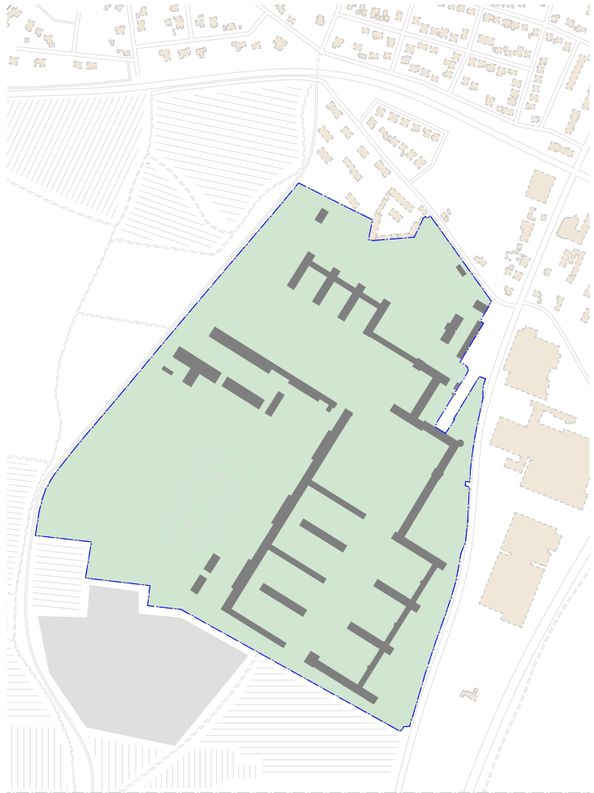
Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/ Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.

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

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

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



TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN
Vienna | Austria

Diplomarbeit

Martinek-Kaserne Baden

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

Em.Univ.Prof. Arch. Dipl.-Ing. Manfred Wehdorn

E 251
Institut für Kunstgeschichte, Bauforschung und Denkmalpflege

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Reinhard Roch
0202237

Pfaffstätten, am 16. Dezember 2018

Kurzbeschreibung

Diese Arbeit behandelt die Neu- bzw. Umnutzung der Martinek-Kaserne, einer ehemaligen Artilleriekaserne in der Kleinstadt Baden bei Wien, ca. 20km im Süden der Bundeshauptstadt.
Die Frage nach neuen Konzepten und Ideen für das Areal an der Badener Südausfahrt stellt sich bereits seit zehn Jahren. Damals gab der Verteidigungsminister die Schließung bekannt. 2013 zogen die letzten Soldaten aus, seither steht die Kaserne leer.
Besonders herausfordernd ist die Vielzahl an mitbestimmenden Protagonisten, welche bei einem Neu- bzw. Umnutzungsprojekt in dieser Größenordnung beteiligt sind. Inhaber dieser Kaserne ist der Bund und so für den Verkauf zuständig. Die Fläche der Kaserne teilt sich auf zwei Gemeinden auf, welche über die Widmung des Areals entscheiden. Zusätzlich existiert ein Denkmalschutz auf einem Teil der Anlage und bei Änderungen am Bestand ist die Zustimmung des Bundesdenkmalamtes einzuholen.

Ziel dieser Arbeit ist, neben der Standortanalyse, welche bereits gut das vorhandene Potential dieser Anlage herausarbeitet, einen Lösungsvorschlag zu präsentieren, der auf all die oben genannten Faktoren eingeht. So nimmt die Arbeit Bezug auf den Denkmalschutz und den schwierigen Umgang mit den Bestandsbauten. Weiters zeigt der Entwurf auf, wie sich ein ehemaliges Kasernenareal, das Wohn- und Arbeitsplatz von mehreren hundert Leuten war, in ein modernes Wohnquartier umwandeln lässt.

Im Kern der Anlage entstehen unter Verwendung der geschützten Bestandsbauten ein Seminarhotel, ein Schwefelbad, und eine pavillonartige Marktzone in der Größe eines mittelgroßen Supermarktes.
Zusätzlich sind bei einem Quartier in dieser Größe auch ein Kindergarten und eine Volksschule notwendig. Diese Situieren sich ebenfalls im Zentrum und sorgen so für eine belebte Mitte. Weiters wird das Angebot um Bürogebäude mit aktuell notwendigen Trakttiefen ergänzt, welches die Entwicklung einer lokalen ökonomischen Struktur zulässt. Mit der Installation einer zentralen Sammelgarage, und dem aufgreifen der originalen Bebauungsform der Kaserne können große Freiflächen, sowohl als Promenade in der Mitte der entstehenden Bebauung, als auch am Rand als naturnaher Park freigespielt werden.
Eben diese Sammelgarage sorgt auch für eine verkehrsberuhigte Zone, sodass neben den oben genannten Freiräumen auch eine Vielzahl an Räumen zwischen den Gebäuden entsteht.
Die gesamte Wohnzone erstreckt sich zwischen Promenade und Park, und setzt sich aus Stadtvillen mit einem bunten Wohnungsmix und kompakten Reihenhäusern zusammen. Diese Struktur erlaubt ein Wohnungsangebot, das auf eine heutige Gesellschaftsstruktur mit geänderten Bedürfnissen an den Wohnraum eingehen kann, indem unterschiedliche Wohnungsgrößen in diversen Preiskategorien geboten werden.

Dieses Areal besitzt ein unglaubliches Potential um einen vernünftigen und leistbaren Stadtteil zu entwickeln, welcher neben der charmanten Lage in den Weinbergen und der guten Lage in der Stadt auch leistbares Wohnen für dessen Anwohner verspricht.

Abstract

This project deals with the replanning of the former Martinek artillery barracks, situated in Baden, a small town about 20km to the south of Vienna.
In 2008, when the former minister of defence announced the closure of the complex the question of how to deal with the huge area in the south of Baden arose. 2013 the last soldier left and since then the area stayed unexploited.
The biggest challenge is the large number of authorities involved. The federal government is the owner of the property and thereby responsible for the sale of the real estate. Administration underlies two municipalities that decide about the zoning plan. In addition, part of the buildings are classified as protected historical monuments, so any changes to the facade need approval of the Federal Monuments Office.

In this work, a thorough analysis of the site shows the enormous potential of the complex. A solution is presented taking into account the interests of all involved parties, at the same time developing an outstanding example for a modern residential quarter, harbouring living as well as working space for several thousand people. Modern concepts of open common spaces and local infrastructure are sensibly integrated in the existing historic structure.

In the centre there is a seminar hotel, a small thermal bath with sulphurous water and a market zone with small pavilions, all located in historically protected buildings. Additionally a kindergarten and an elementary school are found in the heart of the complex fostering vivid street life, supported by common areas and playing grounds.
The plan is supplemented by office buildings offering currently necessary tract depths to enable the development of a local economic structure. A central, collective garage ensures a traffic calmed zone in the living area, making room for wide open spaces and smaller, more intimate ones between the structures.
The entire residential area extends between the promenade and the park, and is made up of town houses with a colourful mix of flats and compact terraced houses. This structure allows a housing supply that corresponds to a modern social structure with changed need in housing, by offering different apartment sizes in various price categories.

This area has incredible potential to develop a dynamic, vibrant neighbourhood, which promises affordable living for its residents in addition to its charming location in the vineyards and proximity to the city centre.

Inhaltverzeichnis

Seite

Kurzbeschreibung 002

Abstract 003

Inhaltsverzeichnis 004

Standort Baden 005
- Kurzbeschreibung Baden
- Lokale Entwicklungsstrategien

Standort Kaserne 015
- Geschichte der Garnison
- Umgebung
- Bestand
- Denkmalschutz
- Referenzprojekte

Konzept Städtebau 030
- Ausgangslage
- Flächenanalyse
- Konzept
- Flächenauswertung

Entwurf 039
- Übersicht
- Büro- und Geschäftsgebäude
- Kindergarten & Volksschule
- Seminarhotel und Schwefelbad
- Wohnen
- Freiraum
- Verkehr

Detailmappe 053
- Detail 1a bis
- Detail 6a
- Schaubild 1 - 5

Anhang 080
- Quellenverzeichnis
- Literaturverzeichnis
- Abbildungsverzeichnis
- Planverzeichnis

Standort Baden

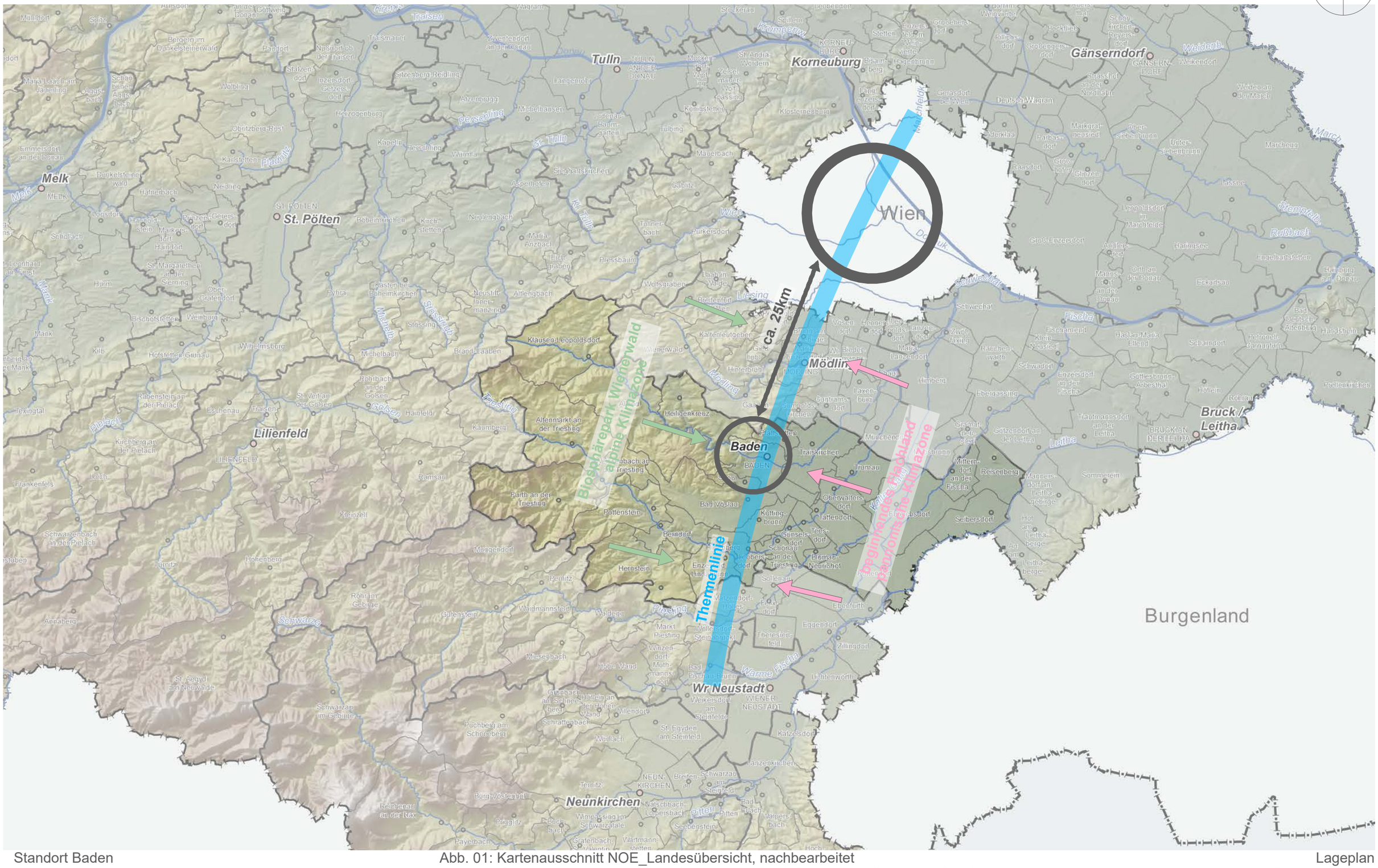
Kurzbeschreibung
Baden bei Wien

Zu aller Anfang, bevor noch ins Detail gegangen wird, ist es sicherlich erforderlich Baden bei Wien, den Standort des infolge behandelten Projektes vorzustellen.
Zuallererst ist es aber der Ort, das Umfeld, seine Geschichte, sein Charakter, seine Kultur und eben die Bevölkerung, welche diesen einzigartig werden lassen.

Baden bei Wien ist eine kleine und beschauliche Kurstadt ca. 25km im Süden von Wien und gleichzeitig Bezirkshauptstadt des gleichnamigen Verwaltungsbezirkes.

Geografisch liegt die Stadt am Rande des südlichen "Wiener Beckens". Dies bringt zwei Besonderheiten mit sich. Erstens liegt Baden an der sogenannten "Thermenlinie", einer geologischen Störungszone, welche das Wiener Becken von den Ausläufern der Alpen trennt. Sie verläuft grob von Wien über Mödling, Baden, Bad Vöslau bis Bad Fischau welches knapp westlich von Wr. Neustadt liegt. Durch diese Störungszone tritt heißes, mineralstoffreiches Thermalwasser, im Fall von Baden Schwefelwasser, an die Oberfläche(1). So finden die warmen Schwefelquellen bereits zur Römerzeit Erwähnung und eine Ansiedelung namens "Aquae" (lat. Bäder)(2).
Zweitens stoßen hier zwei Klimazonen aufeinander, und zwar das alpine Klima und das pannonische Klima. So gibt es hier eine reiche Flora und Fauna, und zusätzlich auch einzigartige Trockenrasen. Diese Trockenwiesen bilden in Österreich einen einzigartigen Lebensraum für seltene Tiere & Pflanzen. Eben diese bilden einen Teil vom "Biosphärepark Wienerwald", einem Wald und Landschaftsschutzgebiet mit UNESCO-Prädikat(3), an dem sich die Badener aktiv und mit Begeisterung beteiligen.
Eben diese klimatischen Faktoren, gepaart mit den sanft abfallenden Hängen des Wienerwaldes bilden die perfekten Bedingungen für Weinbau. Bereits die "alten Römer" begannen vor über 2000 Jahren mit der Kultivierung des Weinbaus in diesem Gebiet der damaligen Provinz Pannonien. Es wechseln sich feuchte Lehmböden im Norden mit schottrigen Muschelkalkböden im Süden der Thermenregion ab und bilden die Grundlage sowohl für vollmundige und reife Weißweine, als auch für kräftige und extraktreiche Rotweine(4).
So blickt Baden bei Wien bereits auf eine über 2000 jährige Kunst- und Kulturgeschichte zurück, und hat neben den geologischen und klimatischen Besonderheiten auch in Kunst und Kultur einiges zu bieten.
Sicherlich mitverantwortlich für den sozialen und kulturellen Aufstieg der Stadt Baden als Kurstadt ist Kaiser Franz I (1768 - 1835), war es doch er, der Baden zu seiner Sommerresidenz erhob, und von 1796 bis 1834 seine Sommer hier verbrachte. Ihm folgten neben dem Hofstaat auch weitere Mitglieder der Oberschicht und so begründet sich in dieser Zeit der Ruf Badens als Kurstadt. Unter anderem verbrachte auch Ludwig van Beethoven 15 Jahre lang seine Sommer in der Kurstadt Baden(5).
Neben dem "Kaiserhaus" am Hauptplatz zieren heute noch diverse ehemalige Schwefelbäder das Stadtbild, welche in Ihrer Funktion als Badehaus auch Treffpunkt der Gesellschaft waren. Erwähnenswert ist hier zum Beispiel das ehemalige Frauenbad, welches heute das Arnulf Rainer Museum beherbergt.
Nach einem verheerenden Stadtbrand im Jahre 1812 musste die Stadt nahezu neu aufgebaut werden und so ist der heute prägende Baustil in der Innenstadt der Biedermeierstil(6). Als erwähnenswerter Architekt sollte hier Josef Kornhäusel genannt werden, einer der berühmten Architekten dieser Zeit. Von ihm sind unter anderem das Rathaus in Baden bei Wien oder die ehemalige "Weilburg" (1820 - 1823).
Abschließend sollten sicherlich noch das Stadttheater von Baden (Fellner & Helmer, 1808-1809) und die Sommerarena (Rudolf Krausz, 1806) erwähnt werden, welche Baden bei Wien jeden Sommer zur Operettenmetropole Österreichs werden lassen.

Lageplan Wien/ Baden



Standort Baden

Abb. 01: Kartenausschnitt NOE_Landesübersicht, nachbearbeitet
Quelle: http://www.noe.gv.at/noe/Karten-Geoinformationen/DownloadGeodatenKarten.html

Lageplan
Baden bei Wien
1:325.000

Lokale Entwicklungsstrategien
Baden und das Stadtentwicklungskonzept 2031

Als zweiten Artikel möchte ich auch noch Auszüge aus dem Stadtentwicklungskonzept Baden 2031 präsentieren, welches im Zeitraum zwischen Mitte Dezember 2008 und Mitte September 2011, teilweise unter großem Aufwand für so eine beschauliche Stadt wie Baden erstellt wurde. Mitwirkende bei der Erstellung waren unter anderem Teile des örtlichen Magistrates, sowie unterstützend teils namhafte Experten.

Warum lohnt sich also ein, zumindest kurzer, Blick auf die lokalen Entwicklungsstrategien? Zum einen zeigt bereits die gewählte Schwerpunktsetzung mit den zwei großen Entwicklungsthemen der Stadt, erstens der Wohnstandort Baden, zweitens der Tourismus- und Wirtschaftsstandort Baden[7], eine hohe Relevanz für den Bereich des Städtebaus und so im weitesten Sinne auch für die Architektur. Sind es doch zwei Schwerpunkte welche heutige Stadt- und Siedlungsprojekte maßgeblich beherrschen. Man denke nur vorweg an heutige Trends, in denen die Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten und Freizeit auch im räumlichen Zusammenwirken wieder zu Verschmelzen anfangen.
Weiters gibt das Stadtentwicklungskonzept neben Grundlagen wie der Bevölkerungszahl, -struktur und Haushaltsgröße auch Denkanstöße welche für die Entwicklung eines größeren Areals, wie die ehemalige Martinek-Kaserne durchwegs ist, relevant sind. Man denke hier auch an den zweiten Schwerpunkt mit Tourismus und Wirtschaft. Ist doch eine Kaserne im Regelfall Arbeitsplatz, Wohnraum und Raum für Freizeitgestaltung für viele Menschen.

Formal besteht das Stadtentwicklungskonzept Baden 2031 (kurz SEK 2031) aus drei Teilen, der Einführung, den separaten Sektorenthemen, und der "Strategie kompakt". Die Sektorenthemen gliedern sich in:

1. Wohnstandort und Bevölkerungsentwicklung
2. Wirtschaftsstandort und Arbeitsmarkt
3. Tourismuswirtschaft
4. Erreichbarkeit
5. Bildung
6. Kultur
7. Soziale Grundversorgung
8. Stadt- und Landschaftsbild
9. Klimaschutz und Energie[8]

Da es im Zuge dieser Arbeit nicht ganz zielführend wäre einen kompletten Überblick zu geben, möchte ich mich auf die, für das folgende Projekt relevanten, Grundlagen beschränken, welche Überschneidungen und Anknüpfungspunkte mit der Entwicklung einer geeigneten Nachnutzung der Martinek-Kaserne bieten. Von den oben genannten Sektorenthemen sind hier besonders das erste Kapitel (Wohnstandort und Bevölkerungsentwicklung) und in manchen Teilen auch der zweite Abschnitt (Wirtschaftsstandort und Arbeitsmarkt) und der dritte Abschnitt (Tourismuswirtschaft) von Relevanz.

Wohnstandort und Bevölkerungsentwicklung

Grundsätzlich bietet das erste Sektorenthema des Entwicklungskonzeptes einen Überblick über die Ausgangslage, die Entwicklung der letzten Periode und schließt mit einer Prognose und Ziel- und Handlungsempfehlungen ab[9].

Die wichtigsten Punkte betreffend die Bevölkerung und die hiesigen Haushalte sind:

- Baden bei Wien hat aktuell ca. 25.700 Einwohner, wobei die Alterspyramide gleich einer der Badener Eigenheiten offenbart. Und zwar ist der Anteil an über 65 jährigen verglichen mit dem Prozentsatz des Gesamtbezirkes mit 22,3% zu 17,1% relativ hoch, und Baden gilt allgemein als überaltert[10].

- Einen weiteren interessanten Aspekt bieten die vorhandenen Haushaltsgrößen laut Statistik. Lässt sich doch auch hier ein wohl österreichweiter Trend ablesen: 72 Prozent der Badener Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte[11].

Genau die beiden oben genannten Punkte zeigen den heutigen Trend einer immer älter werdenden Gesellschaft zu immer kleineren Haushalten.
So ist eine Änderung des gesellschaftlichen Konsums eine direkte Folge. Haben ältere Menschen doch ganz andere Ansprüche an Konsumgüter, Dienstleistungen sowie ihr direktes Umfeld. Man bedenke zum Beispiel die immer mehr werdenden Vorschriften des barrierefreien Bauens, oder die unterschiedlichen Bewegungsradien zwischen Jung und Alt.

Einen guten Teil der Analyse des Wohnstandortes und der Bevölkerungsstruktur nimmt auch eine getätigte repräsentative Telefonumfrage ein, aus der sich sowohl positive Punkte der Wohnumgebung als auch negative herauslesen lassen.

Positiv:

- das viele Grün/ die Grünlage
- das schöne Stadtbild
- die Ruhe/ ruhige Lage
- die Nähe zu Wien
- etc[12].

Negativ :

- zu wenig Angebote für Junge
- zu wenige Geschäfte
- zu wenig Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten

des weiteren sind den Badenern u. a. besonders wichtig:

- der Grünbezug und die ruhige Lage
- eine gute Ausstattung mit Geschäften und Dienstleistungsbetrieben
- eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt zu Fuß oder mit dem Rad
- dass Kinder unbeschwert draußen spielen können
- eine gute Ausstattung mit Kindergärten und Schulen
- eine gute Adresse[13]

Wohnstandort und Bevölkerungsentwicklung

Welche Bedeutung haben nun oben genannte Punkte, oder welche Prognosen und Ziele definieren sich daraus?

In Baden bei Wien stagniert das Bevölkerungswachtum, obwohl es durch die Lage im "Wiener Speckgürtel" in einer stark wachsenden Region situiert ist. Dies ist unter anderem auf die relativ geringen unbebauten Flächenreserven der Stadtgeimende zurückzuführen, weiters stagniert in den letzten Jahren ebenso die Bautätigkeit auf diesem Sektor [(14)].

So definieren sich folgende Ziele am Ende dieses Kapitels:

- **ein qualitatives Wachstum** unter anderem verdichteter Einfamilienhausbau, bzw. Bauformen, welche eine ähnliche Qualität aufweisen wie Doppelhäuser, Reihenhäuser, Maisonetten (2-3 geschoßig)

- **Sicherung der hohen Wohnzufriedeneit** mit der Sicherung und dem Ausbau der Stärken, ohne auf die Kritiken zu vergessen. (zb. das Angebot für Jugendliche verbessern)

- **(Wohn-)Angebote für verschiedene Zielgruppen** mit innovativen Pionierprojekten für Wohngruppen (Jung und Alt)

- **eine strategische Grundstücksentwicklung** mit einem stärkeren Engagement in der Flächenentwicklung und einer Strategie für bestehende Flächen[(15)].

Wirtschaftsstandort und Arbeitsmarkt

Das zweite Sektorenthema ist ähnlich aufgebaut wie das Erste, und gibt einen recht ordentlichen Überblick über die wirtschaftliche Ausgangslage der Stadt, Entwicklungen, über die wirtschaftliche Vergangenheit, Stärken und Schwächen ebenso wie Chancen sowie Ziele[16].

Die wichtigsten Punkte im Überblick:

- Der Trend geht österreichweit von einer Industriegesellschaft hin zu einer Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft. Die traditionellen Produktionsfaktoren treten immer mehr in den Hintergrund[17].

- Das Image des Ortes auf der einen Seite, und das Vorhandensein eines "innovativen Millieus", welches einen Grundstock am Arbeitsmarkt aufnimmt, ist eine wichtige Grundlage für einen Betriebstandort.
Ein derartiges Milieu hat im Normalfall hohe Anforderungen an das Wohnumfeld und ebenso sind die lokalen Bildungsmöglichkeiten eine wichtige Grundlage für die Wahl des Wohnstandortes[18].

- Weiters ist zu beobachten, dass immer mehr Geschäftsfelder, wie zB. das Marketing, über das Internet stattfinden, und so ergeben sich neue Möglichkeiten für immer neue Standorte [19].

- Ebenso wichtig ist heutzutage das Thema "Nachhaltiges Wirtschaften und Energieeffizienz[20].

- Überproportional nimmt der Anteil des Gesundheitssektors stark zu[21].

Neben den oben genannten Punkten, welche sicherlich auf viele Städte und infolge auf deren Betriebsstandorte zutreffen, möchte ich noch einen weiteren und meiner Meinung nach überaus wichtigen Denkansatz präsentieren, welcher aus dem Bereich Wirtschaft und Marketing kommt und in diesem Kapitel des Stadtentwicklungskonzeptes auch aufgegriffen wird.

Und zwar handelt es sich um die sogenannten "Sinus-Milieus".

"Sinus-Milieus" sind ein Instrument der Marktforschung, entwickelt vom Sinus Institut, einem deutschen Sozialforschungsunternehmen. Ziel dieser "Milieus" ist ein genaueres Abbild der Gesellschaft und so sieht der theoretische Ansatz eine matrixartige Tabelle vor, auf der die soziale Lage der verschiedenen Bevölkerungsschichten mit den verschiedenen Grundorientierungen verschnitten sind. So können spezifische "Milieus", welche länderweise differenziert ausfallen können, herausgelesen werden[22].
Eben diese Milieus finden von der Politik über das Marketing bis zur Planung Verwendung, so auch im Stadtentwicklungskonzept von Baden.

Im Anschluß möchte ich im Kurzen die einzelnen "Milieus" vorstellen, und dann auf die Besonderheiten von Baden bei Wien eingehen.
Gesamt besteht der Milieu-Entwurf von Sinus in 10 Einzelmilieus, welche sich zu 4 Hauptgruppen gliedern, und zwar den traditionellen Milieus, den gehobenen Milieus, der neuen Mitte und der modernen Unterschicht[23].
Auf der folgenden Seite sind 2 Milieu-Grafiken und die entsprechenden Milieus aus dem Informationsfolder von dem INTEGRAL Marktforschungsinstitut abgebildet. Ebenso ist die, aus dem Prospekt entnommene, Milieueinteilung als Erklärung der einzelnen Gruppen gegenübergestellt.

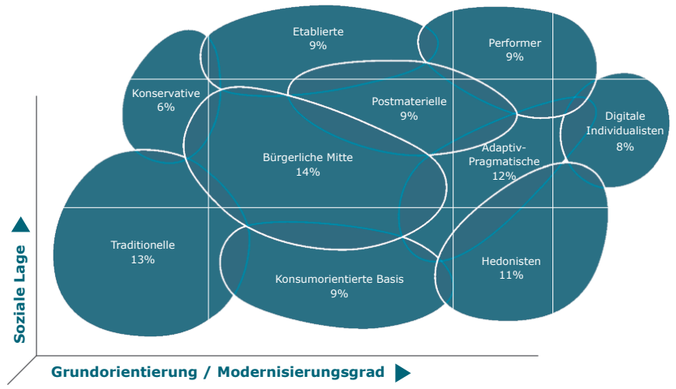


Abb. 02: Milieugrafik 1, aus dem "Informationsfolder Sinus-Millieus", Quelle: INTEGRAL Marktforschung; www.integral.co.at

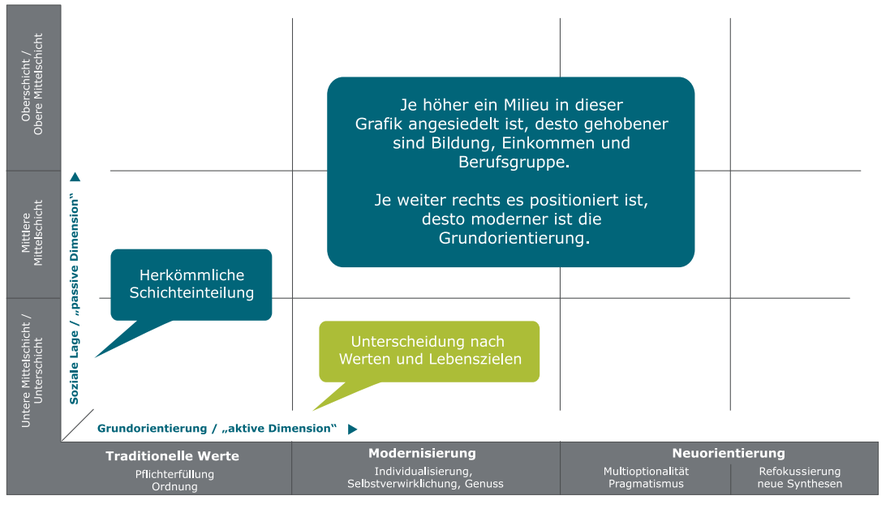


Abb. 03: Milieugrafik 2, aus dem "Informationsfolder Sinus-Millieus", Quelle: INTEGRAL Marktforschung; www.integral.co.at

Die 10 Sinus-Milieus® in Österreich:

Traditionelle Milieus
Konservative: Leitmilieu im traditionellen Bereich mit einer hohen Verantwortungsethik: Stark von christlichen Wertvorstellungen geprägt, hohe Wertschätzung von Bildung und Kultur, kritisch gegenüber aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen.

Traditionelle: Das auf Sicherheit, Ordnung und Stabilität fokussierte Milieu: Verwurzelt in der alten kleinbürgerlichen Welt, in der traditionellen Arbeiterkultur und im traditionell ländlichen Milieu.

Gehobene Milieus
Etablierte: Die leistungsorientierte Elite mit starkem Traditionsbewusstsein: Deutliche Exklusivitäts- und Führungsansprüche, hohes Standesbewusstsein und ausgeprägtes Verantwortungsethos.

Postmaterielle: Weltoffene Gesellschaftskritiker: Gebildetes, vielfältig kulturinteressiertes Milieu; kosmopolitisch orientiert, aber kritisch gegenüber Globalisierung; sozial engagiert.

Performer: Die flexible und global orientierte moderne Elite: Effizienz, Eigenverantwortung und individueller Erfolg haben oberste Priorität; Hohe Business- und IT-Kompetenz.

Digitale Individualisten: Die individualistische und vernetzte Lifestyle-Avantgarde: Mental und geographisch mobil, online und offline vernetzt, ständig auf der Suche nach neuen Erfahrungen.

Die neue Mitte
Bürgerliche Mitte: Der leistungs- und anpassungsbereite Mainstream: Streben nach beruflicher und sozialer Etablierung, gesicherten und harmonischen Verhältnissen, Halt und Orientierung, Ruhe und Entschleunigung.

Adaptiv-Pragmatische: Die neue flexible Mitte: Ausgeprägter Lebenspragmatismus, Streben nach Verankerung, Zugehörigkeit, Sicherheit; Grundsätzliche Leistungsbereitschaft, aber auch Wunsch nach Spaß und Unterhaltung.

Moderne Unterschicht
Konsumorientierte Basis: Die um Teilhabe bemühte, konsumorientierte Unterschicht: Ausgeprägte Gefühle der Benachteiligung, Zukunftsängste und Ressentiments; bemüht, Anschluss zu halten an den Lebensstil und die Konsumstandards der Mitte.

Hedonisten: Die momentbezogenene, erlebnishungrige untere Mitte: Leben im Hier und Jetzt, Suche nach Spaß und Unterhaltung; Verweigerung von Konventionen der Mehrheitsgesellschaft[24].

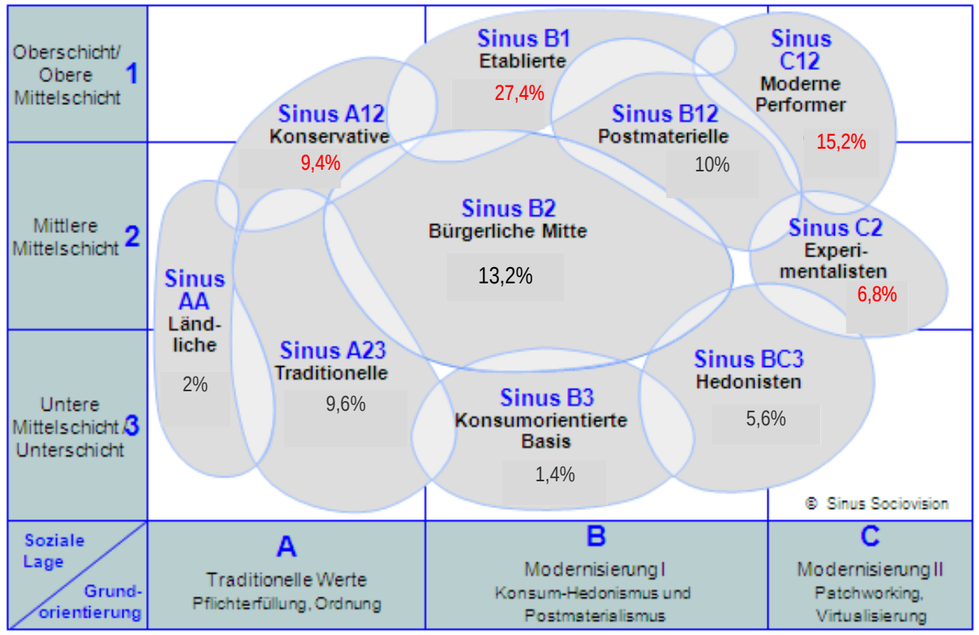


Abb. 04: Milieugrafik 3, "Sinus-Millieus" in Baden bei Wien (Stand 2009)
Quelle: Stadtentwicklungskonzept Baden

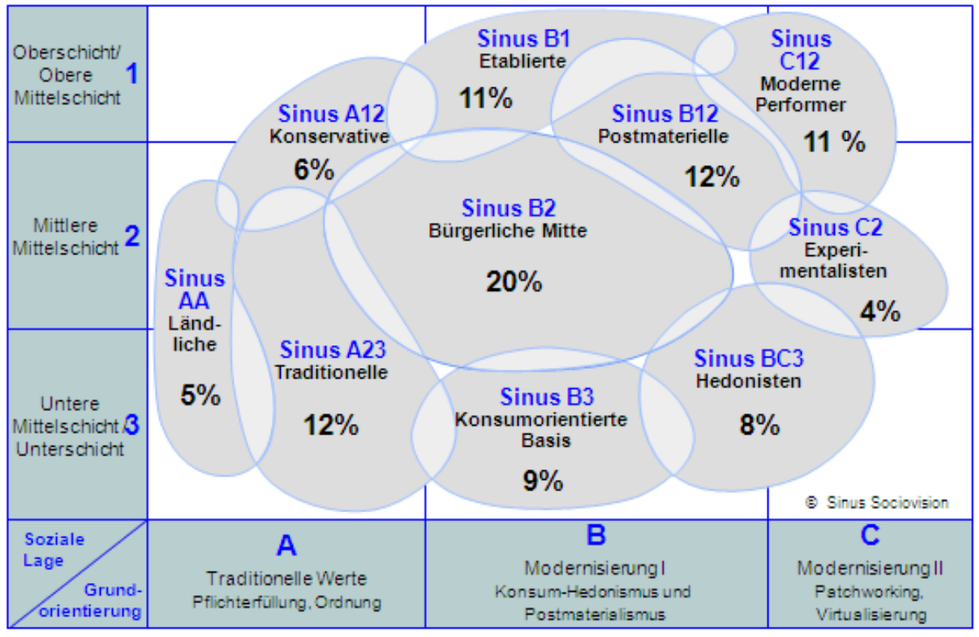


Abb. 05: Milieugrafik 4, "Sinus-Millieus" in Österreich (Stand 2009)
Quelle: Stadtentwicklungskonzept Baden

Wirtschaftsstandort und Arbeitsmarkt

Welche Besonderheiten ergeben sich nun bei einer Betrachtung der Badener Milieus, wo liegen die Unterschiede?

Die auffälligsten Unterschiede, vergleicht man die beiden rechtsstehenden Grafiken (Milieugrafik 3 & Milieugrafik 4) betrifft die Mileuverteilung von Baden im Unterschied zum durchschnittlichen Restösterreich.
Sieht man sich die rot hervorgehobenen Prozentwerte an, leben in Baden überdurchschnittlich viele Menschen welche den "gut situierten Milieus" zuzuordnen sind. Aber zusammengezählt bilden Konservative, Etablierte, Postmaterielle und Moderne Performer knapp über 60% der lokalen Bevölkerung.
Dem gegenüber stehen zusammengefasst jene Milieus der "Mittelschicht" und der "Unterschicht", welche doch meist deutlich unterrepräsentiert sind. Hervorgehoben hier sollten vorallem die bürgerliche Mitte und die konsumorientierte Basis sein, wo die Abweichungen am höchsten sind.

Herausgehoben werden kann auch, dass mit den Etablierten, den Konservativen und der bürgerlichen Mitte, 50% der ansässigen Bevölkerung in Milieus Zuhause sind[25], bei denen Eigentumsbildung betreffend Wohnraum hoch im Kurs stehen.

Welche Ziele und Handlungsfelder ergeben sich daraus?

Dazu macht es noch Sinn, einige Handlungsschwerpunkte bzw. Ziele des SEK 2031 zu zitieren, welche über die Stärkung der Innenstadt hinaus gehen und so mittelbar bis unmittelbar die Entwicklung neuer städtischer Standorte beeinflusst.

- **Standortprofil schärfen** - neben Tourismus & Innenstadthandel sollten die vorhandenen Wirschaftscluster, Immobilien und Wohnen, Recht & Beratung und Gesundheit und Optik, gestärkt werden[26].

- **Gründerzentrum, City-Office** - Unterstützung, Errichtung eines Gründerzentrums für den Dienstleistungssektor. Unterstützung einer Projektentwicklung[27].

- **Projekt Wohnen- und Arbeiten in Baden** - Gezielte Vermarktungsinitiative auf dem Wiener Markt, um Menschen in den Schwerpunktthemen Tourismus, Handel, Immobilienwirtschaft, Recht & Beratung, Gesundheit und Optik für den Standort Baden zu gewinnen[28].

- **Projekt "Arbeiten in Wien - Leben (wohnen) in Baden"** - Vermarktungsinitiative für höherwertigen Wohnraum, damit mehr kaufkraftstarke Menschen nach Baden ziehen, aber auch Zweitwohnsitze stärker genutzt werden. Das beste aus zwei Welten nutzen; Kunden in Wien, Lebensqualität in Baden[29].

- **Wirtschaft und Wohnen** - Gezieltes Vermarkten der Stadt Baden als Wirtschafts- und Wohnstandort[30].

Tourismuswirtschaft

Mit diesem Kapitel ist nun der dritte Teil der gesetzten Schwerpunkte des SEK 2031 an der Reihe. Wie in der kurzen Einführung über Baden bei Wien bereits geschrieben, ist Baden eine geschichtsträchtige Stadt, reich an Kunst & Kultur, und liegt eingebettet in eine alte Weinkultur-Landschaft am Rande des Wienerwaldes. Ebenso sollte hier Baden als Kaiserstadt und Kurstadt mit seinen jahrtausend alten Schwefelquellen nicht vergessen werden.

Wo liegen jedoch die Stärken & Schwächen von Baden im Bereich Tourismus im Detail?:

Stärken:

- guter Ruf
- bekannter Casino- und Kurstandort
- vielfältiges Unterhaltungsprogramm
- viele Heurigenbetriebe & Lokale
- breites Angebot an Seminarräumen
- gute öffentliche Anbindung
- nahe an Wien und Schwechat (Flughafen)
- breites gesundheitstouristisches Angebot (Kurstadt)
- Wasser als Synonym für Baden (Therme, Strandbad)[31]

Schwächen :

- kein sichtbares Alleinstellungsmerkmal, lebt vom Ruf vergangener Zeiten
- schwaches Einkaufsangebot für Hochqualitativgäste
- keine touristischen Leitbetriebe
- Hotellerie quantitativ & qualitativ deutlich zu schwach
- Gastronomieangebot ohne Highlights
- Unterhaltungsprogramm ausschließlich für Einheimische und Kurgäste
- wenig Freizeitinfrastruktur für Dauergäste[32]

Welche Ziele und Handlungsschwerpunkte ergeben sich daraus?

- **Ansiedelung von 2 bis 3 - 4*(Superior) bis 5* Hotels.** Touristischer Leitbetrieb wäre notwendig, um hoch-qualitativ Gäste halten zu können. Eine Erweiterung von 600 - 800 Betten wäre wünschenswert. Ausreichend Potential und mögliche Standorte sind vorhanden[33].

- **Aufbau eines Gesundheitsclusters** inkl. Webseite. Die vielfältig vorhandenen Angebote sollten besser gebündelt und kommuniziert werden[34].

- **Wasser besser erlebbar machen.** Potential von Schwefelwasser besser vermarkten und nutzen mit zb. einer Wassertrinkhalle oder einer Erlebniswelt Wasser[35].

- **Gastronomie und Winzer** - gutes Entwicklungspotential dank der Nähe zu Wien und dem Umland. Voraussetzungen zur Entwicklung von "Szenewinzern" und Spitzengastronomie wäre gegeben[36].

- **Aufbau einer repräsentativen Gebietsvinothek** mit Weinseminaren und Weinverkostungen [37].

- **Etablierung von gehoben Restaurants** mit dem Ziel der Steigerung der Anzahl an Haubenrestaurants[38].

- **Stärkung der Heurigenkultur** mit "Kampagnen", Festen und Aktivitäten und gemeinsamen Auftritten der Winzer (sowohl lokal als auch regional)[39].

weitere Handlungsschwerpunkte

Schlußendlich müssen noch einige "Ergänzungen" aus diversen weiteren Kapiteln angeführt werden, welche besonders beim ersten Schwerpunktthema Wohnen Anknüpfungspunkte liefern.
Diese Themen finden sich in den Kapiteln Klimaschutz, Verkehr, Stadt- & Landschaftsbild sowie im Bereich Bildung.

Welche Ziele und Handlungsschwerpunkte ergeben sich daraus?

- **Klimaschutz:** Wichtige Ziele in diesem Kapitel sind u.a.: der Passivhausstandard für alle neuen Gebäude (sowohl privat als auch öffentlich), die Erhaltung der Anschlussdichte bei der Fernwärmeversorgung, Schaffung von Anreizen in Richtung Energieautarkie oder Modellprojekte wie Elektromobilität(40).

- **Verkehr, Ziele & Ideen:** Im Bereich von Nebenstraßen mit starker Mischnutzung sollen durchwegs innovative Gestaltungskonzepte angewandt werden.
Ebenso sind das Radwegenetz und Grün-Achsen in der Stadt zu integrieren.
Weiters soll eine Überarbeitung der Citybus und Busverbindungen diskutiert werden.
Außerdem soll eine Stärkung alternativer Mobilitätsformen stattfinden. Anzudenken sind neben verbesserter Fuß- & Radwege auch Lösungen mit Elektro-Antrieb(41).

- **Stadt- & Landschaftsbild: I**n diesem Kapitel gibt es Schnittpunkte bei der geplanten Aufwertung von Platzbereichen als "identitätsstiftende Orte". Weiters wird eine "gartenkulturelle Achse" vorgeschlagen, welche sich von den Badener Parks wie Kurpark und Doblhoffpark bis ins Helenental erstreckt. Liegt die Martinek - Kaserne zwar nicht auf dieser Achse, kann man jedoch den Stellenwert von Park- & Grünraum in Baden erahnen(42).

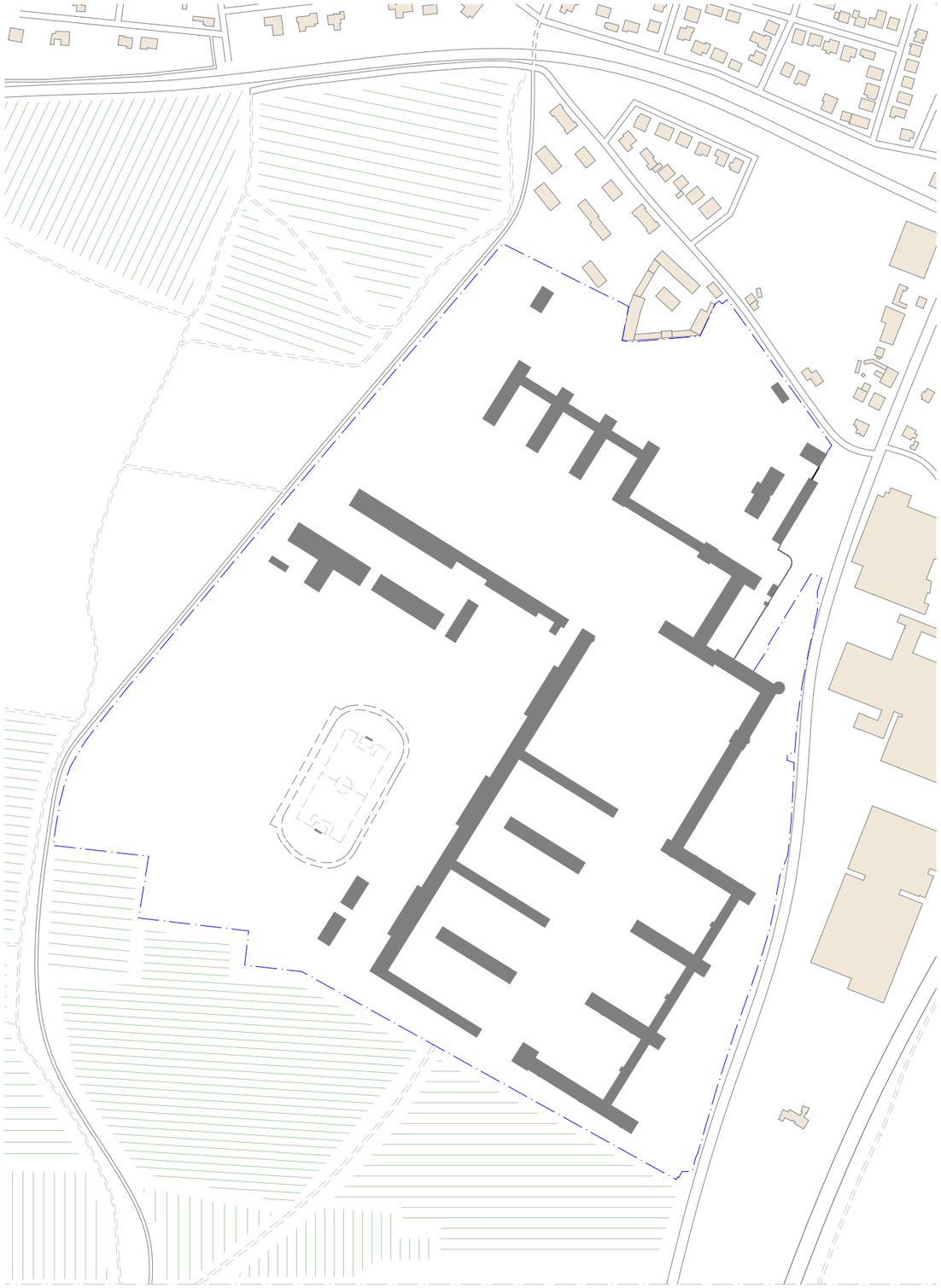
- **Bildung: I**m Bereich Bildung werden Förderungen für Kunstschulen, deren Erweiterung und die notwendige Raum-Infrastruktur angeführt. Zusätzlich wird ein innovatives Projekt mit dem Namen "Junior-Senior-Uni" vorgeschlagen.
Zusammengefasst soll der Bildungsstandort gestärkt werden. Neben dem Ausbau der PÄDAK-Baden sollen Förderungen vor allem im "privaten Bereich" wie zB. Volkshochschule, Museen und Kunstvereine stattfinden(43).

Standort Kaserne

Standort Kaserne

Abb. 06: Luftbild Baden bei Wien,
Quelle: http://gis.stadtgemeinde-baden.at/index.html

Lageplan
1:30000



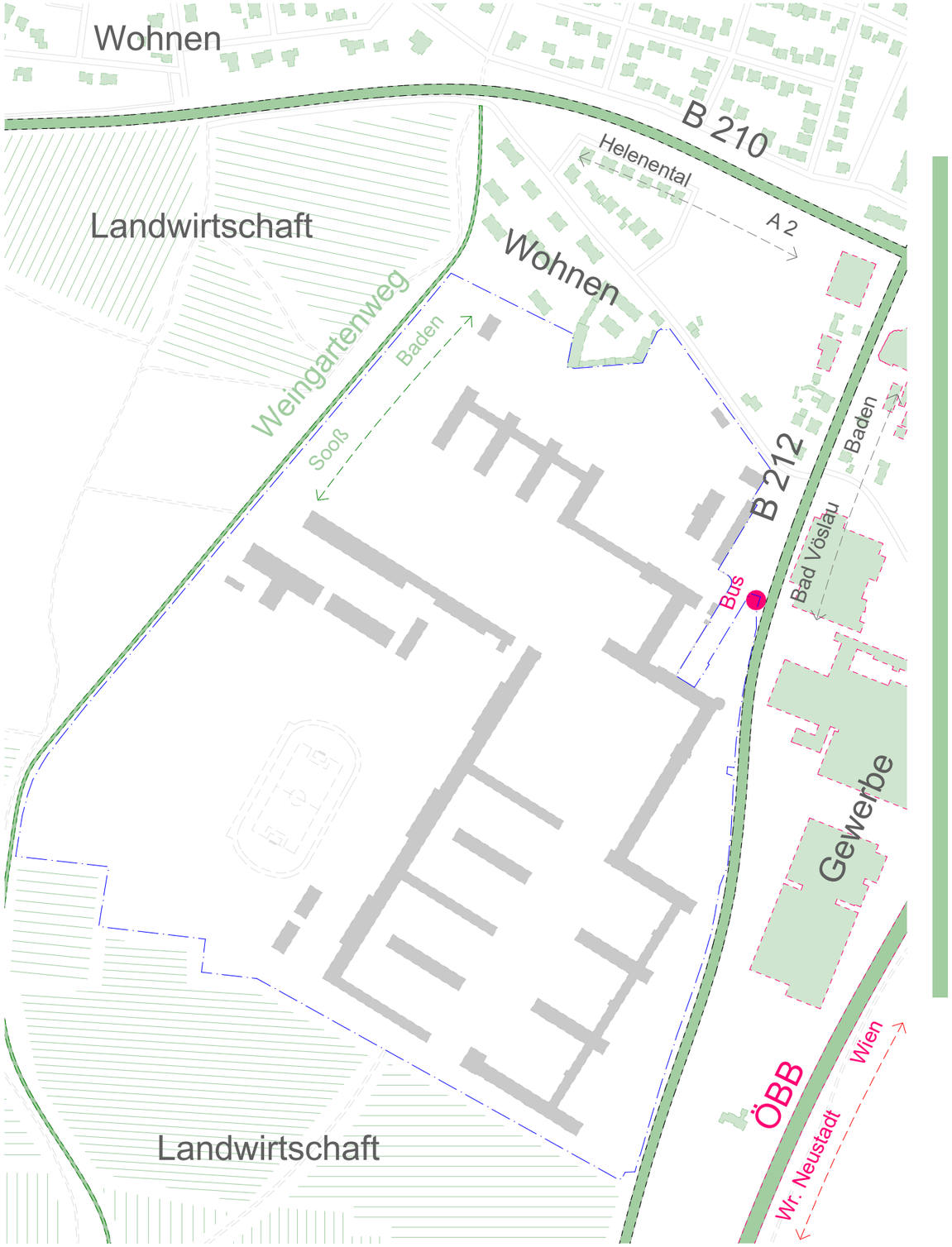
N

Lageplan / 001
Maßstab 1:5000

Die Entstehung der Garnison Baden

Die Geschichte der Garnison Baden steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Anschluß Österreichs an Hitler-Deutschland und dem Einmarsch deutscher Truppen in Österreich am 12. März 1938. Bereits einen Tag später wird mit der Eingliederung der österreichischen Streitkräfte bzw. deren Umstrukturierung begonnen. So werden alleine 75% der österreichischen Offiziere von der Wehrmacht übernommen. Alleine 126 Heeresangehörige, von ca. 58.000, vereigerten sich auf Adolf Hitler, den neuen Oberbefehlshaber, angeloben zu lassen(44).
Im Zuge der Neuorganisation der Streitkräfte erhält die Stadt Baden schon am 14. März die Benachrichtigung, dass ca. 1000 Mann einer bayrischen FLAK-Abteilung nach Baden verlegt werden sollten und das Unterkunft und Verpflegung zur Verfügung gestellt werden sollte. Obwohl es wegen kurzfristigen Änderungen nicht dazu kommt, ziehen neben temporär übernachtenden Soldaten trotzdem noch im März mit dem Kradschützen Batallion 2 die ersten Wehrmachtssoldaten ein. Diese sollten bis September bleiben(45). Im Zuge eines "freundschaftlichen" Empfangs Ende März wurde verlautbart, dass Baden in Zukunft die Heimat einer Luftaufklärungstruppe sein sollte. Bereits am 1. April 1938 erreichte ein Vorkommando des FLAK-Regiments 25 die Stadt Baden. Aus Verhandlungen ist bekannt, dass die Stammgarnison anfangs 300 Mann, später aber 2000 Mann betragen sollte(46).
Am 24. April 1938 einigten sich Vertreter der Stadt und der Grundbesitzer auf den Ankauf eines 300.000m^2 großen Areals am südlichen Badener Stadtrand, westlich der Vöslauerstraße. Die Kaufverträge wurden noch am selben Tag unterzeichnet. Weiters wechselten noch ca. 25ha von einem örtlichen Großgrundbesitzer und ca. 1,8ha Gemeindebesitz den Eigentümer. Damit war der rechtliche Rahmen für den Baubeginn gelegt(47).
Der Baubeginn der Kaserne war schließlich Mitte Mai, zwar ohne feierlichen Spatenstich, aber unter Anwesenheit von Generalfeldmarschall Hermann Göring persönlich. Die Leitung des Bauvorhabens bekam der österreichische Architekt Leo Splett (1908 - 1993)(48).
So entstehen in der Errichtungszeit zw. 1938 - 1941, 42 heute noch existierende Gebäude auf dem Gelände der "Martinek-Kaserne", und insgesamt 271.000m^3 umbauter Raum.
Weiters wurden noch 115 Baracken im Lager Vöslauerstraße und am heutigen "Holzrechenplatz" mit 133.000m^2 umbauten Raum errichtet. Nur 10% des ursprünglichen Bauvorhabens blieb durch den Krieg unverwirklicht(49).
Mit dem Kasernenbau fanden 70 - 80 Badener Firmen in einer wirtschaftlich schwierigen Zeit Beschäftigung, mit ihnen 1234 Arbeiter und 65 Angestellte zur stärksten Zeit(50).
Durch das Heranrücken der roten Armee sollte die Kaserne von der SA zerstört werden. Doch die Zündschnüre der vorgesehenen Sprengladungen konnten von einem Badener Freiheitskämpfer rechtzeitig durchschnitten werden. Am 2. April 1945 verließen die letzten Wehrmachtssoldaten vereinzelt und unorganisiert im Flüchtlingsstrom Baden. Schließlich rückte am 3. April das XXXVIII Garde-Schützenkorps der roten Armee in Baden und Sooß ein(51).

Baden sollte nun in weiterer Folge in den Jahren 1945 - 1955 Hauptquartier der sowjetischen Besatzung in Österreich werden, und so fiel in dieser Zeit die Kaserne in sowjetische Hand.
Bereits vor Ende der Besatzungszeit entstanden Überlegungen über die Nachnutzung des Areals der FLAK-Kaserne. Mit 19. September 1955 wurden diese auch relevant. Zwei Ideen kamen immer wieder, einerseits eine Schulstadt, andererseits ein großes Spital, es sollte aber anders kommen.
Durch die wiedererlangte Souveränität des Staates Österreich waren auch für das neu geschaffene Bundesheer Kasernen notwendig. So zog am 15. März 1956, nach 6 monatiger Renovierungszeit die Artillerietruppenschule als erstes in die neu eröffnete Artilleriekaserne Baden ein(52).



N

Lageplan / 002
Maßstab 1:5000
Umgebung

Nähere Umgebung
Lage & Entfernungen

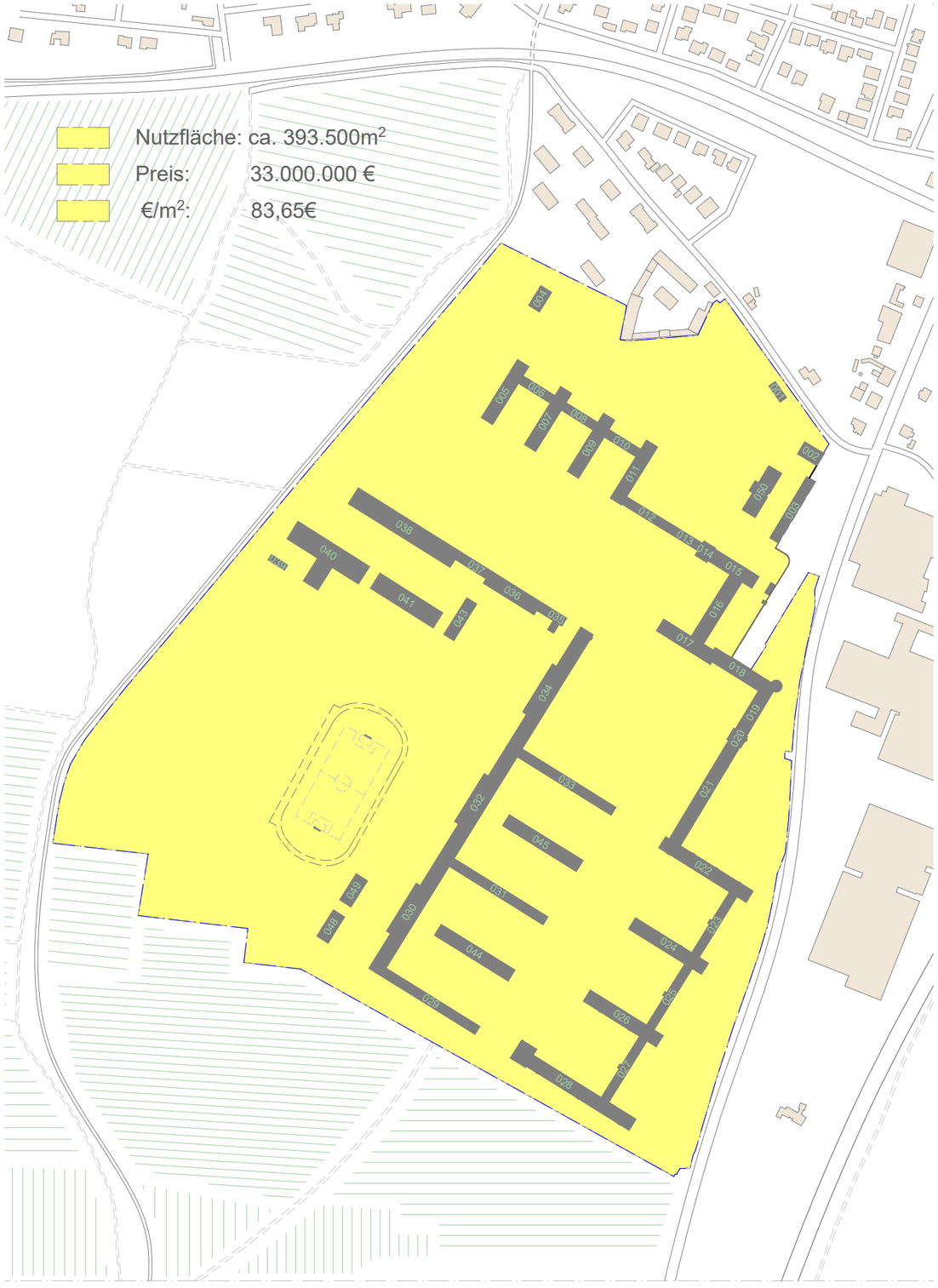
Wie bereits erwähnt liegt das Areal der Martinek Kaserne am südlichen Rand der Kurstadt Baden, südlich der Bundesstraße B210, einer Umfahrungsstraße von Baden, und westlich der Bundesstraße B 212 oder "Vöslauer Straße".

Umgeben ist das Kasernenareal von einer bunten Mischung an verschiedenen Nutzungen, zwischen Urban und Agrar ebenso wie Wohnen und Gewerbe ist alles vorhanden.
So befindet sich im Norden, gleich über der Bundesstraße 210 ein Wohngebiet mit einer offenen Baustruktur welche vor allem durch Einzelhausbebauung auffällt.
Im Osten der Kaserne, gleich "über die Straße" ist eine kleine Gewerbezone, welche vor allem duch den wohl bekanntesten Badener Wirtschaftsbetrieb dominiert wird, und zwar der NÖM - Molkerei. Zusätzlich befinden sich dort der ehemalige BauMax (nun ebenfalls NÖM), und ein paar weitere Gewerbe- und Handelsbetriebe.
Im Westen und im Süden des Areals schließt Agrarland an, genauer gesagt Badener und Sooßer Weingärten, und dahinter erheben sich bald die Berge des Wienerwaldes.

Durch die gute Anbindung einerseits, und durch die charmante Lage am Ortsrand ergibt sich eine recht günstige Lage dieses "Quartiers", auch wenn es am Rande der Stadt liegt.

So ist man jedoch nur ca. 2km vom zentralen Hauptplatz der Stadt entfernt und, diesem angeschloßen, einer Fußgängerzone mit diversen Geschäften und Lokalen. Dies entspricht ca. 8 gemütlichen Fahrminuten mit dem Fahrrad.
Weiters ist das Zentrum von Sooß, einem beschaulichen kleinen Weinort, über einen 1,5km langen Geh- und Radweg durch die "Weinberge" in einem 20 minütigen Spaziergang erreichbar.
Länger als 20 Minuten Gehzeit sind auch nicht erforderlich, will man im Wienerwald auf eine kleine Wanderung aufbrechen, und zum Beispiel am "Wegerl im Helenental" entlang der Schwechat marschieren.
Zusätzlich ist die Autobahn A2 nach 4 Minuten Fahrzeit (ca. 4km) über die Umfahrungsstraße erreichbar.
Öffentlich gibt es eine Haltestelle einer Regionalbuslinie mit Verbindungen in Richtung Bad Vöslau und nach Baden (Zentrum, Bahnhof, etc.) und so in weiterer Folge Richtung Wien.

Fasst man die Lage vor Ort zusammen, liegt die Kaserne genau am Schnittpunkt zwischen Wohnen & Arbeiten, Naturlandschaft & Kulturlandschaft und im weiteren Sinne an der Grenze zwischen Urbanität und Natur.
Genau diese Standortfaktoren sind es, welche die große Beliebtheit des Lebensraumes im Süden von Wien ausmachen.
Man befindet sich in der Großstadt mit all ihren Vorteilen bezüglich Arbeitsplätzen auf der einen Seite, auf der anderen Seite ist man den buchstäblichen "Steinwurf" von unberührter Natur entfernt. Und all dies eingebettet in eine jahrtausend alte Kulturlandschaft im Rahmen einer Kleinstadt.
Abschließend kann man sagen, dass dieses Quartier durch die besondere Lage ein hohes Entwicklungspotential vor allem als Stadterweiterungsfläche von Baden besitzt. Bedingt durch die Anlage als Kaserne sind kurze innere Wege vorhanden, die Anbindung nach außen ist für Kleinstadtverhältnisse gut (öffentlicher Verkehr) bis sehr gut (Individualverkehr), und als "Naherholungsgebiete" sind großzüge Natur- und Kulturräume reichlich vorhanden.



Fläche und Bestand

Das Areal der Martinek-Kaserne besitzt eine Fläche von in etwa 40 Hektar, und liegt, wie schon früher beschrieben, am südlichen Ende der Kurstadt Baden in Richtung des Weinorts Sooß.
Die Kaserne, welche seit Ende 2013 außer Dienst gestellt ist, wurde zuletzt (Stand 2015) um 33 Mio. € zum Verkauf angeboten. Das ergibt durch die Gesamtfläche gerechnet einen Preis von 83,65€ / M².
Die Anlage besteht aus 47 Objekten unterschiedlicher Größe und wird über eine "zentrale Einfahrt erschlossen, wo sich die zentralen Gebäude, also das ehemalige Kommandogebäude (Obj. 18 - 20), die Küche und die Speisesäle (Obj. 14 - 17) und die Sanitätsanstalt (Obj. 21), befinden.
Formal gliedert sich die Anlage in 2 Flügel mit Kompanieunterkünften und Lehrsälen mit gegenüberliegenden Garagen und Werkstätten, wobei die eine "Hälfte" von den zentralen Gebäuden ausgehend in Richtung Nord - West situiert ist und die andere "Hälfte" um etwa 90° gedreht in Richtung Süd-West verläuft.
Ein paar vereinzelte Objekte wie etwa Bürogebäude und Werkstätten befinden sich abseits dieses Hofverbundes in der zweiten Reihe.
Der Großteil der Gebäude sind ein- bis zweigeschoßig, wobei das Dach teilweise als Lager- und Magazinfläche dient.
Von der Struktur gibt es ausschließlich Gebäude mit Mittelgangerschließung, welche eine Trakttiefe von 10 bis maximal 12 Meter haben.

Gesamt bietet die Martinek-Kasene laut Flächenliste der HGV in etwa eine

Bruttogrundfläche von 84.500m² bzw. eine
Nettogrundfläche von 71.700m².

Es macht hier jedoch auch durchwegs Sinn eine Zusammenfassung nach Funktionen anzugeben:

Speisesaal und Wirtschaftstrakt: BGF: 8230m²
NGF: 7147m²

Kommandogebäude: BGF: 6787m²
NGF: 5327m²

Heeressanitätsanstalt: BGF: 4420m²
NGF: 3651m²

Kompaniegebäude & Lehrssäle: BGF: 39.587m²
NGF: 32.405m²

Garagen & Werkstätten: BGF: 12945m²
NGF: 11969m²

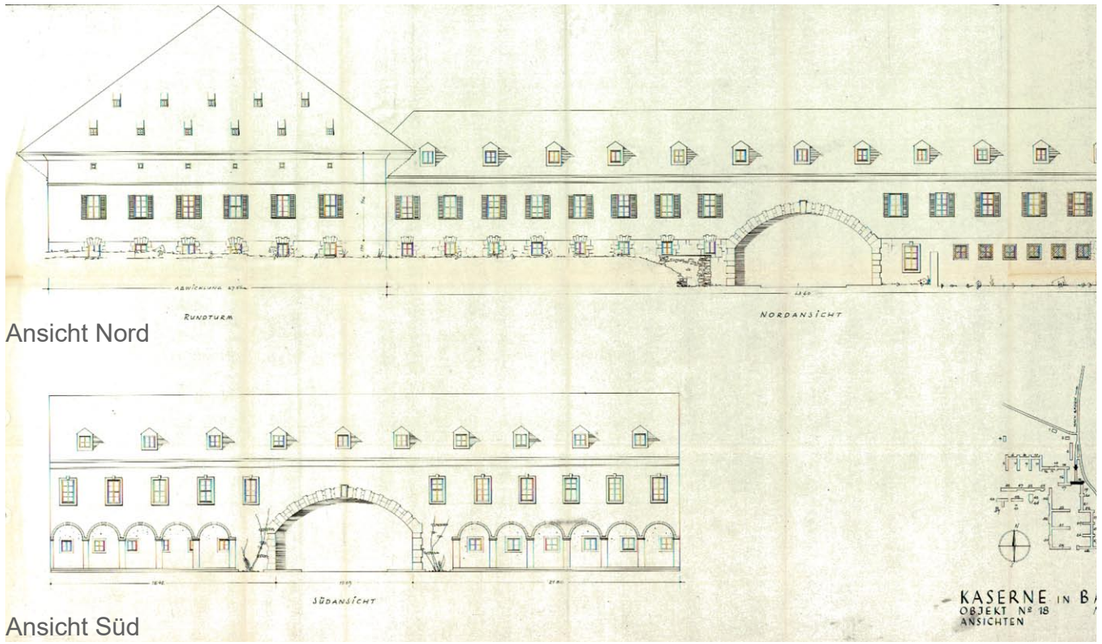
Auf den folgenden Seiten möchte ich die eben genannten Gebäude mittels Auszügen aus den Originalplänen darstellen um die IST-Situation bestmöglich aufzuzeigen.

N

Lageplan / 003
Maßstab 1:5000
Gesamtfläche &
Objektnummern

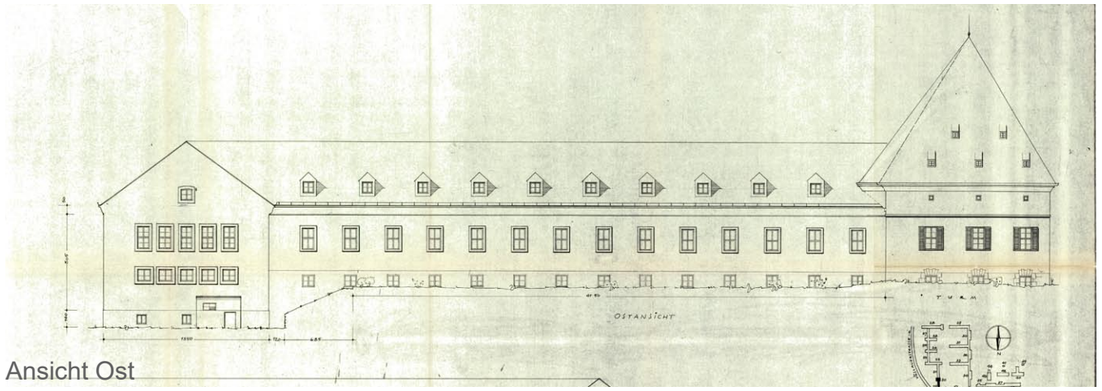
Kommandogebäude

Das Kommando und Bürogebäude bildet das Zentrum der Anlage und ist gleichzeitig der Haupteingang in das Areal. Dieser ist durch einen großen Torbogen gegeben. Neben dem auffälligen Torbogen ist ein großer Rundturm, in der Kaserne einzigartig, charakterbildend. Wie auf der vorigen Seite beschrieben hat dieses Gebäude ca. 6800m² Bruttogrundfläche auf 2 Kellergeschoßen, worin sich das Heizhaus befindet, einem Erdgeschoß, einem Obergeschoß und einem, als Magazin und Lagerfläche verwendeten, Dachgeschoß.
Formal bildet dieses Gebäude mit dem folgenden Speisesaal- und Wirtschaftstrakt das Zentrum der Anlage, von dem die restlichen Gebäude in einem 90 Grad Winkel fluchten.
Die Obergeschoße dieses L-förmigen Gebäudes sind mittels eines Mittelganges, wie in der restlichen Anlage ebenfalls üblich, überbreit angelegt. Die Trakttiefen sind in etwa 12,5m bis 13,5m, also für heute übliche Bürobauten eher schmal bemessen. Erschlossen ist dieses Objekt über 2 Hauptstiegenhäuser.
Ebenfalls erwähnenswert sind die hofseitig angeordneten Arkaden im Erdgeschoß. Am nordwestlichen Ende befindet sich ein Übergang zu Objekt 17, einem Teil des Speisesaal- und Wirtschaftstraktes. Gegenüber Objekt 21, der ehemaligen Heeressanitätsanstalt ist das Gebäude abgeschlossen.



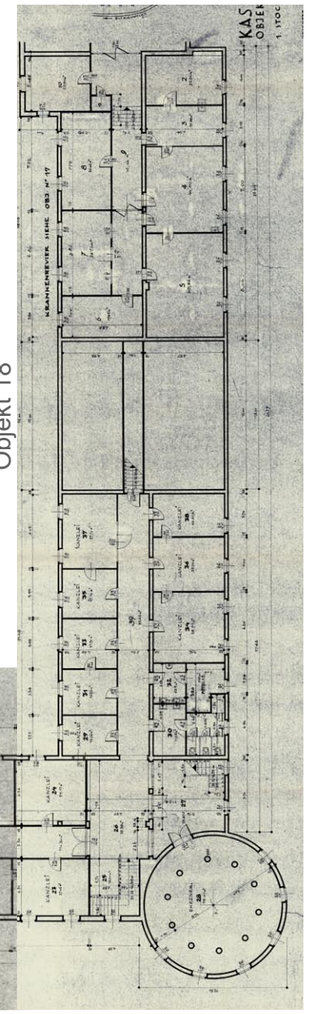
Ansicht Nord

Ansicht Süd



Ansicht Ost

Abb. 07: Ansichten Kommandogebäude Martinek-Kaserne,
Quelle: SIVBEG - strategischen Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft



Grundriss Obergeschoß

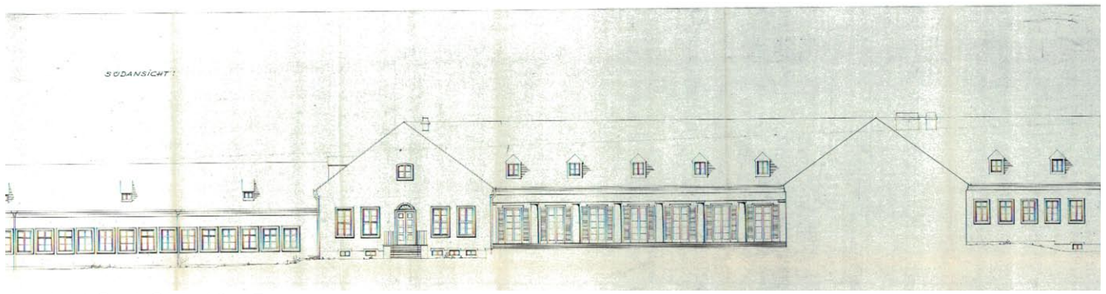
Abb. 08: Grundriss Kommandogebäude Martinek-Kaserne,
Quelle: SIVBEG

Ansichten
Maßstab 1:500

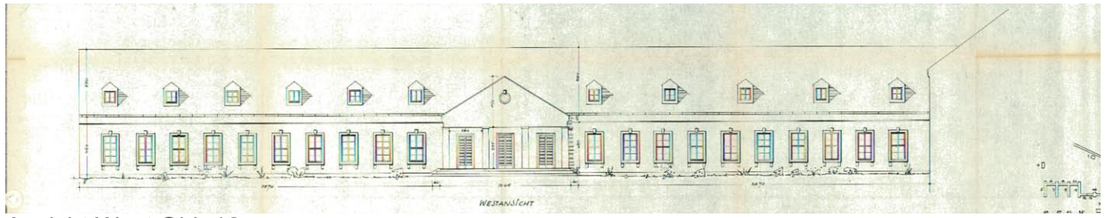
Kommandogebäude
Maßstab 1:500
Ansicht, Grundriss

Speisesaal & Wirtschaftstrakt

Gleich im Anschluß an die Kommandur befindet sich eine Gebäudegruppe, Objekt 14 bis Objekt 17, welche H-förmig zueinander angeordnet ist. Diese Gebäude bilden mitsammen des Kommandogebäudes das Zentrum der Kaserne. Hier befindet sich der ehemalige Wirtschaftstrakt mit Soldatenheim und Speisesälen. Auf einer Bruttogrundfläche von 8230m2 befinden sich eine Vielzahl von verhältnismäßig großen und hohen Räumen (von 3,6m bis 3,95m lichte Höhe). Die Objekte 14 - 16 sind eingeschoßig und unterkellert, Objekt 17 ist zweigeschoßig und mit einem Gang im Dachgeschoß mit dem Kommandogebäude verbunden.
Formal bilden diese Objekte kasernenseitig einen kleinen Hof, welcher sich in Richtung einer großen Freifläche, einem Parkplatz, in Richtung Weinberge öffnet. Vorhandene Trakttiefen dieser Gebäudegruppe sind von 10,5m mit vorgelegter Kollonadenreihe bis ca. 14m.



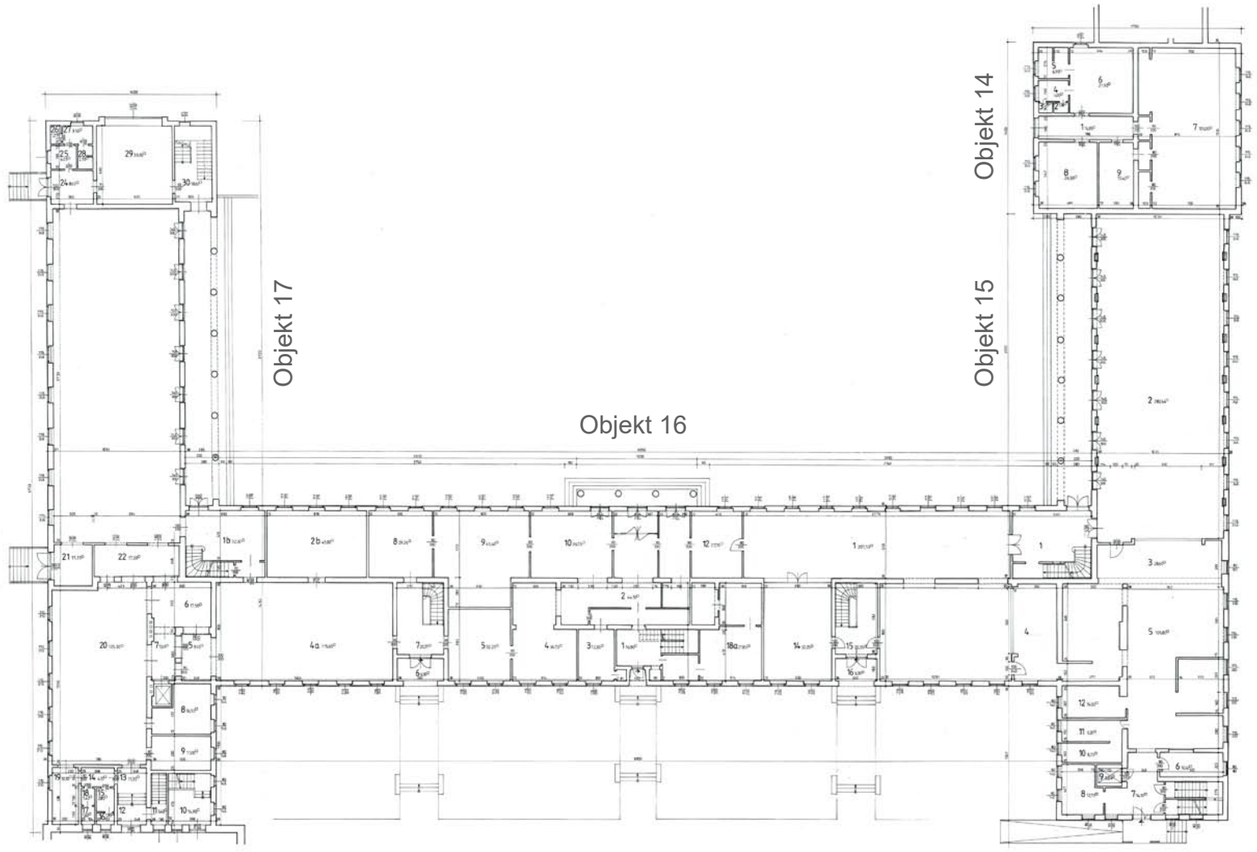
Ansicht Süd Obj. 13-15



Ansicht West Obj. 16

Ansicht Süd Obj. 17

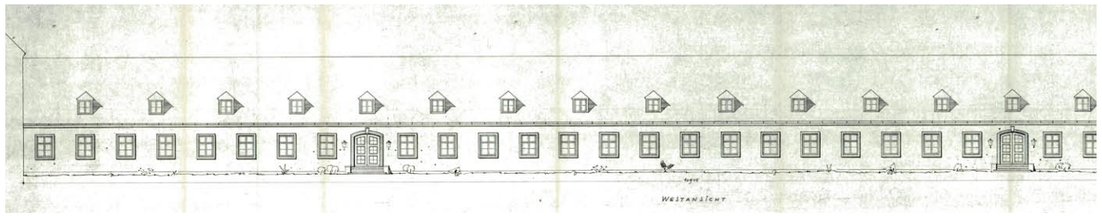
Abb. 09: Ansichten Speisesaal- und Wirtschaftstrakt - Martinek-Kaserne,
Quelle: SIVBEG



Grundriss Erdgeschoß

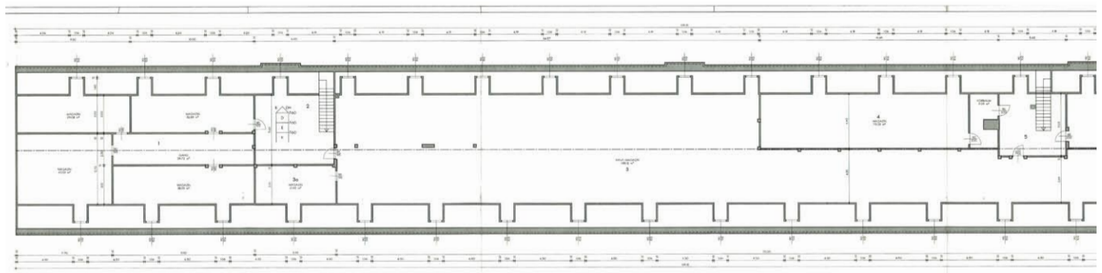
Abb. 10: Grundriss Speisesaal- und Wirtschaftstrakt - Martinek-Kaserne,
Quelle: SIVBEG

Ansicht Ost

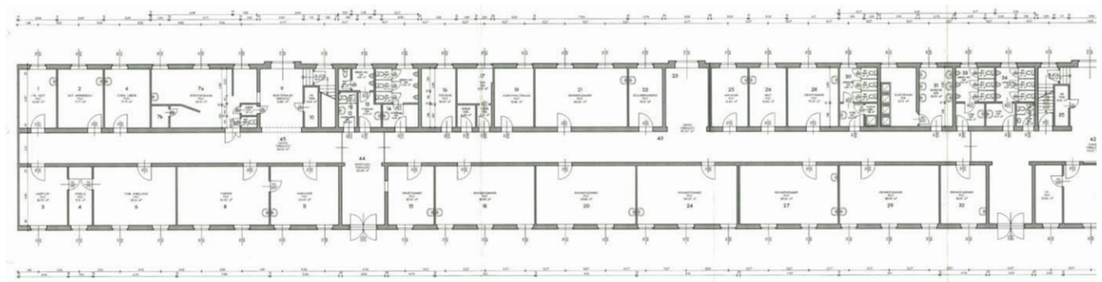


Ansicht West

Abb. 11: Ansichten Heeressanitätsanstalt - Martinek-Kaserne,
Quelle: SIVBEG



Grundriss Obergeschoß

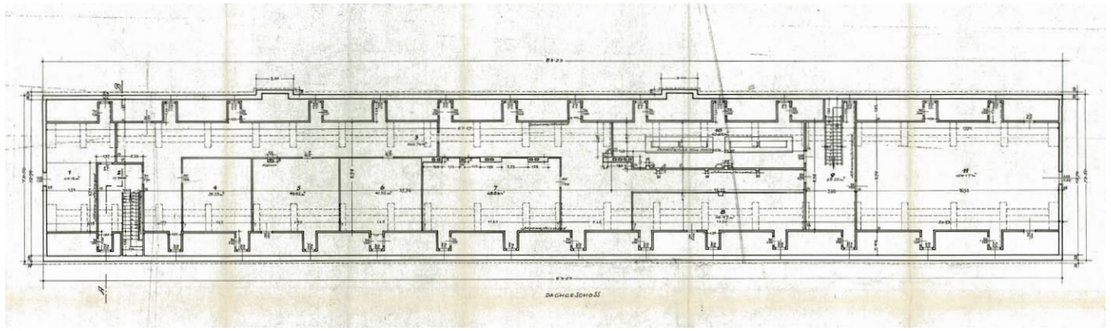


Grundriss Erdgeschoß

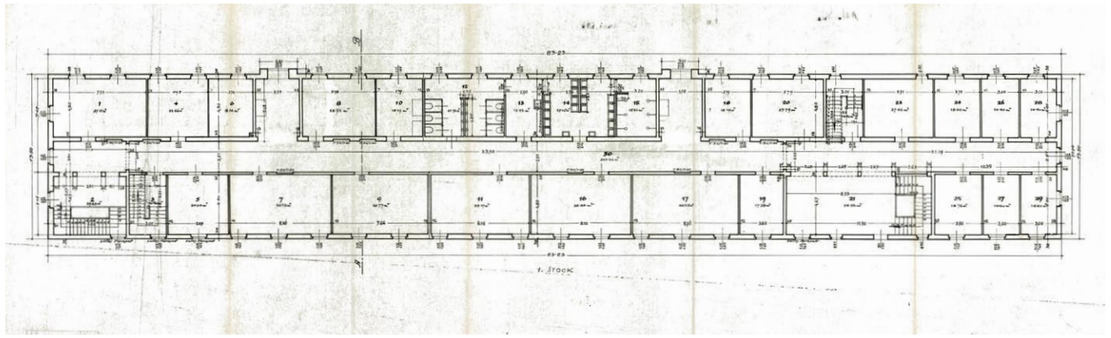
Abb. 12: Grundrisse Heeressanitätsanstalt - Martinek-Kaserne,
Quelle: SIVBEG

Heeressanitätsanstalt

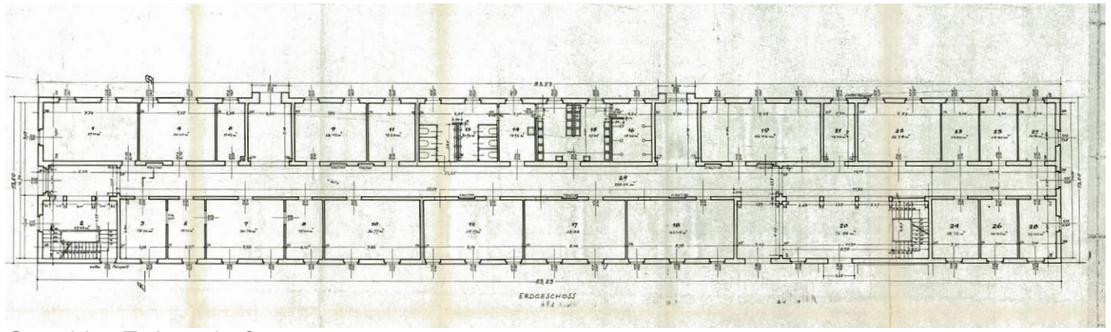
Die Heeressanitätsanstalt, Objekt 21, war in einem knapp 110m langen Baukörper untergebracht. Eingeschoßig, jedoch sowohl unterkellert, als auch mit ausgebautem Dach, bildet sie im Anschluß an das Kommandogebäude einen weiteren Baukörper des zentralen Hofes und der "Spezialgebäude".
Einer Trakttiefe von 13,5m und einem 2,5m breiten Mittelgang stehen 4,8m tiefe Zimmer gegenüber.
Im Gegensatz zum Kommando- und Wirtschaftstrakt stellen die Räume einen abgeschlossenen Verbund dar und sind nicht an den Umliegenden Bestand angeschlossen.
Das Gebäude hat eine Bruttogrundfläche von 4420m^2.



Grundriss Dachgeschoß



Grundriss Obergeschoß



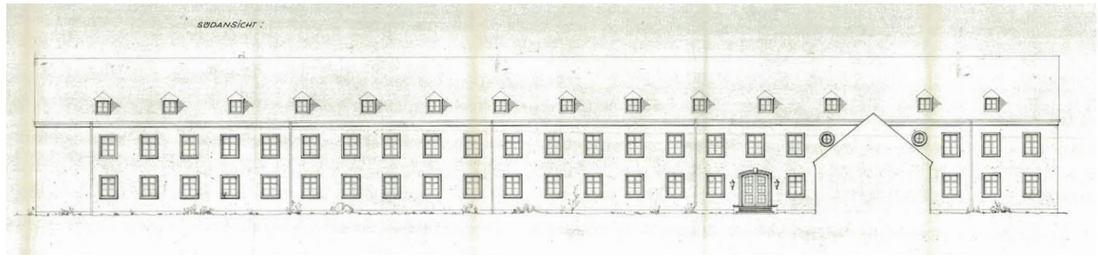
Grundriss Erdgeschoß

Abb. 13: Grundrisse Kompaniegebäude - Martinek-Kaserne,
Quelle: SIVBEG

Kompaniegebäude
Objekt 24

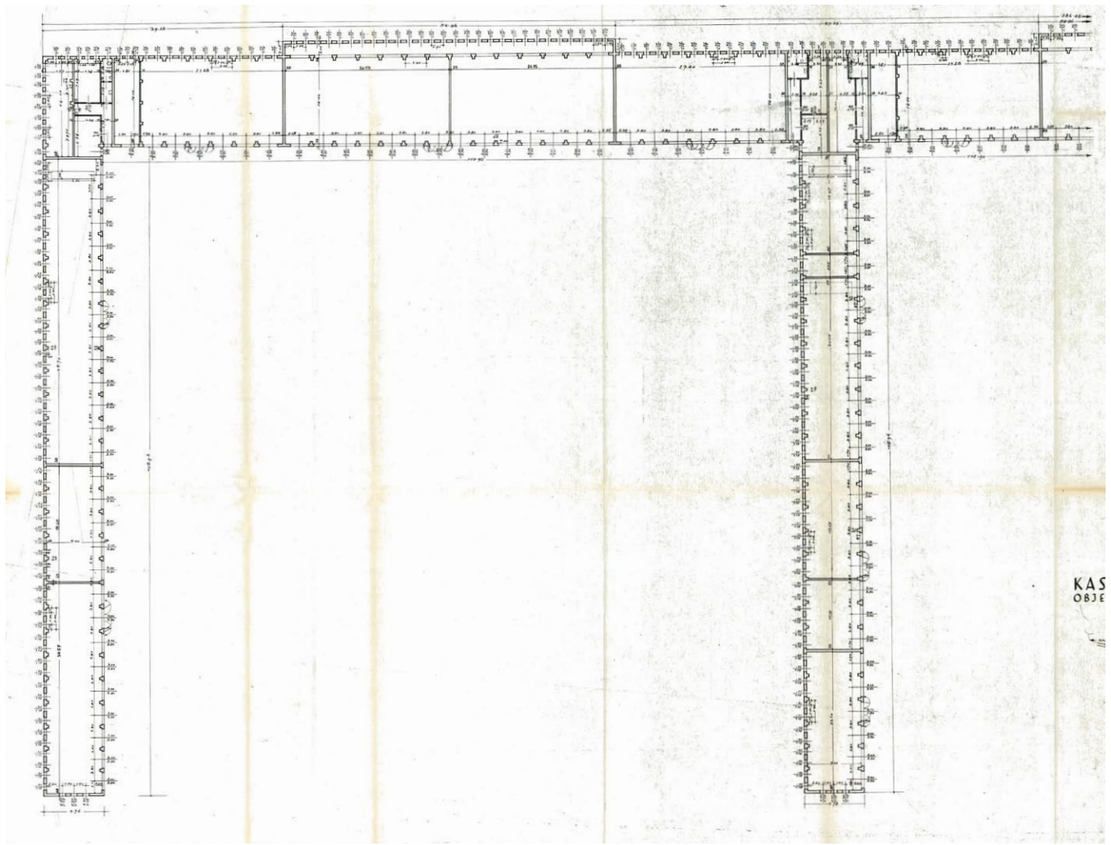
Das Objekt 24, ein ehemaliges Kompaniegebäude kann sicherlich als ein "Mustergebäude" angesehen werden, kommt es doch in ähnlicher Form und mit ähnlichem Aufbau öfter auf dem Areal vor.
Grundsätzlich bilden 4 parallele Kompanietrakte eine Einheit, welche durch 90 Grad gedrehte "Leertrakte" verbunden sind.
Die südlich gelegene "Einheit" ist baulich deutlich länger ausgeführt wie die nördliche Baugruppe und vom Raum zwischen den Gebäuden auch großzügiger, jedoch ist der Grundaufbau gleich.
Der Baukörper besteht aus einem 13,5m breiten und 83,23m langen Trakt, welcher zwei Geschoße, Keller und Dach besitzt. (Im Vergleich dazu sind die nördlichen Kompaniebauten nur 66,36m lang.) Die Mittelgänge sind ebenfalls wieder überbreit ausgeführt und haben eine Lichte von 2,5m.
Für das Objekt 24 ergibt sich eine Bruttogrundfläche von knapp 4500m^2.

Ansicht Nord



Ansicht Süd

Abb. 14: Ansicht Kompaniegebäude - Martinek-Kaserne,
Quelle: SIVBEG

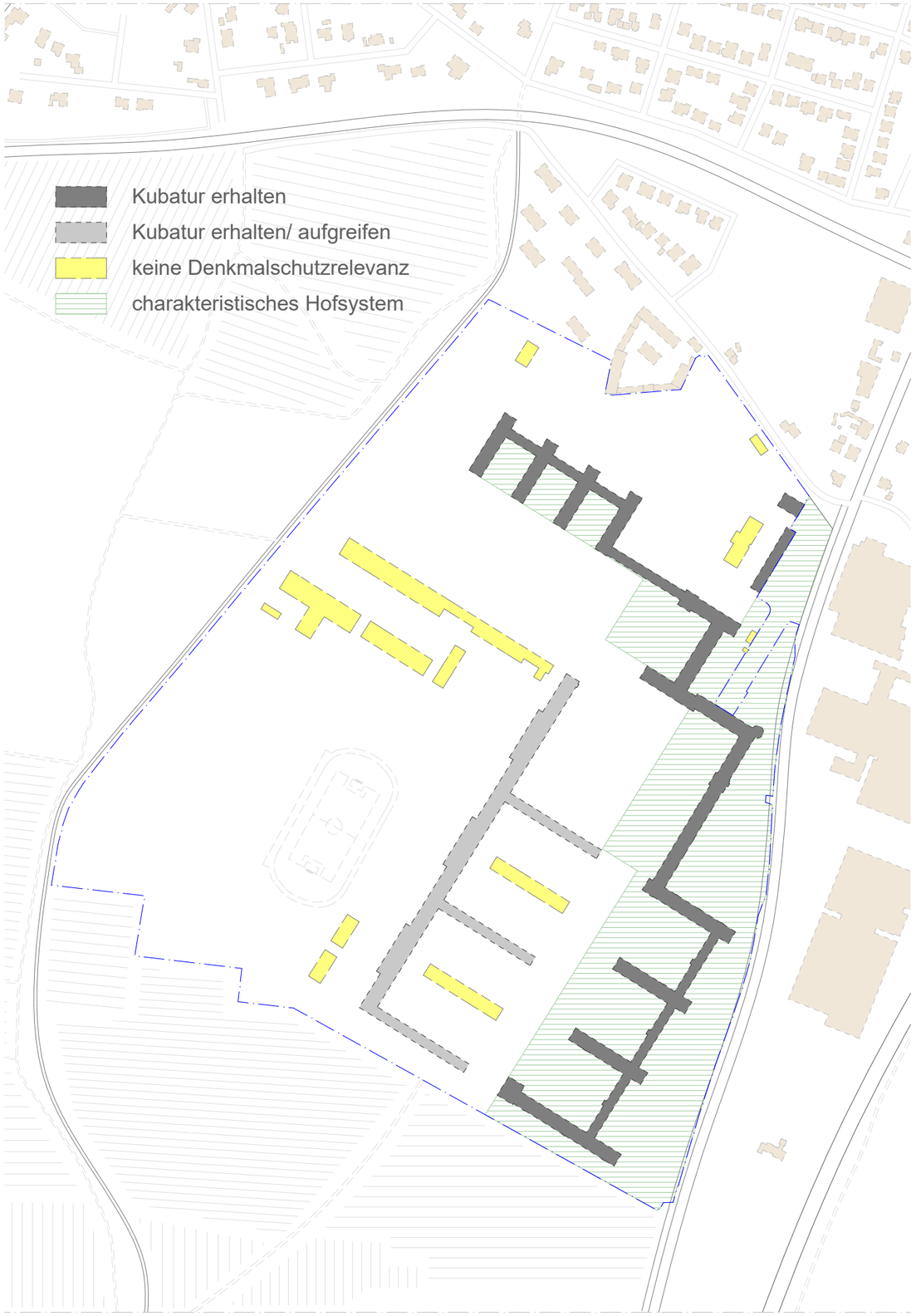


Grundriss Erdgeschoß

Abb. 15: Grundrisse Garagentrakt - Martinek-Kaserne,
Quelle: SIVBEG

Garagengebäude

Die Garagengebäude bilden den gegenüberliegenden Abschluß der großzügen Hofanlage, welche für die Martinek-Kaserne charakteristisch ist.
Die Hauptachse der Garagen, welche im Schnitt ca. 4,00m Lichte haben, besitzen eine Trakttiefe von 14,00m, die im rechten Winkel davon weggehenden Gebäudeteile lediglich 9,80m.
Erschlossen sind die Garagen durch große hofseitige Tore.
Gesamt haben diese eingeschoßigen Objekte in etwa 12950m^2 Bruttogrundfläche.



Denkmalschutz

Bei der Martinek-Kaserne handelt es sich um eine vorläufige Unterschutzstellung nach dem §2a des Denkmalschutzgesetzes. Dieses besagt, dass Denkmale welche sich im öffentlichen Eigentum befinden, auf Verdacht hin unter Schutz stehen.
In der Praxis bedeutet dies, dass sich bei einem möglichen Umbau, bzw. einer Adaption das Bundesdenkmalamt als Behörde einschaltet.
Nebenstehende Grafik entstammt einer "internen" Grafik des Eigentümers der Kaserne, genauer gesagt der verwaltenden Immobilienfirma SIVBEG, welche sich aus einem Vorgespräch mit dem Bundesdenkmalamt ergeben hat.
Zu sehen ist eine unterschiedliche Klassifizierung der vorhandenen Objekte. Diese richtet sich vor allem nach dem Baudatum und der Funktion, aber die erhaltenswerte Kubatur setzt sich vor allem aus den Bauten der Anfangsphase der Kaserne aus den Jahren 1938 bis 1941 zusammen, und sind in nebenstehender Grafik dunkelgrau unterlegt. Dazu gehören neben dem Offizierskasino (Obj. 002) und einem Kanzleigebäude (Obj. 003) vor allem jene Gebäudeteile, welche auf den vorigen Seiten vorgestellt wurden, also Kompanie und Lehrgebäude, Wirtschaftstrakt, Kommandogebäude und die Heeressanitätsanstalt.
Hellgrau unterlegt sind jene Gebäudeteile der Panzergaragen, welche nach Möglichkeit erhalten, oder als Kubatur aufgegriffen werden sollten.
Gelb sind alle Gebäude dargestellt, welche keine denkmalpflegerische Relevanz besitzen, und dementsprechend nicht erhalten werden müssen.
Ein besonderes Augenmerk ist noch auf die grün gestreifte Hofzone zu richten, welche als relevant angesehen wird. Hierbei handelt es sich um das charakteristische Hofsystem und die Außenansichten der Kasernengebäude, welche nicht verbaut werden sollten.
Nach persönlicher Auskunft sind primär die Außenansichten der Objekte schützenswert und weniger ihr Innenleben.
Hier wird bei dieser Kaserne bei der Projektentwicklung die besondere Schwierigkeit liegen, da die Objekte vor allem langgestreckt und schmal, mit Trakttiefen von 10 bis 14m, sind. Dies bedeutet viel Oberfläche auf verhältnismäßig wenig Nutzfläche. Zum Vergleich sei hier angeführt, dass aktuelle Bürobauten Trakttiefen von über 20m aufweisen können, da eine kompakte Bauweise deutlich ökonomischer ist.
Also wird man sich die Frage stellen müssen, wie man den denkmalpflegerischen Ansatz mit dem Erneuern der Bestandsgebäude verbinden kann. Ich persönlich glaube, dass man bei einer Erneuerung und Modernisierung um einen sichtbaren Eingriff in den Bestand nicht herumkommen wird, selbst wenn die Gebäudeteile in Einzelnutzungen geteilt werden sollten.
Wenn nicht, könnte man Gefahr laufen keine nennenswerten Nachnutzungsmöglichkeiten generieren zu können, was in weiterer Folge zu einem größeren Verlust von erhaltenswerter Substanz führt.
Ebenso ist die Größe des zu erhaltenden Hofsystems zu überdenken. Aber die aktuelle Großzügigkeit des vorhandenen Hofsystems und die Abstände der Gebäude untereinander ist um ein Vielfaches größer als von den Erstgesprächen bezüglich Charakterbildung als notwendig erachtet wurde. Der Eindruck beim Begehen trifft aber eher den einer weitläufigen Anlage, als den eines kompakten Hofsystems, und dies sollte unbedingt berücksichtigt werden.

N

Lageplan / 004
Maßstab 1:5000
Denkmalschutz

Abb 16: ehemalige Panzerhalle Struberkaserne Salzburg
© www.stroblarchitekten.at

Abb. 17: ehemalige Panzerhalle Struberkaserne Salzburg
© www.3zu0.com

Referenzprojekt 1

Projekt: ehemalige Panzerhalle der Struberkaserne, Salzburg - Maxglan

Bauherr: Panzerhalle Betriebs GmbH

Architektur: LP architektur ZT GmbH
hobb a.
cs-architekur
strobl-architekten

Beschreibung: Neunutzung einer ehemaligen Panzerhalle mit vielfälltigem Nutzungsmix wie;
einer Markthalle, Ateliers, Showrooms und Lofts.
Die Nutzfläche beträgt ca. 39.000m^2 BGF. Die Halle hat Abmessungen von ca. 200m Länge und 50m Breite.[53]

Abb. 18: Wohnanlage ehem. Trollmann-Kaserne
© Arch. DI Franz Kneidinger

Abb. 19: Wohnanlage ehem. Trollmann-Kaserne
© www.architekturwettbewerb.at

Referenzprojekt 2

Projekt: Wohnanlage in der ehemaligen Trollmann-Kaserne, Steyr

Bauherr: Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, geladener Wettbewerb

Architektur: Arch. DI Franz Kneidinger

Beschreibung: 1. Preis; Viergeschoßige Blockrandbebauung mit fünf viergeschoßigen Punkthäusern. Nur im Norden befindet sich ein achtstöckiger Bau. Südwest orientierte Wohnungen und Hofräume mit einer hohen Aussenraumqualität.[54]

Abb. 20: Luftbild; französisches Viertel in Tübingen
© www.tuebingen.de/franz_viertel

Abb. 21: Panzerhalle; französisches Viertel in Tübingen
© www.tuebingen.de/franz_viertel

Referenzprojekt 3

Projekt: französisches Viertel, Tübingen

Bauzeit: 1996 - 2008

Beschreibung: Bunt gemischtes urbanes Wohn- und Arbeitsquartier, auf dem Areal der ehemaligen Hindenburg-Kaserne in Tübingen, Deutschland.(55)
Nach dem Abzug der französischen Truppen Anfang der 90er Jahre, welche nach dem zweiten Weltkrieg die Kaserne übernommen hatten, entstanden dort auf 10 Hektar, Wohnungen für etwa 2400 Einwohner und 150 Betriebsstandorte.(56)
Erwähnenswert ist der erhalt der Struktur der ehemaligen Kaserne, welche durch reichlich Wohnbebauung ergänzt wurde. Ebenfalls erhalten ist die Tragkonstruktion einer alten Panzerhalle als Ballspielplatz.

Abb. 22: Vogelperspektive
© driendl*architects

Referenzprojekt 4

Projekt: Areal Spallartgasse 21 - 23

Bauherr: CC Wien Invest Gmbh, Stadt Wien, offener Wettbewerb, zweistufig

Architektur: driendl*architects Zt GmbH

Beschreibung: 1. Preis; Auf einem unbebauten Areal der General-Körner Kaserne im 14. Bezirk soll ein Wohnpark mit öffentlichen Durchgang entstehen. Beim Siegerprojekt werden in der Bewertung die campusartigen Aussenräume, der erhalt möglichst vieler Bäume und der durch die Anordnung der Baukörper am Rand des Grundstückes, große zusammenhängende Grünraum hervorgehoben.[57]

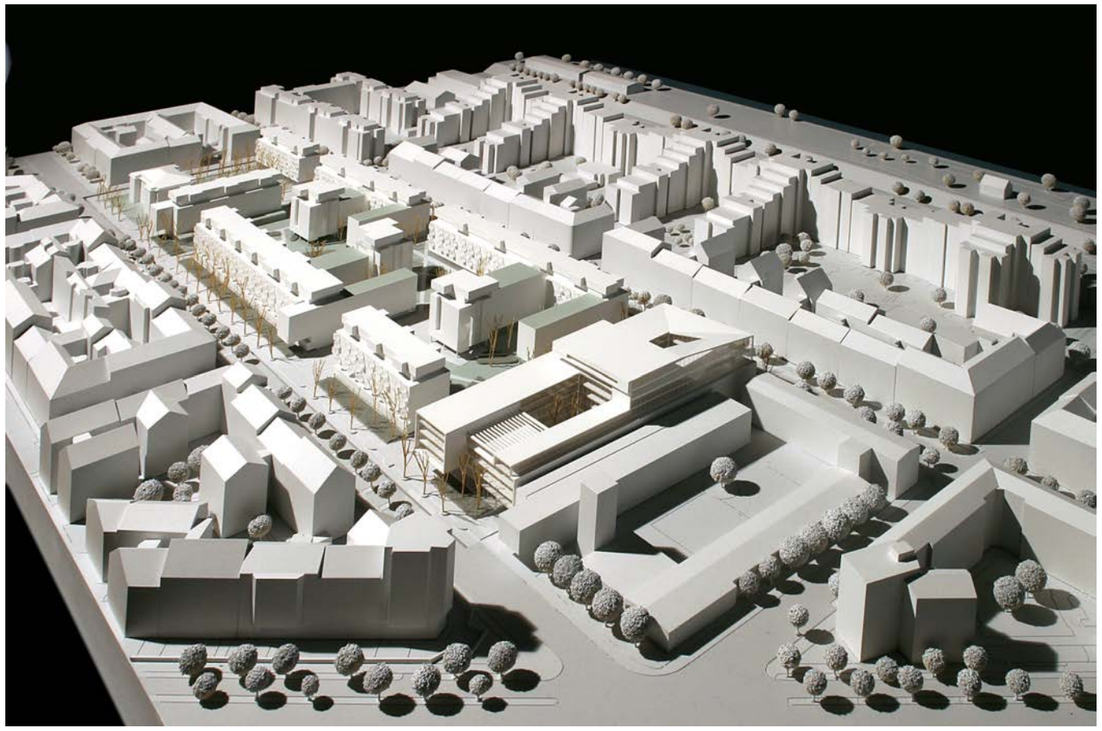


Abb. 23: Siegermodel Wettbewerb
© https://www.wien.gv.at/m19prjdb/wettbewerbe/imsdatl/m19/pdb/ausschreibung/2_1776.jpg

Referenzprojekt 5

Projekt: Wohnbebauung Wilhelm Kaserne, Bauplätze 2, 3 & 4.1

Bauherr: BIG (Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.) und Sozialbau (Gemeinn.Wohnungsaktiengesellschaft) - in Kooperation mit Magistratsabteilung 21 A (Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West) und WBSF (Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds), Wettbewerb

Architektur: Architekten Nehrer + Medek und Partner ZT GmbH; Arch DI Manfred Nehrer, Arch DI Herbert Pohl mit Arch DI Sasa Bradic

Beschreibung: Ehemalige Erzherzog-Wilhelm-Kaserne, erbaut zwischen 1894 bis 1896. Fand unter anderem Verwendung bei der k. u. k. Armee, dem österreichischen Bundesheer, der Wehrmacht sowie der Roten Armee. 2005 wird das Areal schlußendlich geschlossen und verkauft und mittels vier Wohnbauprojekten aufgeschlossen. (58) Gegenübergestellt ist das Wettbewerbsmodel des Siegerprojektes. Gut zu sehen ist der typische Umgang mit einem Kasernenareal mit wenig bis keiner nennenswerten Kubatur.

Konzept Städtebau

Ausgangslage Städtebau

Betrachten wir zu aller Anfang des städtebaulichen Konzeptes einmal die Ausgangslage des Ortes Martinek-Kaserne. Handelt es sich doch um ein ca. 40 Hektar großes Areal am südlichen Rand der Kurstadt Baden, unweit des Weinortes Sooß.
So drängt sich ganz am Anfang natürlich gleich die Frage in den Vordergrund, wofür sich diese "riesige" Fläche überhaupt anbietet?
Klarerweise liegt vorweg der Schluß nahe, dass man auf 40 Hektar alles machen kann, würde es sich um Bauen auf einer "grünen Wiese" handeln, leider ist es in diesem Fall aber nicht ganz so leicht und klar.
Aber die Gründe sind vielfältig, warum der Umgang mit dem ehemaligen Kasernenareal so schwer fällt.
An erster Stelle sei hier die historische Bausubstanz anzuführen, welche "auf Verdacht" (lt. §2a DMSG) unter Schutz steht. Das Problem ergibt sich nicht allein durch alte Bausubstanz, gibt es doch genügend gute Beispiele für gekonnte Restaurierungen, sondern durch die Tatsache, dass es sich hier um eine gewaltig große Fläche handelt, welche "bespielt" werden sollte.
Aber es handelt sich immerhin um eine Nettogrundfläche von 50.000m^2 (BGF von ca. 60.800m^2), laut Flächenliste der Heeresverwaltung, rechnet man alleine die Objekte und Flächen, welche als schützenswert klassifiziert sind.
Zur besseren Vorstellung möchte ich hier ein paar Vergleichsobjekte angeben, die der Allgemeinheit bekannt sein sollten und dementsprechend die Größenordnung der Kaserne besser darstellen. Da es sich aber bei den Kasernenbauten vor allem um eine Struktur handelt, welche Verwaltungs- und Arbeitsraum für viele Menschen war, können durchwegs moderne Bürobauten und Einkaufszentren zum Vergleich herangezogen werden. So besitzt jedoch zum Beispiel die Millenium City am Handelskai mit einer Bruttogrundfläche von 47.200m^2 [(59)] eine sehr ähnliche Fläche, mit dem Unterschied, dass es sich hierbei nicht um einen "verlaufenden" Flachbau handelt, sondern um ein Hochhaus. Als weitere Referenz können sicherlich auch Einkaufszentren, welche in den letzen Jahren an Bahnverkehrsknoten entstanden sind, herangezogen werden, so besitzt aber die BahnhofCity am Hauptbahnhof eine Fläche von 20.000m^2 [(60)] oder das Einkaufszentrum in Wien Mitte eine Fläche von etwa 30.000 m^2 [(61)]. Auch der Bürohausturm "Vienna Twin Towers" von Massimiliano Fuksas mit einer Büronutzfläche von 49.500m^2 exklusive Businesspark Vienna erscheint in Reichweite [(62)]. Selbst der gesamte Businesspark Vienna mit einer kolportierten Gesamtfläche von 230.000m^2 [(63)] erscheint hier nicht ganz fern, bedenkt man, dass es sich bei den 50.000m^2 BGF der Martinek Kaserne nur um die erhaltenswürdigen Objekte (von Obj. 005 bis Obj. 028) handelt.
Von diesen Objekten sind fast ausnahmslos alle lang, schmal und ungedämmt, und stammen aus den 40er Jahren. Zusätzlich besitzen sie noch eine überbreite Mittelgangerschließung. So ergibt sich viel Oberfläche auf relativ wenig Rauminhalt und dazu vergleichsweise schmale Zimmerachsen.

Wäre der Bestand nicht schwierig genug, ist sicherlich auch die "Kompetenzverteilung" ein Mitgrund für den beschwerlichen Umgang mit dem ehemaligen Kasernenareal, welches nun seit Jahren unberührt sein Dasein fristet. Aber bei dem möglichen Verkauf bzw. einer Projektumsetzung gibt es mehrere beteiligte Protagonisten mit denen eine Einigung erzielt werden muss.

Erstens gibt es den Eigentümer, in diesem Fall das Bundesministerium für Landesverteidigung, welches zwischenzeitlich eine selbst gegründete Immobilienfirma (SIVBEG; 50% BMfLV, 50% BIG; mittlerweile aufgelöst) beauftragt hatte, den Verkauf abzuwickeln.
Deren Position bzw. Konditionen waren relativ klar. Der Verkaufspreis von ca. 33. Mio € war ausgeschrieben, für die Liegenschaft inklusive des Bestandes.
Einzige Vorgabe: mit den verantwortlichen Gemeinden muss sich der Käufer bezüglich der Flächenwidmung abstimmen.

Zweitens gibt es die Position der Gemeinden, auf der sich das Kasernenareal befindet. Hier bewusst in der Mehrzahl geschrieben, da sich ein kleiner Teil im Süden der Liegenschaft auf dem Boden der Nachbargemeinde befindet, und so nicht nur die Stadt Baden Mitspracherecht besitzt, sondern auch der kleine Nachbarort.
Deren Wunsch an eine Nachverwendung ist genauso klar und logisch, vorallem aus der Entwicklungshistorie bedingt. Zu "Glanzzeiten" hatte die Martinek Kaserne immerhin 500 Bedienstete, nicht nur Soldaten sondern auch Angestellte wie Gärtner, Büropersonal, etc., sprich es war der größte Arbeitgeber der Stadt.
So wünscht sich die Stadt im Idealfall einen Eigentümer, der auf der einen Seite Arbeitsplätze schafft, da das Abziehen des Bundesheeres dementsprechend ein Loch hinterlassen hat, und auf der anderen Seite sollte der neue Eigentümer das ganze Objekt erwerben, da die Sorge besteht, dass bei einem Teilverkauf der Kommune die Instandhaltung des "teuren" Altbestandes übrig bleiben könnte. Es ist mit Sicherheit aufwändiger, den Altbestand zu renovieren und erhalten, als auf dem restlichen Areal Neubauten zu entwickeln.

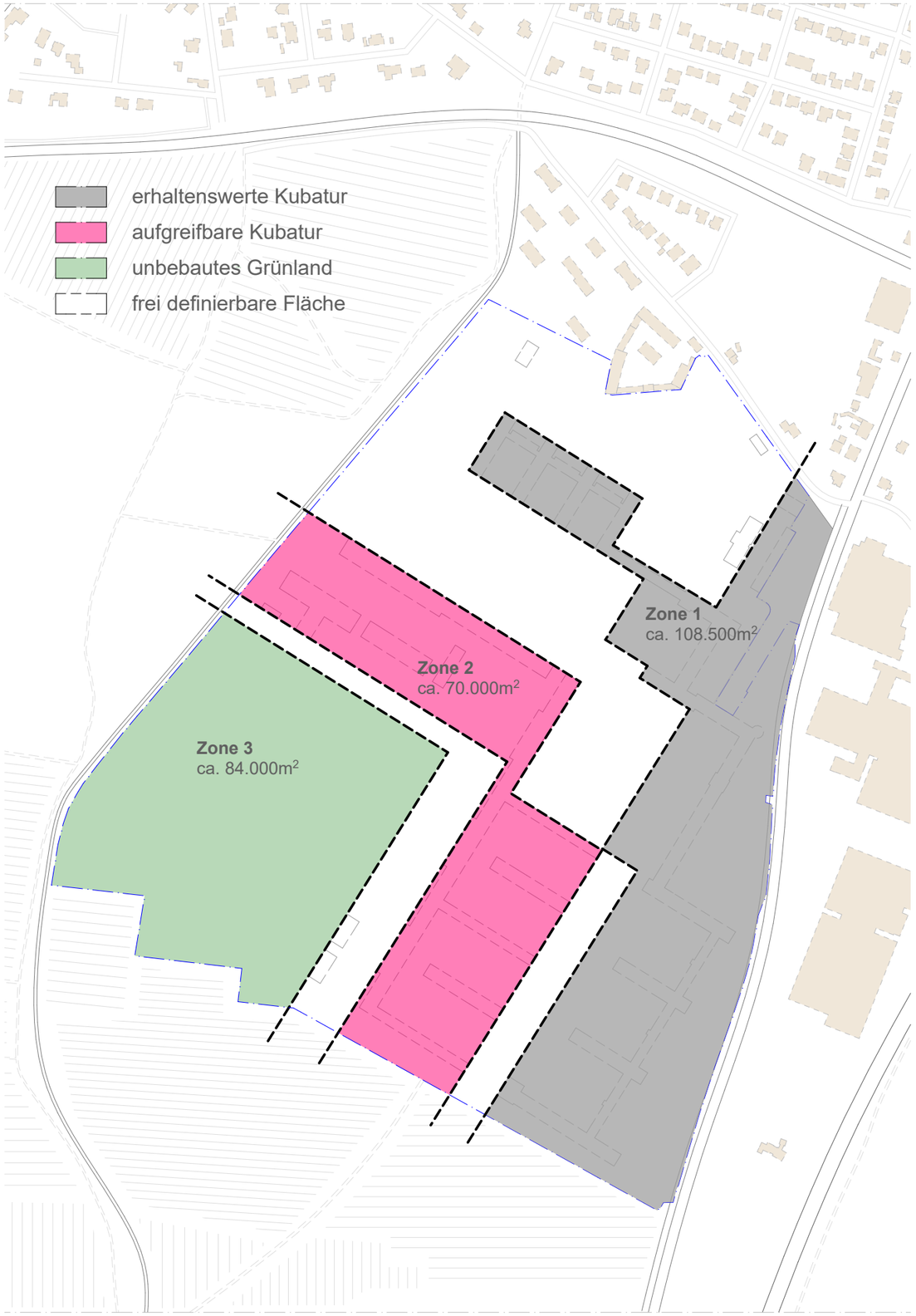
Drittens gibt es noch das Bundesdenkmalamt. Im vorigen Kapitel bin ich schon kurz auf die Ausgangssituation des Denkmalschutzes eingegangen, welches richtigerweise eine der wenigen Kasernen, wenn nicht die einzige Kaserne aus der Zeit des frühen 2. Weltkrieges auf Denkmalschutzliste führt. Es klingt aufs Erste auch charmant, wenn man die ersten Forderungen des BDA betrachtet, und zwar den Hauptteil der Kaserne mit allen relevanten Ansichten zu erhalten, nur liegt genau hier eine der großen und schwierigen Aufgaben versteckt. Auch wenn das Innenleben der Gebäude keine Schutzwürdigkeit aufweist, entspricht die vorhandene Stuktur altersbedingt eben nicht mehr dem aktuellen Stand. Angefangen von den zu schmalen Trakttiefen, über die unglaublich große Nutzfläche, der extremen Weitläufigkeit der Anlage bis hin zum Schutz der Fassade und der Außenansichten, das alles sind Punkte, welche kompliziert in ein Konzept zu fassen sein werden.

Jeder der oben angeführten Punkte der beteiligten Protagonisten hat seine Daseinsberechtigung, nur wenn man sie untereinander vergleicht, ergeben sich doch deutliche Unterschiede in den jeweiligen Forderungen.

Alles in allem eine große Pattsituation?

Nicht unbedingt, betrachtet man die ungeheuren Möglichkeiten, welches in 40 Hektar potentiellem Bauland liegt. So ist das Grundstück in bester Randlage, verkehrsgünstig erschlossen und hat bereits einen Bestand an potentieller Bürofläche von 50.000m^2.
Aber auch eines sollte im Vorhinein klar sein. Hat man nicht das Glück, dass sich entweder ein Großinvestor finden sollte, oder das Bundesheer in absehbarer Zeit wieder einen größeren Flächenbedarf im Großraum Wien haben sollte, werden sich für ein gelungenes Projekt alle beteiligen Seiten auf einander zu bewegen müssen. Das Potential ist auf jeden Fall vorhanden.

Als nächsten Schritt ist es sicherlich notwendig eine erste Flächenanalyse folgen zu lassen. Mit dieser sollte sich ein genaueres Bild ergeben um welche Baumassen es sich auf dieser Liegenschaft handeln könnte. Als entsprechendes Werkzeug bietet sich die Analyse der bebaubaren Fläche und der möglichen bzw. notwendigen Geschoßflächenzahl an. Doch ist es ohne Analyse des vorhandenen Potentials nicht möglich, eine vertretbare ökonomische Lösung zu finden, welche sowohl mögliche Investoren als auch die örtliche Verwaltung zufrieden stellt.



N

Lageplan / 005
Maßstab 1:5000
Flächenanalyse 1

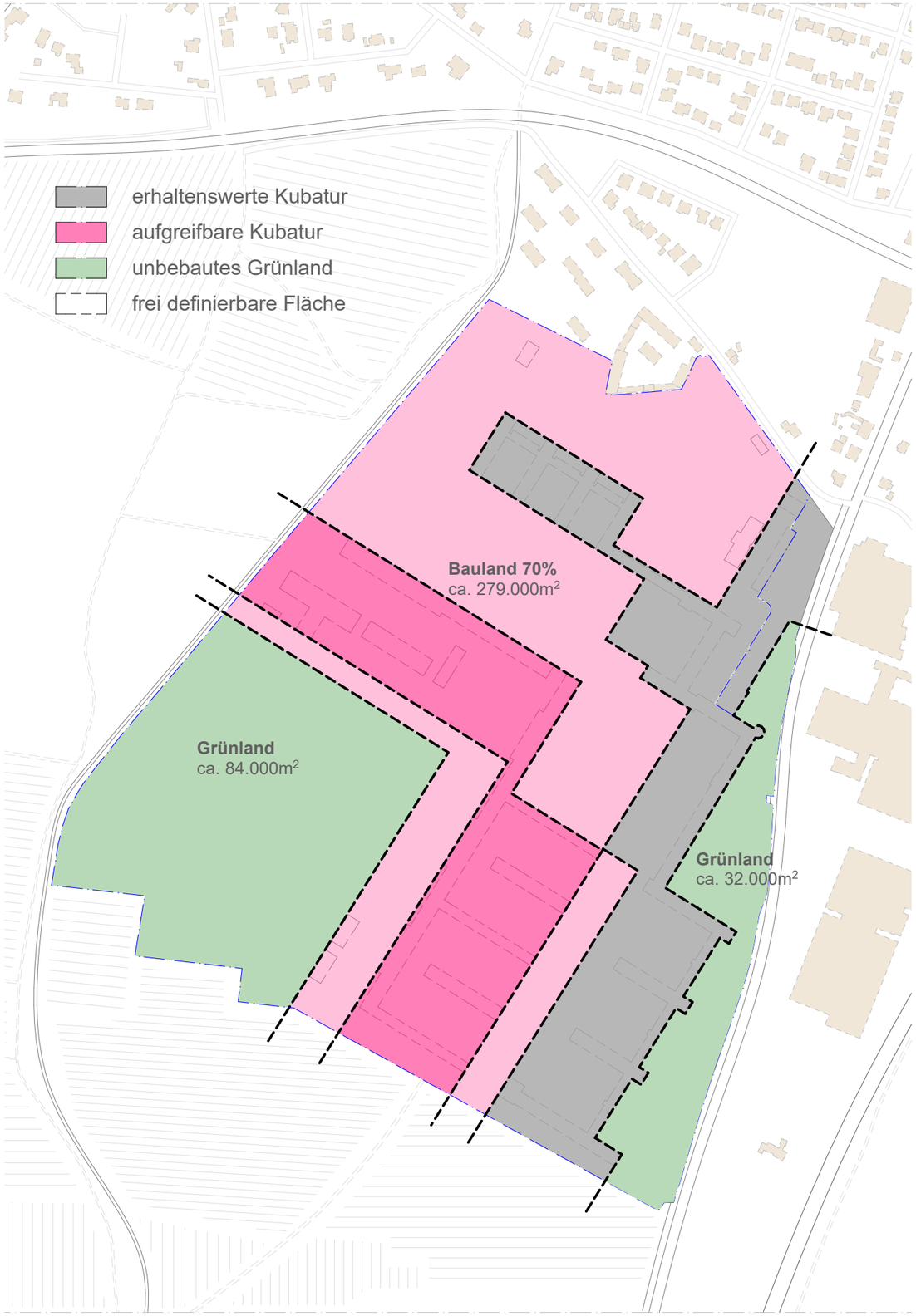
Flächenanalyse

Nüchtern betrachtet gliedert sich die Fläche der Kaserne in 3 Zonen mit unterschiedlicher Charakteristik.

Zone 1:
Zone 1, in nebenstehender Grafik grau dargestellt ist jener Bereich welcher als erhaltenswert klassifiziert ist. Neben den Gebäuden selbst ist ebenfalls die zu erhaltende Hoffläche inkludiert. Diese Zone besitzt in etwa eine Fläche von 108.500m², und ist großzügig mit Altbestand bebaut. Es ist eben jener "Kernbereich", welcher den Charakter der Kaserne prägt.
Auf der einen Seite macht diese Abfolge an Gebäuden den Charme der Martinek-Kaserne aus, auf der anderen Seite werden bauliche Maßnahmen zur Adaptierung in eine zeitgemäße Infrastruktur unumgänglich sein, vorausgesetzt man will einen neuen Nutzen wie zB. Bürofläche etc. generieren. Aber der IST-Stand entspricht keiner aktuell notwendigen Infrastruktur mehr. Wünschenswert wären neben einer neuen Erschließung auch eine logisch erkennbare Aufsplittung und eventuell tiefere Trakte.

Zone 2:
Diese Zone enthält vor allem Garagengebäude und Werkstätten und ist als "wenn möglich erhaltenswert" klassifiziert. Wenn es nicht möglich sein sollte, diese Struktur zu erhalten, wäre ein Aufgreifen des Bestandes wünschenswert.
Problematisch bei dieser Struktur ist auf der einen Seite die niedrige Bauhöhe, so sind die Garagengebäude nur eingeschoßig, und auf der anderen Seite die einseitige Orientierung der Gebäude. So wird meiner Einschätzung nach ein Erhalten dieser Gebäude aus zwei Gründen nicht möglich sein.
Grund 1: eine Funktion welche den aktuellen Nutzen von einer Garage voraussetzt wird ganz schwer zu finden sein. Jedoch ist der Sinn und Zweck dieser Gebäude, dass ein Fuhrpark von ca. 200 Fahrzeugen Platz findet. Zusätzlich gibt es kompaktere Bauweisen für einen Parkplatz mit 200 Fahrzeugen, selbst wenn jene die Größe von selbstfahrenen Panzerhaubitzen hätten. So ist der Flächenbedarf der Anlage überdimensional groß und der zukünftige Nutzen sehr klein.
Wesentlich interessanter ist diese Zone, welche dem "historisch wichtigen Teil" gegenüberliegt als potentielle Entwicklungszone für eine neu zu errichtende Kubatur. Aber der Abschluß des gegenüberliegenden Altbestandes ist nicht zu vernachlässigen. Die Zone 1 würde ohne eine Bebauung der Zone 2 ziemlich verloren wirken.
Grund 2: wie schon bei Grund 1 angedeutet ist das ökonomische Potential dieses "Zwischengebietes" nicht zu vernachlässigen. Auf der einen Seite sind zumindest 70.000m² Fläche problemlos zu bebauen, auf der anderen Seite wird es auch notwendig sein. Wenn ich als ersten Schritt zum Beispiel den Kaufpreis von ca. 33 Mio. € durch die hier vorhandene Fläche dividiere, komme ich mit einem Quadratmeterpreis von ca. 470€ auf Baulandpreise, welche in Wien und dessen Umland typisch sind. Sprich allein mit dem ausreichenden Verkauf von Bauland würde sich der Kaupfpreis bereits refinanzieren und so eventuell für einen Investor oder die Kommune interessant werden.

Zone 3:
Diesen Bereich, welcher zu Betriebszeiten der Kaserne "Achterschleife" genannt wurde da hier die einzige Möglichkeit bestand mit den Haubitzen im Kreis zu fahren, zeichnet vor allem das Grünland aus. Im Volksmund könnte man zu den Hügeln und wild gewachsenen Büschen auch "G'stätten" sagen.
Eine Besonderheit hier ist vor allem die Ähnlichkeit zu regional typischen Trockenrasen und Trockenwiesen.
Also ist hier ganz besonders abzuwägen, ob man auf der einen Seite versucht, diesen Raum als "Parkanlage" zu erhalten, oder ob man dem ökonomischen Reiz der einfachen Bebaubarkeit erliegt und hier vollflächig verbaut.
Dies ist wohl konzeptmäßig gemeinsam mit der Zone 2 abzuwägen.



Betrachtet man die städtebauliche Entwicklung der letzen Jahre und zusätzlich die ökonomische Entwicklung kommt man in der Entwicklung von Freiflächen nicht um den einen oder anderen städtebaulichen Koeffizienten herum. Dabei hat sich die Betrachtung über die bebaute Grundfläche, und in weiter Folge die Geschoßflächenzahl als Vergleichswert bewährt.
Die Geschoßflächenzahl berechnet sich, indem ich die Bruttogrundfläche des Entwurfes durch die Grundfläche dividiere. Sie gibt so das Maß der vorhandenen Geschoßfläche an, und lässt sich gut mit anderen Projekten vergleichen. Waren in der klassischen Moderne noch Geschoßflächenzahlen um 1,0 herum ausreichend, so sollte im urbanen Raum heutzutage doch schon etwas kompakter gebaut werden.
So wäre in der heutigen Zeit, für ein ökonomisch entwickeltes Projekt eine Geschoßflächenzahl von über 1,0 bis 1,5 notwendig.
Aber sehen wir uns den zuvor erwähnten Bestand und mögliche Bebauungen im Detail an.

Betrachtet man also in erster Linie jene Flächen, welche entweder unbebaut sind zB. die sogenannte "Achterschleife" oder die Straßenansicht der Bestandsbauten, so sind das immerhin 116.000m^2, oder knapp 30% der Gesamtfläche. Zieht man also im Umkehrschluß eine eventuelle Flächenwidmung für das Kasernenareal in Betracht, wäre eine Bebaubarkeit von 70% durchwegs bereits ein hoher Wert, vorallem wenn man die Randlage einer Kleinstadt als Maßstab nicht vergisst.
Dies enspricht einer Fläche von 279.000m^2 oder knapp 27.9ha, welche neben den Bestandsbauten auch weitere Kubatur vertragen würde.

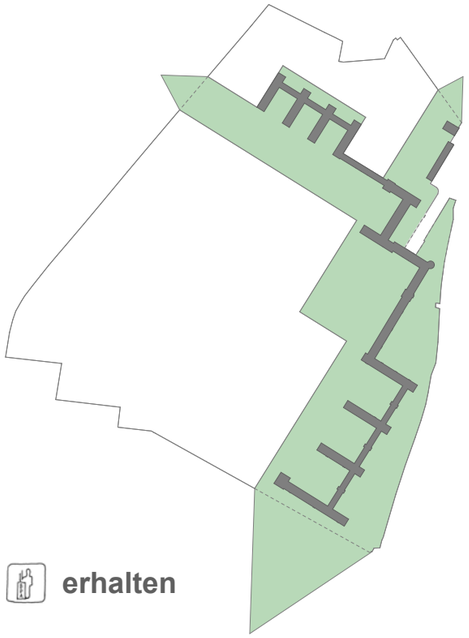
Zusammengefasst hat bei einer GFZ von 1,0 bis 1,5 das mögliche Projektvolumen also eine Bruttogeschoßfläche zwischen 300.000m^2 bis 400.000m^2.
Erinnern wir uns an die erwähnten Referenzprojekt wie die Millenium City, oder den Wienerberg, welche in der Gesamtheit dieser theoretischen Projektfläche entsprechen würden, so muss man sich hier die Frage stellen, ob ein Projekt wie zum Beispiel ein Businesspark überhaupt realistisch ist?

Resümierend kann man sagen, dass die Martinek-Kaserne mit dieser Flächengröße auf jeden Fall das Potential für einen ganzen neuen Stadtteil besitzt, aber eine Monofunktion Gewerbe in dieser Größenordnung erscheint als wenig realistisch und entspricht wohl eher einer Utopie. Weiters wäre ein nicht Ausnützen dieser Platzreserve wohl aus städtischer Sicht eine große Verschwendung von vorhandenem Potential, wie bereits im SEK 2031 angemerkt ist.

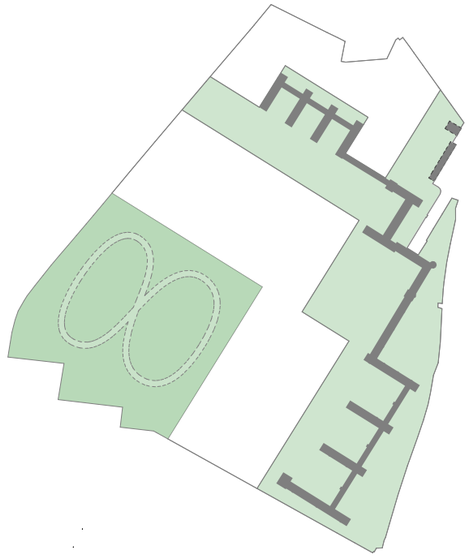
Geht man jedoch von einem heute üblichen Nutzungsmix aus kann das Areal sein Potential voll ausschöpfen. Mit einer existierenden BGF von ca. 60.000m^2 möglicher Bürofläche ist sicherlich ein guter Grundstock für ein modernes Wohnquartier in guter Lage gelegt. Aber vorbei sind jene Zeiten, in denen Quartiere als reines Wohngebiet oder reines Gewerbegebiet entwickelt wurden. Ein modernerer Ansatz ist die Durchmischung sämtlicher Erfordernisse des alltäglichen Bedarfs wie Wohnen, Arbeiten & Freizeit.
Genau hierfür wäre die Anlage mit ihrer speziellen "Identität" mehr als ideal. Groß und weitläufig genug, um Arbeiten und Erholen zu verbinden, jedoch kompakt genug um auch auf große Verkehrsströme verzichten zu können.

N

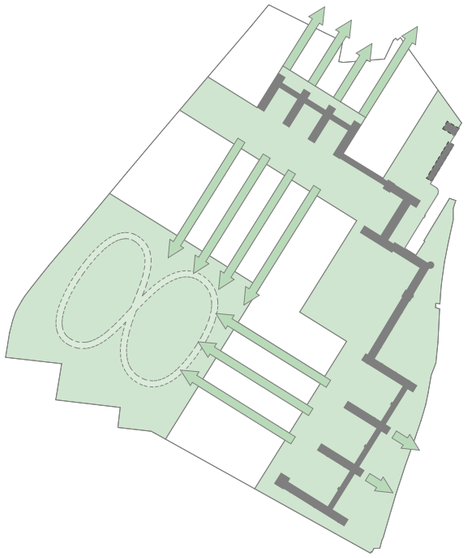
Lageplan / 006
Maßstab 1:5000
Flächenanalyse 2



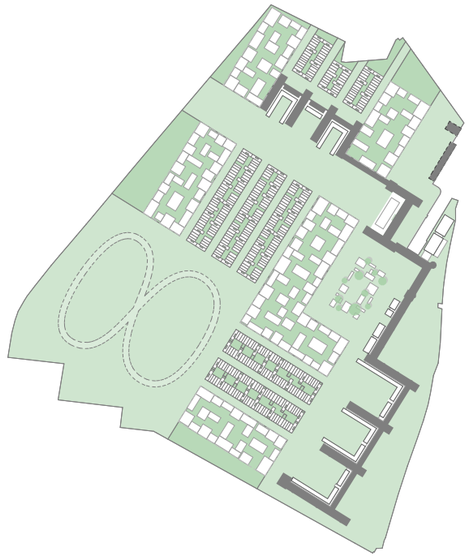
erhalten



erholen



verbinden



gestalten

Konzept Städtebau

Betrachtet man die vorangegangen Kapitel mit der lokalen Ausgangslage und der Bestands- und Flächenanalyse bleibt bei einer nüchternen Betrachtung nur die Entwicklung eines ganzen Stadtteiles auf der Fläche der Martinek-Kaserne. Aber eine nur teilweise "Ausnutzung" würde dem vorhandernen Potential in keinster Weise gerecht werden.
So steht man bei der Martinek-Kaserne nun vor der Herausforderung, einen ganzen Stadtteil zu konzipieren, was alleine schon aufwendig genug wäre, käme nicht noch ein schützenswerter Atlbestand dazu.
Dieser "Nachteil" birgt bei genauerer Betrachtung jedoch auch einige Vorteile. So bietet er neben ausreichend Büro- und Geschäftsfläche für eine Siedlung dieser Größe auch eine markante und identitätsstiftende Struktur mit hohem Wiedererkennungswert. Man kann sogar sagen, der schützenswerte Bestand bildet das Rückgrad des städtebaulichen Entwurfes und gliedert diesen zu einem guten Teil.
Da nun die Zeiten der Stadtentwicklung, in denen Quartiere mit einer einzigen Funktion entwickelt wurden vorbei sind, benötigt ein heute entwickeltes Quartier eben eine grundlegende Struktur an Geschäften, Arbeitsplätzen sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Genau für diesen Mix an Nutzungen erscheint das Areal nahezu perfekt geeignet zu sein.
Unter Berücksichtigung der Flächenanalyse von den vorhergehenden Seiten ergibt sich ein vierteiliges städtebauliches Konzept, welches alle notwendigen Funktionen des täglichen Lebens beinhaltet, und so eine "zeitgemäße" Struktur bietet.
Jeder dieser vier Teilbereiche beinhaltet Schlüsselfunktionen der Stadtentwicklung und bildet so das Fundament eines modernen Siedlungsentwurfes.

Die vier Teile des Konzeptes lauten:

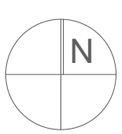
erhalten
Dieser Teil widmet sich dem Umgang mit der erhaltenswerten Bestandsstruktur und deren bestmöglichen Ausnutzung

erholen
Hier erfolgt eine Zonierung in eine charakteristische Hofstruktur, notwendige Grünflächen und daraus resultierende Baufelder.

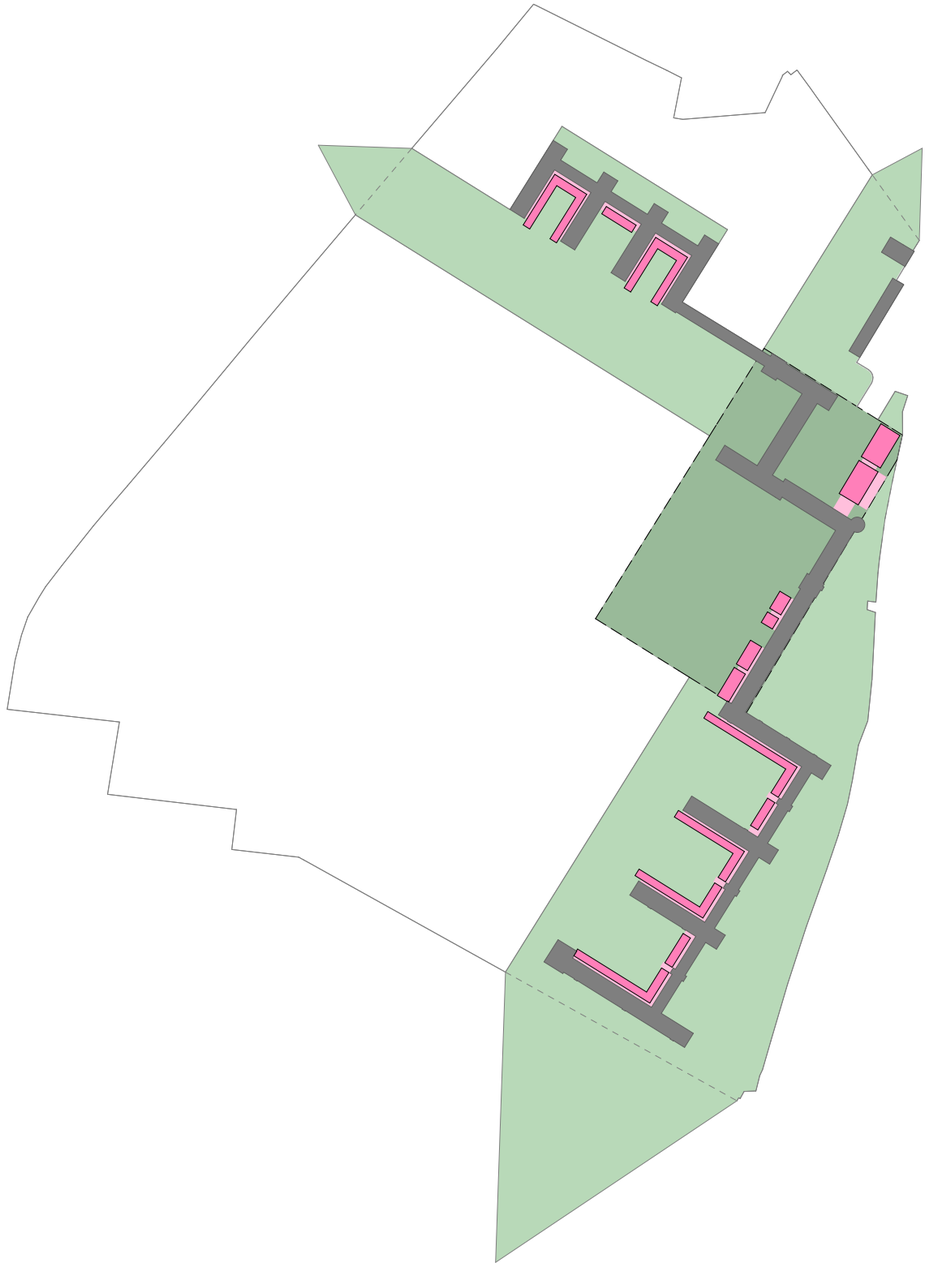
verbinden
Durch Wegeverbindungen entstehen Verbindungen innerhalb des Areals sowie auch mit der Außenwelt. Daraus resultiert eine weitere Zonierung der möglichen Baufelder.

gestalten
Schlußendlich erfolgt die architektonische Ausgestaltung der Baufelder und der Freibereiche.

Die vier oben genannten Konzeptteile werden auf den anschließenden Seiten separat behandelt und geben einen Überblick über die vorhandenen Möglichkeiten und den daraus resultierenden Funktionen.



Lageplan / 007
Maßstab 1:10000
Konzeptgrafiken STB



erhalten

Essentiell in diesem Teilbereich des städtebaulichen Konzeptes sind zwei Aspekte:

Erstens geht es natürlich um den bestmöglichen Erhalt der Kaserne. Betrachtet man vorab die Gebäudestruktur der erhaltenswerten Bestandsgebäude, entspricht diese vor allem einer Bürostruktur mit langen und breiten Mittelgängen und beiderseits angeordneten Zimmern. Dies ist insofern für die Entwicklung eines Stadtteils ideal, da eine funktionierende moderne Siedlung mehrere Bereiche des Lebens neben dem Wohnen abdecken muss. So ist es ab einer gewissen Größe unbedingt notwendig in ausreichend kurzem Abstand einen Kindergarten und eine Volksschule zu haben. Weiters ist es von Vorteil wenn Arbeitsplätze wie Büros bzw. auch Freizeiteinrichtungen, Cafés und Restaurants im nahen Umfeld zu den Wohnungen sind. Dies führt unter anderem dazu, dass erheblich weniger Verkehr über den ganzen Tag entsteht.
Also ist es heutzutage notwendig, bzw. wünschenswert, die Möglichkeit eines öffentlichen Lebens zu schaffen. Und genau hierfür bietet die Martinek-Kaserne die besten Voraussetzungen und ausreichend Fläche mit zusätzlich einem hohen Identifikationspotential.
Nun ist aus Vorgesprächen bekannt, dass dem Bundesdenkmalamt ein Schutz der Ansichten und der Fassade bereits ausreichen würde und im Inneren frei entwickelt werden kann. Auf der einen Seite notwendig ist dies insofern problematisch, da die vorhandene Gebäudestruktur zwar der eines Bürobaus entspricht, jedoch die Trakttiefen keinem modernen Standard mehr entsprechen.
So ist es wichtig, dass auch notwendige Modifikationen und Erweiterungen an den Bestandsgebäuden entstehen können. Dies muss nicht unbedingt im Widerspruch mit dem Schutz der Ansichten stehen, ist es doch auch möglich vor allem im Hofbereich durch schlichte und transparente Erweiterungsbauten zu ergänzen. Des weiteren nehmen schlanke Ergänzungsbauten nicht den Charakter der Weitläufigkeit, welche den Charme der denkmalgeschützen Anlage ausmacht. So entsteht eine zeitgemäße Bürostruktur mit einem möglichst guten Erhalt der historischen Substanz, was ein Hauptkriterium darstellen sollte und die modernen Büro- und Mehrwegbauten sind flexibel mit diversen Funktionen bespielbar. Man bedenke hier mögliche Nutzungen, welche im SEK 2031 vorgeschlagen werden wie Geschäfte, Angebote für junge Menschen, ein Gründerzentrum, Räumlichkeiten für eine "Junior-Senior-UNiversität", oder Büro- und Lagerfläche für Telearbeit, etc.
Den Verwendungsmöglichkeiten seien hier keine Grenzen gesetzt.

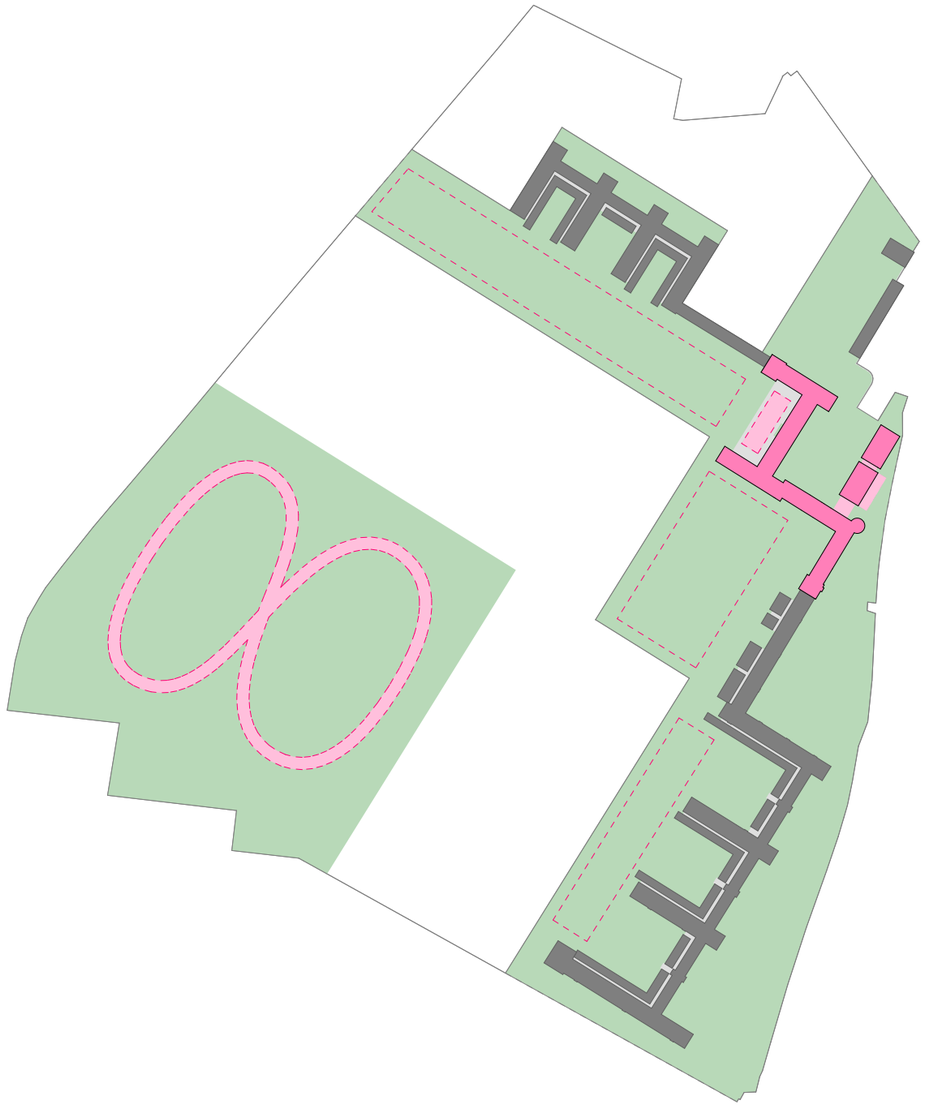
Den zweiten Aspekt des Teilbereiches bildet das charakteristische Hofsystem der Martinek-Kaserne. Auf der einen Seite handelt es sich um einen zentralen Hof, welcher von dem ehemaligen Kommandogebäude, dem Wirtschaftstrakt und der Heeressanitätsanstalt begrenzt wird. Hier entsteht durch das Erhalten des Hofes und durch ein Auffüllen der Leerstruktur mit zentralen Funktionen wie zB. einem Hotel & Restaurant, Schule & Kindergarten, etc. eine Art Dorfplatz welcher für diese Siedlungsgröße gut zu bespielen und zu beleben ist.
Weiters entstehen durch das Freihalten der Hofzonen im Inneren der Anlage zwei Promenaden welche in die umgebenden Weinberge auslaufen und einen schönen Ausblick in die Umgebung ermöglichen, und zusätzlich einen ruhigen und geschützen Freiraum zwischen öffentlichem Leben und Wohnen bilden.

Zusammengefasst kann man sagen, dass die ehemaligen Bestandsgebäude die städtische Achse bilden, welche mit ihrem Programm die Wohnsiedlung erst zu einer zeitgemäßen und modernen Stadt werden lassen. Des weiteren ist die Einzigartigkeit und Unverwechselbarkeit des Ensembles klar identitätsstiftend und hat so das Potential, dass das Gesamtprojekt ein integrierter Teil von Baden werden kann, ohne den Charme einer menschenleeren Retortensiedlung zu versprühen.

Eine genauere Ausarbeitung der einzelnen Funktionen ist im nachfolgenden Kapitel "Entwurf" zu finden.

N

Lageplan / 008
Maßstab 1:5000
Konzeptgrafiken STB



erholen

Ebenfalls wichtiger Teil des städtebaulichen Konzeptes ist der Bereich "erholen". Auch wenn der Begriff der Erholung für viele Menschen unterschiedliches bedeuten kann, ist in der heutigen Zeit doch die Gemeinsamkeit, dass ein großes Spektrum an diversen Möglichkeiten vorausgesetzt wird, welche am besten kompakt und ohne viel Abstand situiert sind.
Um den Begriff für unsere Verhältnisse etwas präzieser zu definieren schadet ein kurzer Rückblick in das schon viel zitierte Stadtentwicklungskonzept von Baden nicht, da hier einige spannende Aspekte aufgezeigt sind, welche sowohl das Flair der Stadt Baden ausmachen, als auch einen vorhandernen Bedarf aufzeigen.

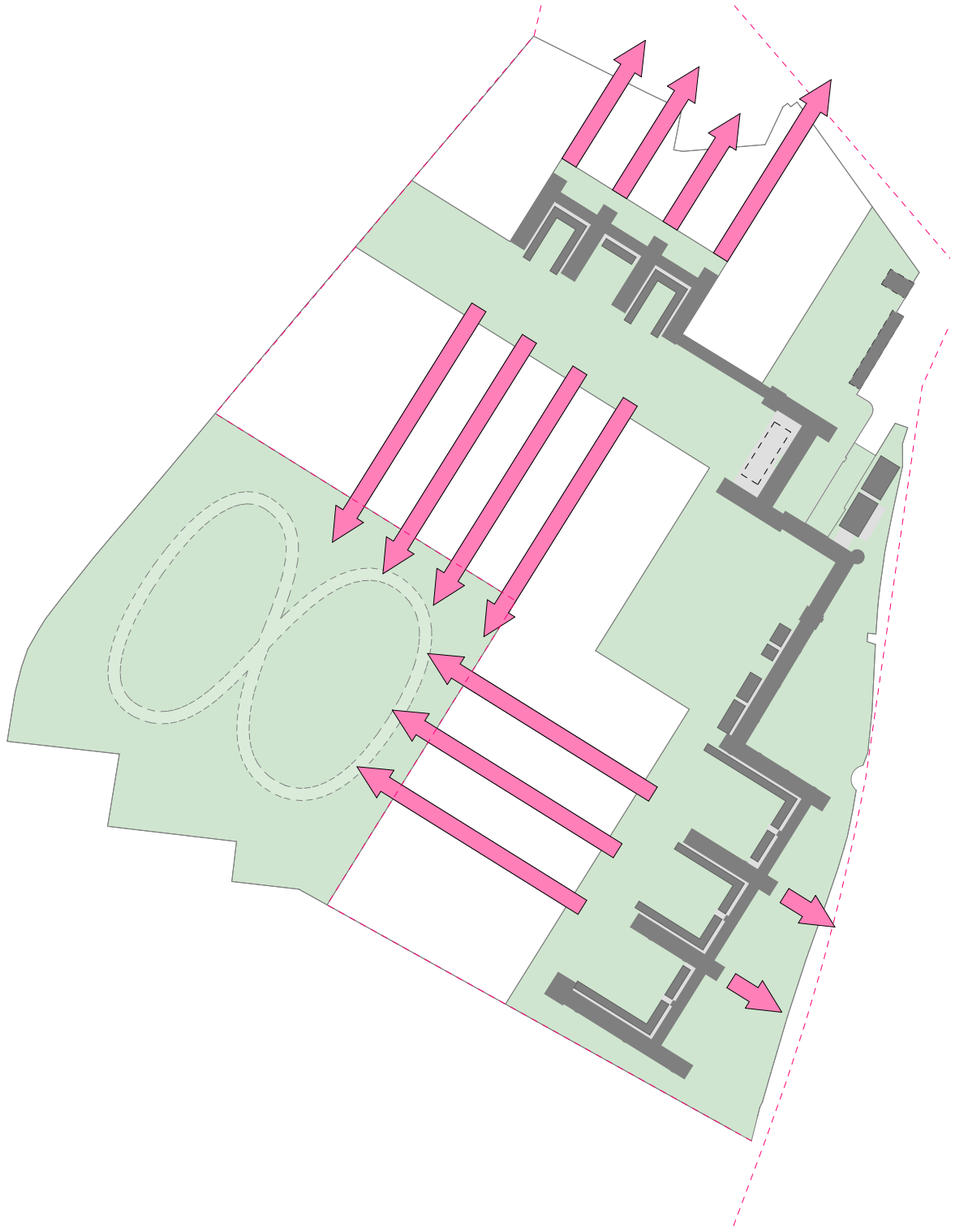
An erster Stelle sollten gleich die Ansprüche zukünftiger Anwohner an ihr Umfeld betrachtet werden. Glaubt man den erhobenen Umfragen des SEK 2031 ist die Anforderung an das Wohnumfeld bei Bewohnern der Kurstadt besonders hoch und die Werte "grün", "ruhig" & "schön" stehen besonders hoch im Kurs. Dementsprechend ist ein ausgedehntes Grünraumkonzept bei der Entwicklung von einer Bebauungsstruktur genauso ein Muss, wie das Schaffen von Freizeit- und Unterhaltungsangeboten.
Das Schaffen von gemütlichen Promenaden mit einem zentralen Platz im geschützten Hofsystem der Altbauten bietet hier die Möglichkeit für einen ruhigen Erholungsraum im historischen Ambiente und kann von lokalen Bewohnern aber auch von hier arbeitenden Menschen in gleicher Weise genutzt werden. Das Auslaufen der Freibereiche in die Weinberge öffnet den Blick in die typische Badener Kulturlandschaft und den Wienerwald.
Die zwei Promenaden bieten ausreichend Freiraum für die Erholung der hier wohnenden und arbeitenden Bevölkerung und treffen sich in einem zentralen Platz, welcher die Möglichkeit beinhaltet, Gastronomie, Handel und Unterhaltungsangebote zu schaffen, um ein öffentliches Leben in dieser Zone entstehen zu lassen.

An zweiter Stelle darf bei einer alten Kurstadt wie Baden bei Wien der Faktor Erholung vor allem im Kontext Gesundheit nicht fehlen, bietet das Vorhanden sein von heißen Schwefelquellen doch seit Jahrtausenden die Möglichkeit zu Entspannung, Erholung und Regeneration. So ist es zielführend das Thema eines Gesundheitsclusters für die Martinek-Kaserne aufzunehmen, da mit den Bestandsbauten auch ausreichend Fläche für die Medizin- und Gesundheitssparte vorhanden ist. Hier können mit Leichtigkeit Gruppenpraxen und Therapiemöglichkeiten entstehen. Ergänzend ist die Entwicklung von einem Schwefelbad am zentralen Platz sinnvoll, denn keine anderen lokalen Eigenheiten beschreiben mehr die Einzigartigkeit von Baden. Besonders kann festgestellt werden, dass es durchwegs interessant wäre, das Thema Schwefelbad und Schwefelwasser sowohl für die lokale Bevölkerung als auch für Tages- und Kurgäste aller Kassen, Konfessionen und sozialen Schichten besser erlebbar zu machen. Dies braucht bei weitem keine aufwändige und teure Thermenanlage zu sein, ein "einfaches" Schwefelbad könnte den Charakter und das Flair nicht besser treffen. Gemeinsam mit einem nebenstehenden Seminarhotel mit Weinerlebniswelt könnte es so der zentrale Besuchermagnet dieses Stadtteiles werden.

An dritter Stelle sei nochmal die einzigartige Kulturlandschaft am Rande des Wienerwaldes erwähnt, welche am Rande des alpinen Klimas in die pannonische Klimazone übergeht. Nun befindet sich im hinteren Bereich des Kasernenareals das ehemalige Übungsgelände der Panzerhaubitzen genannt "Achterschleife". Für Übungszwecke zu klein entspricht dieses Areal doch einem relativ unberührten Stück Natur, und gleicht den hier lokal vorkommenden Trockenrasen und Trockenwiesen, welche typisch für die Region sind.
Mit der Anlage eines naturgetreuen Landschaftsparks steigert sich der Erholungswert des Grätzels um ein Vielfaches und würde einen fast einzigartigen Naherholungsraum bedeuten. Mit seiner seltenen Pflanzen- und Tierwelt könnte so ein weiterer Besuchermagnet am Rande der Stadt geschaffen werden.

N

Lageplan / 009
Maßstab 1:5000
Konzeptgrafiken STB



verbinden

Teil drei des Konzeptes trägt den Titel "verbinden". Ohne Verbindungen gibt es keine Stadt und keine Siedlung. Verbindungen gliedern den Raum und das Umfeld, geben ihm Struktur und machen diese Strukturen untereinander unterscheidbar. Verbindungen sorgen für die Erschließung des Umfeldes und ermöglichen erst die Interaktion mit der Umgebung.
"Verbinden" existiert in jedem Maßstab, sowohl im Kleinen wie dem Grätzel oder der Nachbarschaft, als auch regional und überregional.

So beeinflusst die Verbindung als räumliches Netz unser Leben heutzutage wohl genauso stark wie der eigentlich erschlossene Raum. Man bedenke nur wie viel Zeit wir heutzutage auf dem Weg in die Arbeit, zum Einkaufen oder für Freizeitaktivitäten verbringen. Mittlerweile setzt schön langsam wieder ein Umdenken zum klassisch modernen Ansatz der räumlichen Trennung von den Grundfunktionen des täglichen Lebens ein und wie in früheren Zeiten ist eine Nähe von Wohnen, Arbeiten und Freizeit erwünscht, sprich die Verbindungen sollten möglichst kurz, und im Idealfall mittlerweile auch autofrei zurücklegbar sein.
Genau hierfür bietet die Martinek-Kaserne als aufgeschlossener Stadtteil die besten Voraussetzungen um ein verkehrsberuhigtes Wohn- und Arbeitsquartier mit kurzen Wegen zu generieren. Verbindungen schaffen hier Bezugspunkte zwischen alter Struktur und Neubauten, ermöglichen innerhalb von maximal 5 Minuten vom Wohnort zum Arbeitsplatz zu gelangen und erstellen mit dem dazwischenliegenden Hofsystem einen spannenden Zwischenraum, der mehr wie ein konventioneller Freiraum auch die Möglichkeit der unbeschränkten Kommunikationsmöglichkeiten bringt, entsteht doch ein abgeschlosser urbaner Platz welcher nicht in die Unendlichkeit verläuft. Dieser Zwischenraum bietet die Möglichkeit der unbeschwerten Benutzung, sowohl für Jung, als auch für Alt, da er verkehrsfrei gehalten wird. Eine Eigenschaft, welche der lokalen Bevölkerung sehr wichtig ist.

Verbindungen sind aber auch im Spannungsfeld Innen und Außen wichtig. So charmant der Gedanke heute erscheint im Sinne des "klassischen Städtebaus" alle Funktionen des alltäglichen Lebens mit einer Wegstrecke von maximal 400 Meter erreichen zu können, gibt es eben auch die Notwendigkeit der Verbindung in die Umgebung, sei es der Stadtbummel in der Freizeit, der Weg in eine höher bildende Schule, der Arbeitsweg in die nahegelegene Hauptstadt oder auch der Geschäftstermin in den neu entstehenden Büroflächen der ehemaligen Kaserne.
So können die ehemaligen Kasernenbauten, insofern man Durchgangsmöglichkeiten schafft und Wege öffnet, auch ein "Verbindungsglied" zwischen Innen und Außen darstellen, welche diesen speziellen Stadtteil auch mit der Umgebung verbinden. Ein Ort, welcher sowohl für die Ökonomie, als auch für den Gesundheitssektor interessant sein sollte, da er einen Austausch von Waren und Leistungen nicht nur zulässt, sondern durch seine Struktur auch fördert.

Dementsprechend ist es auch in der heutigen Zeit notwendig um den Individualverkehr im bestmöglichen Ausmaß so gering wie möglich zu halten, dass die öffentliche Anbindung eines Stadtteils in dieser Größenordnung nicht vergessen wird. So schön der Gedanke einer eigenen S-Bahn Station keine 600 Meter vom jetzigen Haupteingang entfernt erscheinen mag, ist es regional typisch eher realistisch, den anfallenden Bedarf einer öffentlichen Verbindung mittels vorhandener Regionalbusverbindungen wie von den Wiener Lokalbahnen und der Stadt bereits angeboten zu decken. So kann eine Überarbeitung des City-Bus Angebotes durchwegs einen Schub für die zukünftige Entwicklung dieses Stadtteiles bringen. Denkbar wäre hier auf der einen Seite die Erweiterung um eine 4. Linie oder das Einbeziehen der Kaserne in eine existierende Streckenverbindung. Weiters könnte die bereits vorhandene Linie der WLB in Richtung Bad Vöslau um eine Haltestelle erweitert werden um die Wege zu einem öffentlichen Verkehrsmittel kurz zu halten.

N

Lageplan / 010
Maßstab 1:5000
Konzeptgrafiken STB

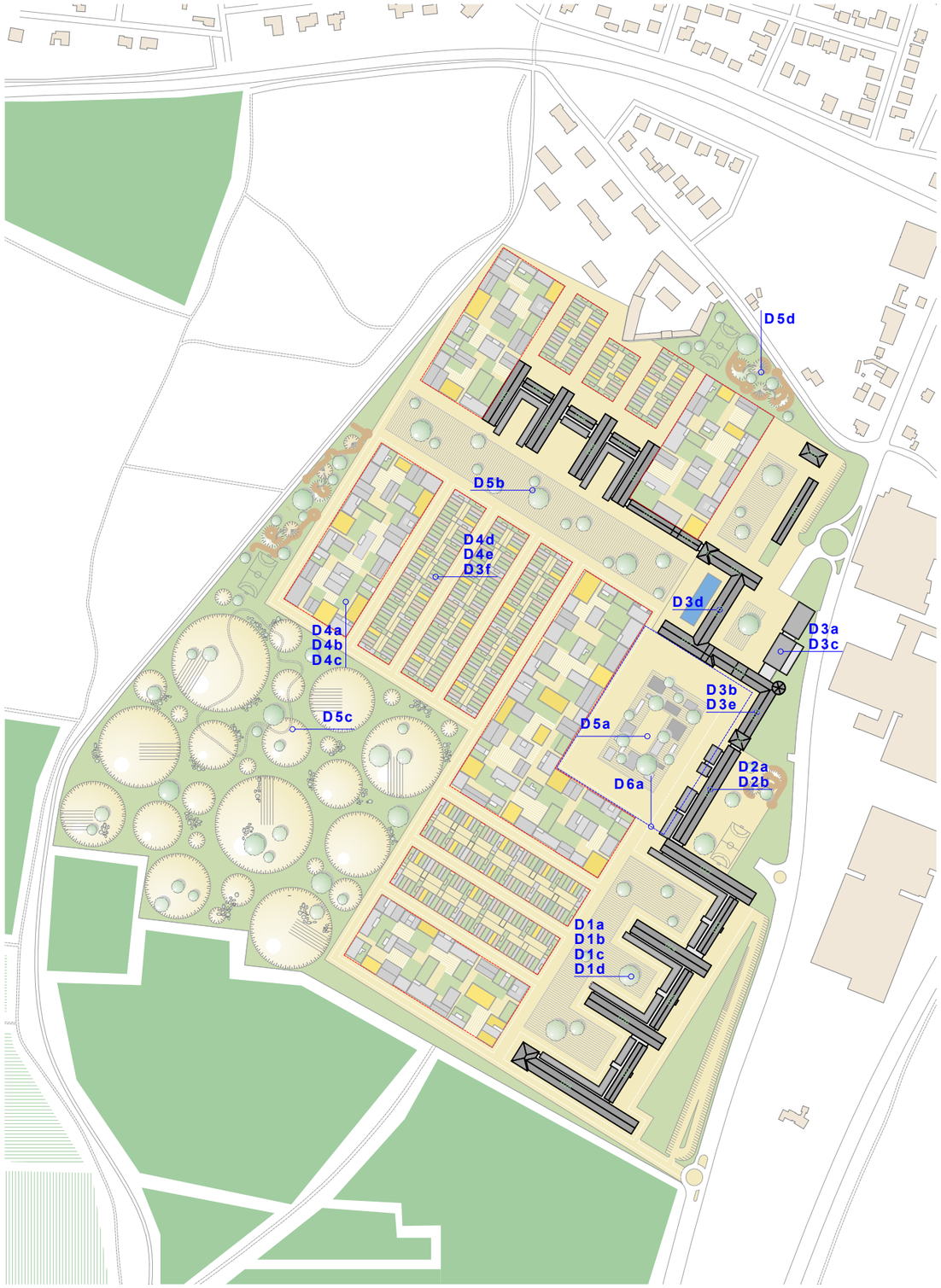
gestalten

"Gestalten" ist der vierte und letzte Teil des städtebaulichen Konzeptes. Nachdem der Bestand, der Freiraum und die Wegebeziehungen bereits behandelt wurden, resultiert aus den drei vorangegangenen Kapiteln die bebaubare Restfläche.
Diese situiert sich genau im Zentrum all jener Funktionen, welche die Rahmenbedingungen für eine moderne Stadtstruktur bilden.

Wenn wir uns ein letztes Mal im Ansatz das SEK 2031 in Erinnerung rufen gibt es bereits vernünftige "Empfehlungen" für die Ausgestaltung des Bereiches Wohnen, indem unter anderem ein "qualitatives Wachstum" mit verdichtetem Einfamilienhausbau, Reihenhäusern und Doppelhäusern empfohlen wird. Ebenso sollten innovative Pionierprojekte wie "Generationen-Wohnen" etc. angedacht werden. Was macht nun in Anbetracht auf das bisherige Konzept auf der einen Seite, und auf die vorhandene Baufläche auf der anderen Seite überhaupt Sinn?
Genau in diesem Zusammenhang ist ein kurzer Blick auf die vorhandene Milieustudie der Badener Bevölkerung hilfreich. Aussagekräftig für eine zukünftige Entwicklung von Wohnungen, Reihenhäusern etc. ist sicherlich, dass mehr als die Hälfte der hier lebenden Menschen den besser situierten Milieus zugeordnet werden werden. Dies ist insofern hilfreich, da es das Spektrum der möglichen Immobilien- und Wohnungsgrößen relativ frei entwickeln lässt. Lässt man diverse gesellschaftliche Präferenzen, welche großteils auf parteilichen Nutzen beruhen, außer Acht, ist es hier wegen der außergewöhnlichen Gesellschaftsstruktur nicht notwendig, ausschließlich sozialen Wohnbau mit kompromisslos knappen Einheiten zu entwickeln. Neben klassisch kleinen Wohnungen, welche bekanntlicherweise reißend Absatz finden, braucht man auch keine Angst vor der Entwicklung von größeren Wohneinheiten und Reihenhäusern etc. zu haben, da der Markt bereits vorhanden ist und ein langer Leerstand nicht zu befürchten ist.
Setzt man auf eine bestmögliche Durchmischung des vorhandenen Angebotes lockt man auch den größtmöglichen Prozentsatz verschiedener Milieus an, was zu einer bunten Gesellschaftsstruktur führen kann.

N

Lageplan / 011
Maßstab 1:5000
Konzeptgrafiken STB



Entwurf - Übersicht

In der Grafik auf der linken Seite ist nun eine verkleinerte Version des gesamten Entwurfes ersichtlich. Eine große Variante befindet sich in der Anlage am Ende der Arbeit.
Zu erkennen ist der Umgang mit der erhaltenswerten Struktur auf der einen Seite, sowie die Lage der Wohnquartiere und des Freiraum- und Grünkonzeptes. Ebenfalls sind die wichtigen Punkte des Verkehrskonzeptes wie Parkraum und öffentlicher Verkehr enthalten.

In der folgenden Tabelle werden jene Details beschrieben, welche im Entwurf näher präzisiert werden.

1. Büro- & Geschäftsgebäude
   - **D1a - Erdgeschoß**
   - **D1b - Obergeschoß**
   - **D1c - Dachgeschoß**
   - **D1d - Detailausschnitt**

2. Kindergarten und Volksschule
   - **D2a - Erdgeschoß**
   - **D2b - Dachgeschoß**

3. Seminarhotel & Schwefelbad
   - **D3a - Hoteleingang und Seminarbereich**
   - **D3b - Zimmer im Altbau**
   - **D3c - Zimmer im Neubau**
   - **D3d - Schwefelbad**
   - **D3e - Detailausschnitt**

4. Wohnen
   - **D4a - Wohnen Block - Erdgeschoß**
   - **D4b - Wohnen Block - Regelgeschoß**
   - **D4c - Wohnen Block - Fassadenschnitt**
   - **D4d - Wohnen Reihenhaus - Erdgeschoß**
   - **D4e - Wohnen Reihenhaus - Obergeschoß**
   - **D4f - Wohnen Reihenhaus - Dachgeschoß**

5. Freiraum
   - **D5a - Marktplatz**
   - **D5b - Promenade**
   - **D5c - Park**
   - **D5d - Spielplatz**

6. Verkehr
   - **D6a - Sammelgarage**

N

Lageplan / 012
Maßstab 1:5000
Entwurf
Übersicht

Info, Detailnummern

Entwurf - Flächenauswertung

Flächenauswertung

Grundflächen:

Grundstücksgröße:	393.500m²
Bauland:	178.300m²
Grünland:	134.350m²
Plätze:	80.850m²
bebaute Grundfläche:	137.400m²
Baufelder neu:	108.150m²

Geschoßflächenzahl:

BGF notw.= 310.980m²
BGFnotw. = GFZ x Grundfläche (ohne Grünland)
GFZ: 1,20
Grundfläche: 259.150m²

Bruttogrundflächen:

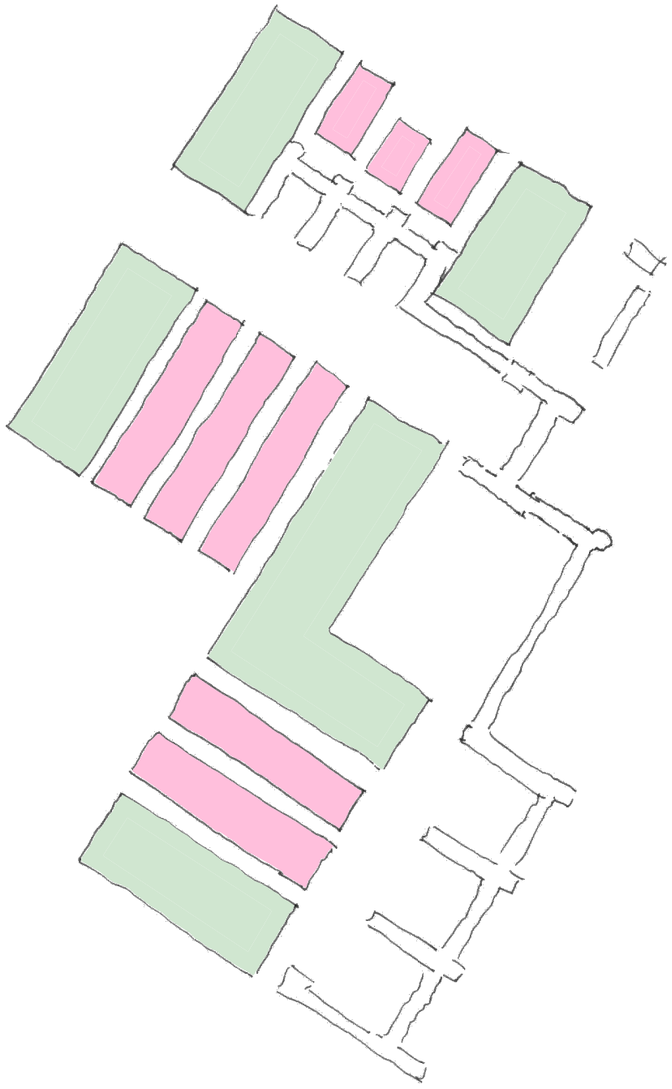
BGF Bestand und Zubauten:	81.900m2
BGFnotw.:	310.980m2

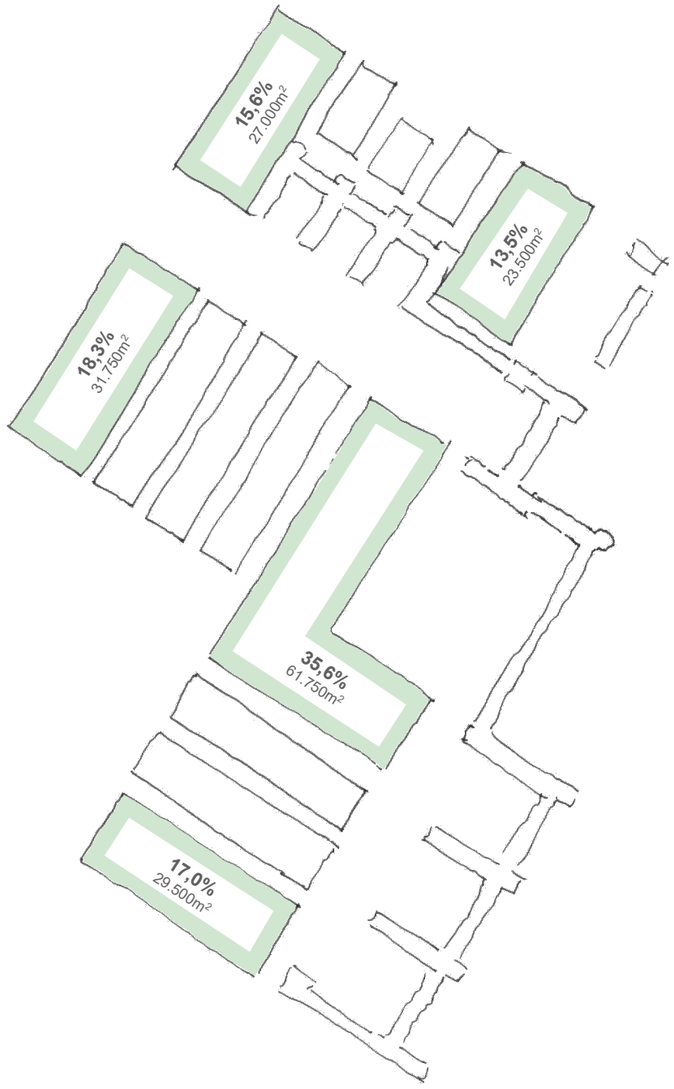
Flächen zusätzlich: 229.080m²
=> GFZ von 2,12 pro Baufeld

N

Lageplan / 013
Maßstab 1:5000
Flächenausertung 1

Entwurf - Verteilungsschlüssel





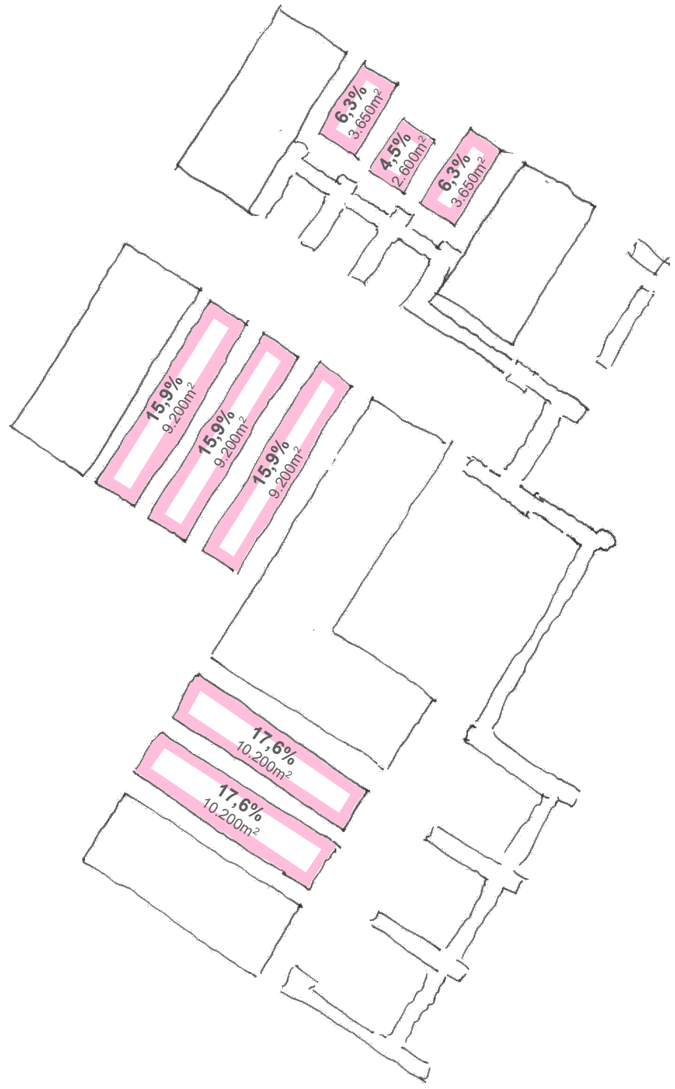


Abb. 24: Verteilungsschlüssel - Skizze

Grundflächen:

Neubauflächen gesamt:	108.150m²
BGF notwendig:	229.080m²
notwendige Dichte:	GFZ: 2,12

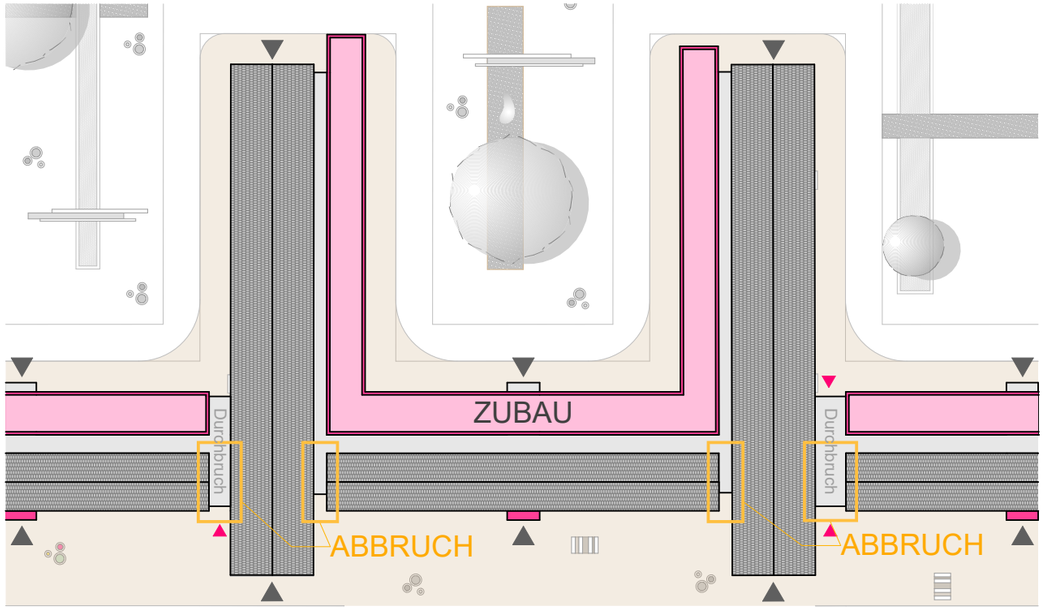
Grundflächen:

Neubauflächen	69.400m²
BGF notwendig:	ca. 173.500m²
notwendige Dichte:	GFZ: 2,50

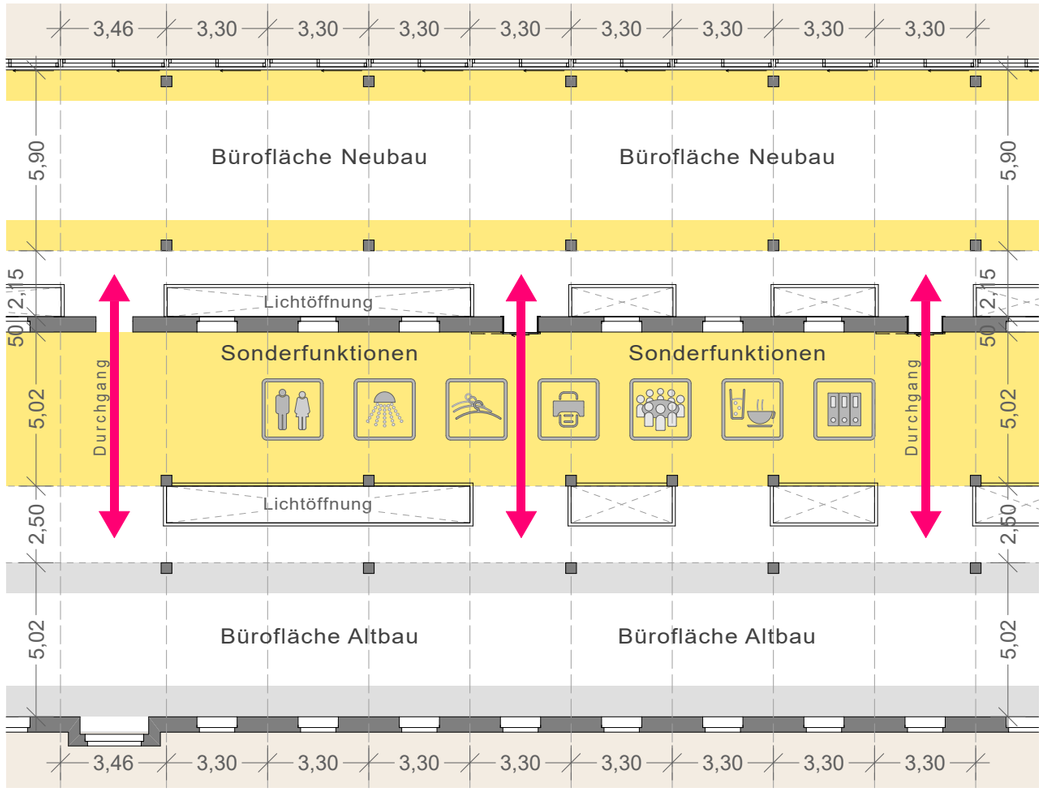
Grundflächen:

Neubauflächen	38.720m²
BGF notwendig:	ca. 58.000m²
notwendige Dichte:	GFZ: 1,50

N



Konzept ALT - NEU / 014



Konzept AUFBAU / 015

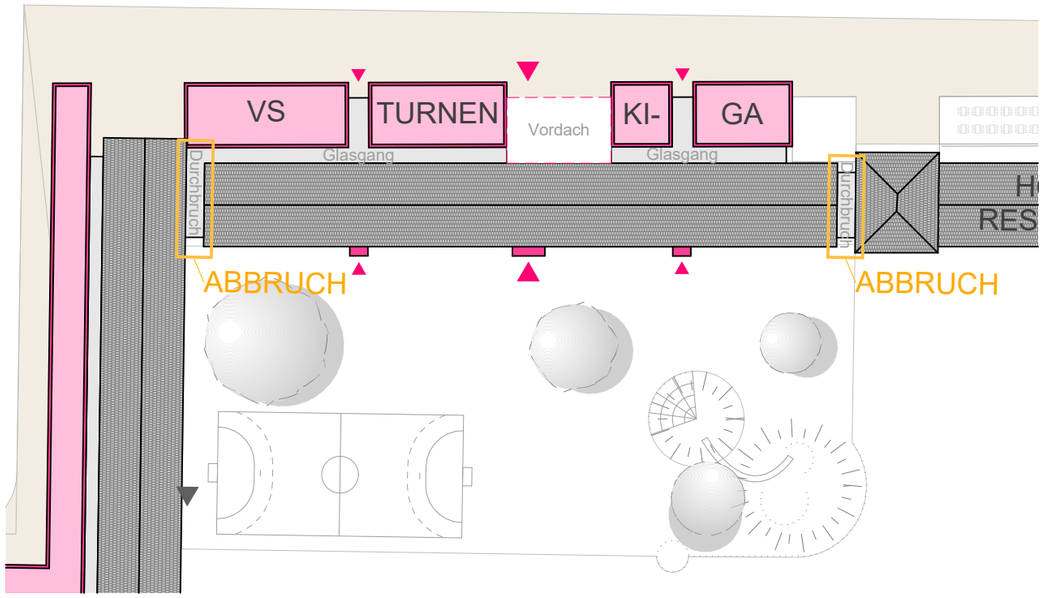
Konzept ALT - NEU / AUFBAU
Maßstab 1:1000 / 1:200
Konzeptgrafiken STB

1. Büro- & Geschäftsgebäude
(D1a - D1c)

Bei den als Büro- und Geschäftsgebäude vorgesehenen Bauten handelt es sich um die Objekte 005 bis 011 und 022 bis 028. Diese wurden wie bereits eingangs erwähnt vor allem als Mannschaftsgebäude genutzt. Problematisch in ihrer Verwendung ist vor allem der schlanke Bautypus mit Trakttiefen von lediglich zehn bis zwölf Metern, positiv jedoch die breiten Erschließungsgänge und die rasterförmige Bauwerksanordnung. Detailgrundrisse finden sich im Anhang unter den Nummern D1a, D1b und D1c.

Drei Themenbereiche sind wesentlich für die Entwurfsanordnung;
Erstens wäre ganz am Anfang der Denkmalschutz, welcher auf jenen Objekten und dem Hofsystem liegt anzuführen, da eben dieser einen schonenden Umgang mit den Gebäuden und der vorhandenen Bausubstanz vorschreibt.
Notwendigerweise ist jedoch, unter der Voraussetzung zeitgemäße Strukturen schaffen zu wollen, ein Anbau wegen der niedrigen Trakttiefen unausweichlich. Um nicht gänzlich auf das schützenswerte Bild und das Hofsystem wie in der Analyse beschrieben verzichten zu müssen bietet sich deswegen die einhüftige Anordnung der Zubauten an. Auf der einen Seite bleibt so eine Originalansicht erhalten, auf der anderen Seite kann man mittels Anbindung durch einen transparenten Glasgang für einen möglichst großen Substanzerhalt sorgen.
Weiters bleibt die straßenseitige Schauseite bis auf kleine Adaptierungen möglichst unangetastet.
Diese Maßnahmen führen trotz eines Eingriffes in die Bestandsgebäude zu einem höchstmöglichen Erhalt der Gebäude mit dem Vorteil einer besseren Verwendbarkeit.
Den zweiten Bereich sollte man unter dem Namen Struktur zusammenfassen. Wie bereits am Ende des vorherigen Punktes zu erkennen sind bei einem Büro- und Geschäftsgebäude vor allem Funktionalität und Ökonomie entscheidende Punkte.
Dies erreicht man durch die einhüftigem Anbauten, indem man eben so die belichtete Bürofläche nahezu verdoppelt. Es rutschen dementsprechend notwendige Nebenräume und Nebenfunktionen wie Garderoben, Lagerräume, Kaffeeküchen, etc. in die dunkle Mittelzone.
Ebenso wirkt sich die Aufnahme der bestehenden Erschließungsstruktur positiv aus, da sie ebenso in der Mittelzone situiert ist. Durch großzügige Fensterflächen im Anbau und Lichtöffnungen in den Verbindungsgängen entsteht ein moderner und lichtdurchfluteter Bürobau mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Um die Position dieser Objekte noch weiter zu festigen ist es zusätzlich notwendig, die vorhandenen Zugänge um einige Öffnungen und Durchblicke zu erweitern. Dies führt zu einer besseren Lesbarkeit der Einzelobjekte und bietet auch die Chance, bei Bedarf ganze Gebäudetrakte zu vermieten.
So besteht die Möglichkeit, dass sich die ehemaligen Kompaniebauten als Bindeglied zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit entwickeln.
So sind wir bei der dritten entwurfsrelevanten Komponente der Bauteile angekommen, der städtebaulichen Lage und den daraus resultierenden soziologischen Möglichkeiten. Durch die Schaffung von leistbaren Arbeitsflächen in einem zu Fuß erreichbaren Umfeld, welches zusätzlich auch noch gut an den städtischen Verkehr angeschlossen ist, ergeben sich mannigfaltige Nutzungsmöglichkeiten, sowohl für die Anwohner, als auch für von außerhalb kommende Nutzer.
So bietet eine derartige Struktur gute Entwicklungsmöglichkeiten für zB. Telearbeitsplätze, Kleingewerbe, als auch die im SEK2031 erwähnten "Clustersektoren" wie Immobilien & Wohnen, Recht & Beratung und Gesundheit und Optik.
Durch die optimale Durchmischung des Quartiers sowohl mit Wohnungen als auch Arbeitsmöglichkeiten bestehen die strukturellen Voraussetzungen, unnötigen Individualverkehr größtmöglich zu reduzieren.

wichtige Daten:	**BGF Bürokomplex**
BGF alt:	38.800m²
BGF neu:	17.700m²
BGF ges.:	**56500m²**



Konzept ALT - NEU / 016

2. Kindergarten & Volksschule

(D2a - D2b)

Ganz am Anfang des Kindergarten- und Schulkonzeptes steht eine Bedarfsanalyse. Nach einer vorsichtigen Abschätzung der zu erwartenden Siedlungsgröße sieht der Entwurf die Schaffung von etwa 2500 neuen Wohneinheiten (ca. 2000 Wohnungen und 500 Reihenhäuser) vor. Bei statistisch 2,1 Bewohnern pro Wohneinheit (lt. Statistik Austria) ergibt sich dementsprechend eine Siedlungsgröße von etwa 5000 Einwohnern, abgezogen 20% Nebenwohnsitzen, bleiben als Bemessungsgrundlage 4200 Einwohner übrig. Anteilsmäßig über die altersmäßige Bevölkerungsverteilung gerechnet ergeben sich dementsprechend

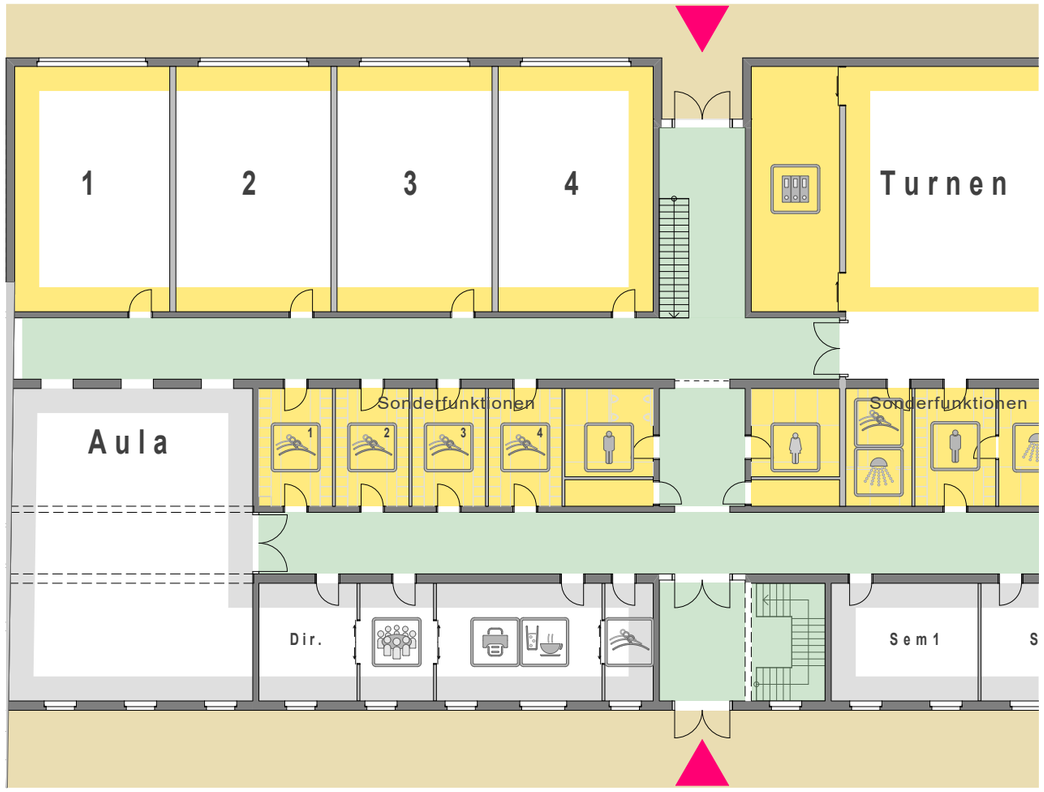
- Kinder 0 - 2 Jahre => 140 (112 bei 80%)
- Kinder 3 - 5 Jahre => 145 (116 bei 80%)
- Kinder 6 - 9 Jahre => 204 (163 bei 80%)

In Niederösterreich sind die Kommunen für den Bau und den Erhalt von Schulen und Kindergärten zuständig. So ist es von Vorteil bei der Entwicklung derartiger Wohnsiedlungen, in Abstimmung mit der Stadt, hier das zuständige Magistrat in Baden bei Wien, soziale Infrastruktur gleich mitzudenken.

Nach einer Anfrage per E-Mail ergab sich dementsprechend ein geschätzer Bedarf von sechs bis sieben Kindergartengruppen, da die maximale Gruppengröße lt. Kindergartengesetz bei 20 Kindern liegt. Als Organisationsform hat sich für die Stadt ein Kindergarten mit sechs Gruppen bewährt.
Weiters wäre für die Stadt die Errichtung von mindestens vier Volksschulklassen notwendig, was jedoch zu überdenken ist, da eine vierklassige Volksschule als Struktur ineffizienter ist als eine achtklassige. Allein die abgeschätzte Kinderzahl erlaubt jedoch den Schluß, dass eine achtklassige Volksschule allein durch die erwartbare Kinderzahl dieser Wohnsiedlung gedeckt werden könnte.
Da Kindergärten und Volksschulen "Nahversorger der städtischen Infrastruktur" darstellen ist auch die Frage nach zumutbaren Weglängen gegeben, wobei bei Kindergartenkindern in Baden ein Einzugsgebiet von ca. einem Kilometer Umkreis als Grundlage dient. Bei Volksschülern steigt die Zuteilung in Baden bei Wien auf ein Umfeld von 1,5 bis 2 km.

Als Standort für einen Kindergarten und eine Volksschule bietet sich das Gebäude der ehemaligen Heeressanitätsanstalt (Objektnummer 021, vgl. D2a und D2b) an. Vorteilhaft bei diesem Objekt ist auf der einen Seite seine Lage im Zentrum der Kaserne, sprich sie ist von allen Punkten nahezu gleich gut zu erreichen, und auf der andernen Seite seine Struktur. Eben diese lässt sich ähnlich entwickeln wie die im vorangegangen Kapitel bereits ausgeführten Bürobauten. So lässt sich die vorhandene Bestandsstruktur relativ unproblematisch in notwendige Garderoben, Lehrerzimmer, Sanitärräume, Seminarräume, etc. adaptieren.
Einen zusätzlichen Vorteil bietet die Zusammenfassung dieser zwei Funktionen in ein Bauwerk. So bietet es Vorteile bei der Ausnutzung des notwendigen Raumprogrammes. Räumlichkeiten, welche zum Beispiel nur temporär genutzt werden, wie etwa der Turnsaal oder notwendige Bewegungsräume, können so effizienter genutzt werden und haben dementsprechend weniger Leerstand.

Konzept ALT - NEU
Maßstab 1:1000
Konzeptgrafik STB



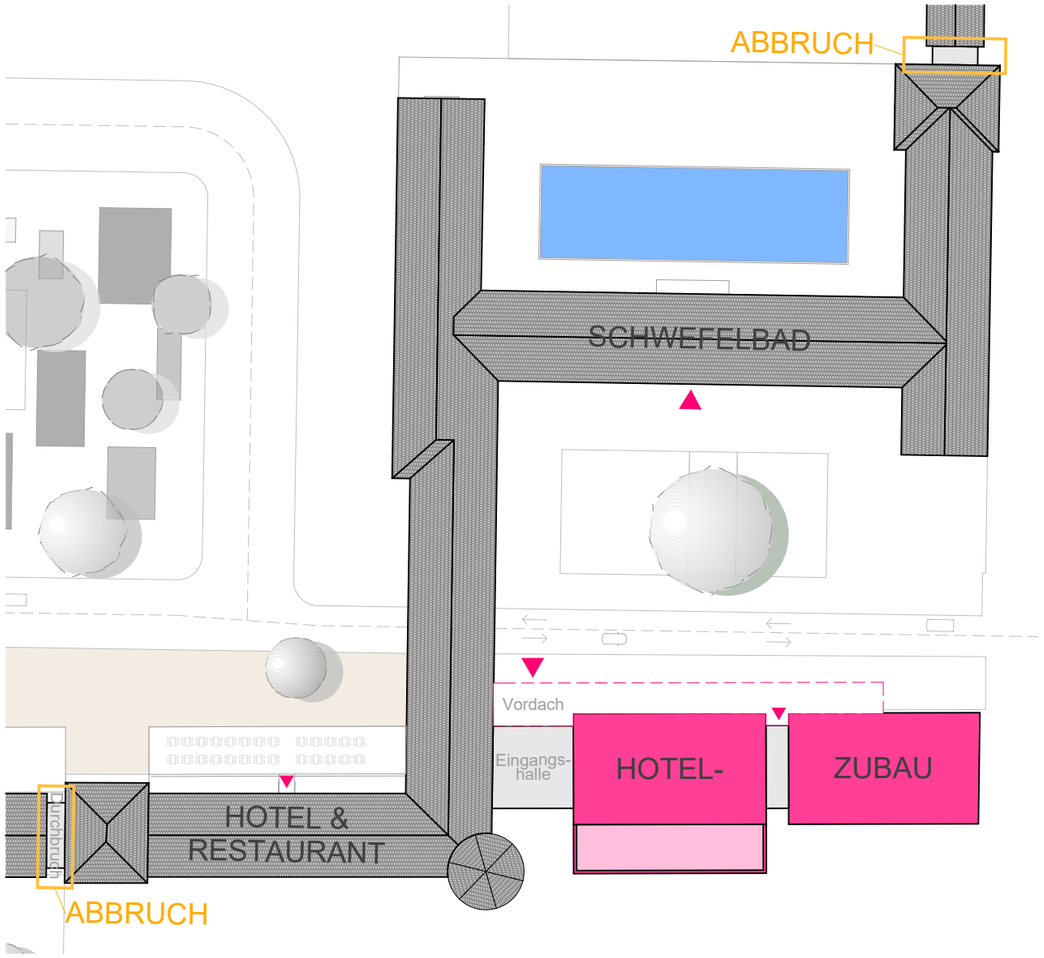
Konzept AUFBAU / 017

Weiters ist es durch einen gemeinsamen Eingangsbereich zwischen Kindergarten und Volksschule möglich eine Caféteria welche gemeinschaftlich genutzt werden kann zu installieren. Man bedenke hier den Zusatznutzen einer derartigen Einrichtung für Nachmittagsbetreuung und anderwertige Aktivitäten wie die schon öfter zitierte "Junior-Senior-Uni" als zusätzliches Bildungsangebot für die Badener Bevölkerung. Ausreichend Seminar- und Klassenräume wären jedenfalls vorhanden und zur Nutzung vor allem abseits des Regelbetriebes bereit.
Der Hauptzugang wird durch ein großzügiges Flugdach markiert. Eben im Bereich von diesem Flugdach ist eine mögliche Erweiterungsfläche des Kindergartens, sollten doch einmal zwei weitere Gruppen notwendig sein. Nebeneingänge sowohl in den Hof als auch in den Garten sorgen für kurze Wege während des Betriebes, gliedern das Bauwerk zusätzlich und sorgen für eine gute Lesbarkeit der Funktionen.
Zusätzlich erwähnenswert ist der großzügig konzipierte Schulgarten/ Schulhof, welcher sowohl Kindergartenkindern als auch Volksschülern erlaubt gut behütet die Pausenzeiten im Freien zu verbringen, obwohl sogleich erwähnt werden sollte, dass das Spielen im "Gemeinschaftshof" durch das Konzept der autofreien Siedlung absolut unproblematisch wäre.

wichtige Daten:	**BGF VS & KiGa**
BGF alt:	4.420m²
BGF neu:	1.830m²
BGF ges.:	**6.250m²**

N

Konzept AUFBAU
Maßstab 1:250
Konzeptgrafik STB



Konzept ALT - NEU / 018

3. Seminarhotel & Schwefelbad
(D3a - D3d)

Im Herzen der Anlage, am zentralen Platz gelegen, liegt eines der Kernstücke des Entwurfs. Und zwar soll ein Seminarhotel mit nebenstehenden Schwefelbad im ehemaligen Kommandogebäude und Speisesaaltrakt entstehen, wie in der Grafik links ersichtlich ist.
Für die Lage spricht auf der einen Seite die zentrale Positionierung der zwei Gebäude in der Anlage, und auf der anderen Seite die Möglichkeit eines Anbaus.
So können im revitalisierten Altbau mit markantem Rundturm 41 Hotelzimmer, eine Bar, und ein Hotelrestaurant Einzug finden. Ergänzt wird das Angebot durch einen angestellen Neubau in Richtung Vorplatz. Dieser schafft eine zusätzliche Hofsituation, der gleich mehrere Funktionen aufnimmt. Und zwar befinden sich hier neben dem Hoteleingang auch der Eingang in das Schwefelbad und so wird eine standesgemäße Vorfahrt in das Hotel ermöglicht. Zusätzlich besteht die Möglichkeit über eine Abfahrt in die Tiefgarage einen eigenen, für das Hotel reservierten, Teilbereich zu erreichen. Durch die großzügig bemessenen Freibereiche vor dem Hotel- und Seminarbereich und eben auch vor dem Badehaus lässt sich dieser Seitenhof auch gut für Veranstaltungen in der wärmeren Jahreszeit nutzen.

Im Detail 3a im Anhang ist eben der Eingangsbereich des Hotel- und Seminarbereiches abgebildet. Gut ersichtlich ist die gemeinsam genutze Lobby, von der es einerseits Richtung Hotelrezeption, Restaurant und Hotelzimmer weitergeht und andererseits in ein über 300m² großes Foyer des Seminarbereichs. Von hier lassen sich unterschiedlich große Seminarräume erreichen, ein Mal ein 400m² großer Raum, teilbar in drei kleinere Einheiten, und ein Mal ein ca. 300m² großer der ebenfalls in 3 kleinere Einheiten teilbar ist.

Detail 3b zeigt den genutzten Teil des revitalisierten Kommandogebäudes, welcher für die Schaffung von Hotelzimmern in Frage kommt. Hier entstehen unter anderem 2 Juniorsuiten (Zimmer 1 & 2) und eine Seniorsuite (Zimmer 19). Weiters sind die Galerie im Rundturm und der extra breite Erschließungsgang mit Lichtbrunnen erwähnenswert, welche diesem Teil einen großzügigen Charakter verleihen.

Im Detail 3c im Anhang lassen sich die Neubauzimmer betrachten. Diese knapp 30m² großen Zimmer zeichnen sich im Gegensatz zu den Altbauzimmern durch eigene Freibereiche in Form von Loggien und Balkonen aus.

Detail 3d bildet das konzipierte Schwefelbad ab, welches das städtische Zentrum der Anlage abrundet. Zusätzlich besteht die Möglichkeit das Angebot des Hotels zu ergänzen, indem Hotel- und Seminargäste das Bad mitbenutzen können.
Dieses Bad, welches sowohl im Winter durch innenliegende Schwefel- und Kaltwasserbecken, als auch im Sommer durch ein großzügiges Sportbecken, verwendet werden kann, zeichnet sich vor allem durch die kompakten räumlichen Zusammenhänge aus. So sind die Wegbeziehungen, anders als in vielen Thermen kurz gehalten und neben den Hotelgästen können auch alle Anwohner einfach und unkompliziert ein für Baden typisches Bad im berühmten Schwefelwasser genießen. Zusätzlich zum Café gibt es auch einen kleinen Saunabereich, eine Schwefelerlebniswelt und eine Kinderlandschaft.
Räumlich ist es durchaus denkbar und möglich, Sommer- wie Winter unterschiedliche Angebote für das Haus vorzusehen, da der Außenbereich und die zwei Innenbereiche voneinander getrennt betreten werden können.

wichtige Daten:	**BGF Seminarhotel & Schwefelbad**
BGF alt:	15.000m²
BGF neu:	4.150m²
BGF ges.:	**19.150m²**

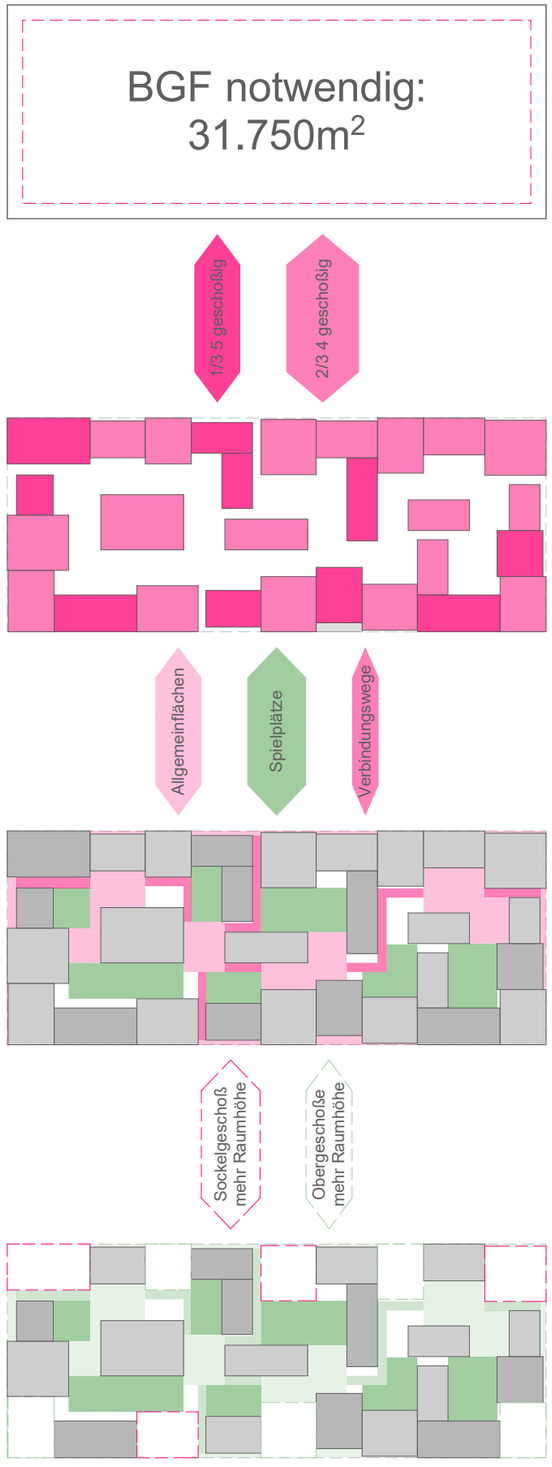
N

Konzept ALT - NEU
Maßstab 1:1000
Konzeptgrafiken STB

4. Wohnen in der Martinek-Kaserne
(D4a - D1e)

Die Grundlagen des Wohnquartiers Baden bei Wien wurden in vorangegangen Kapiteln schon ausreichend analysiert. Man erinnere sich nur an für die Bevölkerung wichtige Themen wie "ruhige Lage" oder "Grünbezug", bzw. die ortsansässigen Bevölkerungsmilieus.
Wie schon im Konzept erwähnt kann das Ziel einer Entwicklung in dieser Größenordnung nur die bestmögliche Durchmischung der Wohnobjekte, angepasst an möglichst viele Interessensgruppen sein. Es ist sowohl notwendig, Wohnraum für einkommensschwächere Schichten mitzudenken, als auch repräsentative Adressen für einkommensstärkere Bewohner.
Ziel dieses Entwurfes ist es also, eine gut durchmischbare Struktur zu schaffen, welche zeitgemäß auf die Bedürfnisse der Anwohner zugeschnitten werden kann, sowohl in der Größe des Wohnraumes, als auch in dessen architektonischer Qualität und Ausgestaltung. Ist doch der Preis und die Leistbarkeit ein Maßstab, der trotz dem Vorhandensein von gut situierten Milieus nicht ausser Acht gelassen werden darf.
Auf der einen Seite wird dies durch die die Lage der Baufelder erreicht, welche sich zwischen Park und Prommenade situieren. So ist es für alle Anwohner in kürzester Zeit möglich, ausreichend ortstypische Naherholungsgebiete, ganz gleich ob gewachsen oder gestaltet, zu erreichen.
Eine weitere vorgesehene Wohnqualität des Entwurfes ist die Anlage als autofreie Siedlung zu konzipieren. Dies bringt allen Anwohnern Vorteile, da der Straßenraum für viele weitere Aktivitäten zurück gewonnen werden kann, sei es die Möglichkeit, dass Kinder wieder unbeschwert und ohne Verkehrslärm draussen spielen können, oder dass man sich gemeinsam mit den Nachbarn am Abend auf ein Glas Wein "auf der Straße" trifft. Erreichbar ist dies durch eine großzügige Sammelgarage unter dem zentralen Platz der Kaserne.

Gesamt ist ein notwendiges Volumen von ca. 230.000m^2 Bruttogrundfläche für den Bereich Wohnen vorgesehen. Je nach baulicher Ausnutzbarkeit bedeutet dies eine Nettogrundfläche von ca. 160.000m^2 Wohnnutzfläche (bei 70% Ausnutzung). Dies bedeutet, dass wir von etwa 2500 Wohneinheiten sprechen, die hier entstehen können, beachtet man einen Mix aus großen und kleinen Einheiten. Statistisch wohnen in Österreich 2,23 Personen pro Haushalt.
Resümierend bedeutet das, dass die Wohnsiedlung etwa 5000 Menschen beherbergen kann, eine recht stolze Größenordnung für eine Kleinstadt. Im Vergleich dazu hat der nahe gelegene Weinort Sooß gut 1000 Einwohner.
Weiters gliedern sich die Baufelder, wie im Verteilungsschlüssel der Flächenauswertung ersichtlich ist, in breite und schmale Streifen, deren Entwicklungsmöglichkeiten dementsprechend unterschiedlich sind.
Auf den breiten Baufeldern soll, nach dem Vorbild von Stadtvillen, Geschoßwohnbau entstehen, welcher sich fünf- bis sechsgeschoßig auf das Baufeld aufteilt. Diese Bauvolumen sind für Zweispänner bis Vierspänner vorgesehen.
Im Unterschied dazu entstehen auf den schmalen Baufeldern Reihenhäuser mit unterschiedlichen Achsbreiten und möglichen Bauhöhen, welches eine Differenzierung in unterschiedliche Größen ermöglicht.



Wohnen in den Stadtvillen

Nebenstehende Grafik erläutert das Zustandekommen der Bebauung unter Berücksichtigung der notwendigen BGF anhand eines herausgenommenen Bebauungsfeldes.
Laut vorangegangenem Verteilungsschlüssel wäre für diesen Baufeld eine Bruttogrundfläche von 31.750m2 vorgesehen. Um diese zu erreichen sind Stadtvillen mit einer Bebauungshöhe von fünf bis sechs Geschoßen notwendig. Diese verteilen sich auf die Ränder des "Blocks" sowie nach Möglichkeit in die entstehenden Höfe.
Im nächsten Schritt wird das Baufeld mit Erschließungswegen, Kleinkinderspielplätzen und Allgemeinflächen gefüllt, so dass ein bunt gemisches Quartier mit vielen kleinen Nebenhöfen öffentlicher und privater Natur entstehen kann. Er bietet sowohl Platz für das Spielen von Kleinkindern, als auch einen Treffpunkt für Anwohner.
Besonders flexibilisiert wird die Nutzbarkeit der vorgesehenen Volumina durch eine teilweise Anordnung von höheren Geschoßen.
Dies ermöglicht in Randbereichen durch eine Anhebung der Sockelzone die Schaffung von Cafés, Büros oder kleinen Shops und bringt mehr Leben in das sonst ruhige Wohnquartier. Weiters können durch das Erhöhen der Räume in den Wohngeschoßen besonders exklusive und repräsentative Wohnungen entwickelt werden. Man erinnere sich hier nur die Qualität der gründerzeitlichen Wohnungen in der Stadt.

Detail 4a und 4b beschreiben nun etwas ausführlicher mit Hilfe eines gewählten Ausschnitts die Wohnsituation in den Stadtvillen anhand eines Erdgeschoßes und eines Regelgeschoßes.
Gut zu sehen ist zum Beispiel in der Eckzone die Möglichkeit ein "Grätzl-Cafés" zu etablieren, welches zusätzlich noch ein attraktives Angebot für den nahestehenden Landschaftspark bietet und ihn so ebenfalls aufwerten kann.
Weiters können notwendige Nebenräume wie Fahrradräume, Kinderwagenräume und sogar Einlagerungsräume hier vorgesehen werden, und durch den Wegfall eines notwendigen Parkraumes kann hier absolut flächeneffizient und auch kostengünstig gebaut werden. Man bedenke die Ersparnis zB eines dafür notwendigen Kellergeschoßes mit Parkraum für mehrere PKW.
Ebenfalls können hier nach Möglichkeit Hofwohnungen mit zugeordneten Eigengärten entstehen, welches eine zusätzliche Wohnqualität darstellt.
Im Obergeschoß erkennt man gut die gewählte Struktur der Zweispänner und Vierspänner. So ergeben sich vor allem Zwei- und Dreizimmerwohnungen, welche aktuell sehr beliebt sind, ändert sich doch die Bevölkerungsstruktur zu immer mehr Singlehaushalten. Diese können je nach Erfordernis kompakter sowie großzügiger gestaltet werden. Wichtig ist auf jeden Fall das Vorsehen von ausreichend Balkonen und Loggien, welches das zeitgemäße Wohnangebot erst abrundet.
Größere Wohneinheiten nehmen vor allem dann die in Folge beschriebenen Reihenhäuser auf.

Konzept Entwicklung Blockrand / 019
Maßstab 1:2000
Konzeptgrafiken STB

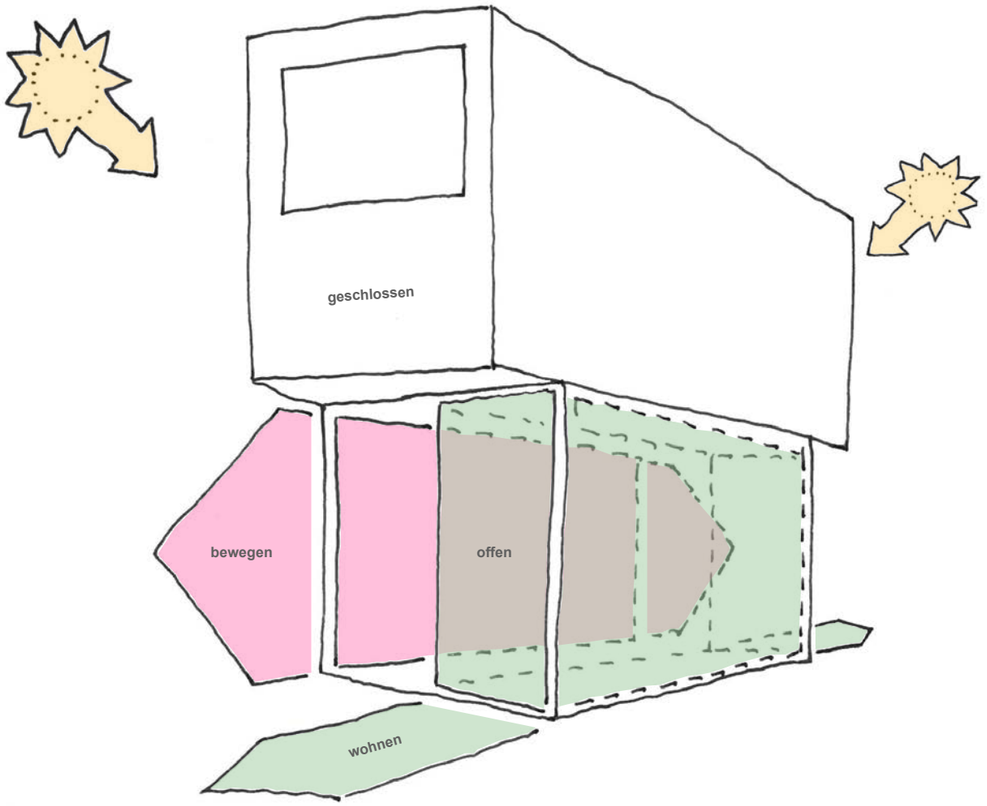


Abb. 25: Skizze - Konzept Reihenhaus

Wohnen in den Reihenhäusern

Als zusätzliches und ergänzendes Angebot zu den charmanten Wohnungen in den bereits beschriebenen Stadtvillen entstehen zusätzlich 480 Reihenhäuser in verdichteter Bauweise. Diese sehen, wie in den Details 4c, 4d & 4e ersichtlich Größen von ca. 95m² bis knapp 160m² auf recht kompaktem Baugrund vor.
Betrachtet man jetzt die kleinstmögliche Lösung so ist es etwa möglich, ein Reihenhaus zu entwerfen, welches auf 3 Wohngeschoßen 4 Zimmer und eine begrünte Terrasse bietet, lediglich auf einer Fläche von 61,25m² notwendigen Bauland. Bezieht man die ortsüblichen Baulandpreise von etwa 500€ in die Berechnung ein, so ergeben sich Kosten von lediglich 30.000€, welches nur einem Zehntel des üblichen Preises für ein Grundstück in dieser Gegend entspricht. Natürlich macht es einen Unterschied, ob nun 500m² Eigengarten vorhanden sind, oder lediglich 60m², aber es macht eben von den Gesamtkosten auch einen deutlichen Unterschied, und der Gesamtpreis für die eigenen vier Wande lässt sich so doch auf immerhin fast die Hälfte drücken.
Anders argumentiert; man baut nur ein Haus, um den Preis von einem Haus und hat nicht bereits durch die horrenden Grundstückspreise im Wiener Umland doppelte Kosten. Die größten vorgesehenen Grundstücke sind bereits für etwa 45.000€ erwerbbar, immer noch ein Fünftel des sonst notwendigen Kaufpreises.
Dies sollte vor allem für junge Familien und einkommensschwache Schichten Argument genug sein, sind dementsprechend weniger Eigenmittel für einen Ankauf notwendig.
Zusätzlich bietet diese autofreie Siedlung ein großzügig angelegtes Freiraumkonzept, beginnend bei dem nun frei werdenden Straßenraum über die breiten Promenaden bis hin zum angelegten Landschaftspark. So sollten keine Bedürfnisse an Freiraum und Bewegung ungedeckt bleiben und die begrenzten Wohneinheiten werden bestmöglich abgerundet.

wichtige Daten:	**BGF Wohnen**
BGF Block:	173.500m²
BGF Reihe:	58.000m²
BGF ges.:	**229.080m²**

5. Freiraum
(D5a - D5d)

Der konzipierte Freiraum der Martinek-Kaserne gliedert sich in vier Teilbereiche, welche unterschiedliche Qualitäten aufweisen:

Der zentrale Hof mit dem pavillonartigen Marktplatz wird in Detail 5a beschrieben. Im Zentrum eben dieses Platzes wird ein Bereich für Marktstände reserviert. In 16 vorgesehenen Zonen finden Stände und Geschäfte unterschiedlicher Größenordnung Platz. Diese Flächen haben Größen von ca. 15m^2 bis ca. 250m^2. Diese Struktur ist vorgesehen für das Entstehen von diversen regionalen Nahversorgern die Obst, Gemüse, Fleisch oder Milchprodukte von heimischen Bauern anbieten, ebenso wie für Dienstleistungsbetriebe wie zB. Friseur, kleine Cafés oder Bistros. Zusätzlich sind kleine Boutiquen, eine Trafik oder auch eine lokale Vinothek denkbar. Unterstützt werden soll mit dieser Bebauung der Trend wieder zurück zu lokalen Lebensmitteln und Nahversorgern, welche lokale Angebote aus der Umgebung präsentieren können. So sieht das Gesamtareal eine bebaubare Ladenfläche von etwa 1450m^2 vor, welches einem heutigen mittelgroßen Supermarkt, etwa von den Marken Merkur oder Eurospar, entspricht. Die kleinteilige Struktur sorgt für die Möglichkeit das kleine Shops auf einem Marktplatz in Koexistenz existieren können. Abgerundet wird die zentral angeordnete Marktzone einerseits durch einen umringten Veranstaltungsplatz, welcher die vorhanderne Struktur der Läden für Catering etc. benutzen kann. Außerdem werden die Pavillons durch ortstypische Bäume wie Rotbuche, Winterlinde oder auch Obstbäume wie Kritzendorfer Einsiedekirsche und einem Marillenbaum (Ungarische Beste) mit Schatten versorgt. Zusätzlich bringen die Obstbäume saisonal verfügbares Gratisobst für jedermann. Um ausreichend Parkplätze für Laufkundschaft nicht zu vergessen sind in die Marktstruktur 2 Stiegenhäuser mit eigener Liftanlage in die direkt darunter befindliche Sammelgarage vorgesehen. So bleibt bei nähestmöglichem Parkraum der zentrale Hof der Anlage ebenfalls autofrei.

Ein weiteres zentrales Entwurfskriterium des Freiraumkonzeptes bieten zwei großzügige Promenaden (Detail 5b), welche einerseits südwärts und andererseits westwärts orientiert sind. Die beiden Promenaden bilden ein Bindeglied zwischen Wohnquartier und Arbeitsplätzen in den Büro- und Geschäftsgebäuden und sorgen so im Tagesablauf sowohl für arbeitende Menschen als auch für Bewohner des Quartiers für ausreichend Ruhe- und Erholungsraum. Der Freiraum gibt sich geometrisch, gestaltet und gerichtet, und stellt so einen Teilbereich geplanter Natur dar. Neben Rasenstreifen und Schotterplätzen mit Findlingen, welche den Raum gliedern, laden vor allem Sitzmöbel welche Saisonal bepflanzt sind, zum Verweilen ein. Die Oberflächen der Promenaden sind als feinkörnige Kiesflächen vorgesehen, welche nur durch "gebundene" Bereiche, zwecks besserer Befahrbarkeit für notwendigen Verkehr, unterbrochen sind. Den Baumbestand bildet ebenfalls wie bereits beim Marktbereich eine Auswahl an ortsüblichen Arten wie Flaumeiche, Rotbuche oder Winterlinde. Auch die typische Schwarzkiefer oder die Esche darf nicht fehlen und zeigt so den Baumbestand des Wienerwaldes. Zusätzlich werden, um mit Kindern und Jugendlichen auch alle Zielgruppen abzudecken, auch Ballspielplätze und Bewegungszonen vorgesehen.

Abb. 26

Naturschutzgebiet
Glaslauterhügel -
Heferlberg
Pfaffstätten

© Norbert Sauberer
www.naturschutzbund.at

Abb. 27

Eichkogel
Mödling

© kleinefreude.blogspot.com

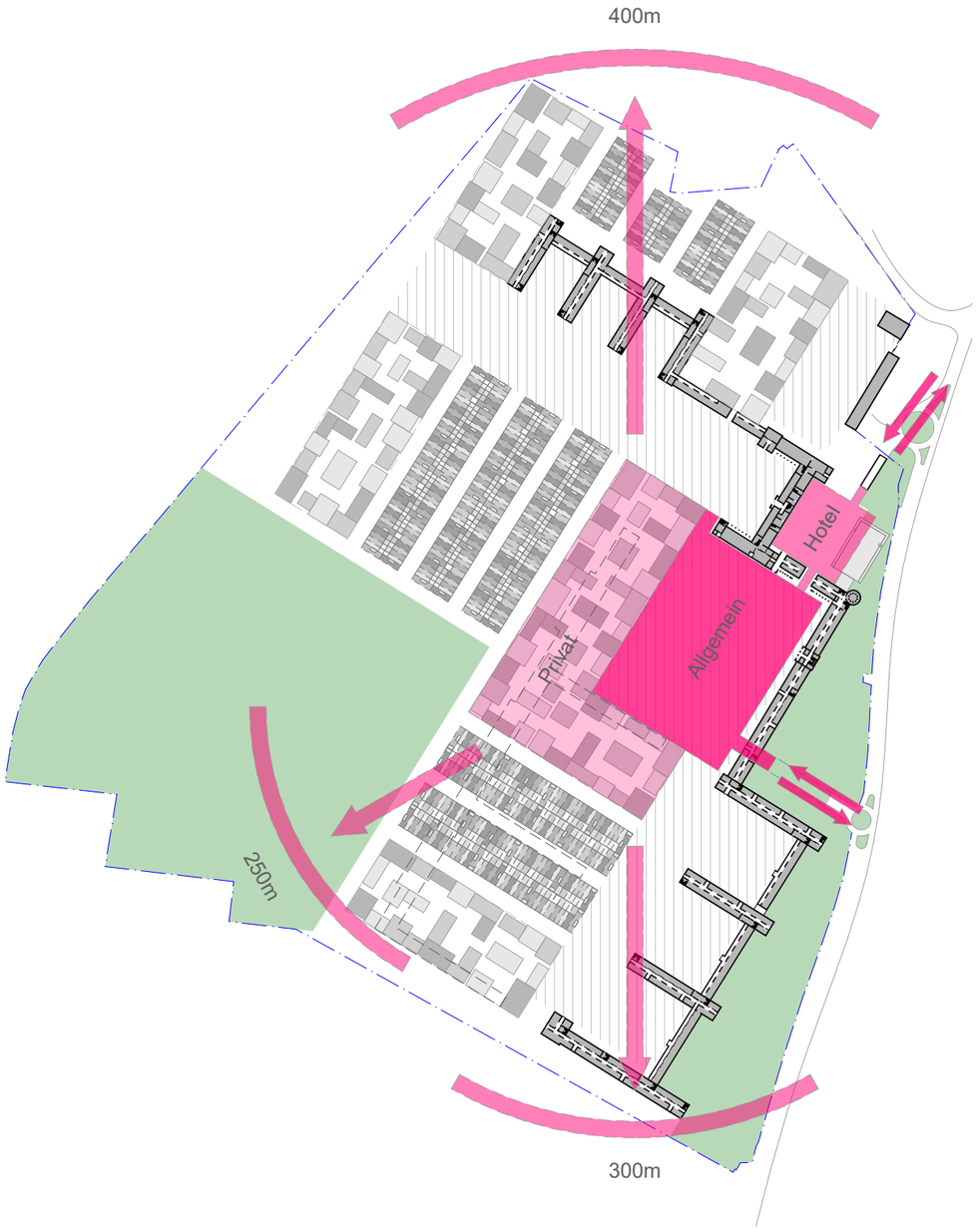
Abb. 28

Gstetten- und Ökopark
Rolling Hills
Laxenburg

© naturreisen.blogspot.co.at

Im deutlichen Kontrast zur Promenade bildet der Landschaftspark (Detail 5c) einen Gegenentwurf zur geplanten und ortogonalen Promenade. Am auffälligsten sind auf den ersten Blick die raumbildenden Hügel, oder "Weinberge", welche mit unterschiedlichen Durchmessern und Höhen einen differenziert wirkenden Raum aufspannen. Landschaftlich werden die Weinberge als Trockenrasen/-steppe angelegt. Dieser Lebensraum ist typisch für das pannonische Klima und bildet am Rand des Wienerwaldes einen einzigartigen und vielfältigen Lebensraum, welcher in der Umgebung auch natürlich vorkommt. Vergleichbar wären unter anderem der Eichkogel bei Mödling oder das Naturschutzgebiet Glaslauterhügel-Heferlberg, beides einzigartige Trockenrasengebiete.
Die entstehenden Zwischenräume werden ähnlich der Promenade mit einem Belag aus verfestigtem feinen Schotter angelegt und mit dezenten Randleisten aus Cortenstahl von den Weinbergen abgegrenzt. Dieser Naturruheraum für Mensch und Tier wird noch durch Kulturpflanzen und "G'stättenpflanzen" abgerundet und spiegelt so die umgebende, seit Jahrtausenden gewachsene Kulturlandschaft der Weinberge wieder. Neben angelegten "Schauweingärten" mit Esstrauben an den Abhängen der künstlich erschaffenen Hügel finden vor allem auch Obststräucher wie Ribiseln, Kriecherl oder Schlehen ihren Platz und stehen frei zur allgemeinen Verwendung. Ebenfalls in den Weingärten vorkommende Obstbäume wie Weingartenpfirsiche, Marillen oder Kirschen dürfen auch nicht fehlen.

Der letzte und vierte Teilbereich des Freiraumkonzeptes ist für die kleinen und kleinsten Anwohner reserviert. Braucht es doch ausreichend Spiel- und Bewegungsfläche für Kinder und Jugendliche sind auf dem Areal wwei Abenteuerspielplätze mit zusätzlichem Ballspielfeld vorgesehen. Diese sollten auch Holzforts mit Kletterturm und Seilrutsche, großen "Sandbunkern mit Kletternetz", Schaukeln und Rutschen für die Kleinsten keine Wünsche offen lassen. Zusätzlichen Schutz bilden teilweise umgebende Holzpalisaden. Eine weitere Ergänzung des Spielraumes ist durch eine Kindermountainbikebahn über Teile der "Weinberge" gegeben. Sinnbildlich ist einer der Spielplätze im Detail 5d abgebildet.



6. Verkehr
(D6a)

Nachdem das Gesamtkonzept einen fast vollkommen Verzicht auf das Automobil in der Wohnsiedlung vorsieht gibt es zwei Punkte die aufgearbeitet werden sollten.
Erstens wäre hier einmal die Frage zu klären, was nun mit dem Auto passiert , und zweitens welche Alternativen geboten werden .

Punkt eins sieht das Schaffen einer Sammelgarage unter dem zentralen Hof vor, welche sowohl Anrainer-PKW als auch Hotelgäste und Tagesgäste aufnehmen kann. Wie in nebenstehender Grafik erläutert ist durch die zentrale Garage eine zumutbare Weglänge von den Wohnquartieren zu den Privatautos gegeben. Mit maximal 400m Weglänge liegt dies in einem Bereich, welcher locker zu Fuß zurück gelegt werden kann. Weiters muss an dieser Stelle auch gesagt sein, dass eine autofreie Siedlung nicht gleichzeitig bedeutet, dass alles mit der Hand getragen werden muss. Jede Fußgängerzone zum Beispiel funktioniert mittels fixer Zeitfenster für Liefertätigkeiten, meist früh morgens oder spät abends. Einzig die Zeit der Zufahrtsmöglichkeiten ist beschränkt. Dementsprechend sind die Wege selbst aufgrund der vorgesehenen Schotterflächen entsprechend befahrbar. Weiters bedeutet dieser Verzicht auf Autos in der Anlage eben auch eine komplett neue Freiraumqualität, da der Straßenraum zwischen den Wohngebäuden ebenfalls für Freizeitaktivitäten und nachbarschaftliche Treffen genutzt werden kann.
Die Sammelgarage besitzt zwei große Ein- und Ausfahrten, einmal im Bereich des Hotels, und einmal seitlich der Anlage, und ist gesamt in drei Zonen gegliedert. Der Hauptbereich für Tagesgäste liegt unter dem zentralen Hof, der Abstellbereich für Privat-PKW unter dem L-förmigen Wohnquartier im Zentrum der Anlage. Ein weiter kleiner Nebenbereich für Hotel- und Schwefelbadgäste situiert sich unter dem Eingangsbereich der ehemaligen Kaserne. Nachfolgend ist eine Tabelle mit einer Stellplatzabschätzung angegeben welche auf Basis der NÖ Bautechnikverordnung 2014 abgeschätzt wurde.

erforderliche PKW - Stellplätze

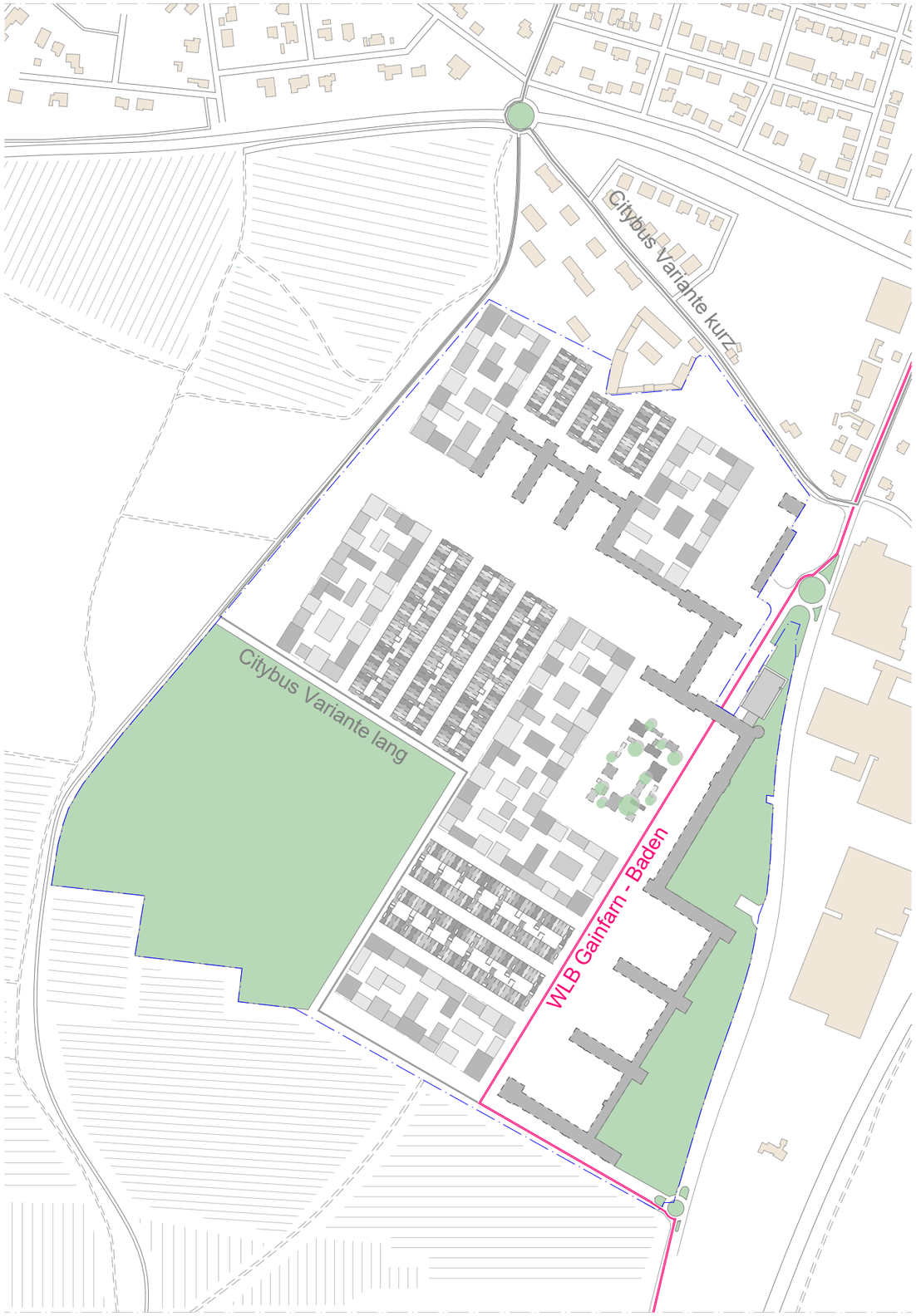
2000 Geschoßwohnungen 500 Reihenhäuser
=> 1 Stellplatz pro Wohneinheit erforderlich
=> 2500 Stellplätze erforderlich Neubau - Wohnen
=> ca. 2,5 Untergeschoße erforderlich

Altbestand ohne Hotel
Hotel, Seminar, Restaurant, Café
=> 625 Stellplätze erforderlich
=> 220 Stellplätze erforderlich
=> 840 Stellplätze vorhanden

gesamt:
=> 3345 Stellplätze erforderlich
=> 3340 Stellplätze vorhanden

N

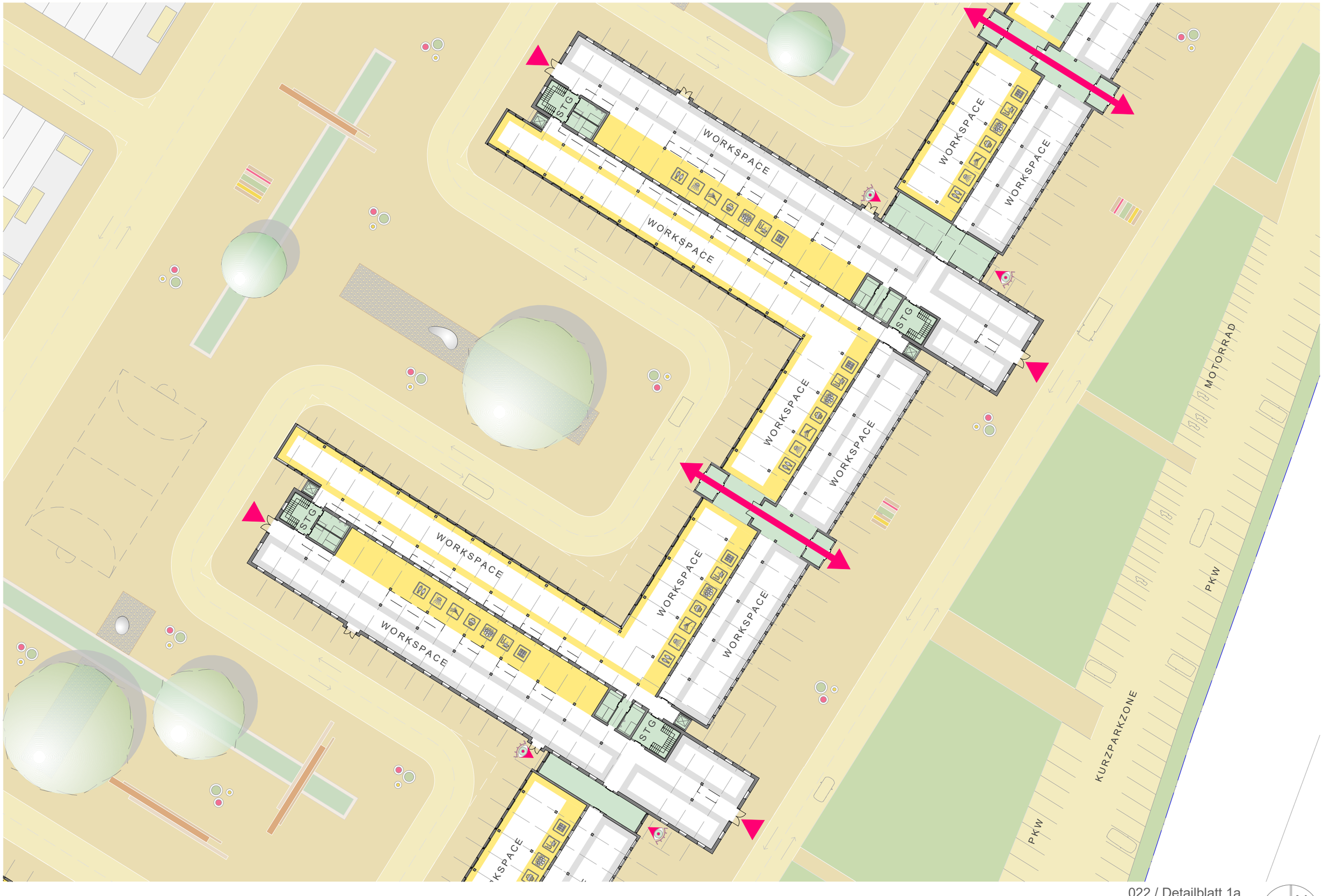
Lageplan / 020
Maßstab 1:5000
Konzeptgrafiken Verkehr



Der zweite Punkt welcher aufgearbeitet gehört ist der öffentliche Verkehr.
Kleinstadttypisch existieren im Vorort vor allem Buslinien als öffentliche Anbindung. Haben sich Busse doch lokal als kostengünstigste Erschließungsform herauskristallisiert.
Glücklicherweise gibt es auf der einen Seite bereits eine existierende Lokalbusverbindung der Wiener Lokalbahnen, welche unmittelbar vor der Kaserne eine Station betreibt. Langfristig wäre es sehrwohl denkbar, dass diese Linie mit zwei Stationen im Kasernenhof direkt die Wohn- und Arbeitsquartiere bedienen kann. Das wäre kaum ein Mehraufwand für das Unternehmen und würde die Weglängen deutlich verkürzen.
Eine Anbindung an das Netz der ÖBB mit den Bahnhöfen Baden und Bad Vöslau wäre dementsprechend auch gegeben. Die Weglängen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln wären deutlich kürzer als zu den Privat-PKW's, welches sich ebenfalls günstig auf den öffentlichen Verkehr auswirkt.
Zusätzlich könnte das Angebot, wie in der Grafik rechts zu sehen ist, durch eine Adaptierung der städtischen Citybus - Linien ergänzt werden, sowohl in einer kurzen Variante, welche das Areal nur anschneidet, aber auch mit einer langen Variante, welche die Wohnquartiere zur Gänze erschließt, und so gute Verbindungen auch in das Zentrum von Baden bietet.

N

Lageplan / 021
Maßstab 1:5000
öffentlicher Verkehr

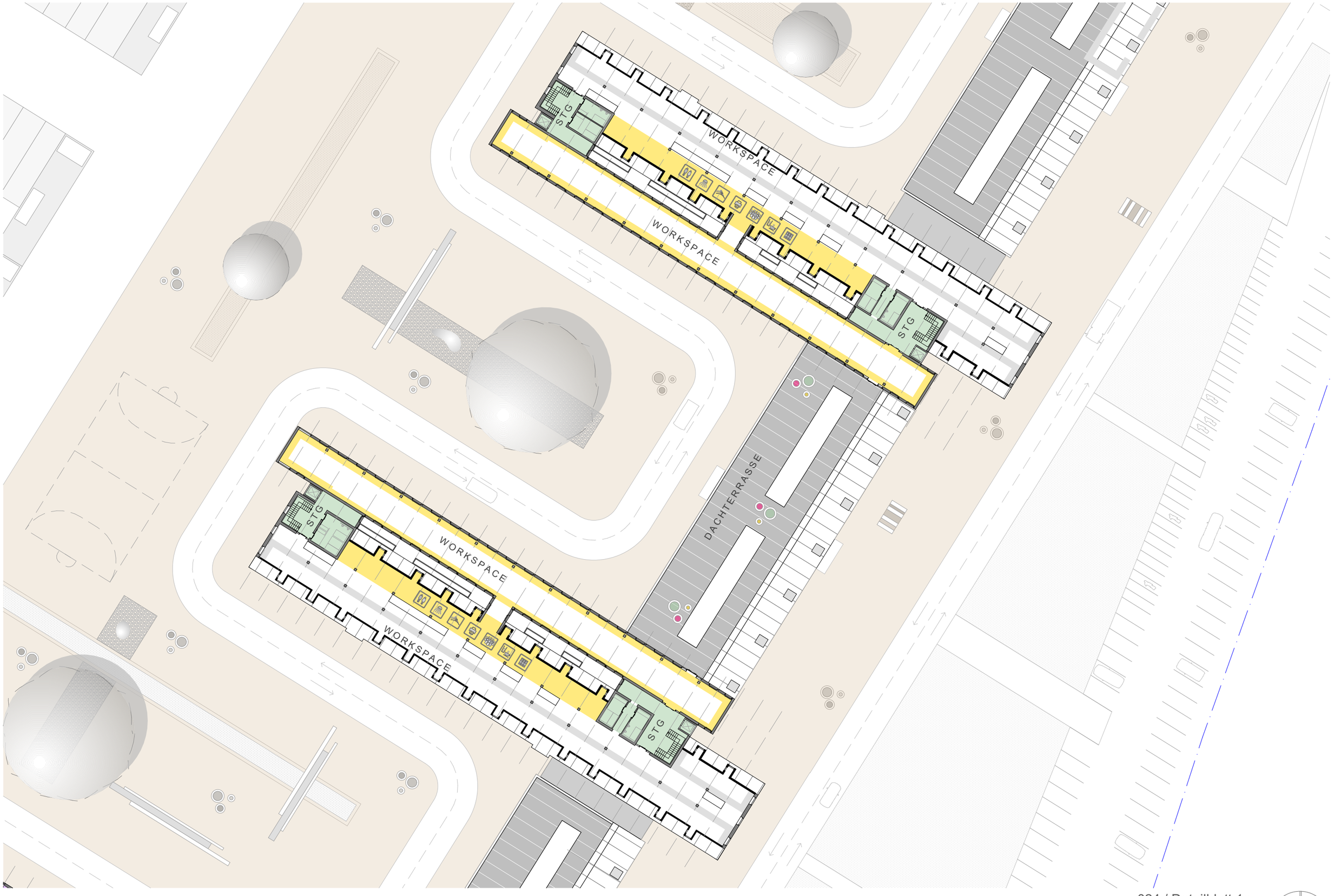


022 / Detailblatt 1a
Maßstab 1:500
Grundriss Erdgeschoß
Seite 053

N

023 / Detailblatt 1b
Maßstab 1:500
Grundriss Obergeschoß
Seite 054

N



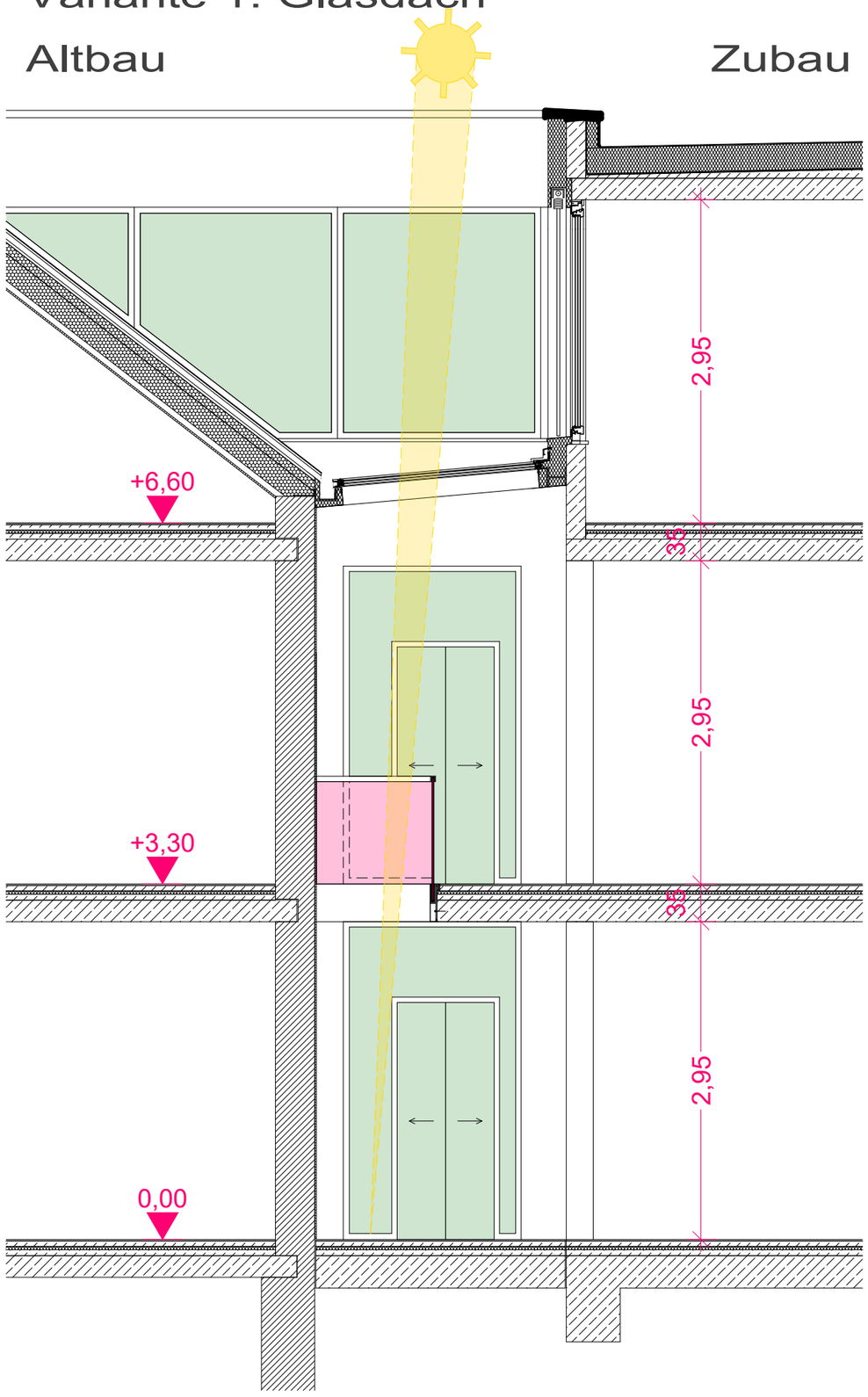
024 / Detailblatt 1c
Maßstab 1:500
Grundriss Dachgeschoß
Seite 055

N

Variante 1: Glasdach

Altbau

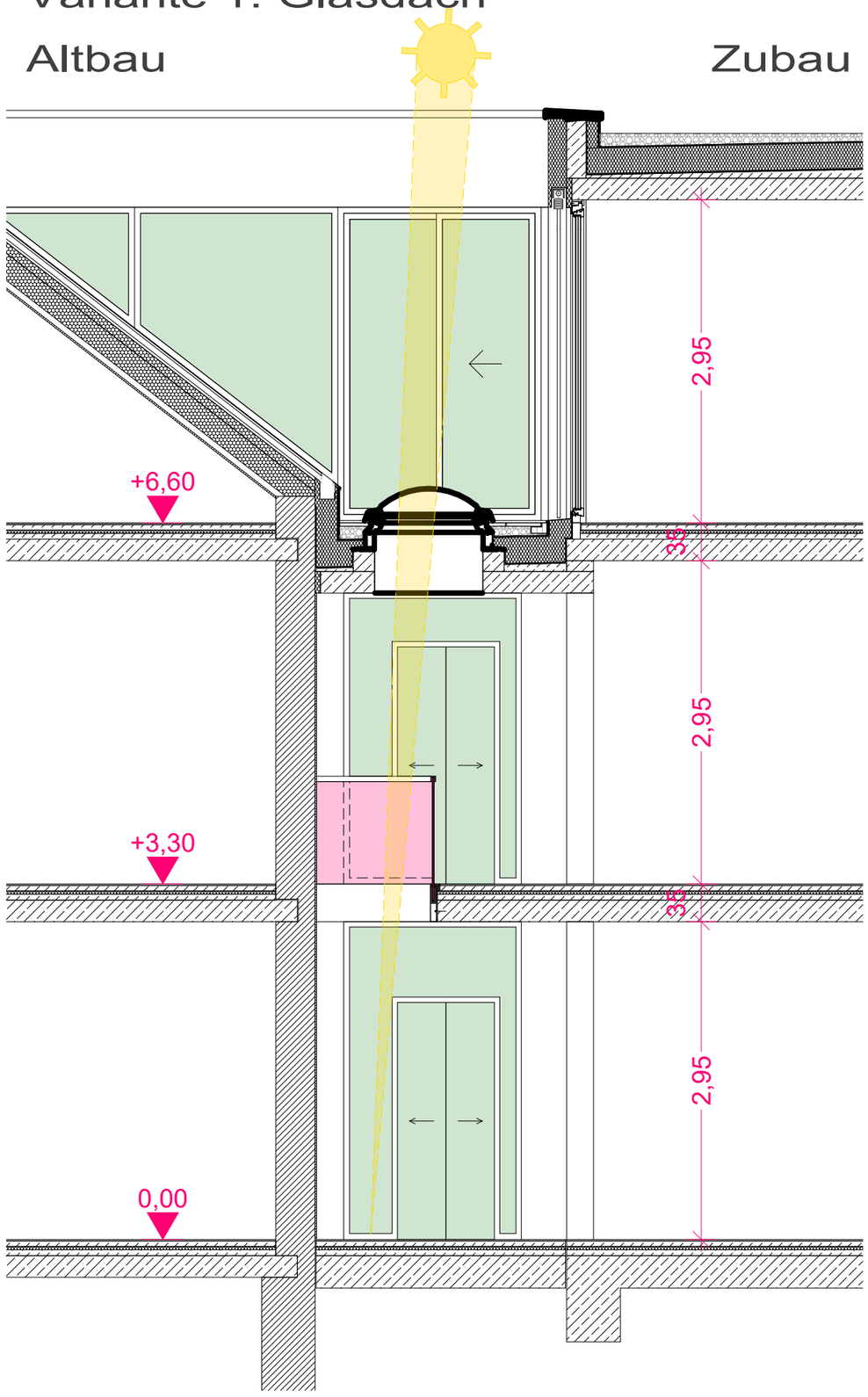
Zubau



Variante 1: Glasdach

Altbau

Zubau

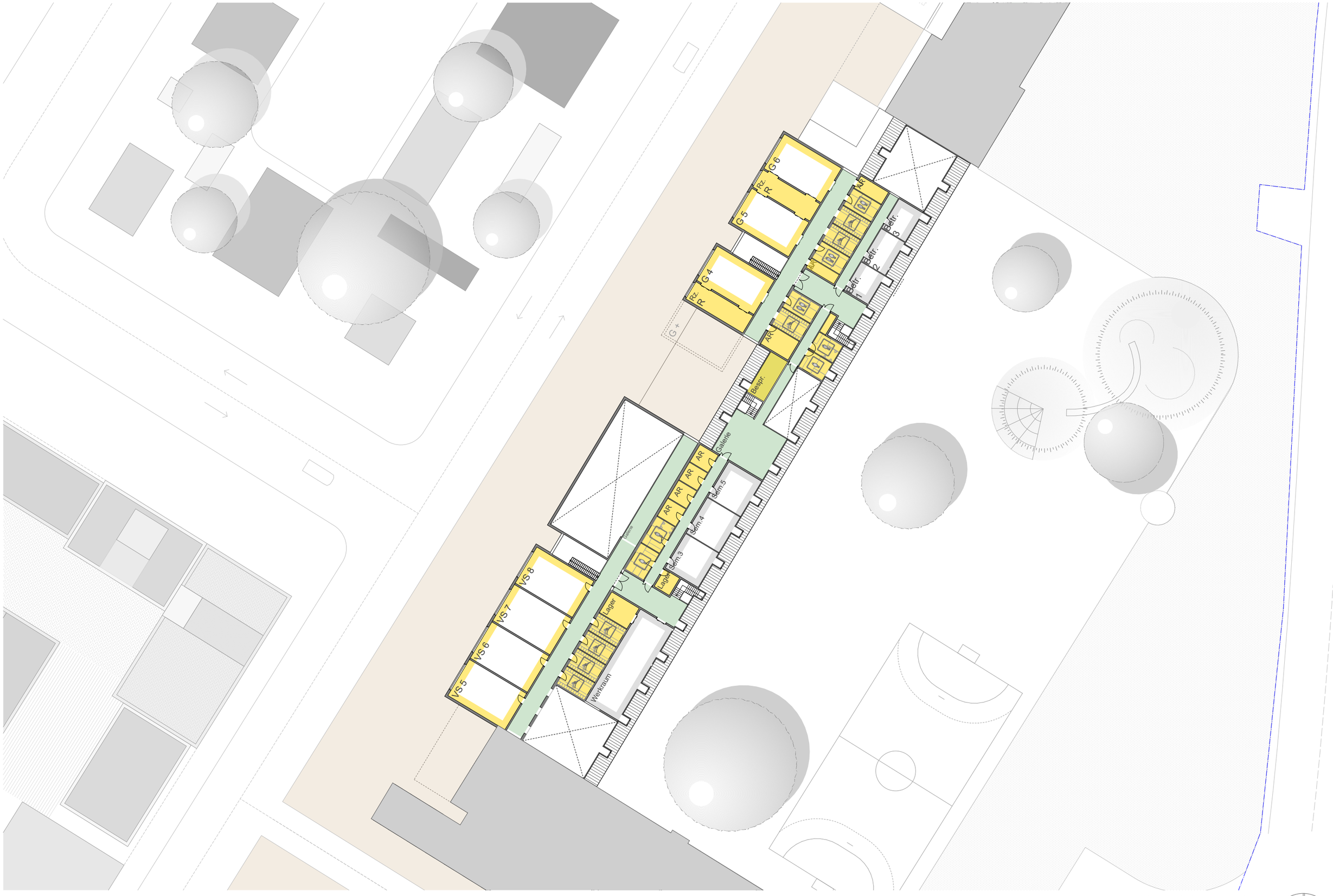


025 / Detailblatt 1d
Maßstab 1:50
Glasgang
Seite 056

N

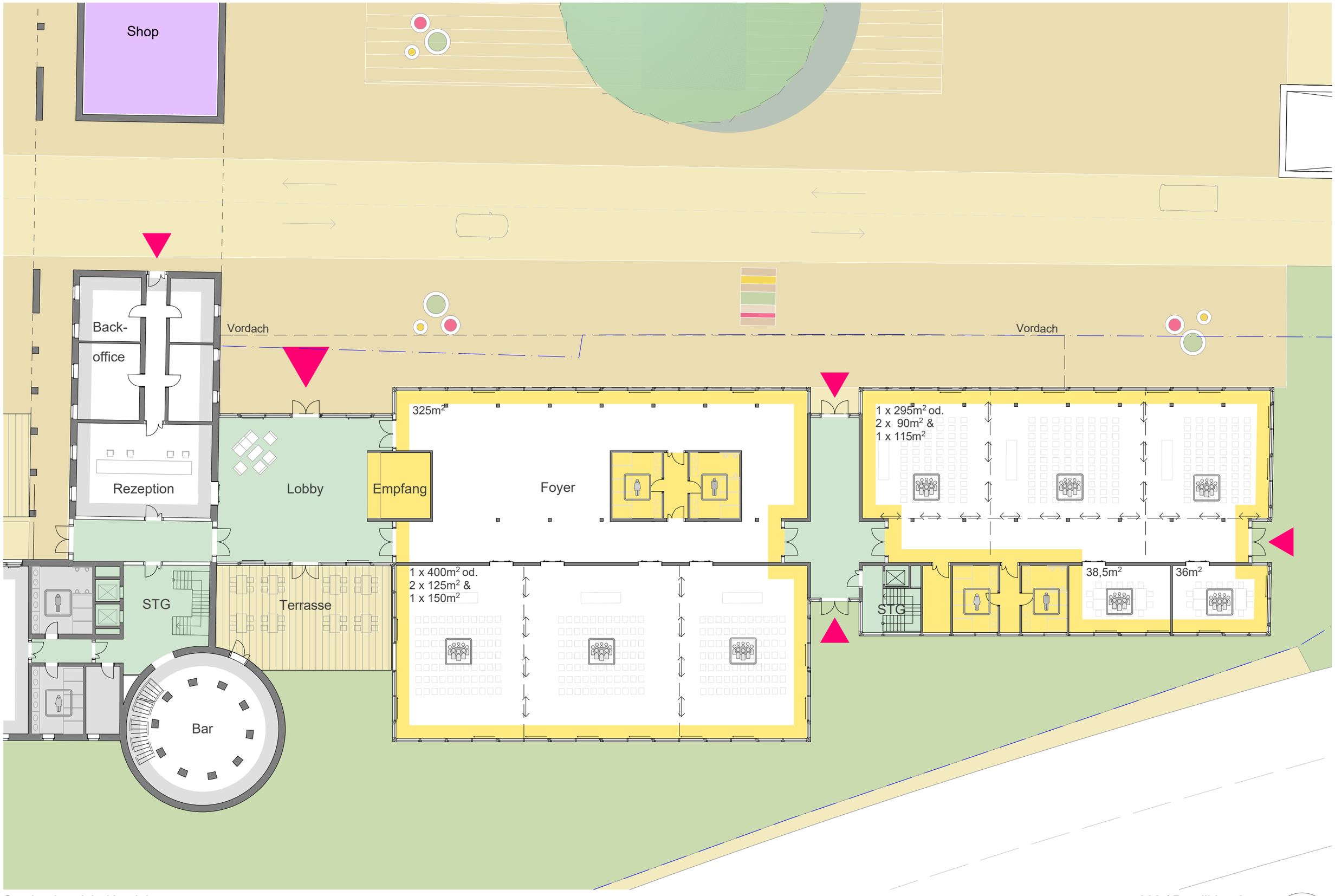
026 / Detailblatt 2a
Maßstab 1:500
Grundriss Erdgeschoß
Seite 057

N



027 / Detailblatt 2b
Maßstab 1:500
Grundriss Dachgeschoß
Seite 058

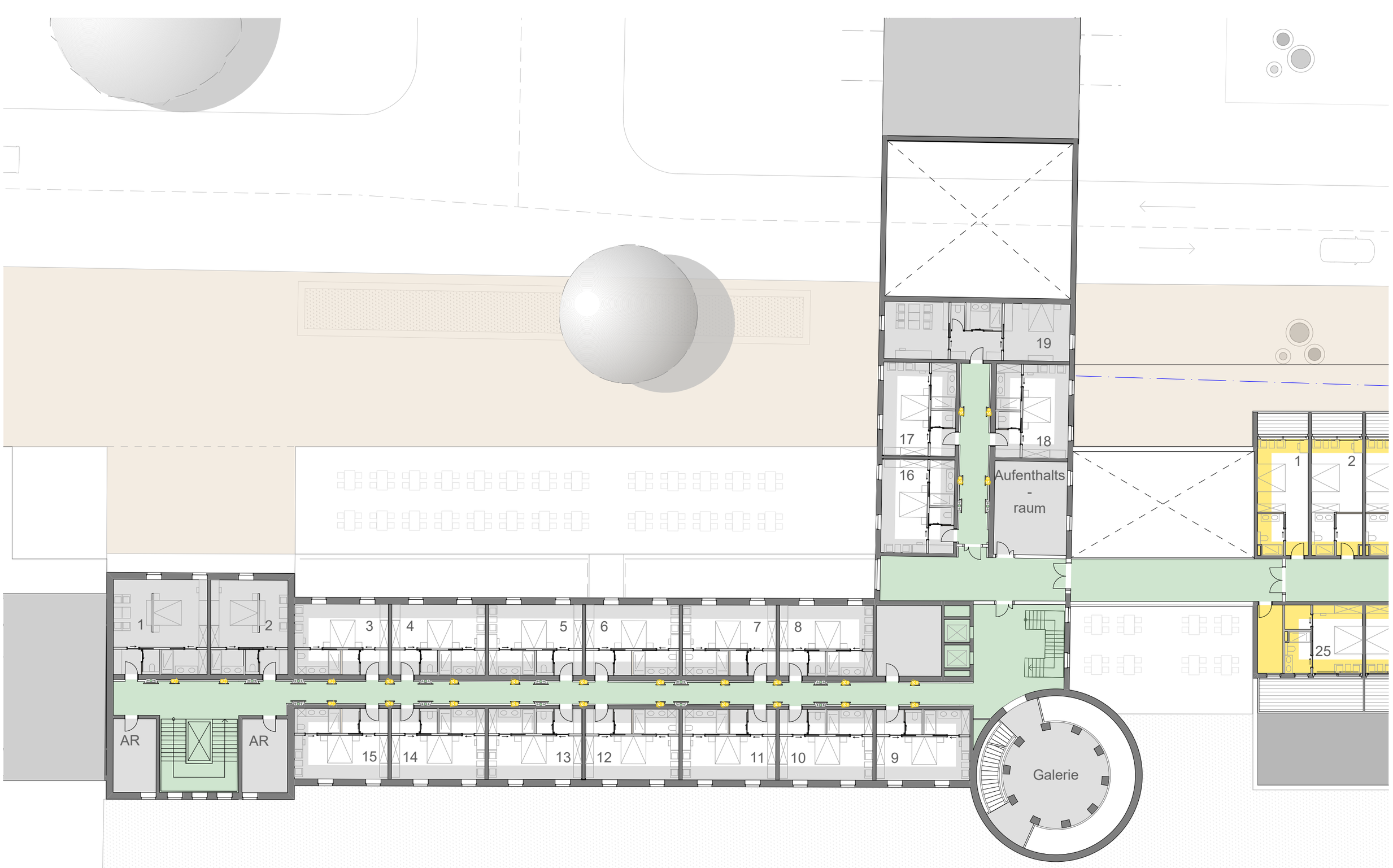
N



Seminarbereich, Hoteleingang

028 / Detailblatt 3a
Maßstab 1:250
Grundriss Erdgeschoß
Seite 059

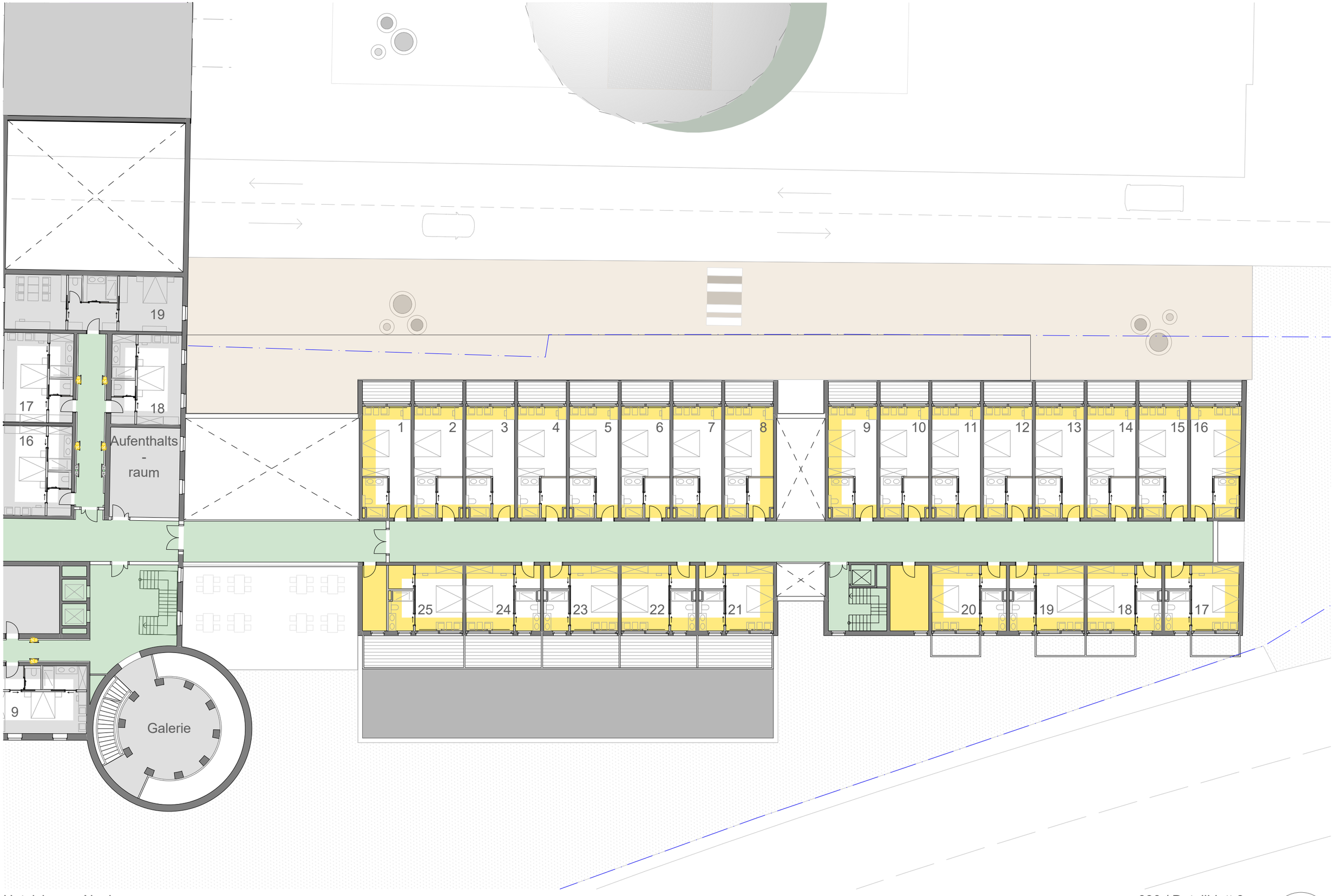
N



Hotelzimmer Altbau

029 / Detailblatt 3b
Maßstab 1:250
Grundriss Obergeschoß
Seite 060

N



Hotelzimmer Neubau

030 / Detailblatt 3c
Maßstab 1:250
Grundriss Obergeschoß
Seite 061

N

Variante Becken
50 x 25m
(olympisch)

Caldarium

Sauna

Kalt-
wasser-
becken

20 x 6m

Außenbecken
50 x 15m

Schwefel-
becken
20 x 6m

Kinderwelt

Café

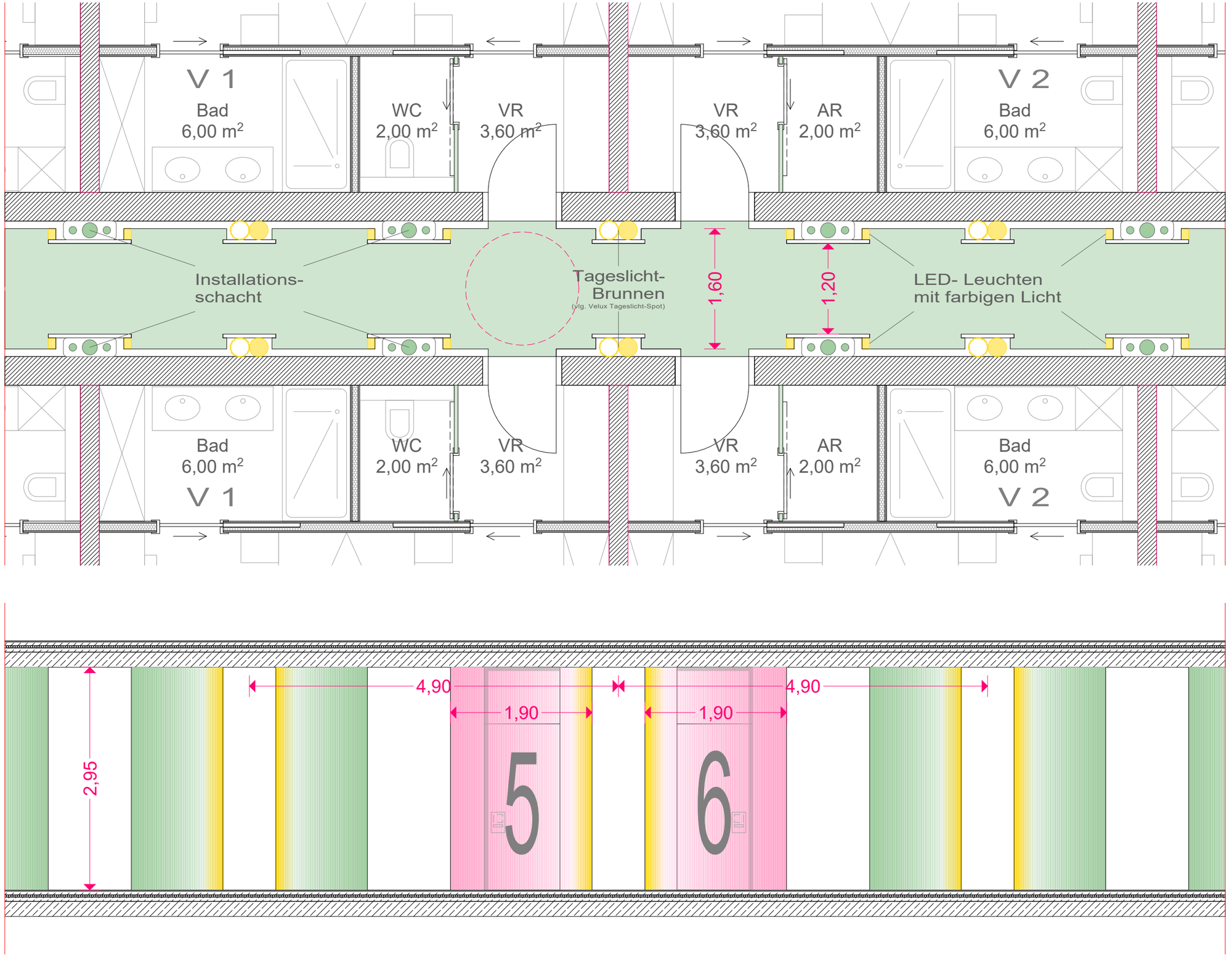
Entrée

Garderobe
Herren

Garderobe
Damen

Schwefel-
erlebniswelt

N



Hotel - Verbindungsgang

032 / Detailblatt 3e
Maßstab 1:50
Grundriss & Schnitt
Seite 063

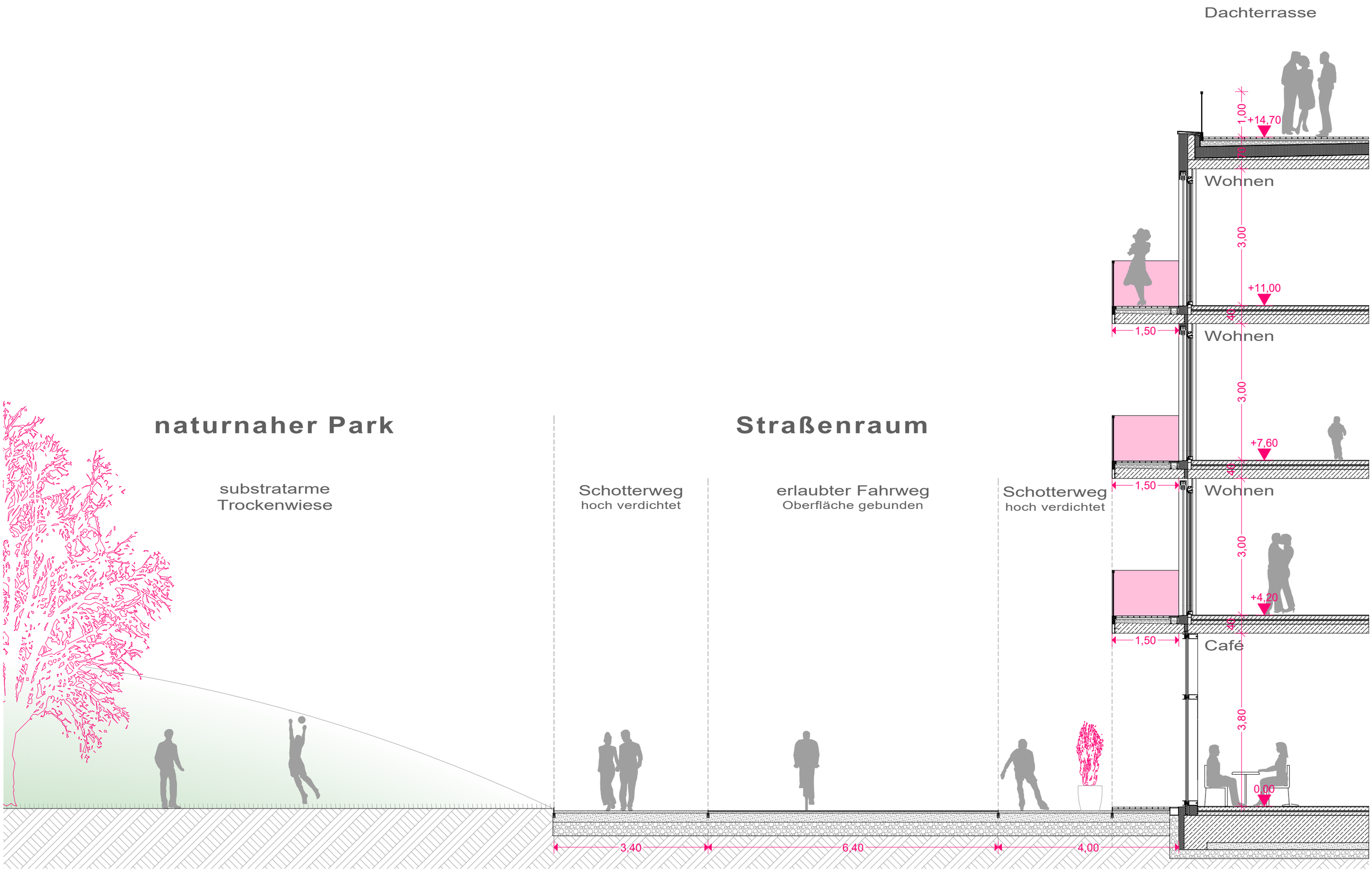
N

033 / Detailblatt 4a
Maßstab 1:200
Grundriss Erdgeschoß
Seite 064

N

034 / Detailblatt 4b
Maßstab 1:200
Grundriss Regelgeschoß
Seite 065

N



035 / Detailblatt 4c
Maßstab 1:75
Fassadenschnitt
Seite 066

N

Nutzflächen:

*1	157,2m²
*2	108,1m²
*3	94,4m²
*4	125,5m²
*5	143,3m²

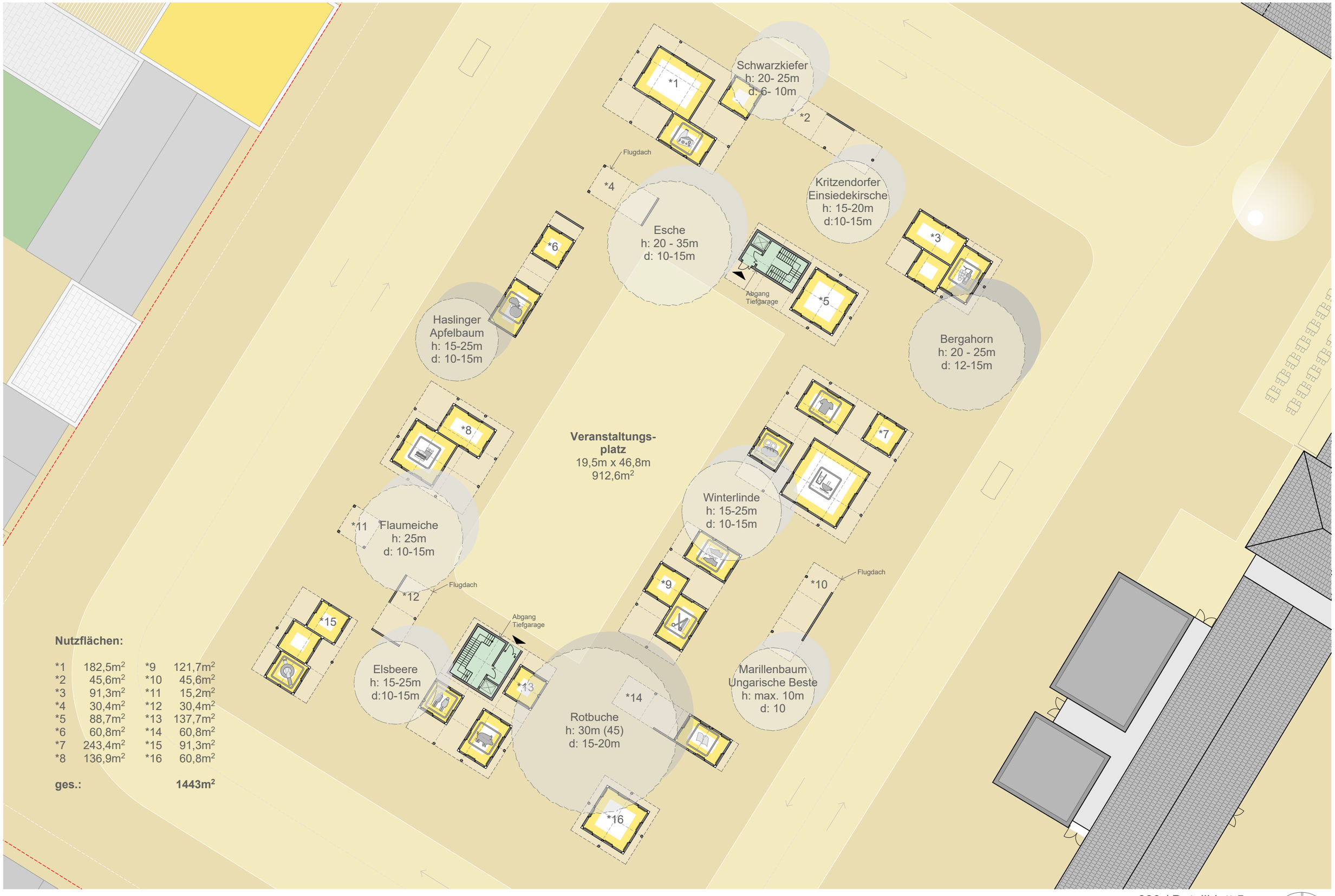
036 / Detailblatt 4d
Maßstab 1:200
Grundriss Erdgeschoß
Seite 067

N

037 / Detailblatt 4e
Maßstab 1:200
Grundriss Obergeschoß 1
Seite 068

038 / Detailblatt 4f
Maßstab 1:200
Grundriss Obergeschoß 2
Seite 069

N



Nutzflächen:

*1	182,5m²	*9	121,7m²
*2	45,6m²	*10	45,6m²
*3	91,3m²	*11	15,2m²
*4	30,4m²	*12	30,4m²
*5	88,7m²	*13	137,7m²
*6	60,8m²	*14	60,8m²
*7	243,4m²	*15	91,3m²
*8	136,9m²	*16	60,8m²

ges.: 1443m²

039 / Detailblatt 5a
Maßstab 1:400
Grundriss Erdgeschoß
Seite 070

N

Ballspielplatz

Bodenbelag Schotter gebunden
-> befahrbar

Bodenbelag Schotter
-> bedingt befahrbar

Sitz- und
Kletterfelsen

Pflanztröge
mit umlaufender
Sitzfläche

Wiesenstreifen

Esche
h: 20 - 35m
d: 10-15m

Flaumeiche
h: 25m
d: 10-15m

Bruchkies

Verbindung
Wohnen mit Arbeiten

Einfassung
Cortenstahl

Pflanztröge
mit umlaufender
Sitzfläche

Sitzelement aus Holz
Blumen nach Saison
Sitzelement aus Holz
Wiesenstreifen
Sitzelement aus Holz
Blumen nach Saison
Sitzelement aus Holz

Rotbuche
h: 30m (45)
d: 15-20m

Bodenbelag Schotter
-> bedingt befahrbar

Sitz- und
Kletterfelsen

Einfassung
Cortenstahl

Bruchkies

Bodenbelag Schotter gebunden
-> befahrbar

Verbindung
Wohnen mit Arbeiten

Sitzelement aus Holz
Blumen nach Saison
Sitzelement aus Holz
Wiesenstreifen
Sitzelement aus Holz
Blumen nach Saison
Sitzelement aus Holz

Pflanztröge
mit umlaufender
Sitzfläche

Bruchkies

Wiesenstreifen

Sitzelement aus Holz

Schwarzkiefer
h: 20- 25m
d: 6- 10m

Sitzelement aus Holz

Winterlinde
h: 15-25m
d: 10-15m

040 / Detailblatt 5b
Maßstab 1:250
Draufsicht Promenade
Seite 071

N

R= 46,80
H= 7,00

Einfassung
Cortenstahl

R= 15,60
H= 3,50

Weinberg mit
Esstrauben

Sitzelement
aus Holz

Obststräucher

MTB - Parcours
für Kinder

Kritzendorfer
Einsiedekirsche
h: 15-20m
d:10-15m

Sitzelement
aus Holz

R= 31,20
H= 6,00

Trockenrasen
Substratarm

Marillenbaum
Ungarische Beste
h: max. 10m
d: 10

R= 23,40
H= 5,00

Einfassung
Cortenstahl

Einfassung
Cortenstahl

R= 7,80
H= 2,00

Sitzelement
aus Holz

Obststräucher

Bodenbelag Schotter
-> bedingt befahrbar

Hügel mit
Trockenrasen
-> Substratarm

041 / Detailblatt 5c
Maßstab 1:250
Draufsicht Park
Seite 072

N

Ballspielwiese

Rotbuche
h: 30m (45)
d: 15-20m

Schaukeln

Abenteuerfort
am "Burghügel"

R= 11,70
H= 2,50

Rutsche

Palisade

R= 7,80
H= -1,00

Kletternetz
Sandgrube

Kletterturm

Schaukelpferde

Seilrutsche

Winterlinde
h: 15-25m
d: 10-15m

Schaukeln

Kletterturm

Sandgrube
Kletternetz

R= 7,80
H= -1,00

Rutsche

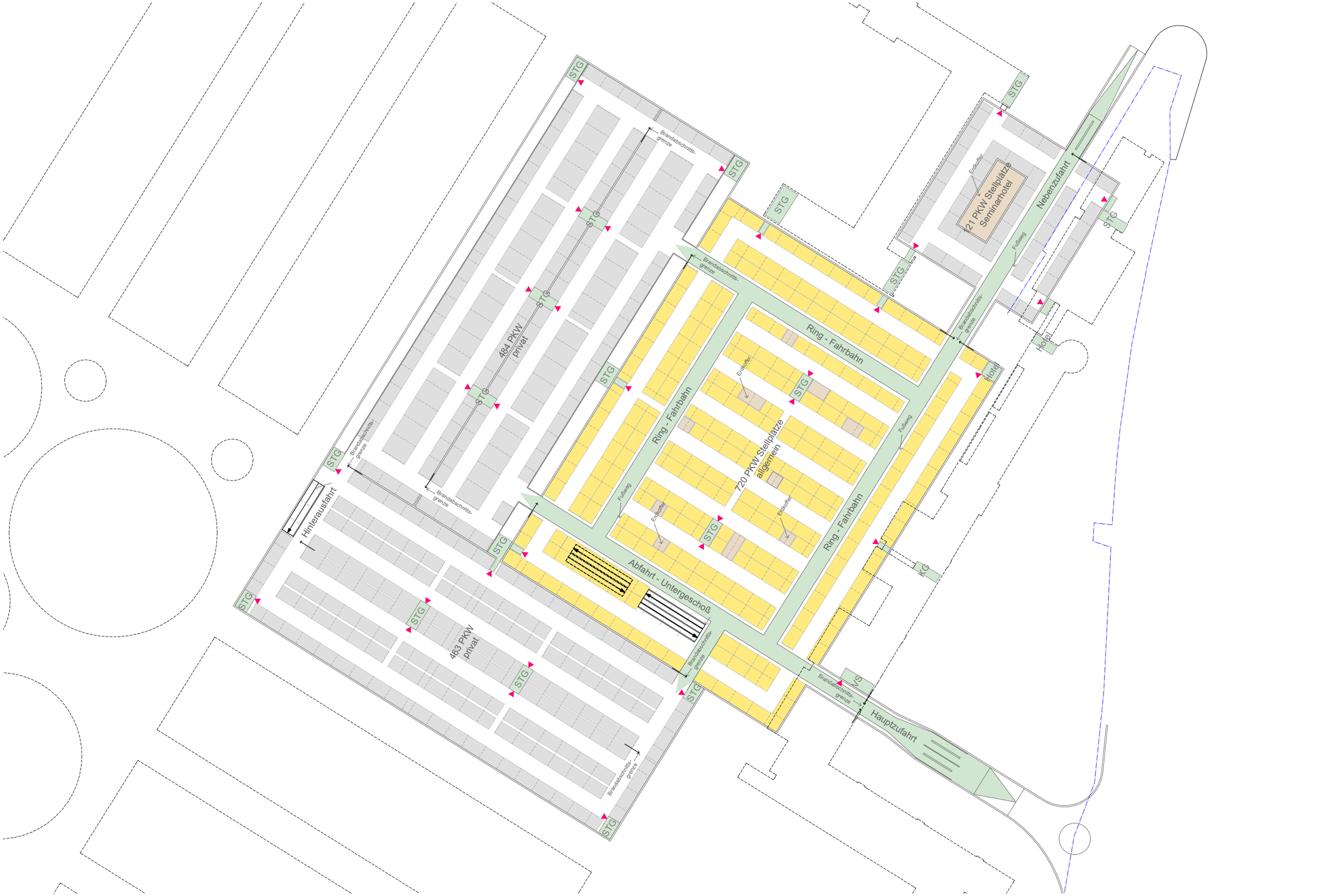
R= 11,70
H= 2,50

Abenteuerfort
am "Burghügel"

Palisade

042 / Detailblatt 5d
Maßstab 1:250
Draufsicht Spielplatz
Seite 073

N



043 / Detailblatt 6a
Maßstab 1:1250
Grundriss Garage
Seite 074

N

Abb. 29: Schaubild 1 - Hof Seminarhotel und Schwefelbad

Abb. 30: Schaubild 2 - Promenade im Bereich der Bürotrakte

Abb. 31: Schaubild 3 - Wohnzone zwischen Blockbebauung und Reihenhäuser

Abb. 32: Schaubild 4 - Marktplatz

Abb. 33: Schaubild 5 - naturnaher Park

Quellenverzeichnis

(1) Josef Moser, Karl Gruber,u.a., Thermenlinie, https://de.wikipedia.org/wiki/Thermenlinie?oldid=151578049, Datum von Besuch: 25.06.2016
(2) Peter Gerstbach, Karl Gruber u.a., Baden (Niederösterreich), https://de.wikipedia.org/wiki/Baden_(Nieder%C3%B6sterreich)?oldid= 155207601, Datum von Besuch: 25.06.2016
(3) Karl Gruber, u.a, Biosphärenpark Wienerwald, https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Biosph%C3%A4renpark_Wienerwald&oldid=168651377, Datum von Besuch: 06.12.2017
(4) o.V., Thermenregion - Weine mit Geschichte, Weine mit Zukunft, http://www.oesterreichwein.at/unser-wein/weinbaugebiete/niederoesterreich/thermenregion/, Österreich Wein Marketing GmbH, Datum von Besuch: 06.12.2017
(5) & (6) Peter Gerstbach, Karl Gruber u.a., Baden (Niederösterreich), https://de.wikipedia.org/wiki/Baden_(Nieder%C3%B6sterreich)?oldid=155207601, Datum von Besuch: 25.06.2016
(7) & (8) Prof. Dr. Jens Dangschat, Mag. Doris Palz, Josef Wallenberger, 2011, Stadtentwicklungskonzept Baden Band A: Einführung und Rahmenbedingungen, im Auftrag der Stadtgemeinde Baden bei Wien, Seite 5
(9) Bgm. Kurt Staska u.a, 2011, Stadtentwicklungskonzept Baden Band B: Stadtentwicklungsstrategie - Die Sektorenthemen im Detail, im Auftrag der Stadtgemeinde Baden bei Wien, Seite 2
(10) & (11) SEK2031 Baden Band B, Seite 7
(12) SEK2031 Baden Band B, Seite 12
(13) SEK2031 Baden Band B, Seite 13
(14) SEK2031 Baden Band B, Seite 16
(15) SEK2031 Baden Band B, Seite 16-18
(16) SEK2031 Baden Band B, Seite 2
(17) SEK2031 Baden Band B, Seite 19 &20
(18) SEK2031 Baden Band B, Seite 19
(19) SEK2031 Baden Band B, Seite 20
(20) & (21) SEK2031 Baden Band B, Seite 21
(22) o.V., Sinus-Milieus, https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Sinus-Milieus&oldid=170655551, Datum von Besuch: 08.12.2017
(23) & (24) INTEGRAL Marktforschung, 2016, http://www.integral.co.at/downloads/Sinus-Milieus/2017/02/Folder_Sinus_Oesterreich_-_Okt_2015.pdf, Datum von Besuch: 18.10.2016, Folder Seite 3
(25) SEK2031 Baden Band B, Seite 25
(26) SEK2031 Baden Band B, Seite 36
(27) bis (29) SEK2031 Baden Band B, Seite 37
(30) SEK2031 Baden Band B, Seite 38
(31) SEK2031 Baden Band B, Seite 68
(32) SEK2031 Baden Band B, Seite 69
(33) SEK2031 Baden Band B, Seite 71,72
(34) bis (37) SEK2031 Baden Band B, Seite 73
(38) & (39) SEK2031 Baden Band B, Seite 74
(40) SEK2031 Baden Band B, Seite 208,209
(41) SEK2031 Baden Band B, Seite 94 - 99
(42) SEK2031 Baden Band B, Seite 193
(43) SEK2031 Baden Band B, Seite 117 - 125
(44) Weninger Michael, 2006, Die Geschichte der Garnison Baden sowie ihrer Verbände und Dienststellen, BMLV, Artillerieschule, Seite 13
(45) Weninger, 2006, Die Geschichte der Garnison Baden..., BMLV, Seite 15
(46) Weninger, 2006, Die Geschichte der Garnison Baden..., BMLV, Seite 16
(47) Weninger, 2006, Die Geschichte der Garnison Baden..., BMLV, Seite 18,19
(48) Karl Gruber, u.a, Martinek-Kaserne, https://de.wikipedia.org/wiki/Martinek-Kaserne?oldid=156137131, Datum von Besuch: 25.06.2016 , Seite 1
(49) Weninger, 2006, Die Geschichte der Garnison Baden..., BMLV, Seite 24
(50) Weninger, 2006, Die Geschichte der Garnison Baden..., BMLV, Seite 20
(51) Weninger, 2006, Die Geschichte der Garnison Baden..., BMLV, Seite 34
(52) Weninger, 2006, Die Geschichte der Garnison Baden..., BMLV, Seite 38
(53) o.V., 2016, Raumerlebnis in Beton und Ziegel In: Journal Architektur Wettbewerbe Heft: 329, 6/2016, S. 24 - 27
(54) o.V., 2016, Wohnbebauung ehemalige Trollmann-Kaserne Steyr, In: Journal Architektur Wettbewerbe Heft: 326, 3/2016, S. 64 - 67
(55) o.V., https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Franz%C3%B6sisches_Viertel&oldid=168903172, Datum von Besuch: 26.12.2017, Seite 1
(56) o.V., https://www.tuebingen.de/franz_viertel#/1608, Datum von Besuch: 26.12.2017, Seite 2
(57) o.V., 2016, Areal Körner Kaserne Spallartgasse, Wien In: Journal Architektur Wettbewerbe Heft: 330, 1/2017, S. 62 - 65
(58) o.V.,https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Erzherzog-Wilhelm-Kaserne&oldid=148061363, Datum von Besuch: 26.12.2017, Seite 1
(59) o.V., https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Millennium_Tower_(Wien)&oldid=169336586, Datum von Besuch: 11.12.2017, Seite 1
(60) o.V., http://hauptbahnhofcity.wien, Datum von Besuch: 11.12.2017, Seite 1
(61) o.V., http://www.wienmitte-themall.at/the-mall, Datum von Besuch: 11.12.2017, Seite 1
(62) o.V., http://www.bar.at/vienna-twin-tower, Datum von Besuch: 11.12.2017, Seite 2
(63) o.V.; https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Business_Park_Vienna&oldid=148570007, Datum von Besuch: 11.12.2017, Seite 1

Literaturverzeichnis

Peter Gerstbach, Karl Gruber u.a., Baden (Niederösterreich), https://de.wikipedia.org/wiki/Baden_(Nieder%C3%B6sterreich)?oldid=155207601, Datum von Besuch: 25.06.2016

o.V., Baden bei Wien: Umspielt von kaiserlichem Flair, http://www.tourismus.baden.at/top-navigation/presse/, Stand: 25.06.2016

Josef Moser, Karl Gruber,u.a., Thermenlinie, https://de.wikipedia.org/wiki/Thermenlinie?oldid=151578049,
Datum von Besuch: 25.06.2016

Tobias Brandt, Karl Gruber, u.a., Thermenregion, https://de.wikipedia.org/wiki/Thermenregion?oldid=147088063, Datum von Besuch: 25.06.2016

o.V., Die Thermenregion Wienerwald, http://www.thermenregion-wienerwald.at/das-weinbaugebiet/die-region/, Wienerwald Tourismus GmbH,
Datum von Besuch: 25.06.2016

o.V., Thermenregion - Weine mit Geschichte, Weine mit Zukunft, http://www.oesterreichwein.at/unser-wein/weinbaugebiete/niederoesterreich/thermenregion/, Österreich Wein Marketing GmbH, Datum von Besuch: 06.12.2017

Karl Gruber, u.a, Martinek-Kaserne, https://de.wikipedia.org/wiki/Martinek-Kaserne?oldid=156137131, Datum von Besuch: 25.06.2016

Weninger Michael, 2006, Die Geschichte der Garnison Baden sowie ihrer Verbände und Dienststellen, BMLV, Artillerieschule,

Karl Gruber, u.a, Biosphärenpark Wienerwald, https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Biosph%C3%A4renpark_Wienerwald&oldid=168651377, Datum von Besuch: 06.12.2017

Prof. Dr. Jens Dangschat, Mag. Doris Palz, Josef Wallenberger, 2011, Stadtentwicklungskonzept Baden Band A: Einführung und Rahmenbedingungen, im Auftrag der Stadtgemeinde Baden bei Wien

Bgm. Kurt Staska u.a, 2011, Stadtentwicklungskonzept Baden Band B: Stadtentwicklungsstrategie - Die Sektorenthemen im Detail, im Auftrag der Stadtgemeinde Baden bei Wien

Bgm. Kurt Staska u.a, 2011, Stadtentwicklungskonzept Baden Band C: Strategie baden.2031 - komPAKT, im Auftrag der Stadtgemeinde Baden bei Wien

o.V., Sinus-Milieus, https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Sinus-Milieus&oldid=170655551, Datum von Besuch: 08.12.2017

INTEGRAL Marktforschung, 2016, http://www.integral.co.at/downloads/Sinus-Milieus/2017/02/Folder_Sinus_Oesterreich_-_Okt_2015.pdf, Datum von Besuch: 18.10.2016

o.V., https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Millennium_Tower_(Wien)&oldid=169336586, Datum von Besuch: 11.12.2017

o.V., http://hauptbahnhofcity.wien, Datum von Besuch: 11.12.2017

o.V., http://www.wienmitte-themall.at/the-mall, Datum von Besuch: 11.12.2017

o.V., http://www.bar.at/vienna-twin-tower, Datum von Besuch: 11.12.2017

o.V.; https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Business_Park_Vienna&oldid=148570007, Datum von Besuch: 11.12.2017

o.V., 2016, Raumerlebnis in Beton und Ziegel In: Journal Architektur Wettbewerbe Heft: 329, 6/2016

o.V., 2016, Wohnbebauung ehemalige Trollmann-Kaserne Steyr In: Journal Architektur Wettbewerbe Heft: 326, 3/2016

o.V., https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Franz%C3%B6sisches_Viertel&oldid=168903172, Datum von Besuch: 26.12.2017

o.V., https://www.tuebingen.de/franz_viertel#/1608, Datum von Besuch: 26.12.2017

o.V., 2016, Areal Körner Kaserne Spallartgasse, Wien In: Journal Architektur Wettbewerbe Heft: 330, 1/2017

o.V.,https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Erzherzog-Wilhelm-Kaserne&oldid=148061363, Datum von Besuch: 26.12.2017

Abbildungsverzeichnis

Seite 006 _ Abb. 01: Kartenausschnitt NOE_Landesübersicht, nachbearbeitet
Quelle: http://www.noe.gv.at/noe/Karten-Geoinformationen/DownloadGeodatenKarten.html
Seite 011 _ Abb. 02: Milieugrafik 1, aus dem "Informationsfolder Sinus-Millieus",
Quelle: INTEGRAL Marktforschung; www.integral.co.at
Seite 011 _ Abb. 03: Milieugrafik 2, aus dem "Informationsfolder Sinus-Millieus",
Quelle: INTEGRAL Marktforschung; www.integral.co.at
Seite 012 _ Abb. 04: Milieugrafik 3, "Sinus-Millieus" in Baden bei Wien (Stand 2009)
Quelle: Stadtentwicklungskonzept Baden
Seite 012 _ Abb. 05: Milieugrafik 4, "Sinus-Millieus" in Österreich (Stand 2009)
Quelle: Stadtentwicklungskonzept Baden
Seite 015 _ Abb. 06: Luftbild Baden bei Wien,
Quelle: http://gis.stadtgemeinde-baden.at/index.html
Seite 019 _ Abb. 07: Ansichten Kommandogebäude Martinek-Kaserne,
Quelle: SIVBEG - strategischen Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und
Entwicklungsgesellschaft
Seite 019 _ Abb. 08: Grundriss Kommandogebäude Martinek-Kaserne,
Quelle: SIVBEG
Seite 020 _ Abb. 09: Ansichten Speisesaal- und Wirtschaftstrakt - Martinek-Kaserne,
Quelle: SIVBEG
Seite 020 _ Abb. 10: Grundriss Speisesaal- und Wirtschaftstrakt - Martinek-Kaserne,
Quelle: SIVBEG
Seite 021 _ Abb. 11: Ansichten Heeressanitätsanstalt - Martinek-Kaserne,
Quelle: SIVBEG
Seite 021 _ Abb. 12: Grundrisse Heeressanitätsanstalt - Martinek-Kaserne,
Quelle: SIVBEG
Seite 022 _ Abb. 13: Grundrisse Kompaniegebäude - Martinek-Kaserne,
Quelle: SIVBEG
Seite 022 _ Abb. 14: Ansicht Kompaniegebäude - Martinek-Kaserne,
Quelle: SIVBEG
Seite 023 _ Abb. 15: Grundrisse Garagentrakt - Martinek-Kaserne,
Quelle: SIVBEG
Seite 025 _ Abb. 16: ehemalige Panzerhalle Struberkaserne Salzburg
© www.stroblarchitekten.at
Seite 025 _ Abb. 17: ehemalige Panzerhalle Struberkaserne Salzburg
© www.3zu0.com
Seite 026 _ Abb. 18: Wohnanlage ehem. Trollmann-Kaserne
© Arch. DI Franz Kneidinger
Seite 026 _ Abb. 19: Wohnanlage ehem. Trollmann-Kaserne
© www.architekturwettbewerb.at
Seite 027 _ Abb. 20: Luftbild; französisches Viertel in Tübingen
© www.tuebingen.de/franz_viertel
Seite 027 _ Abb. 21: Panzerhalle; französisches Viertel in Tübingen
© www.tuebingen.de/franz_viertel
Seite 028 _ Abb. 22: Vogelperspektive
© driendl*architects
Seite 029 _ Abb. 23: Siegermodel Wettbewerb
© https://www.wien.gv.at/m19prjdb/wettbewerbe/imsdatl/m19/pdb/ausschreibung/2_1776.jpg
Seite 041 _ Abb. 24: Verteilungsschlüssel Skizze
Seite 048 _ Abb. 25: Skizze - Konzept Reihenhaus
Seite 050 _ Abb. 26: Naturschutzgebiet Glaslauterhügel - Heferlberg, Pfaffstätten
© Norbert Sauberer, www.naturschutzbund.at
Seite 050 _ Abb. 27: Eichkogel Mödling
© kleinefreude.blogspot.com
Seite 050 _ Abb. 28: Gstetten- und Ökopark Rolling Hills Laxenburg
© naturreisen.blogspot.co.at
Seite 075 _ Abb. 29: Schaubild 1 - Hof Seminarhotel und Schwefelbad
Seite 076 _ Abb. 30: Schaubild 2 - Promenade im Bereich der Bürotrakte
Seite 077 _ Abb. 31: Schaubild 3 - Wohnzone zwischen Blockbebauung und Reihenhäuser
Seite 078 _ Abb. 32: Schaubild 4 - Marktplatz
Seite 079 _ Abb. 33: Schaubild 5 - naturnaher Park

Planverzeichnis

Seite 016 _ 001 - Lageplan - M = 1:5000
Seite 017 _ 002 - Lageplan Umgebung - M = 1:5000
Seite 018 _ 003 - Lageplan Gesamtfläche und Objektnummern - M = 1:5000
Seite 024 _ 004 - Lageplan Denkmalschutz - M = 1:5000
Seite 032 _ 005 - Lageplan Flächenanalyse 1 - M = 1:5000
Seite 033 _ 006 - Lageplan Flächenanalyse 2 - M = 1:5000
Seite 034 _ 007 - Lageplan Konzeptgrafiken STB - M = 1:10000
Seite 035 _ 008 - Lageplan Konzeptgrafiken STB - M = 1:5000
Seite 036 _ 009 - Lageplan Konzeptgrafiken STB - M = 1:5000
Seite 037 _ 010 - Lageplan Konzeptgrafiken STB - M = 1:5000
Seite 038 _ 011 - Lageplan Konzeptgrafiken STB - M = 1:5000
Seite 039 _ 012 - Lageplan Entwurf Übersicht - M = 1:5000
Seite 040 _ 013 - Lageplan Flächenauswertung 1 - M = 1:5000
Seite 042 _ 014 - Büro- und Geschäftsgebäude - Konzept ALT - NEU- M = 1:1000
Seite 042 _ 015 - Büro- und Geschäftsgebäude - Konzept Aufbau - M = 1:200
Seite 043 _ 016 - Kindergarten und Schule - Konzept ALT - NEU - M = 1:1000
Seite 044 _ 017 - Kindergarten und Schule - Konzept Aufbau - M = 1:200
Seite 045 _ 018 - Seminarhotel und Schwefelbad - Konzept ALT - NEU - M = 1:1000
Seite 047 _ 019 - Konzept Entwicklung Blockrand - M = 1:2000
Seite 051 _ 020 - Lageplan Konzeptgrafik Verkehr - M = 1:5000
Seite 052 _ 021 - Lageplan öffentlicher Verkehr - M = 1:5000
Seite 053 _ 022 - Detailblatt 1a - Büro Ausschnitt EG - M = 1:500
Seite 054 _ 023 - Detailblatt 1b - Büro Ausschnitt OG - M = 1:500
Seite 055 _ 024 - Detailblatt 1c - Büro Ausschnitt DG - M = 1:500
Seite 056 _ 025 - Detailblatt 1d - Büro Detail - M = 1:50
Seite 057 _ 026 - Detailblatt 2a - KiGa & Schule Ausschnitt EG - M = 1:500
Seite 058 _ 027 - Detailblatt 2b - KiGa & Schule Ausschnitt OG - M = 1:500
Seite 059 _ 028 - Detailblatt 3a - Eingang Hotel und Seminarbereich - M = 1:250
Seite 060 _ 029 - Detailblatt 3b - Hotelzimmer Altbau - M = 1:250
Seite 061 _ 030 - Detailblatt 3c - Hotelzimmer Neubau - M = 1:250
Seite 062 _ 031 - Detailblatt 3d - Schwefelbad - M = 1:250
Seite 063 _ 032 - Detailblatt 3e - Detail Hotelgang - M = 1:50
Seite 064 _ 033 - Detailblatt 4a - Wohnen Block EG - M = 1:200
Seite 065 _ 034 - Detailblatt 4b - Wohnen Block RG - M = 1:200
Seite 066 _ 035 - Detailblatt 4c - Wohnen Block Fassadendetail - M = 1:75
Seite 067 _ 036 - Detailblatt 4d - Wohnen Reihenhaus EG - M = 1:200
Seite 068 _ 037 - Detailblatt 4e - Wohnen Reihenhaus OG1 - M = 1:200
Seite 069 _ 038 - Detailblatt 4f - Wohnen Reihenhaus OG2 - M = 1:200
Seite 070 _ 039 - Detailblatt 5a - Marktplatz - M = 1:400
Seite 071 _ 040 - Detailblatt 5b - Promenade - M = 1:250
Seite 072 _ 041 - Detailblatt 5c - Park - M = 1:250
Seite 073 _ 042 - Detailblatt 5d - Spielplatz - M = 1:250
Seite 074 _ 043 - Detailblatt 6a - Sammelgarage - M = 1:1250