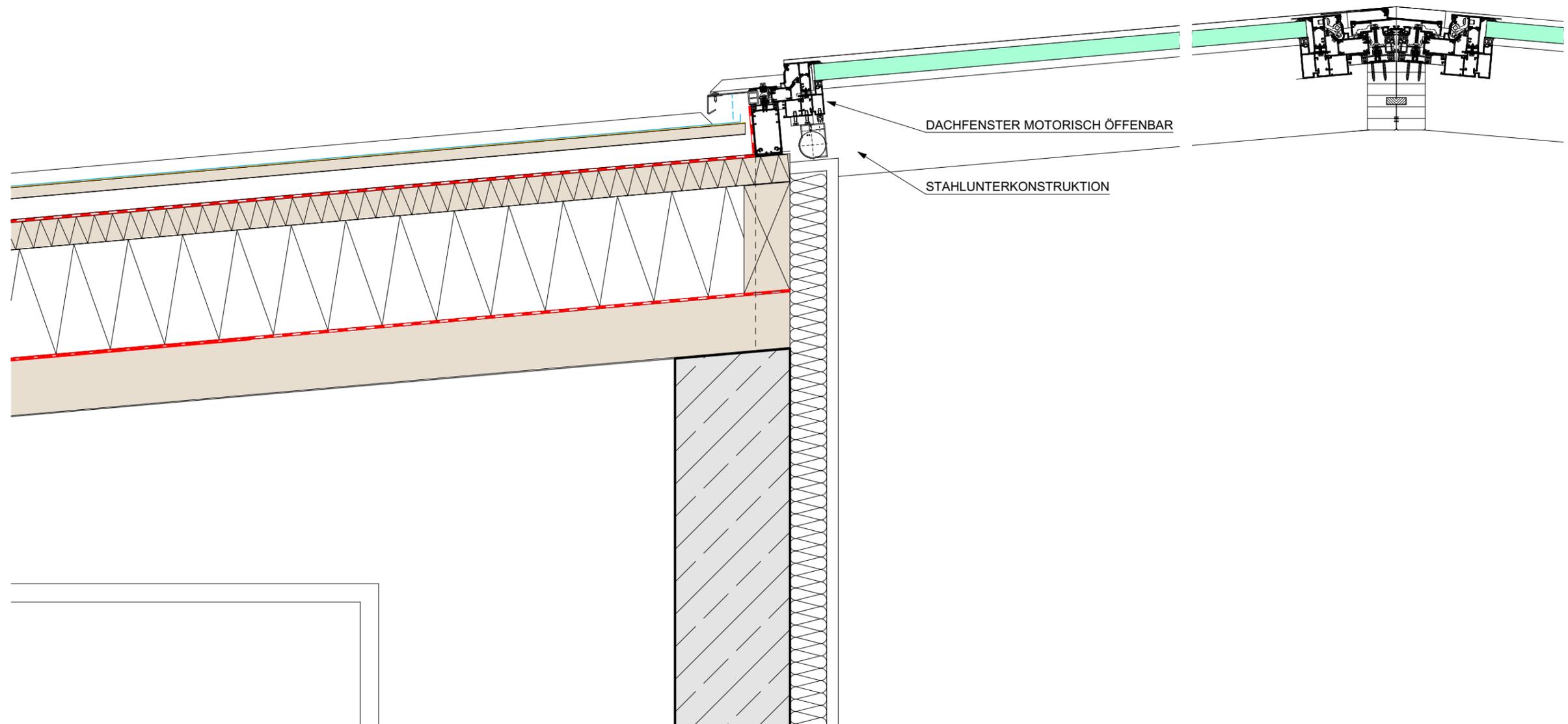
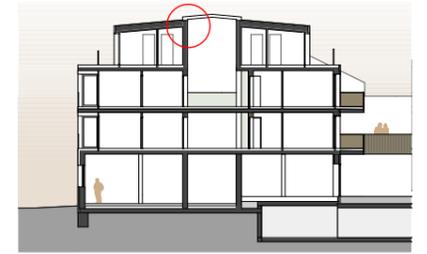


Abb. 139: Bauteil 1: Anschluss Glasdach 1:10

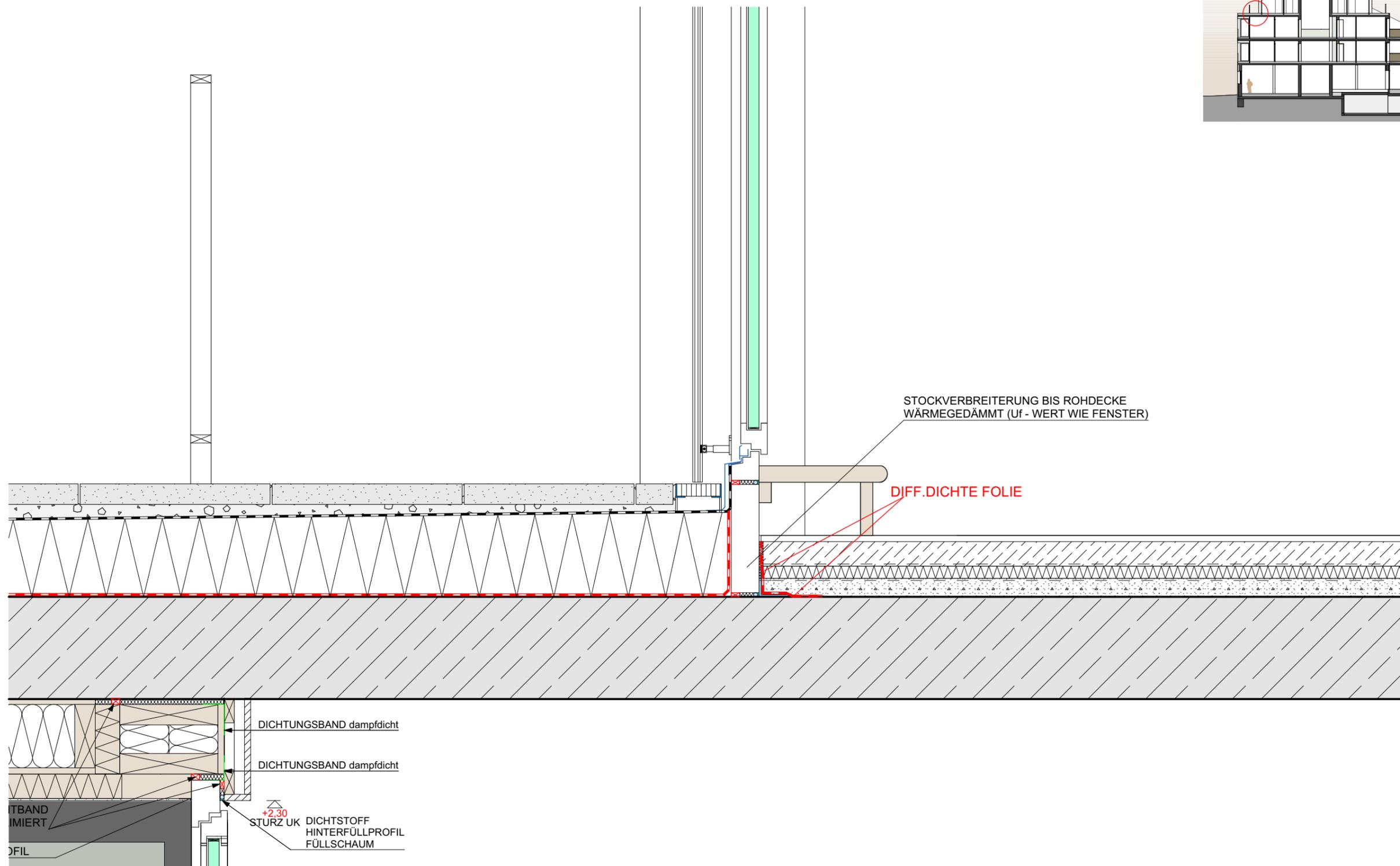


Abb. 140: Bauteil 1: Anschluss Dachterrasse 1:10

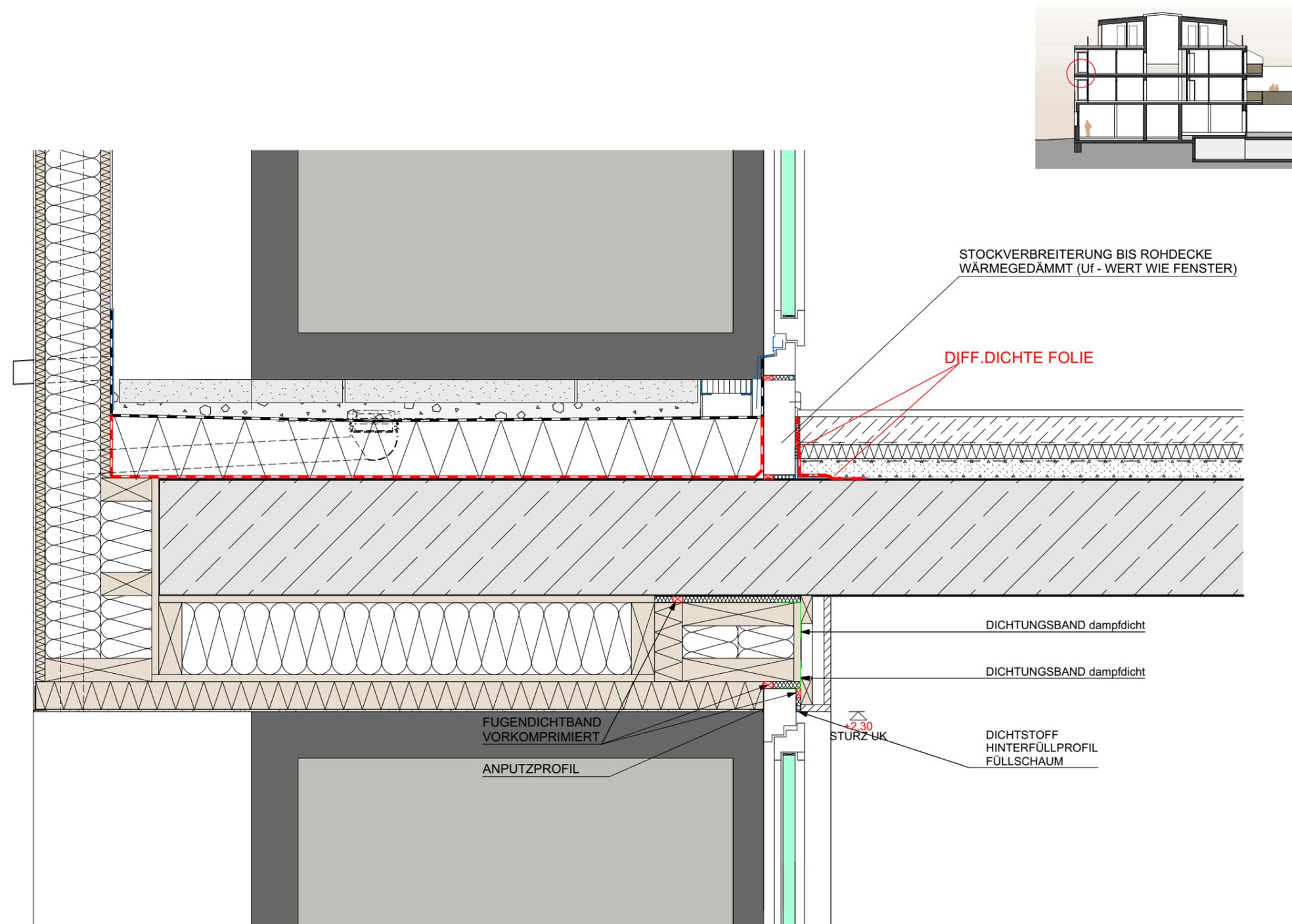


Abb. 141: Bauteil 1: Aufbau Loggia 1:10

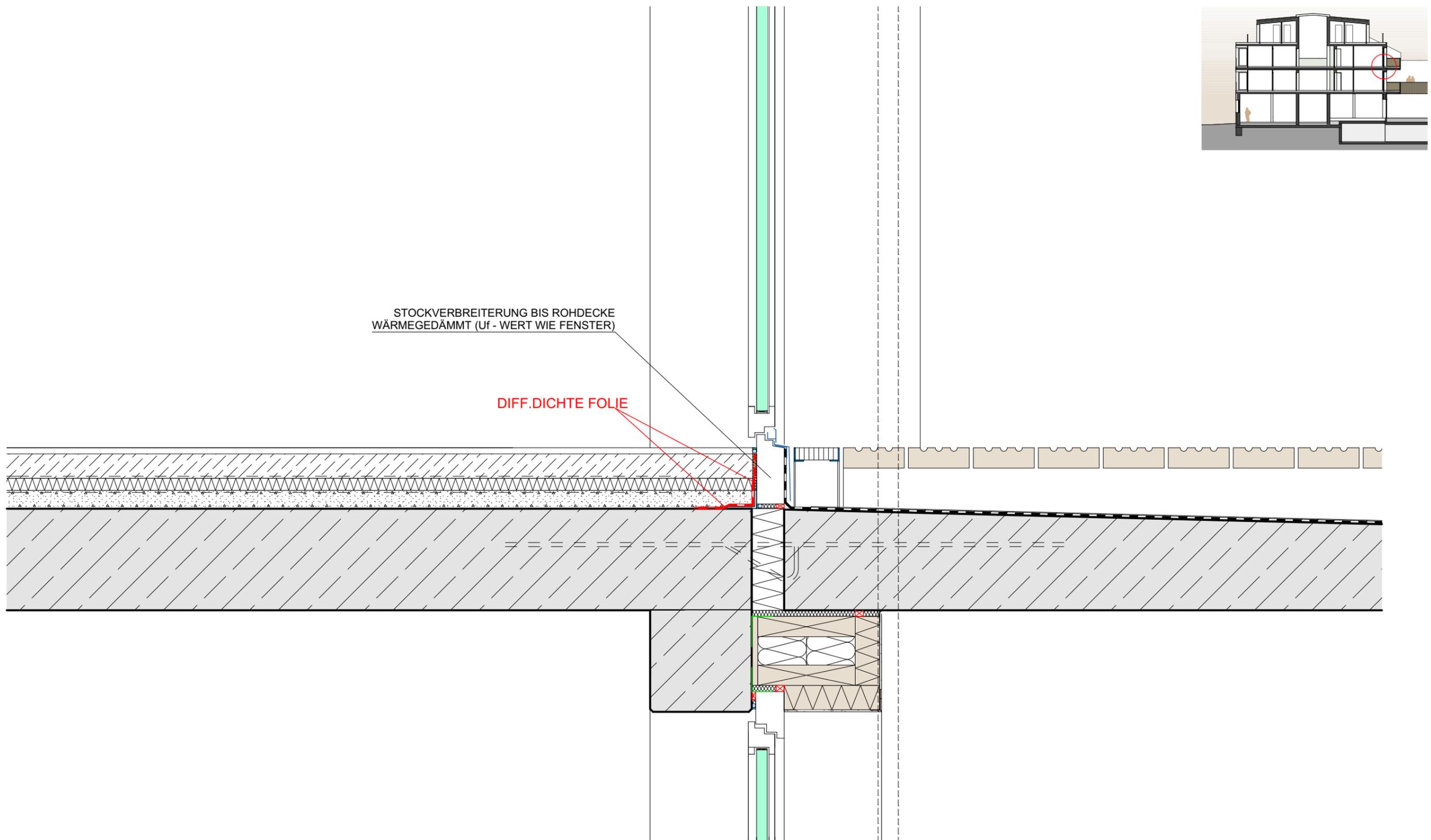


Abb. 142: Bauteil 1: Anschluss Balkon1:10

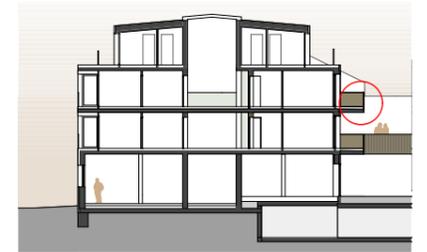
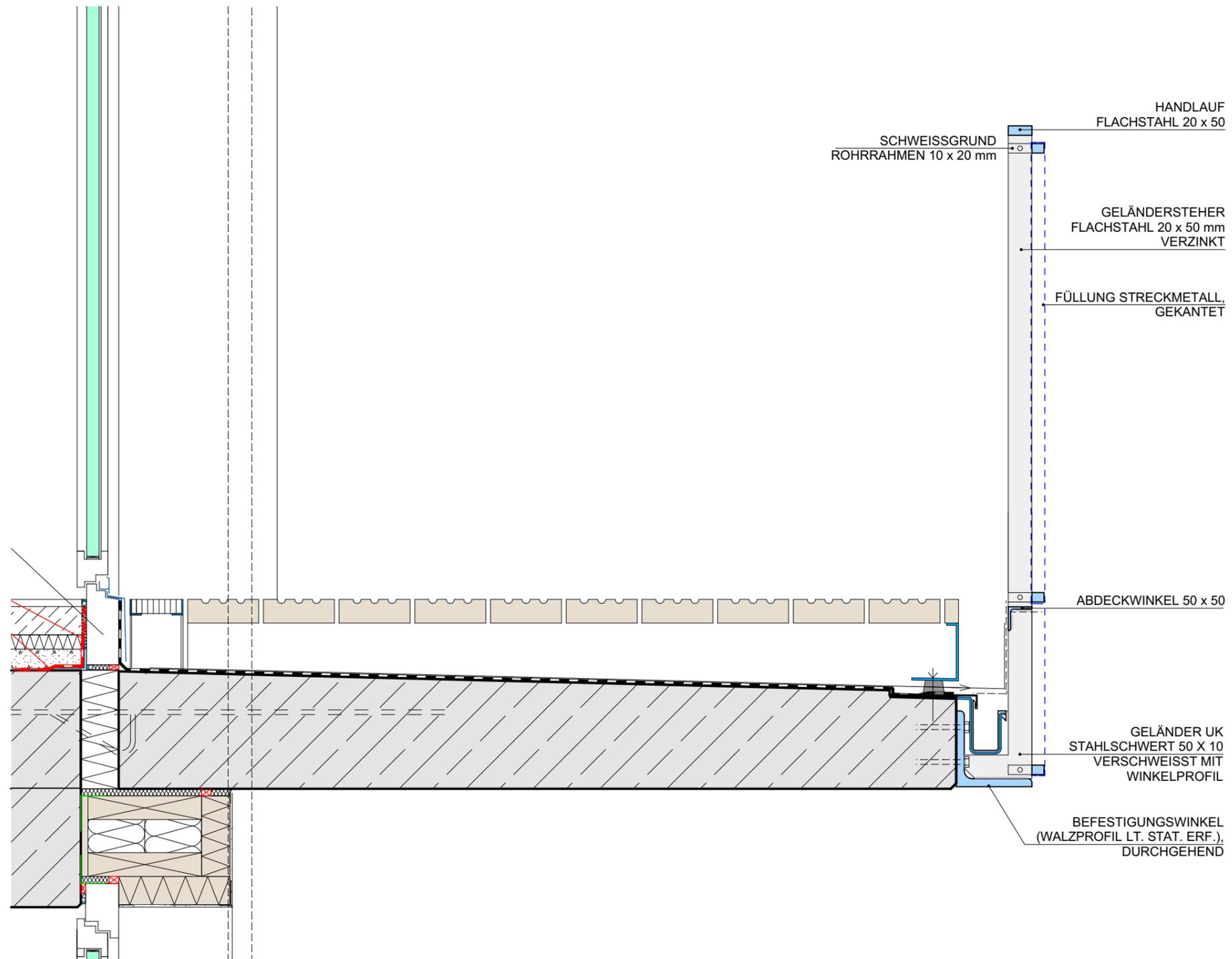


Abb. 143: Bauteil 1: Anschluss Balkon1:10

5.2. *Bauteil 2:*

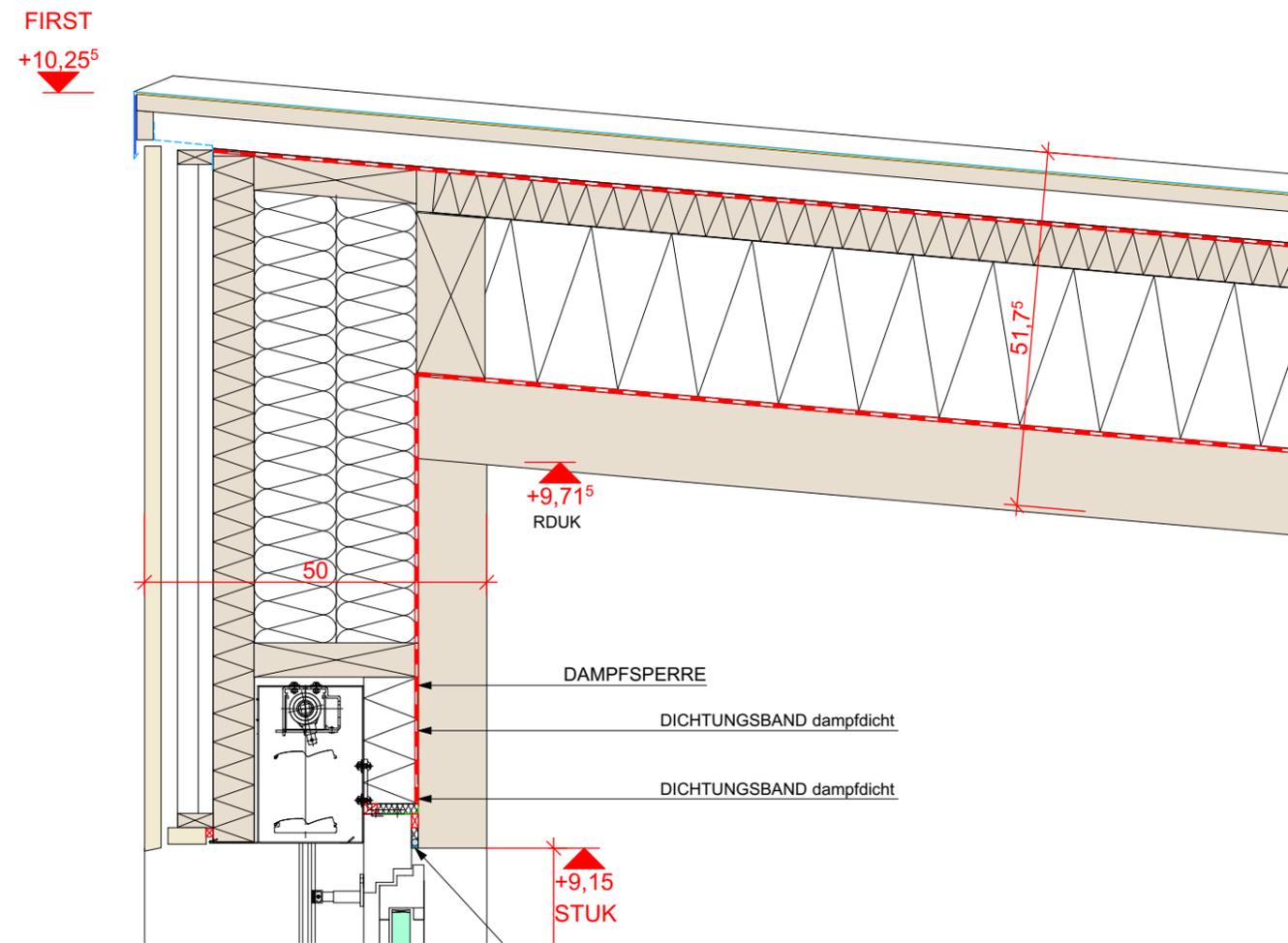
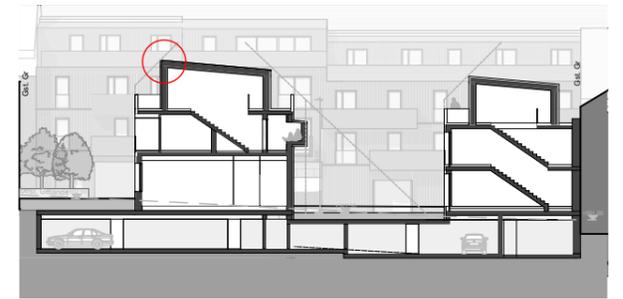


Abb. 144: Bauteil 2: Firstdetail 1:10

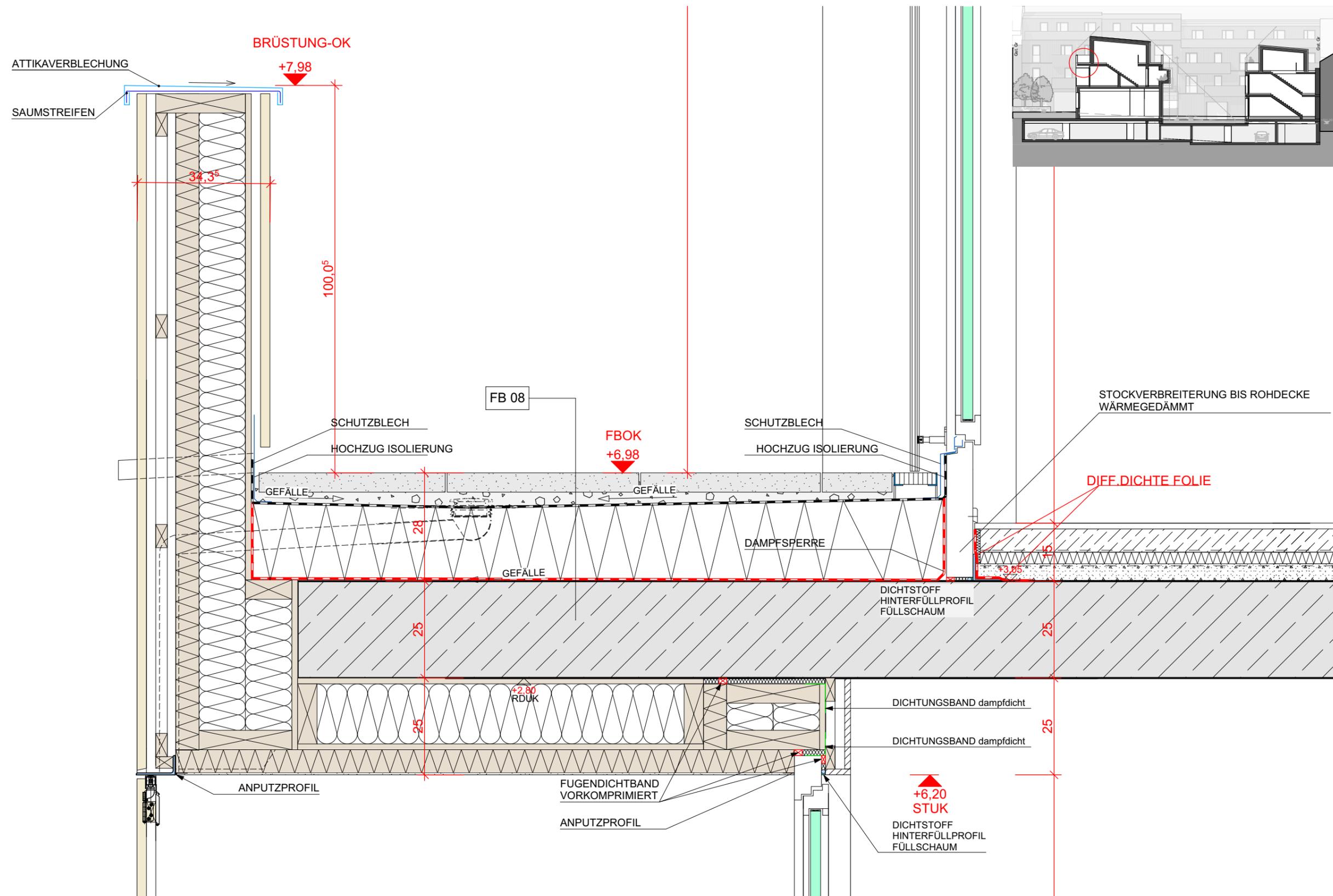


Abb. 145: Bauteil 2: Dachterrasse 1:10

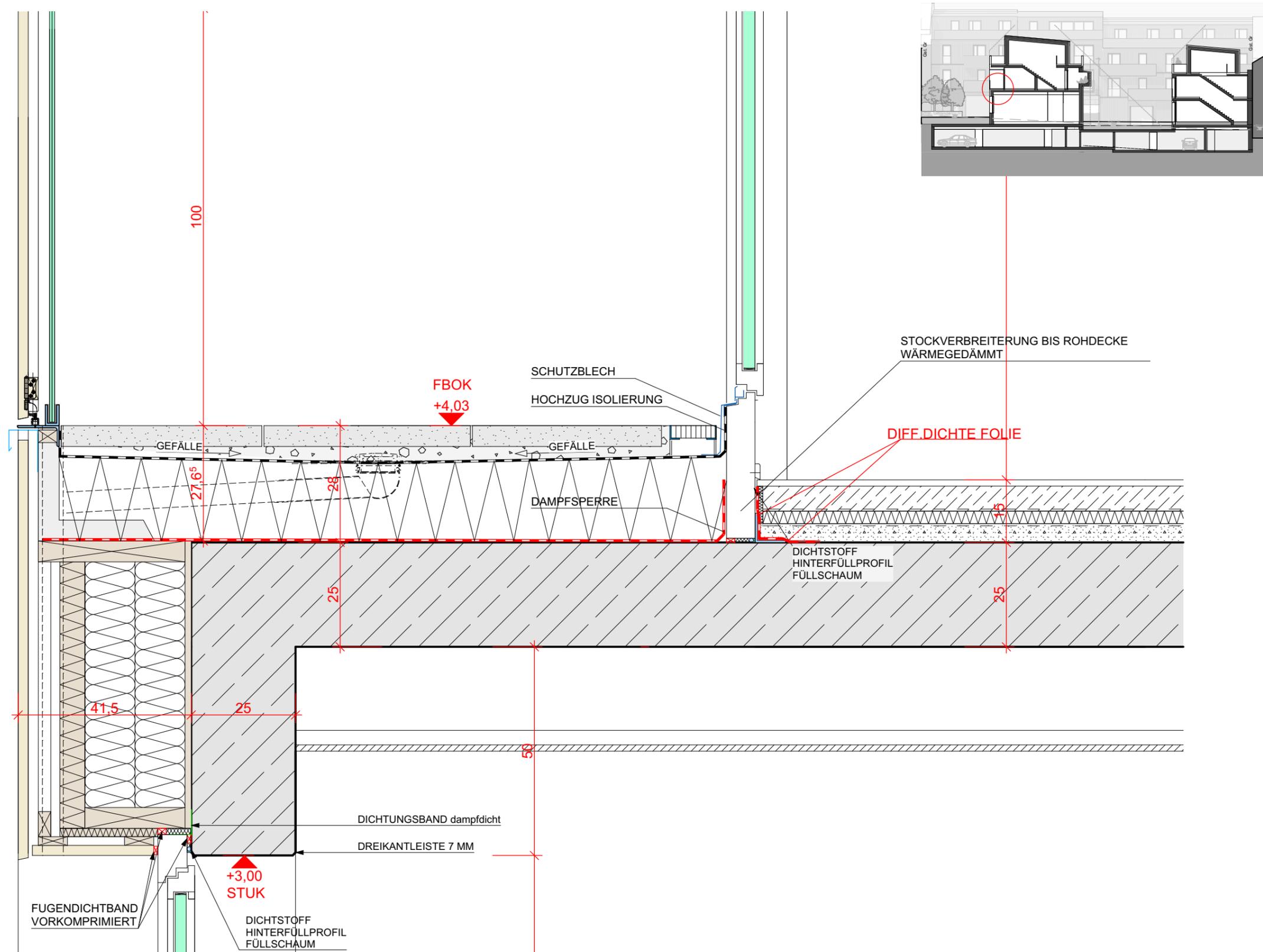


Abb. 146: Bauteil 2: Loggia 1:10

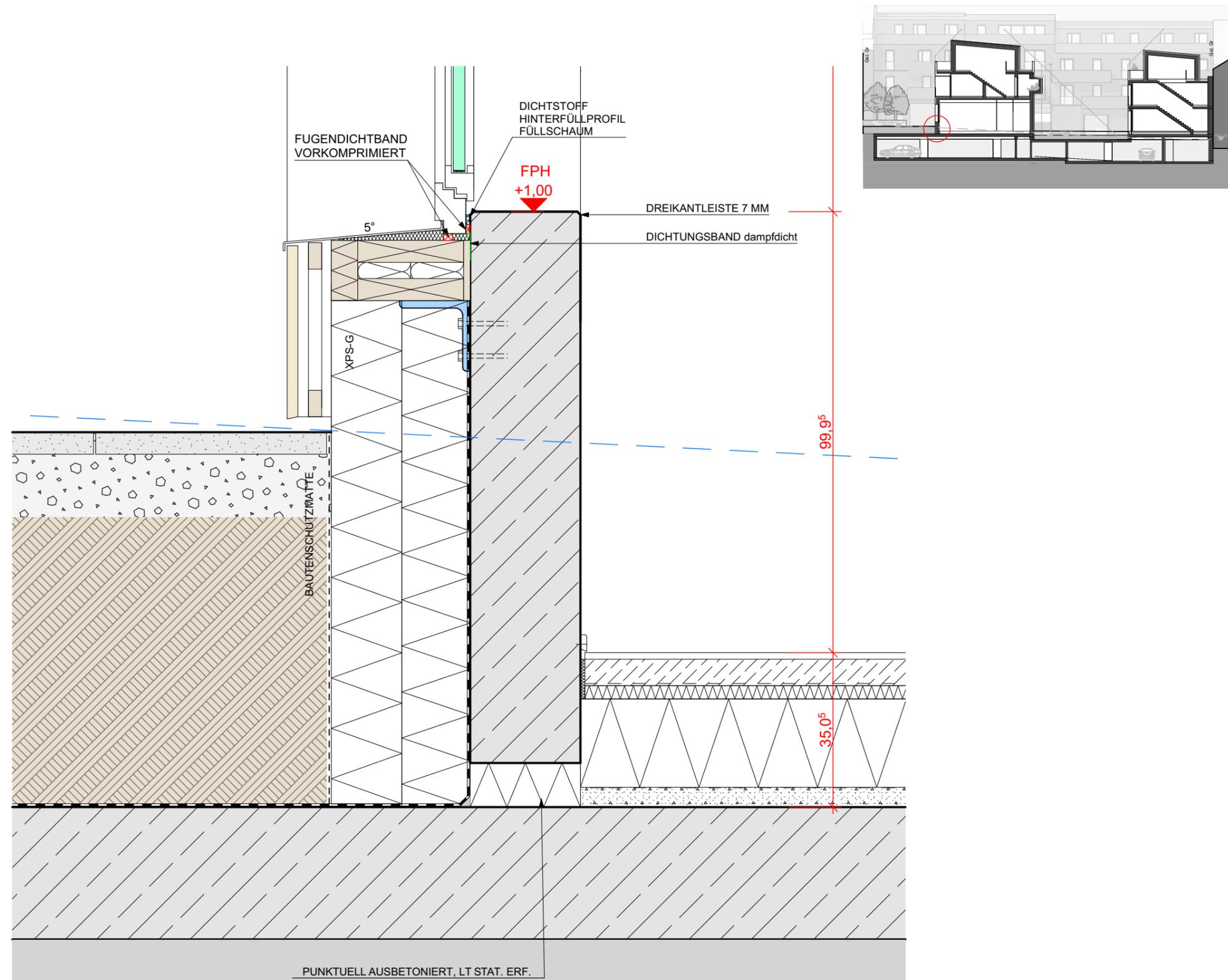


Abb. 147: Bauteil 2: Sockelanschluss 1:10

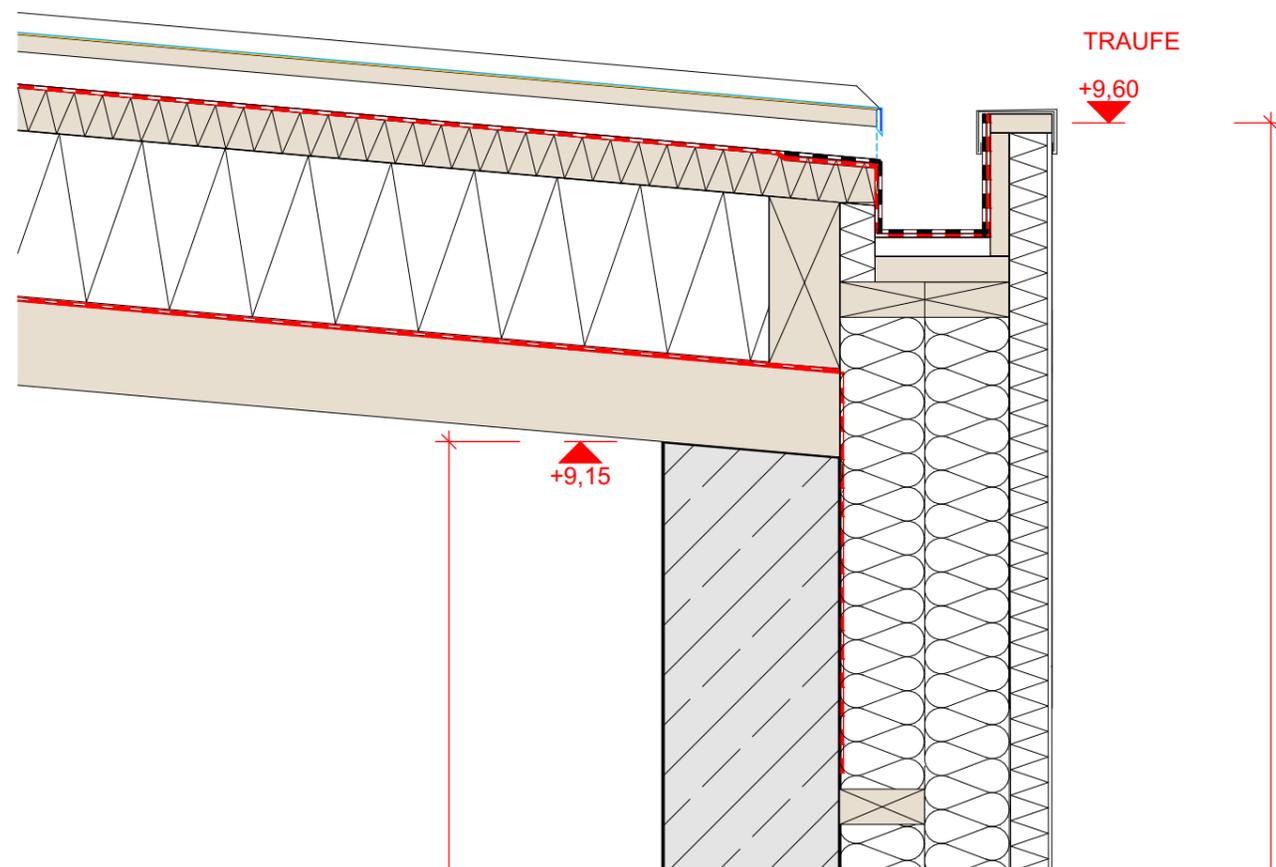
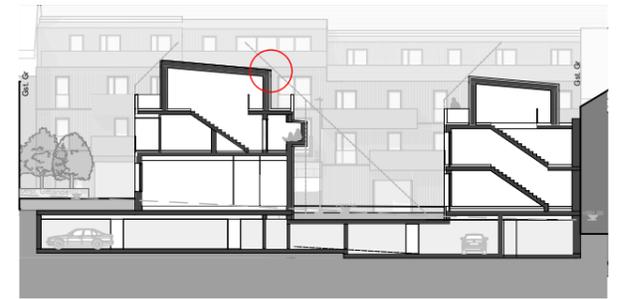


Abb. 148: Bauteil 2: Traufe 1:10

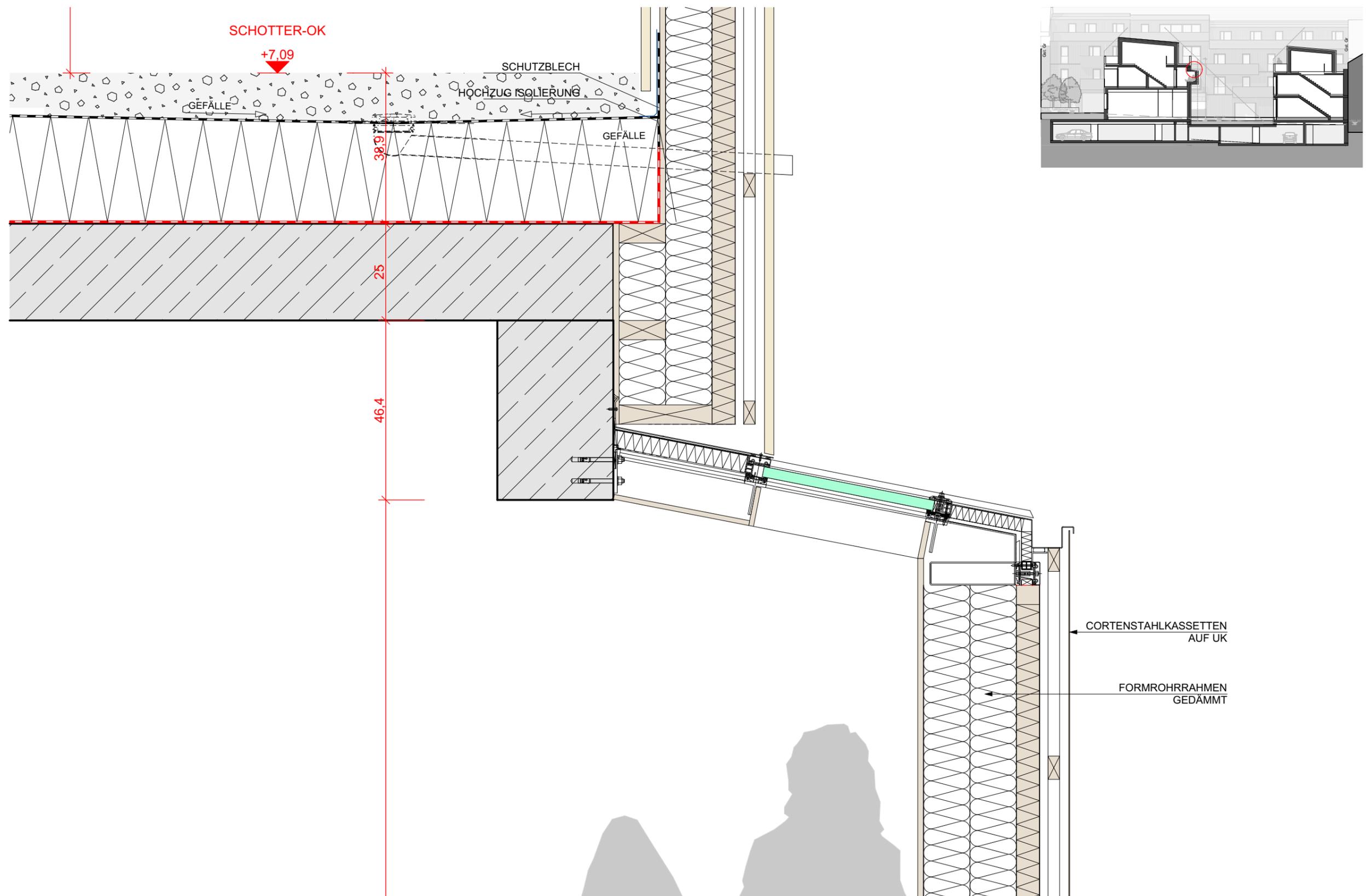


Abb. 149: Bauteil 2: Glasdach Sitznische 1:10

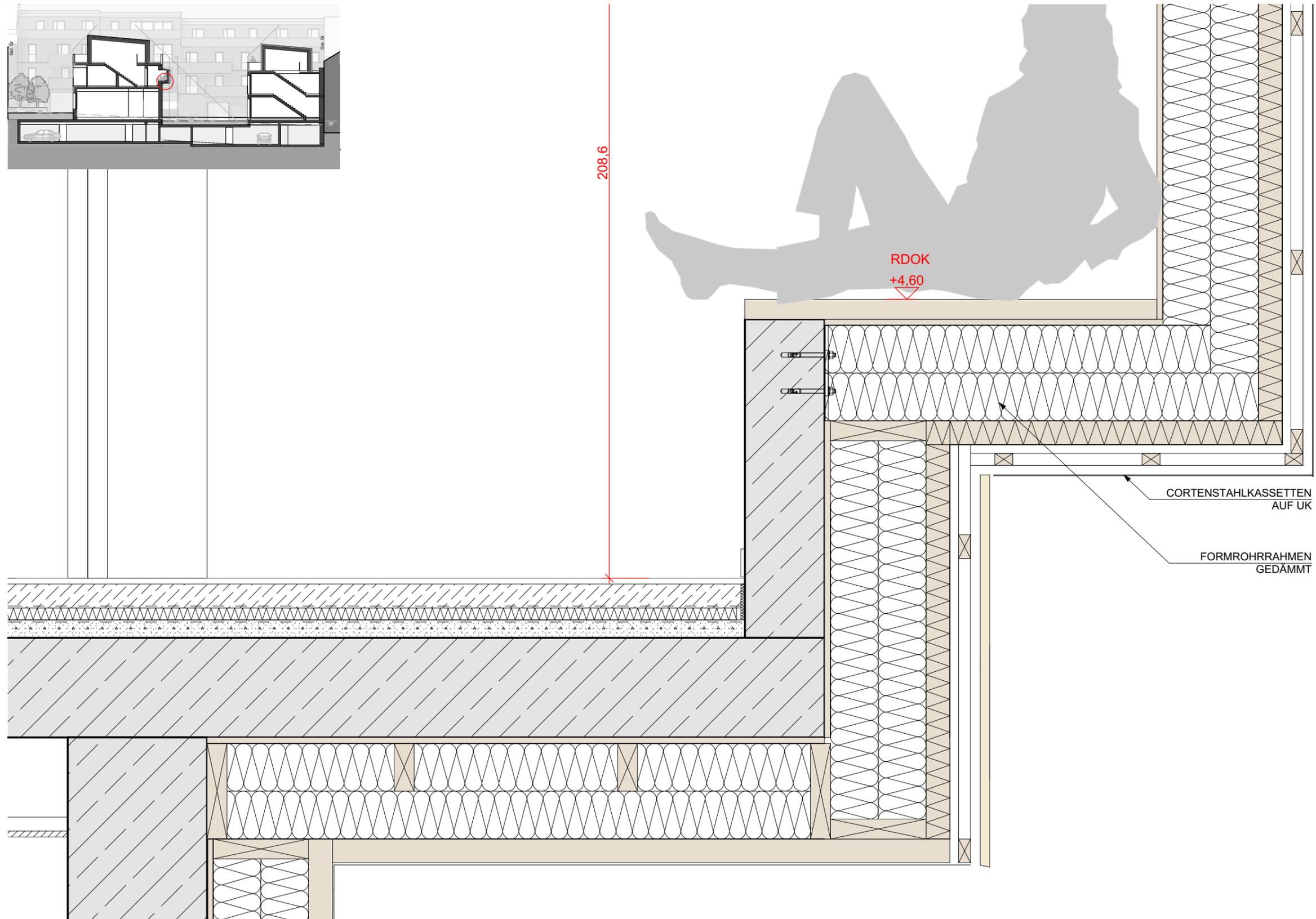


Abb. 150: Bauteil 2: Sitznische 1:10

5.3. *Bauteil 3:*

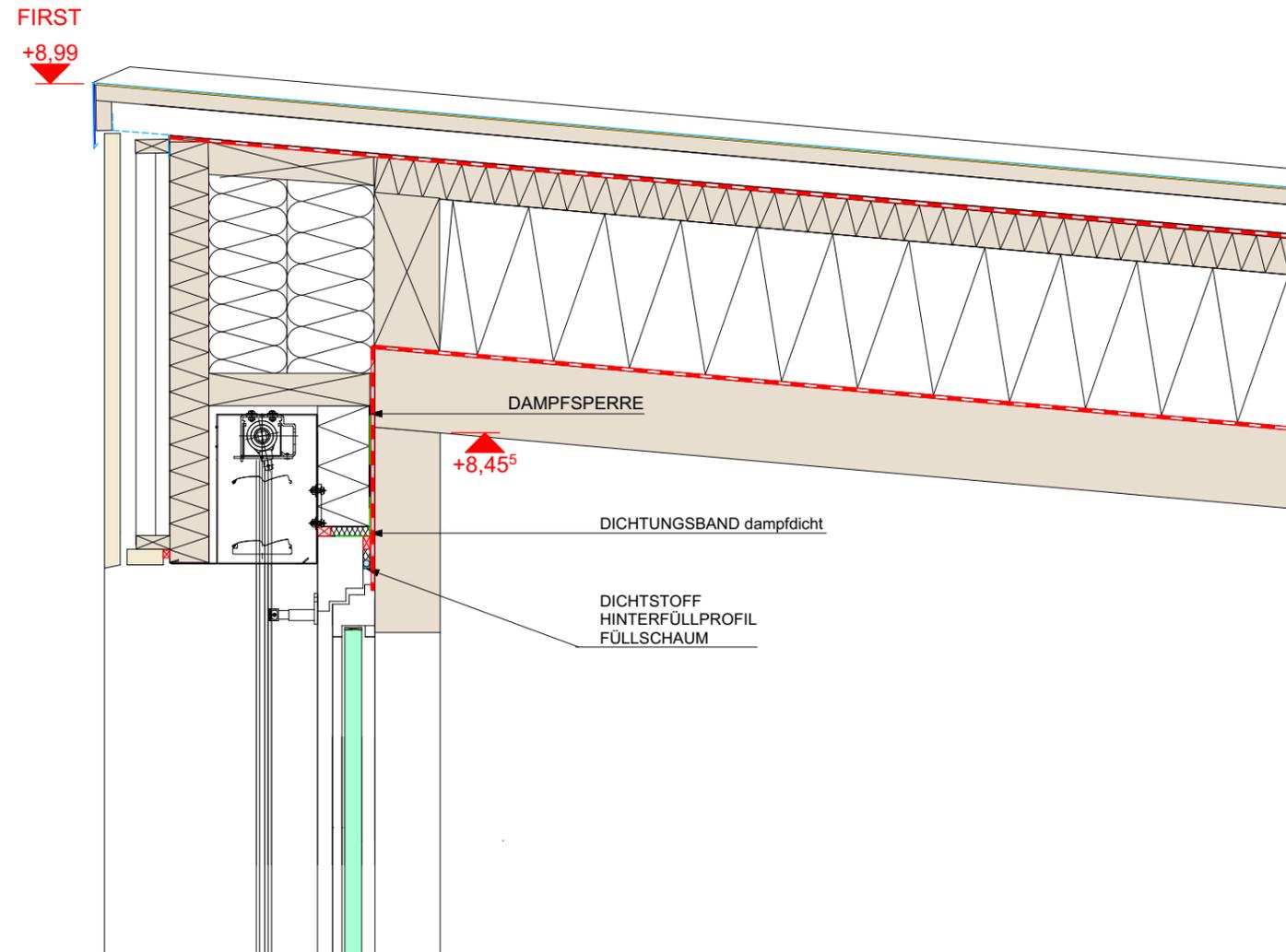
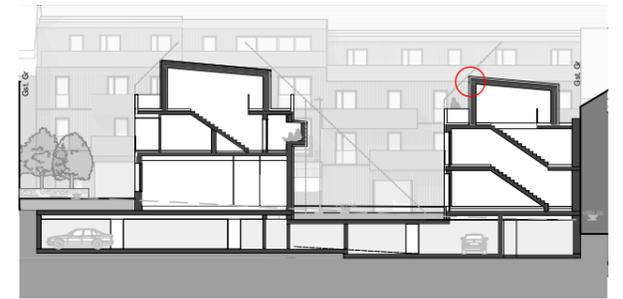


Abb. 151: Bauteil 3: Firstdetail 1:10

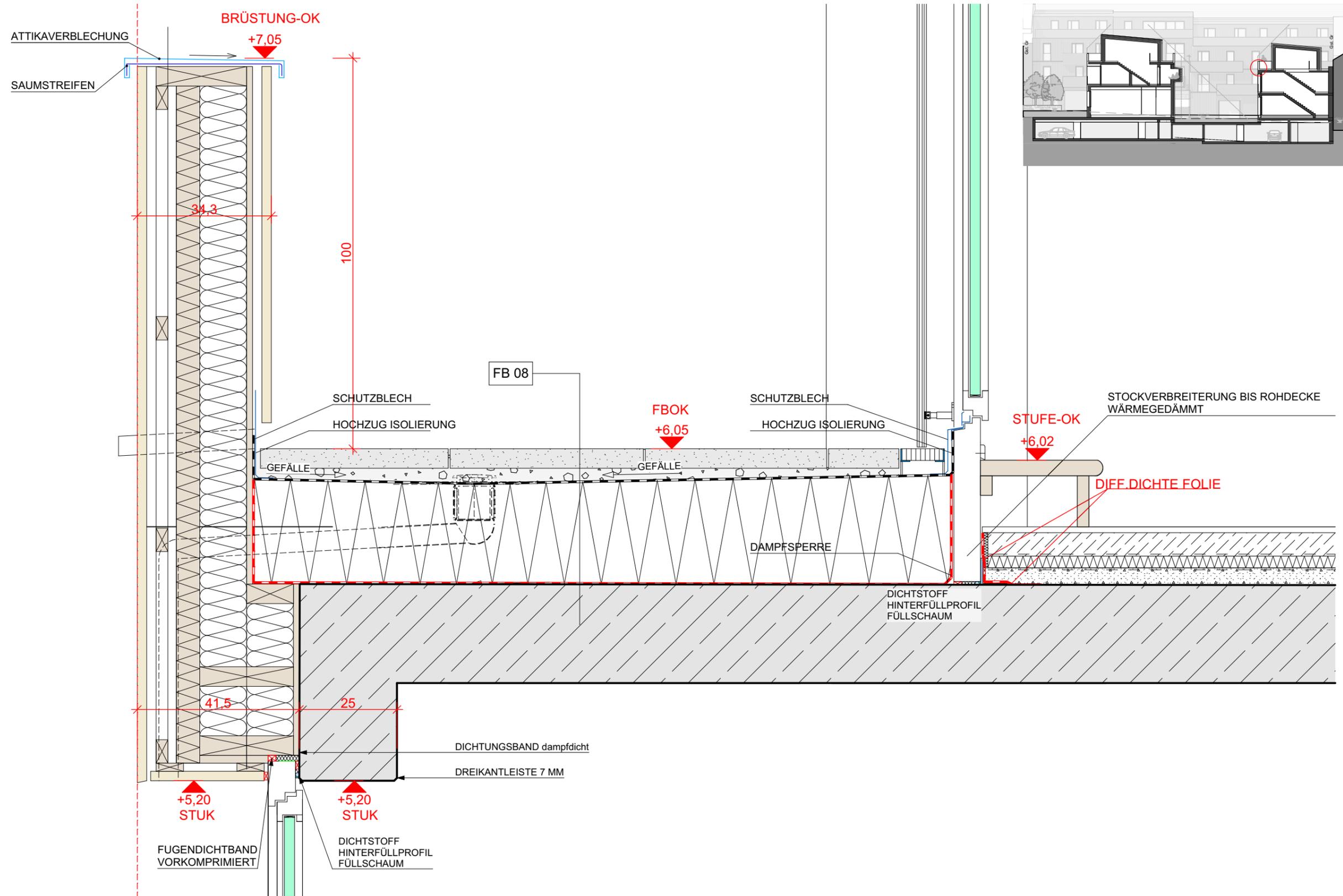


Abb. 152: Bauteil 3: Dachterrasse 1:10

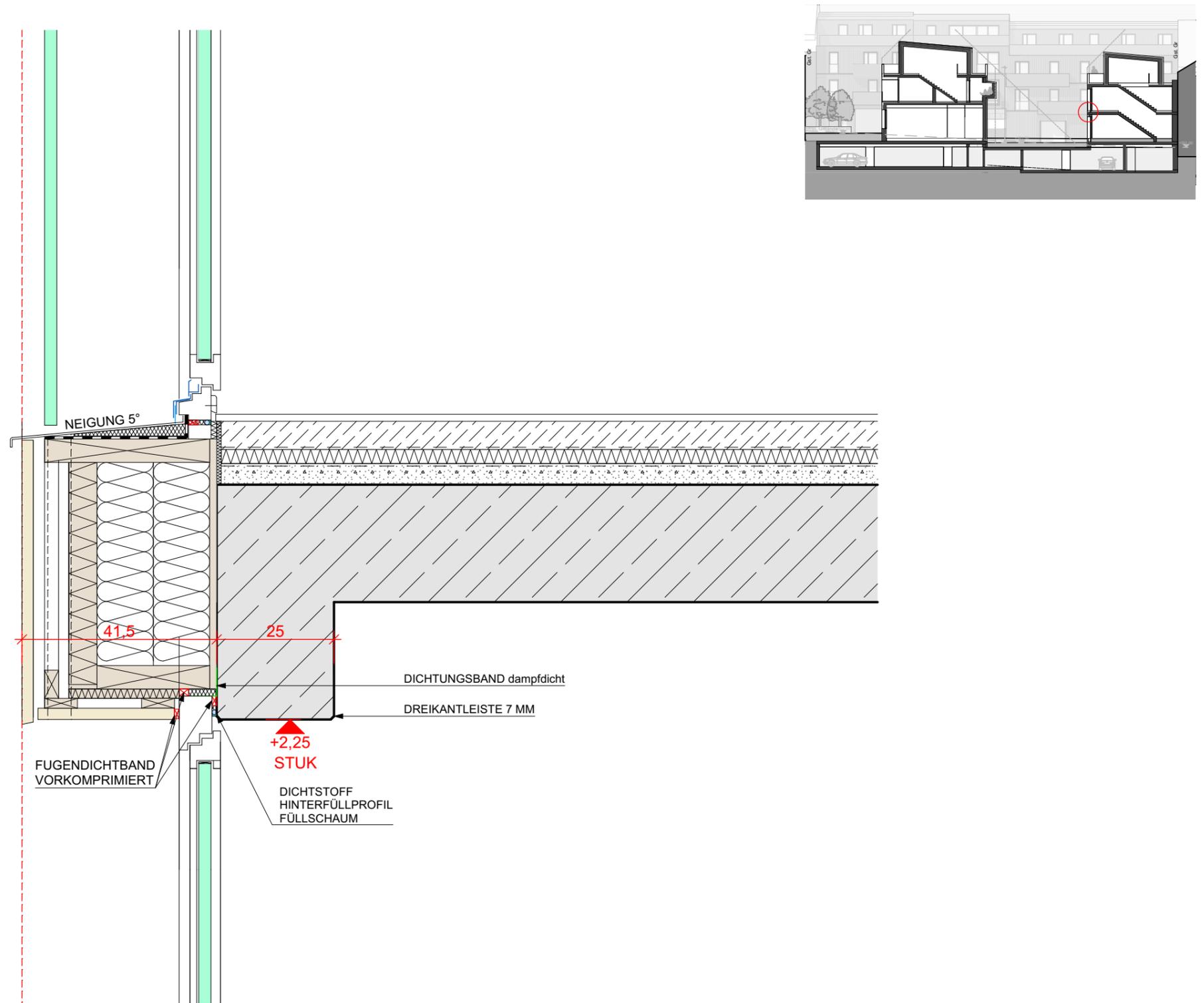


Abb. 153: Bauteil 3: Sturzdetail 1:10

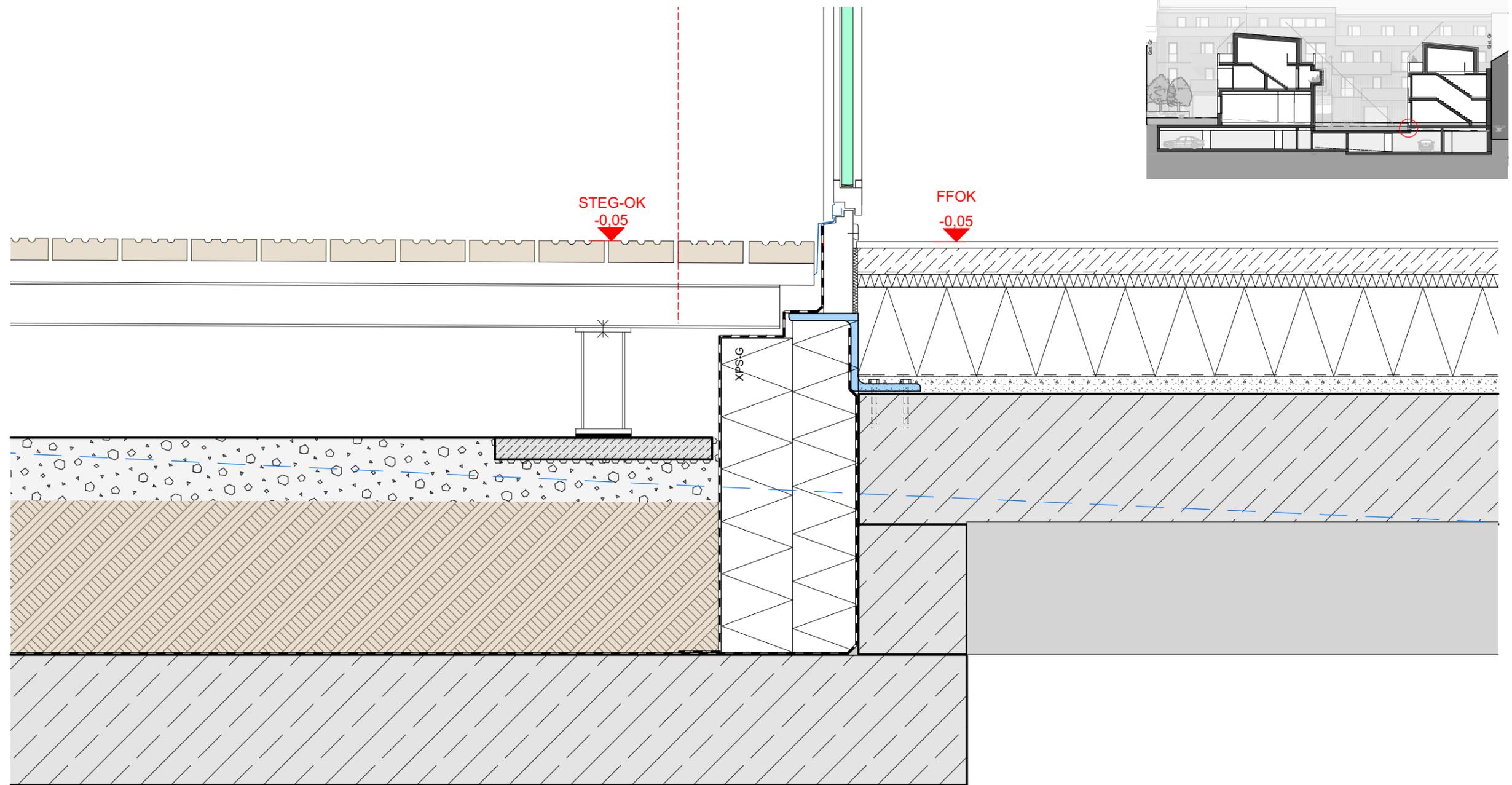


Abb. 154: Bauteil 3: Sockelanschluss1:10

6. Anhang

Abbildungen und Quellen:

- Abb. 1: Wackelstein, Blockeihe Gmünd -Seite:4
www.walviertler-stadtland.at (05.10.2015)
- Abb. 2: Unterwasserreich, Naturpark Schrems -Seite:4
www.unterwasserreich.at (05.10.2015)
- Abb. 3: Renaissanceschloss, Rosenberg -Seite:4
www.rosenburg.at (05.10.2015)
- Abb. 4: Steiner Tor, Krems an der Donau -Seite:4
www.wikipedia.org (05.10.2015)
- Abb. 5: Stiftskirche, Zisterzienser-Stift Zwettl -Seite:4
www.bergfex.at (05.10.2015)
- Abb. 6: Graumohn, nördliches Waldviertel -Seite:4
Foto: Michael Reiningger
- Abb. 7: Felderlandschaft, nördliches Waldviertel -Seite:4
Foto: Michael Reiningger
- Abb. 8: Herrensee, Litschau -Seite:4
www.vienna-journal.at, Foto: Barbara Klaus
(05.10.2015)
- Abb. 9: Lage Niederösterreich -Seite:5
www.wikipedia.org, farblich verändert (05.10.2015)
- Abb. 10: Niederösterreich mit Bezirksgrenzen -Seite:5
www.wikipedia.org, farblich verändert (05.10.2015)
- Abb. 11: Landkarte Waldviertel -Seite:5
www.austria-forum.org (05.10.2015)
- Abb. 12: Logo der Stadt -Seite:7
http://www.waidhofen-thaya-stadt.at/ (05.10.2015)
- Abb. 13: Stadtwappen -Seite:7
http://www.waidhofen-thaya-stadt.at/ (05.10.2015)
- Abb. 14: Bezirk Waidhofen an der Thaya -Seite:7
www.wikipedia.org, farblich verändert (05.10.2015)
- Abb. 15: Kreisverkehr -Seite:8
www.sagen.at (05.10.2015)
- Abb. 16: Jägerteich -Seite:8
Foto: Eigenes Foto
- Abb. 17: Große Basilika -Seite:8
www.tips.at (05.10.2015)
- Abb. 20: histor. Hauptplatz -Seite:8
www.skip.at (05.10.2015)
- Abb. 22: Thayabrücke -Seite:8
www.rbx.at (05.10.2015)
- Abb. 24: Volks- / Sonderschule -Seite:8
www.mustersanierung.at (05.10.2015)
- Abb. 18: Parkplatz mit Verbindung zur Innestadt -Seite:8
- Abb. 19: Foto: Eigenes Foto -Seite:
- Abb. 21: Thayatal-Center -Seite:8
Foto: Eigenes Foto
- Abb. 23: Neue Mittelschule -Seite:8
commons.wikimedia.org (05.10.2015)
- Abb. 25: Stadtpark -Seite:8
www.waidhofen-thaya.at (05.10.2015)
- Abb. 26: Landeskrankenhaus -Seite:9
www.noen.at (05.10.2015)
- Abb. 28: Bezirkshauptmannschaft -Seite:9
Foto: Eigenes Foto
- Abb. 30: Stadthalle und -saal -Seite:9
Foto: Michael Reiningger
- Abb. 32: Freizeitzentrum -Seite:9
www.meinbezirk.at (05.10.2015)
- Abb. 27: Gymnasium -Seite:9
www.gymwt.at (05.10.2015)
- Abb. 29: EKZ Thayapark -Seite:9
www.holzbau.rubner.com (05.10.2015)
- Abb. 31: Landespflegeheim -Seite:9

- www.lindnerarchitektur.at (05.10.2015)*
- Abb. 33: Stadtplan -Seite:9
www.basemap.at (05.10.2015)
- Abb. 34: Bevölkerungsstruktur in Österreich, Stand 01.01.2015 -Seite:12
Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes, erstellt am 11.06.2015
- Abb. 35: Bevölkerungsstruktur im Vergleich: Bezirk Waidhofen / Thaya und Österreich, Stand 01.01.2015 -Seite:12
Statistik Austria (05.10.2015)
- Abb. 36: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde WT, 1869 - 2015 -Seite:13
Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, RZ2011, Statistik der Standesfälle, Datenbank POPREG (05.10.2015)
- Abb. 37: Bevölkerungsstand Gemeinde WT, Stand 01.01.2015 -Seite:13
Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes, erstellt am 02.09.2015
- Abb. 38: Wanderungsbilanz nach Gemeinden -Seite:13
Statistik Austria, Wanderungsstatistik, erstellt am 11.06.2015
- Abb. 39: Wanderungsbilanz nach Bezirken -Seite:13
Statistik Austria, Wanderungsstatistik, erstellt am 11.06.2015
- Abb. 40: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde, Bezirk, Bundesland -Seite:13
Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, RZ2011 (05.10.2015)
- Abb. 41: Bevölkerungsprognose nach Bundesländern -Seite:15
Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2014, erstellt am 12.11.2014
- Abb. 42: Prognose: Bevölkerungsveränderung 2014 - 2030 -Seite:15
Statistik Austria, ÖROK - Regionalprognosen 2014 (05.10.2015)
- Abb. 43: Prognose: Bevölkerungsveränderung 2014 - 2075 -Seite:15
Statistik Austria, ÖROK - Regionalprognosen 2014 (05.10.2015)
- Abb. 44: Prognose der Lebenserwartungen bis 2050 -Seite:16
Statistik Austria, Statistische Datenbank STATcube, 2015 (05.10.2015)
- Abb. 45: Bevölkerungspyramide 2013, 2030, 2050 -Seite:17
Statistik Austria, Erstellt am 12.11.2014 (05.10.2015)
- Abb. 46: Bevölkerung nach Altersgruppen -Seite:17
Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2014, erstellt am 12.11.2014 (05.10.2015)
- Abb. 47: Bevölkerungsanteil der über 65 jährigen, Prognose 2030 -Seite:17
Statistik Austria, ÖROK-Regionalprognose 2014 (05.10.2015)
- Abb. 48: Erstgeborene in NÖ: Alter der Mutter -Seite:19
Statistisches Handbuch Niederösterreich 2014 (05.10.2015)
- Abb. 49: Teilzeitquoten nach Geschlecht -Seite:19
Statistisches Handbuch Niederösterreich 2014 (05.10.2015)
- Abb. 50: Familien nach Kinderzahlen -Seite:19
Statistisches Handbuch Niederösterreich 2014 (05.10.2015)
- Abb. 51: Eheschließungen NÖ 1971 - 2013 -Seite:19
Statistisches Handbuch Niederösterreich 2014 (05.10.2015)
- Abb. 52: Lebensphasen und Wohnkonstellationen -Seite:21
Karmasin Motivforschung / Zukunftsinstitut 2012, Zukunft des Wohnens - Die Zentralen Trends bis 2025, Zukunftsinstitut 2013 (04.06.2014)
- Abb. 53: Bevölkerung in Privathaushalten 2014 -Seite:22
Statistik Austria, Erstellt am 18.03.2014 (05.10.2015)
- Abb. 54: Veränderung der Einpersonenhaushalte 2009 bis 2030 -Seite:22
Statistik Austria, Haushaltsprognose 2010, erstellt am 29.06.2011 (05.10.2015)
- Abb. 55: Veränderung der Mehrpersonenhaushalte 2009 bis 2030 -Seite:22

Statistik Austria, Haushaltsprognose 2010, erstellt am 29.06.2011

-Seite:30
Eigene Abbildung

Abb. 74: Nordpromenade -Seite:34
Foto: eigenes Foto

Abb. 56: Anteil der Einpersonenhaushalte -Seite:22
Statistik Austria, Erstellt am 17.03.2014

Abb. 65: Waidhofen an der Thaya Luftbild -Seite:31
www.vswaidhofenthaya.ac.at (05.10.2015)

Abb. 75: Apotheke -Seite:34
Foto: eigenes Foto

Abb. 57: Familientypen NÖ -Seite:23
Statistisches Handbuch Niederösterreich 2014

Abb. 66: Topografie der Innenstadt: Höhenschichtlinien -Seite:31
Eigene Abbildung

Abb. 76: Durchgänge zur Südpromenade -Seite:34
Foto: eigenes Foto

Abb. 58: Privathaushalte in Österreich, 1951 - 2011 -Seite:23
Statistik Austria, Registerzählung 2011

Abb. 67: Kelleranlagen unter dem Hauptplatz -Seite:33
Vgl. Diplomarbeit von Gerald Wagner am Institut für Geodäsie und Geophysik der TU Wien, 2002

Abb. 77: Stadtplan Innenstadt -Seite:35
www.basemap.at (05.10.2015)

Abb. 59: Haushaltsgrößen 2013 nach Personen -Seite:23
Statistisches Handbuch Niederösterreich 2014

Abb. 68: Hauptplatz mit Rathaus -Seite:34
Foto: eigenes Foto

Abb. 78: Bewertung Hauptplatz laut KANO 2013 -Seite:36
KANO 2013, CIMA Beratung + Management GmbH

Abb. 60: Waidhofen an der Thaya 1824, Franziszeischer Kataster mit Legende -Seite:28
<http://mapire.eu/oesterreichischer-staedteatlas/waidhofen-thaya> (05.10.2015)

Abb. 69: Hauptplatz Westfront -Seite:34
Foto: eigenes Foto

Abb. 80: Schulnoten für die Innenstadt nach Altersgruppen -Seite:36
Ergebnisse der Bürger- und Kundenbefragung 2008, KDZ Managementberatungs- und weiterbildungsGmbH, Februar 2009

Abb. 61: Waidhofen an der Thaya vor 1650 -Seite:29
www.vswaidhofenthaya.ac.at (05.10.2015)

Abb. 70: Hauptplatz Nordwest -Seite:34
Foto: eigenes Foto

Abb. 79: Städtevergleich laut KANO 2013 -Seite:36
KANO 2013 CIMA Beratung + Management GmbH

Abb. 62: Georg Matthäus Vischer, Statt Waidthofen an der Theya, 1672 -Seite:29
<http://mapire.eu/oesterreichischer-staedteatlas/waidhofen-thaya> (05.10.2015)

Abb. 71: Hauptplatz Südfront -Seite:34
Foto: eigenes Foto

Abb. 81: Niederleuthnerstraße -Seite:36
Foto: eigenes Foto

Abb. 63: Waidhofen nach dem Brand 1873 -Seite:29
www.vswaidhofenthaya.ac.at (05.10.2015)

Abb. 72: Hauptplatz Richtung Apotheke -Seite:34
Foto: eigenes Foto

Abb. 82: Böhmgasse -Seite:36
Foto: eigenes Foto

Abb. 64: Topografie der Innenstadt: Höhenschichtlinien

Abb. 73: Hauptplatz Nordost -Seite:34
Foto: eigenes Foto

Abb. 83: Bauernmarkt am Hauptplatz -Seite:36
Foto: eigenes Foto

Abb. 84: Südpromenade entlang der Stadtmauer -Seite:37
Foto: eigenes Foto

Abb. 85: Lage Bauplatz mit Luftbild -Seite:38
Luftbild: <http://atlas.noel.gv.at/>, 2015

Abb. 87: bestehende Durchgänge durch die Stadtmauer -Seite:39
Foto: eigenes Foto

Abb. 88: Ansicht der drei Bestandsgebäude -Seite:39
Foto: eigenes Foto

Abb. 86: Lage Bauplatz 1:1000 -Seite:39
Eigene Abbildung

Abb. 89: Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Flächenwidmungsplan -Seite:40
Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya

Abb. 90: Katasterauszug aus der DKM -Seite:41
Auszug aus der digitalen Katastermappe, 20015

Abb. 91: Durchgänge zur Südpromenade -Seite:44
Foto: eigenes Foto

Abb. 92: Lageplan 1:500 -Seite:45

Abb. 93: Aussicht vom Durchgang aus -Seite:46
Foto: eigenes Foto

Abb. 94: Grundriss Erdgeschoss -Seite:47

Abb. 95: Grundriss erstes Obergeschoss -Seite:49

Abb. 96: Grundriss zweites Obergeschoss -Seite:51

Abb. 97: Grundriss Dachgeschoss -Seite:53

Abb. 98: Mögliche Nutzung der Kellerräume für Präsentationen etc. -Seite:54
Foto: eigenes Foto

Abb. 99: Grundriss Tiefgarage -Seite:55

Abb. 100: Schnitt A - A -Seite:56

Abb. 101: Schnitt B - B -Seite:57

Abb. 102: Vertikale Leistenschalung -Seite:58
Foto: <http://www.architec24.de/typo3temp/GB/47071a27a0.png>

Abb. 103: Sichtbeton -Seite:58
Foto: www.sichtbeton-visionen.de (01.11.2015)

Abb. 104: Verkleidung aus Cortenstahl -Seite:58
Foto: metallbau-boehe.de s cc_images Corten (01.11.2015)

Abb. 105: Bauteil 1 Ansicht Nord (Straßenansicht) -Seite:59

Abb. 106: Gesamtanlage Ansicht Süd -Seite:60

Abb. 107: Bauteil 1 Ansicht Süd (Hofansicht) -Seite:61

Abb. 108: Bauteil 2 Ansicht Ost (Hof 1) -Seite:62

Abb. 109: Bauteil 2 Ansicht West (Hof 2) -Seite:63

Abb. 110: Bauteil 3 Ansicht West (Hof 2) -Seite:65

Abb. 111: Wohnungstypen Bauteil1 1 -Zimmer -Seite:66

Abb. 112: Wohnungstypen Bauteil1 3 -Zimmer -Seite:67

Abb. 113: Wohnungstypen Bauteil 2: erstes Obergeschoss -Seite:68

Abb. 114: Wohnungstypen Bauteil 2: zweites Dachgeschoss -Seite:69

Abb. 115: Wohnungstypen Bauteil 3: Erdgeschoss -Seite:70

Abb. 116: Wohnungstypen Bauteil 3: erstes Obergeschoss -Seite:71

Abb. 117: Wohnungstypen Bauteil 3: Dachgeschoss -Seite:73

Abb. 118: Pflaster Betonstein -Seite:74
http://www.semmelrock.com/semmelrock/export/sites/oesterreich/_data/products/headerImage/rettango/Semmelrock_Rettango_Pflaster_Gartenwege_02.jpg_1945636468.jpg (01.11.2015)

Abb. 119: Wassergebundene Decke -Seite:74

<http://www.gaertenundgeomantie.de/Gartenbau-Bilder/fotos-thm/1218147861-Wassergebundene-Decke-mit-Flu-kies-2-8-mm.jpg> (01.11.2015)

Abb. 120: Rasenkante aus Corten-Flachstahl -Seite:74
http://www.metallbau-abraham.de/Vordacher___Stahl/Cortenstahl/Gartenstahl-Rasenkanten.jpg (01.11.2015)

Abb. 121: Möblierung aus Holz und Stahl -Seite:74
<http://www.runge-bank.de/sites/default/files/pro->

dukte/bilder/gross/parkbank-binga-rueckenlehne-984.jpg
(01.11.2015)

Abb. 122: Holzauflagen -Seite:74
http://www.runge-bank.de/sites/default/files/bilder/referenzen/lange_sitzlattung_cube_runge_riedlerblock.jpg
(01.11.2015)

Abb. 123: Übersicht Freiraum -Seite:75

Abb. 124: Mohn -Seite:76
Foto: Michael Reininger

Abb. 125: Felderlandschaft -Seite:76
Foto: Michael Reininger

Abb. 126: Felderlandschaft -Seite:76
Foto: Michael Reininger

Abb. 127: Verweilzone in Hof 1 (Ansicht gespiegelt) -Seite:77

Abb. 128: Federborstengras -Seite:78
http://www.baumschule-horstmann.de/bilder/popup/federborstengras-compressum-m059838_h_0.jpg
(01.11.2015)

Abb. 129: Steg -Seite:78
https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/1/1c/Altwigshagener_See_Steg.JPG (01.11.2015)

Abb. 130: Graspflanzung im Wind -Seite:78
Foto: eigenes Foto

Abb. 131: Freiraum Hof 2 -Seite:79

Abb. 132: Straßenansicht (Fotomontage) -Seite:80

Abb. 133: Bauteil 2, Hofansicht -Seite:81

Abb. 134: Bauteil 3, Hofansicht -Seite:81

Abb. 135: Bauteil 1, Hofansicht -Seite:82

Abb. 136: Bauteil 1, Ansicht von Dachterrasse -Seite:82

Abb. 137: Bauteil 2, Ansicht von Balkon -Seite:83

Abb. 138: Bauteil 3, Ansicht von Aussichtsterrasse -Seite:83

Abb. 139: Bauteil 1: Anschluss Glasdach 1:10 -Seite:87

Abb. 140: Bauteil 1: Anschluss Dachterrasse 1:10 -Seite:88

Abb. 141: Bauteil 1: Aufbau Loggia 1:10 -Seite:89

Abb. 142: Bauteil 1: Anschluss Balkon 1:10 -Seite:90

Abb. 143: Bauteil 1: Anschluss Balkon 1:10 -Seite:91

Abb. 144: Bauteil 2: Firstdetail 1:10 -Seite:93

Abb. 145: Bauteil 2: Dachterrasse 1:10 -Seite:94

Abb. 146: Bauteil 2: Loggia 1:10 -Seite:95

Abb. 147: Bauteil 2: Sockelanschluss 1:10 -Seite:96

Abb. 148: Bauteil 2: Traufe 1:10 -Seite:97

Abb. 149: Bauteil 2: Glasdach Sitznische 1:10 -Seite:98

Abb. 150: Bauteil 2: Sitznische 1:10 -Seite:99

Abb. 151: Bauteil 3: Firstdetail 1:10 -Seite:101

Abb. 152: Bauteil 3: Dachterrasse 1:10 -Seite:102

Abb. 153: Bauteil 3: Sturzdetaill 1:10 -Seite:103

Abb. 154: Bauteil 3: Sockelanschluss 1:10 -Seite:105