

The image shows the interior of a large, empty industrial building. The floor is made of a complex network of dark wooden joists, creating a grid pattern. The walls are made of light-colored brick, some of which is peeling or missing, revealing the underlying structure. There are several windows along the walls, some with multiple panes. The ceiling is made of dark wooden beams. The overall atmosphere is one of a well-preserved but unused space.

LEERSTAND ALS CHANCE FÜR BAUKULTUR

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

GESTALTE(N)

Gruppe Baudirektion / Abteilung Allgemeiner Baudienst BD1 / Referat für Ortsbildschutz

wurde im Jahr 1976 ins Leben gerufen

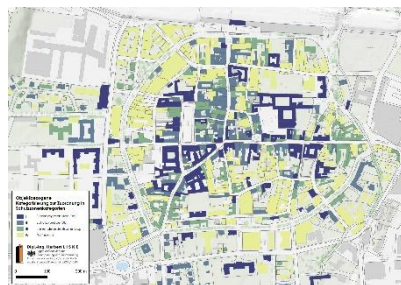
Erklärtes Ziel – Schaffung und Erhaltung baukultureller Werte

Gesetzgebung – Gutachten im Bauverfahren – Fachpreisrichter Vergabeverfahren

Baukulturvermittlung



Gutachten



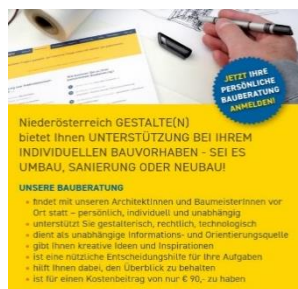
Schutzzone



Wettbewerbsjurien



Vorbildliches Bauen in NÖ



Bauberatung



Fachvortrag



Magazin



Goldene Kelle



Baukulturveranstaltungen



DI Petra Eichlinger

Leitung des Referats für Ortsbildschutz

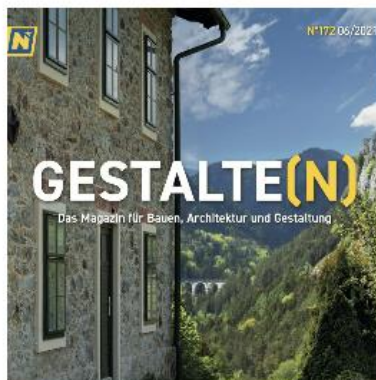
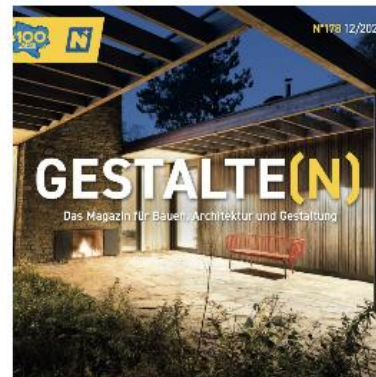
Mitglied der Fachjury „Kunst im öffentlichen Raum“

Mitglied der Fachjury „NÖ Holzbaupreis“

Mitglied der Fachjury „NÖ Baupreis“

Kooptiertes Vorstandsmitglied im ORTE Architekturnetzwerk Niederösterreich

Privat Vorstandsmitglied des St. Pöltner Tierheims





- Leerstand betrifft große Bezirksstädte ebenso wie strukturschwache ländliche Gemeinden
- Leerstand hat zwei Gesichter – bewusst gehortete Flächen / Brachflächen
- 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































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

ERFOLGSFAKTOREN:

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



Cyriak aus
HORN

Horn, N.-Oe.
Gasthof zum grünen Baum.





Sanierung „Ibesichhaus“ in Horn















Behandlung

station





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



Dorfzentrum Ober-Grafendorf



Dorfzentrum Ober-Grafendorf











Gesundheit im ZENTRUM OBER-GRAFENDORF

- Physio & Atemphysiotherapie**
Elisabeth Zöchling, BSc
Physiotherapeutin
06 76 88 90 44 213
office@elisephysio.com
www.elisephysio.com
- PHYSIOTHERAPIE OBER-GRAFENDORF**
Sandra Pflanzl, BSc
Physiotherapeutin
06 76 88 90 44 213
www.elisephysio.com
- PSYCHOTHERAPIE**
Manuela Brandl
06 77 14688840
www.brandlpsychotherapie.at
- ARBEITSMEDIZIN**
DR. ROSEMARIE SATZINGER
06 76 88 90 44 213
www.elisephysio.com
- ESZAMIA**
Franziska Perchthaler, MSc
Psychologin
Kinder, Jugend- u. junger
Erwachsene und Erwachsene
www.perchthaler.at











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



















Bauherr: Alte Spinnerei Projektentwicklungs GmbH

ERFOLGSFAKTOREN:

Kooperation zwischen Privatperson und
Bauträger (Bildung einer GmbH)
mit anschließendem Verkauf der
Eigentumswohnungen nach Fertigstellung

UMNUTZUNG



Von der Betriebsbrache zum Wohnhaus























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

UMNUTZUNG





















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

















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

Drittelfinanzierungen

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