The image shows the interior of a large, empty wooden structure, likely a historical building or a workshop. The ceiling is made of dark wooden beams, and the floor is also made of wooden planks. The walls are made of light-colored stone or brick, with several windows of varying sizes. The space is long and narrow, with a central aisle. The lighting is natural, coming from the windows, creating a warm and somewhat somber atmosphere.

LEERSTAND ALS CHANCE FÜR BAUKULTUR

Architektonische Best-Practice-Beispiele aus Niederösterreich
Reaktivierung der städtischen Erdgeschoßzonen

Lehrgang 2024 / Modul 2
Dorf- und Stadterneuerung in der Praxis

GESTALTE(N)

Gruppe Baudirektion / Abteilung Allgemeiner Baudienst BD1 / Referat für Ortsbildschutz

wurde im Jahr 1976 ins Leben gerufen

Erklärtes Ziel – Schaffung und Erhaltung baukultureller Werte

Gesetzgebung – Gutachten im Bauverfahren – Fachpreisrichter Vergabeverfahren

Baukulturvermittlung



Gutachten



Schutzzonen



Wettbewerbsjurien



Vorbildliches Bauen in NÖ



Bauberatung



Fachvortrag



Magazin



Goldene Kelle



Baukulturveranstaltungen



DI Petra Eichlinger

Leitung des Referats für Ortsbildschutz

Mitglied der Fachjury „Kunst im öffentlichen Raum“

Mitglied der Fachjury „NÖ Holzbaupreis“

Mitglied der Fachjury „NÖ Baupreis“

Kooptiertes Vorstandsmitglied im ORTE Architekturnetzwerk Niederösterreich

Privat Vorstandsmitglied des St. Pöltner Tierheims



Schön WOHNEN

- Leerstand betrifft große Bezirksstädte ebenso wie strukturschwache ländliche Gemeinden
- Die Bekämpfung von Leerstand bedarf kreativer Überlegungen und neuer Zugänge
- Leerstand bietet beste Voraussetzungen den verschwenderischen Umgang mit
- Boden- und Materialressourcen etwas entgegenzusetzen.
- Leerstand ist eine Chance für gute Baukultur



Stadthaus in Hollabrunn

Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz

Bauherr: ECM Immobilien Ges.m.b.H.

ERFOLGSFAKTOREN:

Mietersuche bereits in Planungsphase

10 Jahres Mietverträge

dafür wurden die individuellen Mieterwünsche
entsprechender umgesetzt

Mieterstruktur:

Physiotherapie TheraNova

Ergotherapie

Personaltrainer

Arzt für Allgemeinmedizin, Osteopath

Kosmetikinstitut

Nico's Auszeit – Wine & more

HOTEL
PÄCHTER
STEFANIE
DURSTMÜLLER
RESTAURANT



Gruß aus
HORN

Horn, N.-Oe.
Gasthof zum grünen Baum.





Sanierung „Ibesichhaus“ in Horn

Copyright Christoph Schubert



Copyright Christoph Schubert



Copyright Christoph Schubert



Copyright Christoph Schubert



Copyright Christoph Schubert



Copyright Christoph Schubert



Copyright Christoph Schubert



Behandlung

station



Copyright Christoph Schubert



Copyright Christoph Schubert

Bauherr und Alleineigentümer:
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Kamptal GmbH.

ERFOLGSFAKTOREN:

Gemischte Nutzung – (überwiegend) Wohnen / Ordinationen

Die individuellen Mieterwünsche wurden bereits in der
Planungsphase berücksichtigt

Mieterstruktur:

Gynäkologe

Zahnärztin

Tierärztin



Dorfzentrum Ober-Grafendorf

Copyright Romana Fürnkranz



Dorfzentrum Ober-Grafendorf

Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Dorfzentrum Ober-Grafendorf

Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Gesundheit  im ZENTRUM
OBER-GRAFENDORF

ARBEITSMEDIZIN
Dr. Ingrid Wittenberg
HILF
HILF
HILF

Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana GmKranz



Copyright Romana Fürnkranz



OBER
GRAFENDORF

Copyright Romana Fürnkranz

Bauherr :
Gemeinnützige Bau- und
Siedlungsgenossenschaft Pielachtal

ERFOLGSFAKTOREN:

Aktives Engagement der Gemeinde
Verlegung einer Bundesstraße
Entfall der Businsel (Bus hält auf Straße)
Überdachte Flaniermeile durch
zurückspringendes Erdgeschoss
Konsumfreie Sitzplätze
Radwegführung
Teilparifizierung Ärztezentrum im 1. OG !!

UMNUTZUNG

Alte Spinnerei in Oberwaltersdorf

Copyright Romana Fürnkranz

GOLDENE KELLE 2019



Copyright Wolfgang Spekner



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz

Bauherr: Alte Spinnerei Projektentwicklungs GmbH

ERFOLGSFAKTOREN:

Kooperation zwischen Privatperson und
Bauträger durch Bildung einer GmbH
und anschließendem Verkauf der
Eigentumswohnungen nach Fertigstellung



SUCHEN SIE SICH PROJEKTPARTNER

UMNUTZUNG



Von der Betriebsbrache zum Wohnhaus

Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



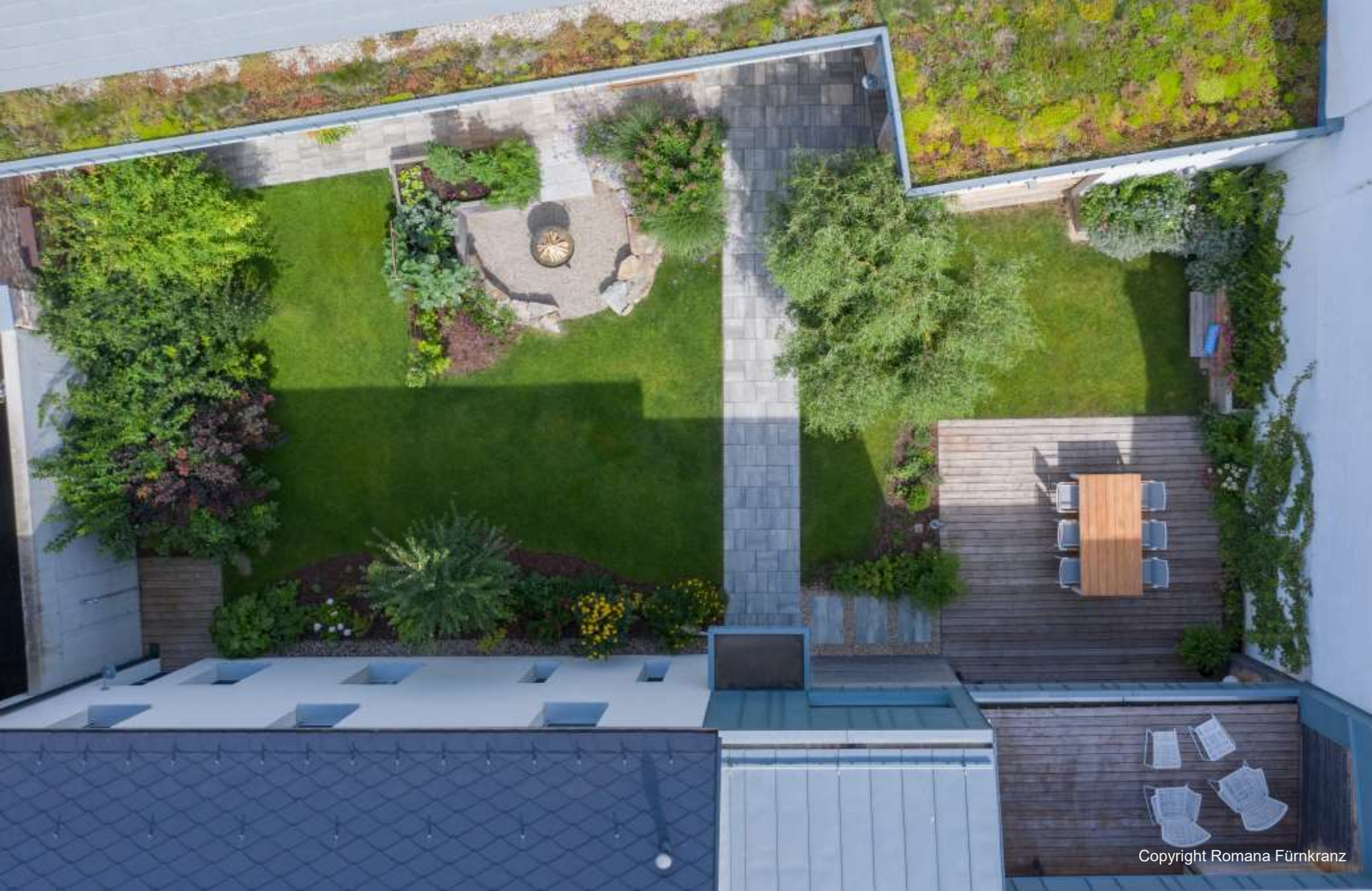
Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz





Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz

Bauherr: Privat

ERFOLGSFAKTOREN:

Umnutzung statt Abbruch und Neubau

Ehemaliger Gewerbehof einer Autowerkstatt wird
zur Grünoase inmitten eines Ortskerns

Besonderes Ambiente durch Beibehaltung
typischer Bauelemente

z.B. Industriefenster mit zweiter Fensterebene



DIE EMOTIONALE KOMPONENTE VON GEBÄUDEN

UMNUTZUNG



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright: Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz

Bauherr: EGW Energiegesellschaft Waidhofen

ERFOLGSFAKTOREN:

Umnutzung statt Abbruch und Neubau

Ehemalige Forstfachschule mit Werkstätten wird
zum Wohnhaus

Gunst der Lage am Ybbsufer

Besonderes Ambiente durch hohe Raumhöhen
und Ausbildung von Galerieebenen

ZWISCHENNUTZUNG



Josephs Himmelreich in Zaußenberg

Copyright Romana Fürnkranz





Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz



Copyright Romana Fürnkranz

Bauherr: Weingut Irene und Josef Fritz

ERFOLGSFAKTOREN:

Gedacht als barrierefreier Alterswohnsitz
zwischenzeitlich als Restaurant mit Gastgarten im
Innenhof verpachtet

Adaptierung in Wohnhaus ohne großen Aufwand möglich

UMSETZUNGSOPTIONEN

Projektpartnerschaften bei gemischter (Wohn)nutzung

- Baurechtsvertrag mit Bauträger / Gemeinde tritt als Mieter auf
- Teilparifizierungen – sowohl Gemeinde als auch Bauträger sind zu einem gewissen Prozentsatz Eigentümer

Keine Wohnnutzung (z.B. Veranstaltungsgebäude)

Zusammenarbeit mit Vereinen (z.B. Feuerwehr):

- Vereinsmitglieder bringen ihre Arbeitsleistung ein und bekommen im Gegenzug die Räumlichkeiten entweder kostenfrei oder gegen zu geringen Kosten zur Verfügung gestellt
- Verein bekommt die bauliche Hülle zur Verfügung gestellt und macht den Innenausbau auf eigene Kosten und eigenen Arbeitseinsatz (Edelrohbau)

Drittelfinanzierungen

1/3 Eigenkapital 1/3 Fremdfinanzierung 1/3 Förderung

Problem



Lösung

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT