



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
Vienna | Austria

DIPLOMARBEIT

Die Villa Schapira in Wien,
Geschichte und Ausblick auf eine neue Nutzung

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades
einer Diplom-Ingenieurin
unter der Leitung von

Univ.Prof. Dr.phil. Nott Caviezel

E251-02

Forschungsbereich Denkmalpflege und Bauen im Bestand

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Anna Mariko Päßler

11815720

27.09.2021

Wien, am

Unterschrift

KURZFASSUNG

In dieser Arbeit wird die Villa Schapira aus dem Jahr 1922, ein Gebäude im 18. Wiener Gemeindebezirk Währing, von der Vergangenheit über die Gegenwart bis hin zu einem Ausblick in die Zukunft, behandelt. Das charakteristische Bild des mehrgeschossigen Wohnhauses zeichnet sich primär durch die neobarocke Formensprache aus. Der große Garten und angrenzende Park verstärken das pittoreske Aussehen und erzeugen so einen einzigartigen Ort.

Einleitend wird die städtebauliche Umgebung betrachtet, die Entwicklung des Bautyps Villenarchitektur kurz erfasst und der Baustil um die Jahrhundertwende beleuchtet. Eine umfassende Bestandsanalyse dient, gemeinsam mit diesem Kontext, als Grundlage für das denkmalpflegerische Konzept. Als zentrale Aufgabe dessen wird im Entwurf eine neue Nutzung in Form einer Kinderbetreuungseinrichtung vorgestellt.

Die Arbeit verfolgt damit das Ziel, die kunst- und kulturgeschichtliche Bedeutung aufzuzeigen, um so ein Bewusstsein für das denkmalgeschützte Objekt zu schaffen. Durch diesen Anstoß soll die Villa Schapira eine dauerhafte Nachnutzung erhalten – sei es die vorgeschlagene oder eine andere – welche in wechselseitiger Beziehung mit der bestehenden Bausubstanz ihr Fortbestehen in der Zukunft sichern soll.

ABSTRACT

In this work, the Villa Schapira from 1922, a building in the 18th district of Vienna called Währing, is described from the past through the present up to an impression of the future. The characteristic image of the multistoried residential building is primarily identified by the Neobaroque architectural design. The large garden and adjacent park are enhancing the picturesque look and creating a unique setting.

First of all, the urban environment, the development of the building type Villa and the architectural style around the turn of the century are getting briefly described. This context and the following building analysis provide the basis for the heritage preservation concept. The central task of this concept is to introduce a kindergarten, as the new use of the building.

The work thus aspires the intention to demonstrate the Villa Schapira as a building of art and cultural-historical significance and to create awareness for the listed object. Through these considerations, the Villa Schapira is to be given a permanent subsequent use – which could be the proposed one or another - that should ensure its persistence in the future in a mutual relationship with the existing building stock.

Die Villa Schapira in Wien

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde bei Erstellung dieser Arbeit auf eine geschlechtersensible Formulierung verzichtet.

Bei allen weiblichen oder männlichen Bezeichnungen ist das jeweils andere Geschlecht stets ebenso gemeint.

Die Villa Schapira in Wien

INHALTSVERZEICHNIS



EINLEITUNG | S.10

- 1.1 Vorwort | S.10
- 1.2 Quellenlage und Methode | S.11

WÄHRING UND DÖBLING, ZWEI WIENER BEZIRKE | S.14

- 2.1 Siedlungsgeschichte und städtische Entwicklung | S.14
- 2.2 Villenarchitektur | S.20
- 2.3 Die Architektursprache der Jahrhundertwende | S.24

GESCHICHTE DER VILLA SCHAPIRA | S.28

- 3.1 Der Baukörper und seine Umgebung im Jahr 1922 | S.29
 - 3.1.1 Lage und Umgebung | S.29
 - 3.1.2 Baukörper | S.32
 - 3.1.3 Fassaden | S.33
 - 3.1.4 Raumteilung und Innengestaltung | S.38
- 3.2 Baugeschichte von 1927 bis 2021 | S.44
 - 3.2.1 1927 Nachträglicher Bau einer Garage | S.44
 - 3.2.2 1934 Umbau der Villa in ein Mehrparteienhaus | S.45
 - 3.2.3 1939 Umgestaltung der Wohnung im ersten Obergeschoss | S.52
 - 3.2.4 1955 Anbau einer Terrasse | S.54
 - 3.2.5 1964 Raum Erweiterung im Erdgeschoss | S.54
 - 3.2.6 1994 Umnutzung der Villa für universitäre Zwecke | S.54
 - 3.2.7 2017 Nutzung bis heute | S.59

BAUAUFNAHME | S.62

- 4.1 Bestandspläne | S.62
- 4.2 Bestandsbeschreibung | S.77
 - 4.2.1 Raumbuch | S.82

AUSBLICK AUF EINE NEUE NUTZUNG | S.126

- 5.1 Denkmalpflegerisches Konzept | S.126
- 5.2 Nachnutzungskonzept | S.132
 - 5.2.1 Kindgerechte Planung | S.135
 - 5.2.2 Bauliche Bestimmungen und Richtlinien | S.138
- 5.3 Kindergarten Entwurf | S.140
 - 5.3.1 Beschreibung anhand von Rot-Gelb-Plänen | S.142
 - 5.3.2 Vertiefung durch Interieur-Pläne und Visualisierungen | S.161

SCHLUSSBEMERKUNG | S.172**QUELLEN | S.178**

- 7.1 Charten, Leitsätze, Richtlinien und Gesetze | S.178
- 7.2 Planmaterial der MA37 | S.179
- 7.3 Literaturverzeichnis | S.180
- 7.4 Internetquellen | S.181
- 7.5 Abbildungsverzeichnis | S.182

Kapitel 1

EINLEITUNG

1.1 Vorwort

1.2 Quellenlage und Methode

1 Einleitung

1.1 Vorwort

Mit dieser Diplomarbeit möchte ich meine Herangehensweise an das Thema Denkmalschutz und Bauen im Bestand präsentieren. Während des Masterstudiums vertiefte ich mein zunehmendes Interesse in diesem Fachbereich. Durch die gewonnenen Erfahrungen, andere Blickwinkel und Übungen in der Praxis, entstand in mir ein neues Verständnis für meine, schon immer da gewesene, Begeisterung. Diesen Enthusiasmus möchte ich gerne in die Welt tragen, für andere genauso erlebbar machen wie für mich. Denn Bestandsgebäude haben einen eigenen Charakter, etwas, das ein Neubau nicht kann, etwas, das ein Bauwerk erst im Laufe vieler Jahre erhält. Es ist ein unterschwelliger Appell an achtsame Zuhörer, den man nur wahrnehmen kann, wenn eine gewisse Anerkennung für das Bauwerk vorhanden ist.

Anhand der Villa Schapira wird in dieser Arbeit der mögliche Umgang mit einem geschützten Bestandsgebäude skizziert. Um das Objekt im Kontext seiner Umgebung zu verstehen, wird zu Beginn das städtische Umfeld vorgestellt. Besonders relevant für die Siedlungsgeschichte war hier die Etablierung des Bautyps Villa. Daher findet das Thema Villenarchitektur und die Vielfalt der Formensprache, welche die Bebauung in Währing und Döbling aufweist, ebenfalls Erwähnung in der Einleitung.

Im Fokus der Arbeit steht eine mögliche Nachnutzung für das Objekt. Da Veränderung immer auch Verlust bedeutet und dieser zumindest schriftlich und grafisch festgehalten werden sollte, wird zunächst eine Bestandsaufnahme angefertigt. Sie beinhaltet eine Dokumentation der aktuellen Bestandssituation, in welcher die bauhistorischen Besonderheiten der Villa festgehalten wurden. Das Raumbuch gibt zudem Auskunft über Schäden. Diese gesamtheitliche Analyse dient als Grundlage für den Entwurf.

Als wesentlicher Teil dieser Arbeit werden schließlich Maßnahmen im denkmalpflegerischen Konzept geschildert, welche zum Erhalt der Substanz erforderlich sind. Zudem wird ein Nachnutzungskonzept im Entwurfsteil grafisch präsentiert. Durch das öffentliche Interesse, welches der Denkmalschutz mit sich bringt, wird der private Rahmen des ehemaligen Wohnhauses eingeschränkt. Im Folgenden wird daher ein mit der Wohnnutzung verwandter Gebrauch vorgestellt.

1.2 Quellenlage und Methode

Literatur

Die Grundlagenforschung zu den einleitenden Kapiteln fand hauptsächlich in der Bibliothek der Technischen Universität Wien sowie der Hauptbibliothek der Universität Wien statt. Besonders die Fachbereichsbibliotheken Kunstgeschichte, Baugeschichte und Bauforschung sowie Denkmalpflege und Bauen im Bestand erwiesen sich als hilfreiche Anlaufstellen bei der Literaturrecherche.

Bild- und Planmaterial

Die objektspezifische Grundlagenforschung zur Villa Schapira gestaltete sich schwieriger. Erkenntnisse zur Baugeschichte basieren daher hauptsächlich auf dem Planmaterial der MA37.

Darüber hinaus stellten sich die für solche Arbeiten üblichen Quellen zur Ermittlung von Informationen über den Architekten, das Bauwerk oder Eigentumsverhältnisse als unergiebig heraus. Das Objekt schien überall bekannt – und dennoch so unbekannt zu sein: Obwohl die Villa Schapira gemäß §2 des Denkmalschutzgesetzes unter Schutz steht, gibt es in den Akten des Bundesdenkmalamtes keine weiteren Informationen über das Bauwerk. Sie beinhalten lediglich zwei Polaroid-Bilder sowie einen Briefwechsel bezüglich der Überprüfung hinsichtlich des Denkmalschutzes aus dem Jahr 1998 und ein Schreiben bezüglich des Tausches eines Garagentors im Jahr 2010.

Auch Anfragen an das Bezirksmuseum in Währing und an das Architekturzentrum in Wien sowie Archivrecherchen im Wiener Stadt- und Landesarchiv oder in den historischen Zeitungen, Zeitschriften und im Bildarchiv der Österreichischen Nationalbibliothek blieben ergebnislos.

Baufaufnahme

Die Bestandsaufnahme der Villa fand zwischen 8. Februar und 12. März 2021 statt und wurde im Raumbuch festgehalten. Als Grundlage dienten die Bestandspläne, welche von Are Development zur Verfügung gestellt wurden. Der Are Konzern gehört zur Bundesimmobiliengesellschaft und ist Eigentümer des Objekts. Zum Zeitpunkt der Begehung stand die Villa leer, kurz darauf zog die Akademie der Bildenden Künste zur Zwischennutzung in das Gebäude ein. Ein weiterer Fototermin fand am 25. Juni 2021 statt.



Kapitel 2

WÄHRING UND DÖBLING, ZWEI WIENER BEZIRKE

2.1 Siedlungsgeschichte und städtische Entwicklung

2.2 Villenarchitektur

2.3 Die Architektursprache der Jahrhundertwende



2 Währing und Döbling, zwei Wiener Bezirke

2.1 Siedlungsgeschichte und städtische Entwicklung

Die Villa Schapira steht im 18. Wiener Gemeindebezirk Währing, direkt an der Grenze zum 19. Bezirk Döbling. Dabei handelt es sich um die nordwestlichen Randbezirke Wiens, welche in den Wienerwald auslaufen. Der Städtebau ist hier geprägt von Einzelbauten. Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser erzeugen, umgeben von Gärten, ein relativ dichtes Villenensemble. In Währing beginnt die gelockerte Baustruktur südlich der Gutzgasse und nördlich der Gymnasiumstraße. Bis dorthin herrscht die für Wien übliche gründerzeitliche Blockrandbebauung. Entstanden ist der heutige 18. Bezirk im Jahre 1892 durch die Zusammenlegung von Währing, Weinhaus, Gersthof, und Pötzleinsdorf. Diese wurden im Zuge der Stadterweiterung eingemeindet, um eine bessere infrastrukturelle Versorgung der Vororte zu ermöglichen.

Bis etwa ins Jahr 1872 überwiegen in Währing vor allem der Weinbau und die Sommerfrische. Die Weingärten und das ländliche Ambiente boten vielen Stadtbewohnern, wie zuvor dem Adel, Erholungsraum im Grünen. Auch Gewerbe ist in den Vororten oft punktuell zu finden, da die Produktions- und Lebenshaltungskosten hier früher geringer waren. Erst mit den Aktivitäten des Wiener Cottage Vereins entwickelte sich in der Umgebung eine neue bürgerliche Wohnbauweise, deren Bedeutung für den Städtebau der Bezirke bis heute spürbar ist.¹

Diese Struktur weitet sich schließlich in den Bezirk Döbling aus. Zunächst adaptierte man die für den Cottage Verein typische Bauweise kostengünstiger Cottages, später baute die Oberschicht jedoch zunehmend repräsentative Villen, was dazu führte, dass die Bezirke Währing und Döbling als Nobelviertel Wiens bekannt wurden. Die Zurschaustellung des Wohlstands ist allerdings nicht neu in Döbling. Ursprünglich vom Adel genutzt, entdeckte im 19. Jahrhundert auch das Großbürgertum die Region der Sommerfrische für sich. Erst in der Zwischenkriegszeit kamen einige kommunale Wohnbauten wie der Karl-Marx-Hof hinzu. Diese städtebauliche Entwicklung ist auch im Schwarzplan deutlich ablesbar (vgl. Abbildung 03).²

Die Villenarchitektur etablierte sich in Währing durch die Bautätigkeit des Wiener Cottage Vereins, der am 13.04.1872 unter Heinrich von Ferstel gegründet wurde. Detaillierte Beschreibungen zur Entwicklung der Vororte lassen sich in Heidi Brunnbauers Buch „Im Cottage von Währing/Döbling ... Interessante Häuser – interessante Menschen“ nachlesen.⁴ Anfänglich wurden 50 Villen, mit der Intention günstigen und familienfreundlichen Wohnraum zu schaffen, geplant und errichtet. Inspiriert durch die Londoner Weltausstellung, sah Ferstel für die Umsetzung der Bautypen englische Landhäuser in einer Gartenstadt ähnlichen Anlage vor. So wollte er die Vorteile einer stadtnahen Lage mit denen des Landlebens verbinden.⁵ Hier sollten, im Gegensatz zu den dicht besiedelten städtischen Mietwohnungen, die Bedürfnisse und Gesundheit der Bewohner im Vordergrund stehen. Zur Umsetzung dieses Ziels schrieb die Cottage Servitude⁶ zum Beispiel vor, dass die Häuser ausschließlich für die Wohnnutzung vorzusehen sind. So sollte eine Geruchs- und Lärmbelastung durch gewerbliche Betriebe vermieden werden. Durch die Parzellierung und Vorschriften hinsichtlich des Gebäudeabstandes im Gebiet konnte überdies gewährleistet werden, dass alle Anwohner ausreichend Licht, eine ungestörte Aussicht und Zutritt ins Freie genießen konnten. Für die Frischluftzufuhr sorgte die Anordnung der Gärten, welche rückseitig zu einer größeren Grünfläche verbunden waren. Zudem wurde der Standort idealerweise so gewählt, dass dank günstiger Windrichtung die Luft aus dem Wienerwald die Anlage versorgte.

Für die Cottages waren unterschiedliche Typenpläne vorgesehen, die einerseits Freiheit in der Grundrissgestaltung und andererseits eine einheitliche Gesamtgestaltung ermöglichten. Die Individualität konnte durch verschiedene Stilelemente wie Erker, Türmchen, Giebel oder Holzveranden zum Ausdruck gebracht werden. Nach diesem Prinzip

„Villenvorstädte, das ist der jüngste Altersring, der sich um die Großstädte herum bildet. Wo städtische und ländliche Kultur einander begegnen, entstehen sie als Drittes.“³

² Archleitner, Friedrich, Österreichische Architektur im 20. Jahrhundert, Band III/3, Wien 2010, S.9f.

³ Lux, Joseph August, Das Moderne Landhaus: Ein Beitrag Zur Neuen Baukunst, Wien 1900, S.3.

⁴ Brunnbauer, Heidi, Im Cottage von Währing/Döbling, Gössing 2009, S.10-25. Vgl. auch: Brunner, Karl; Petra, Schneider [Hg.], Umwelt Stadt, 2005, S.467-472.

⁵ Archleitner, Band III/3, 2010, S.101.

⁶ Die Cottage-Servitude sind Vorschriften, ähnlich wie die Bauordnung, welche die Cottage Besitzer verpflichten das Erscheinungsbild des Cottage zu wahren und zudem für eine unbeschwerte Nachbarschaft sorgen. Vgl. Wiener Cottage Verein, Cottage-Servitude, URL: <https://www.cottageverein.at/2016/verein/cottage-servitude> (07.04.2021).

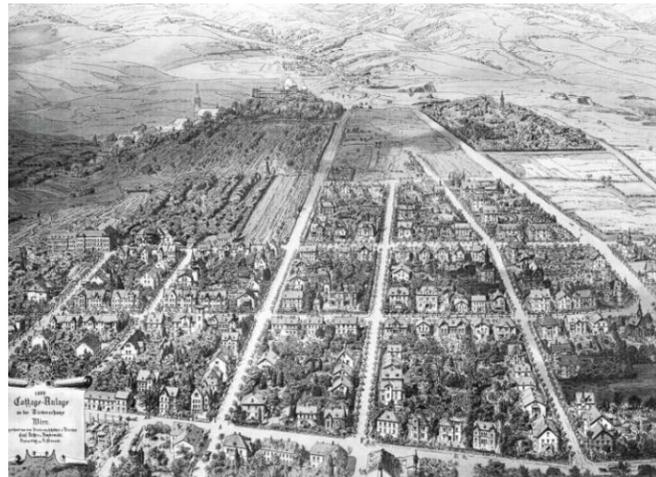
Abbildung 002: Wien, Bezirke Währing und Döbling.

¹ Archleitner, Friedrich, Österreichische Architektur im 20. Jahrhundert, Band III/2, Wien 1995, S.203f. Vgl. auch: Brunner, Karl; Petra, Schneider [Hg.], Umwelt Stadt, Geschichte des Natur- und Lebensraumes Wien, Wien/Köln/Weimar 2005, S. 39-47.



entwarf Baudirektor und Mitbegründer des Wiener Cottage Vereins Karl Ritter von Borkowski, mit dem Vorsatz eine kostengünstige Realisierung zu ermöglichen, die ersten zwölf Normalpläne. Die Grundrisse waren angelehnt an den Idealtyp eines englischen Landhauses, welcher aber mit der in Österreich geläufigen Wohnraumeinteilung nach Geschossen kombiniert wurde.⁷ Gebaut wurden in der Regel freistehende Wohnhäuser mit höchstens zwei Stockwerken und einem Souterraingeschoss. Üblich war eine

Aufteilung mit Unterbringung von Küche und Wirtschaftsräumen im Souterraingeschoss sowie von Speise- und Gesellschaftsräumen im Erdgeschoss. Im ersten Stockwerk befanden sich die Schlaf- und Wohnzimmer. Um Volumen und Kosten des Bautyps gering zu halten, schuf Borkowski durch weitere Kabinette und Zimmer, untergebracht in der Dachebene, die Möglichkeit vermietbare Wohnungen zu integrieren. Erbaut wurden überwiegend Zwei- und Einfamilienhäuser.⁸



Aufgrund großer Nachfrage wurde das Gebiet schon bald in Richtung Oberdöbling erweitert. Hier errichtete man ab 1884 größtenteils freistehende Villen, später aber auch Mietvillen oder Mehrfamilienvillen. Obwohl der ursprüngliche Gedanke zur Errichtung der Wohnhäuser darin lag, mittelständige Bürger wie Beamte, Lehrer, Offiziere usw. zu stärken, setzte sich hier sehr bald der repräsentative Villentyp der Oberschicht durch. Nachdem einige Künstler des Burgtheaters und der Hofoper begannen sich hier niederzulassen, zogen im Laufe der Zeit auch Ärzte, Rechtsanwälte und andere gut betuchte Bürger hinzu. Später entstanden ähnlich geplante Gebiete in Gersthof, Hietzing, Meidling und Mödling. In der Zwischenkriegszeit nahm die Bautätigkeit schließlich ab. Villen entstanden nur noch vereinzelt, da der Siedlungsbau in den Vordergrund trat.

Durch die Wiederaufbautätigkeit nach dem Zweiten Weltkrieg rückten die Bezirke in den Fokus des Denkmalschutzes, weshalb in den Jahren 1970 bis 1980 einige der Privatvillen aufgrund kultureller und künstlerischer Relevanz unter Schutz gestellt wurden. Um die historischen Strukturen und die prägende Bausubstanz zu sichern, wurden Teilbereiche der Bezirke ab 1979 bis 1995 schließlich auch durch die Gemeinde Wien zu Schutzzone erklärt.

Der Türkenschanzpark, eröffnet im Jahr 1888, ist ebenfalls Teil der Schutzzone Währinger Cottage. Er wurde im englischen Stil nach Plänen des Stadtgärtners Sennholz errichtet.⁹ Die von Ferstel angestoßene Erweiterung des Parks zeigt den Einfluss der Gartenstadtbewegung, welche hier jedoch nicht in Form einer selbständigen Vorstadt zum Ausdruck gebracht wurde, sondern nur die Aspekte des Wohnens im Grünen aufgreift.¹⁰

„Schutzzone 18. Währinger Cottage: Die Anlage des Währinger Cottage geht auf die Initiative des Architekten Heinrich von Ferstel und Rudolf von Eitelbergers zurück. Der 1872 gegründete Cottage-Verein macht sich die Errichtung von gesunden und billigen Familienhäusern inmitten von Gärten zur Aufgabe, welche den Vereinsmitgliedern gegen mäßige Ratenzahlungen überlassen wurden. Die relativ kleinen Grundstücke führten zu einer spezifischen Bauform mit plastischer Durchbildung der Baukörper und einer durch bewegte Dachlösungen kaschierten Höhenentwicklung. Der gärtnerisch gestaltete Umraum findet seine Fortsetzung in den als Alleen ausgebildeten Straßenzügen. Die Einfriedungen spielen dabei als Trennung zwischen öffentlichem und privatem Grün eine große Rolle. Von einer Wohnsiedlung für den Mittelstand entwickelte sich das Cottage später zum noblen Villenviertel, was an der Wandlung sowohl der Ausmaße wie auch des Formenrepertoires gut verfolgt werden kann.“¹¹



Abbildung 003 | vorherige Seite:
Städtebauliche Struktur von Währing und Döbling im Schwarzplan.

Abbildung 004 | links: Cottage Verein 1888.

Abbildung 005 | rechts: Schutzzone in Währing und Döbling.

⁷ Vgl. Werkner, Patrick u. a., Landhaus und Villa in Niederösterreich: 1840 - 1914, Wien/Graz u.a. 1982, S.60; und Brunnbauer, Im Cottage von Währing/Döbling, 2003, S.243.

⁸ Fassbender, Eugen, Das Wiener Cottage, seine Entstehung und Entwicklung, Zeitschrift des Österr. Ingenieur- und Architekten-Vereines Nr. 5, 1906, URL: <https://www.cottageverein.at/2016/images/cottageverein/pdf/ArchVerein-Bericht-2005.pdf> (08.04.2021).

⁹ Archleitner, Band III/2, 1995, S.234.

¹⁰ Fassbender, Das Wiener Cottage, 1906.

¹¹ Wien.gv, MA19 Schutzzoneendatenbank, URL: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/> (07.04.2021).

Bis ins Jahr 1994 wuchs das Cottage Viertel auf eine Fläche von 1,05km² an. In über 600 Gebäuden fanden hier rund 8.000 Bewohner ein Zuhause. Gegen Ende des 20. Jahrhunderts führte schließlich der gesellschaftliche Lebensstilwandel dazu, dass auch die Cottage Anlage von einem reinen Wohnviertel zu einem Mischgebiet mit Gewerbe wurde. Es war nicht unüblich, die Villen so umzustrukturieren, dass weitere Wohneinheiten, Büros oder Arztpraxen integriert werden konnten. Oft wurden zum Beispiel Souterrains und Mansarddachgeschosse für diese Zwecke ausgebaut.

2.2 Villenarchitektur

Zuerst und am nachhaltigsten hat der »Traum von Lande« in Italien Gestalt angenommen.¹²

Der Bautyp Villa lässt sich bis in die Antike zurückverfolgen und stand bereits im römischen Reich für ein Leben auf dem Land, abseits des turbulenten Alltags der Stadt. Mitte des 16. Jahrhunderts wurde der Gebäudetypus durch Andrea Palladio nochmals nachhaltig geprägt. Der italienische Villenbaumeister etablierte eine ausgewogene Bauweise aus Funktion und Ästhetik, eine Verbindung „[...] aus zwei Welten, der des Landmanns und der des Edelmanns.“¹³ Seine Entwürfe folgten strengen Regeln und mathematischen Proportionen, um eine ideale Geometrie im Villengrundriss zu erzeugen. In Anlehnung an antike Vorbilder kultivierte er „[...] einen eigenen, vitalen Stil, der andere stets zur Nachahmung anregte [...]“¹⁴

Der „palladianische“ Grundriss entwickelte sich für andere Architekten mit seiner formalen Sachlichkeit und Symmetrie als Grundlage und Vorbild im Barock und Klassizismus genauso wie in der Gründerzeit. In der Villenbaukunst hob sich vor allem die klassische Villa Rotonda bei Vicenza als beeindruckendes Motiv hervor.¹⁵ Diese weist, im Gegensatz zu anderen Werken von A. Palladio, in allen vier Richtungen einen Portikus auf, welcher sonst nur zur Betonung der Hauptfassade und dem Eingang des Objekts diente. Hier entschied sich der dem Naturalismus verbundene Architekt¹⁶, aufgrund des schönen Ausblicks in alle Richtungen, für diese neue Gestaltungsvariante. Dabei stand die Natur als domestizierte Anlage und nicht als frei gewachsener Garten im Vordergrund.¹⁷

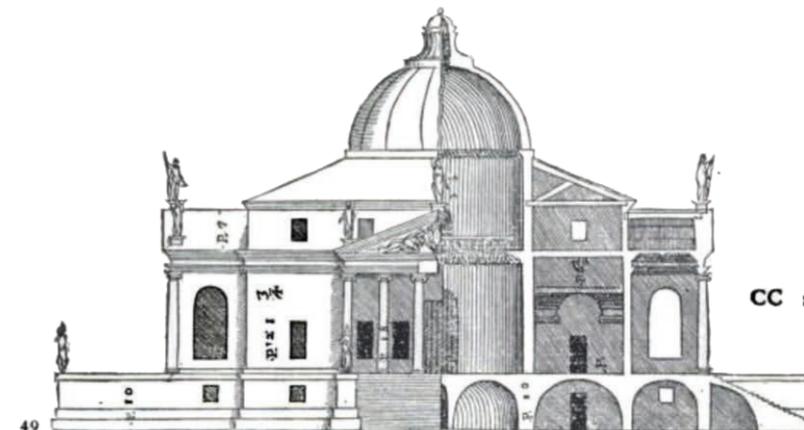
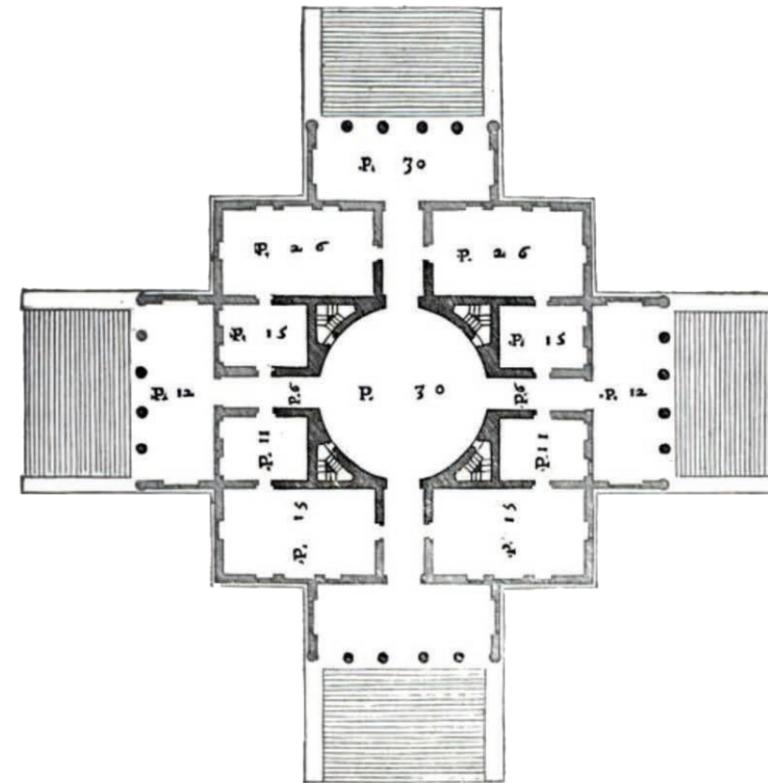


Abbildung 006: Palladio, Villa Rotonda.

¹² Bentmann, Reinhard; Michael, Müller, Die Villa als Herrschaftsarchitektur, Frankfurt 1970, S.9.

¹³ Ackermann James S., Palladio, Stuttgart 1980, S.30.

¹⁴ Ackermann, Palladio, 1980, S.24.

¹⁵ Vgl. auch: Bentmann; Müller, Die Villa als Herrschaftsarchitektur, 1970, S.93f.

Hier wurde die Villa Rotonda als „[...] überstrapaziertes Vorbild der gesamten europäischen und auch außereuropäischen Villenbaukunst [...]“ bezeichnet.

¹⁶ Ackermann, Palladio, 1980, S.135f.

¹⁷ Ackermann, Palladio, 1980, S.51-60.

Der Wunsch des Menschen nach einer gewissen Verbundenheit zur Natur spielte seit jeher eine nicht zu unterschätzende Rolle im langen architektonischen Werdegang des Bautyps Villa. Vom 15. bis ins 19. Jahrhundert bestehen neben diesem Aspekt aber vor allem starke Zusammenhänge mit technischem Fortschritt sowie mit gesellschaftlichem, politischem und ökonomischem Wandel, welche in „Die Villa als Herrschaftsarchitektur“ beschrieben werden.¹⁸ Durch solche Einflüsse kam es, wie Géza Hajós in „Landhaus und Villa in Niederösterreich“ feststellte, dass sich die ursprünglich herrschaftlichen Villen der Renaissance- und Barockzeit zu einer alternativen Wohnform des Kleinbürgertums entwickelten.¹⁹

Auch das Aufleben der Villenarchitektur Österreichs kam im 18. Jahrhundert durch ein neues Interesse an Natur und Landschaft auf. Zuerst zeigte sich dies in der Architektur durch die Bautätigkeit des Adels, welcher sich in Sommerfrischeregionen wie dem Semmering Landschlösser errichten ließ. Sie konnten so ihrer Sehnsucht nach einem idyllischen und ruhigen Landleben gerecht werden. Um dennoch nicht auf Komfort und Luxus verzichten zu müssen, kombinierte man den Typus Villa mit der gemütlichen Atmosphäre von Bauernhäusern. Auf diese Weise entstand die Möglichkeit gleichermaßen Annehmlichkeiten und Naturverbundenheit zu empfinden. Wie auch schon Mitte des 16. Jahrhunderts in Italien, führte diese Verherrlichung des Bäuerlichen zu einer Ansiedelung von Städtern im ländlichen Raum. Daraus entwickelte sich schnell ein Landleben im repräsentativen Sinne.²⁰

„Im 18. Jahrhundert wurde der »Traum von Lande«, von paradiesischer Existenz im Urzustande der Unschuld, vom europäischen Adel und Großbürgertum kollektiv geträumt.“²¹

Diese Idealisierung des Landlebens sprach schon bald auch das Großbürgertum an. Während der Adel Villen anstelle von Schlössern errichtete, begannen sie Villen als bürgerliche Wohnhäuser zu bauen. Zunächst blieb der Bautyp ausschließlich wohlhabenderen Gesellschaftsschichten vorbehalten. Durch die Entwicklung der Verkehrsverhältnisse innerhalb der ersten dreißig Jahren des 19. Jahrhunderts und etwas später mithilfe der neuen Eisenbahnstrecke zum Semmering, konnte nun allerdings auch das Kleinbürgertum Wiens und der umliegenden Ortschaften die Region erreichen. Mittels erfolgreicher Geschäfte in der Gegend waren sie nun ebenfalls in der Lage sich kleinere Villen oder Landhäuser als Familienwohnsitz zu leisten.²²

„Doch trug die Eisenbahn nicht nur das großstädtische Leben hinaus in die Landschaft – die neu entdeckten Landschaften wurden auch in der Stadt nachgebildet. [...]“²³

Mitte des 19. Jahrhunderts trat damit die Villa als Wohnhaus in den Vordergrund. Diese Entwicklung fand nicht nur in Regionen wie dem Semmering, sondern auch am Stadtrand von Wien statt. Dabei stellte die Villa im Grünen, abseits der hektischen und dicht bebauten Stadt, eine der beliebtesten Wohnformen dar und ist inzwischen nichts anderes als ein größeres, repräsentatives Eigenheim. Die Stadt- oder Vorortvillen stehen auf vergleichsweise kleinen Grundflächen und bilden gemeinsam eine locker bebaute, städtische Struktur als Übergang von Stadt zu Land.²⁴

Diese alternative Bebauungsform, zu der sonst in Städten üblichen, dichten Struktur, fand ihre Vorbilder vor allem in England, wo das Einfamilienhaus als Idealtyp rund um die Großstadt etabliert wurde.²⁵

Für den heutigen Begriff Villa lässt sich keine klare Definition festlegen. Gebäude wie Schlösser, Landhäuser, Ein- und Mehrfamilienhäuser bis hin zu Bauernhäusern können in diese Kategorie eingeordnet werden. Die Intention, dem Wunsch nach Naturverbundenheit durch Wohnhäuser im Grünen gerecht zu werden, zieht sich jedoch geradlinig durch das baugeschichtliche Geschehen der Villenarchitektur. Das Wohnhaus mit Garten bedeutet Freiheit, Selbstständigkeit, Abgeschiedenheit und in Stadtrandgebieten gleichzeitig unmittelbare Nähe zur Zivilisation.²⁶ Bei Gebäuden des Bautyps Villa handelt es sich daher üblicherweise um freistehende Wohnhäuser, umgeben von Parks oder Gärten. Ihre Benennung oder die Einteilung in ihre Unterkategorien wie Landhaus, Landschloss, Gartenvilla, Stadtrandvilla etc. richtet sich nach Baustil, Form und Lage des Objekts.

¹⁸ Bentmann; Müller, Die Villa als Herrschaftsarchitektur, 1970, S.9-30.

¹⁹ Hajós, Géza u. a., Landhaus und Villa in Niederösterreich: 1840 - 1914, Wien/ Graz u.a. 1982, S.20. u. 31.

²⁰ Bentmann; Müller, Die Villa als Herrschaftsarchitektur, 1970, S.20f. u. 81f. Vgl. auch: Brunner, Karl; Petra, Schneider [Hg.], Umwelt Stadt, 2005, S.545-547.

²¹ Bentmann; Müller, Die Villa als Herrschaftsarchitektur, 1970, S.85.

²² Hajós Géza u. a., Landhaus und Villa in Niederösterreich, 1982, S.22. Vgl. auch: Buchinger, Günther, Villenarchitektur am Semmering, Wien 2006, S.27 u. 60. Und: Bentmann; Müller, Die Villa als Herrschaftsarchitektur, 1970, S.20f.

²³ Brunner, Karl; Petra, Schneider [Hg.], Umwelt Stadt, 2005, S.448.

²⁴ Werkner u. a., Landhaus und Villa in Niederösterreich, 1982, S.57-60.

²⁵ Hajós, Géza u. a., Landhaus und Villa in Niederösterreich, 1982, S.26-29.

²⁶ Vgl. Eggert, Klaus, Landhaus und Villa in Niederösterreich, 1982, S.10 u. 12.

2.3 Die Architektursprache der Jahrhundertwende

Der Villenbau in Währing und Döbling erhielt durch den Bau des Cottage Viertels um 1873 einen Aufschwung und erreichte zur Zeit der Jahrhundertwende seinen Höhepunkt. Die Formensprache der Architektur wurde gerade zu dieser Zeit stark von sozialen und gesellschaftlichen Entwicklungen geprägt. Technische Neuerungen und wachsende Städte führten zu einer Aufbruchstimmung, welche sich besonders im Baugewerbe bemerkbar machte. Antje Senarclens de Grancy beschrieb in ihrem Buch „*Moderner Stil und Heimisches Bauen*“ wie teilweise gegenteilige Einflüsse – Moderne und Tradition, Fortschritt und Rückgriff, Technik und Handwerk, Großstadt, Kleinstadt und Land, Kosmopolitismus und Heimat- oder Nationalbewusstsein – die Architektursprache um die Jahrhundertwende prägten. Das Ergebnis waren vielseitige Neuerungsversuche, welche mit der Rückbesinnung auf historische Stile neue und ganz eigene Mischstile hervorbrachten.²⁷ Auch Patrick Werkner beschreibt in „*Landhaus und Villa in Niederösterreich*“ diese Kombination von Stilformen und resümiert daraus, dass eine Zuordnung in die bekannten Grundbegriffe wie Historismus, Gründerzeit, Heimatstil oder Ähnliches nicht länger sinnvoll ist. Er beobachtete, dass Gründerzeit- und Heimatstil häufig zu einer neuen Formensprache vereinigt wurden. Aber auch der Übergang vom Historismus zum Jugendstil verschwamm, da hier Ornamente schrittweise adaptiert wurden.²⁸

De Grancy schildert wie diese Überschneidungen bis zum ersten Weltkrieg in der Architektur in einer wahren Experimentierphase gipfelten. Erst ab den 1920er Jahren bildeten sich schließlich Richtungen

„Die Homogenität der Stile, die noch im frühen Historismus gegeben war, wurde am Ende des 19. Jahrhunderts völlig aufgegeben und machte einem wachsendem Individualismus Platz.“²⁹

wie Neues Bauen, Wiener Moderne und Traditionalismus sowie der Heimatstil heraus.³⁰ Sie erläutert, dass gerade diese Richtungen oft als gegenteilig betrachtet werden,

letztendlich aber auch Gemeinsamkeiten und ähnliche Motivationen hinter den neuen Stilsprachen stehen. Entstanden aus einer Ablehnung der Spätphase des Historismus, in welcher stilistische Vermischungen die Traditionen brachen und sich im Wohnungsbau der Fokus zunehmend auf eine prachtvolle Fassade verschob, forderten beide Bewegungen stattdessen Zweckmäßigkeit, Sachlichkeit und Vereinfachung. Vorbild fand man vor allem im Biedermeierstil um 1800.

²⁷ Senarclens De Grancy, Antje, „Moderner Stil“ und „Heimisches Bauen“, Wien 2001, S.12f.

²⁸ Werkner, Patrick u. a., Landhaus und Villa in Niederösterreich, 1982, S.62-64.

²⁹ Senarclens De Grancy, „Moderner Stil“ und „Heimisches Bauen“, 2001, S.63.

³⁰ Senarclens De Grancy, „Moderner Stil“ und „Heimisches Bauen“, 2001, S.25.

„Die Wiener Architektur der Zeit um 1900 ist [...] keine rein formale Neuprojektion von Typologien der Vergangenheit, sondern sie beruht auf einer Neuformulierung aller Komponenten der bürgerlichen Architektur, wobei der Bezug zum menschlichen Wohnen als Gegenpol zu den stereotypen Lösungen der Ringstraße im Vordergrund steht.“³¹

Unter diesen ähnlichen Grundgedanken entwickelten sich schließlich unterschiedliche Herangehensweisen. Die Moderne setzte die Bedürfnisse der Bürger in den Vordergrund. Unter Zuhilfenahme neuer Materialien und technischer Möglichkeiten entstanden so funktionale Gebäude. Technik und Konstruktion wurden dabei sichtbar und selbstbewusst eingesetzt, auch das Flachdach rückte in den Fokus des Stilapparats. Die Heimatschutzbewegung orientierte sich hingegen mehr an traditionellen Bauweisen. Anfänglich wurden Bauernhausarchitektur und Biedermeier zu einem unscharfen Heimatstil kombiniert. Man berücksichtigte neue Lebensstandards ausschließlich in Hinblick auf Komfort und Hygiene. Obwohl der Heimatschutzstil auf regionale Bauformen zurückgeht, handelte es sich um eine überregionale Organisation. Dies hatte zur Folge, dass sich heimische Stile aus Deutschland, der Schweiz, Österreich und England zu einem uniformen Stil entwickelten.³²

De Grancy beschreibt die Gemeinsamkeiten, welche die Wiener Moderne mit dem Heimatschutz verbindet, als irritierend. Zugleich spiegelt dies die Zerrissenheit in der Architektur wider, die während der Neufindungsphase um die Jahrhundertwende aufkam.³³ Sie betont, dass für Werke dieser Zeit weniger die Einordnung in eine Periode als vielmehr die Feinbestimmungen durch Zuhilfenahme bekannter Begriffe entscheidend ist, um Formensprache und Architekturstil zu beschreiben.³⁴

Die Vielzahl an Lösungsansätzen in der Architektur konnte vor allem im Villenbau bzw. am Einzelwohnhaus hervorragend erprobt werden. Im Währinger Cottage Viertel wurde, wie der Name bereits zum Ausdruck bringt, im Stil englischer Landhäuser gebaut. Aber auch hier sind Vermischungen erkennbar. Man findet Bauwerke sowohl im Historischen, als auch im Jugend- und Heimatstil. Mit der Ausdehnung der Anlage wurde die Architektur immer vielseitiger.³⁵ Diese Entwicklung wurde gerade im Villenbau zusätzlich durch die Vorstellungen und Wünsche intellektueller Bürger als Bauherren aus städtischen Kreisen verstärkt. Sie nutzten ihre Wohnhäuser als letzte Möglichkeit privaten Reichtum und Macht zum Ausdruck zu bringen.³⁶

³¹ Borsi, Franco; Ezio, Godoli, Wiener Bauten der Jahrhundertwende, Stuttgart 1985, S.12.

³² Senarclens De Grancy, „Moderner Stil“ und „Heimisches Bauen“, 2001, S.42-52.

³³ Senarclens De Grancy, „Moderner Stil“ und „Heimisches Bauen“, 2001, S.12.

³⁴ Senarclens De Grancy, „Moderner Stil“ und „Heimisches Bauen“, 2001, S.63f.

³⁵ Brunnbauer, Im Cottage von Währing/ Döbling, 2003, S.23f.

³⁶ Eggert, Klaus u. a., Landhaus und Villa in Niederösterreich, 1982, S.9.

Kapitel 3

GESCHICHTE DER VILLA SCHAPIRA

3.1 Der Baukörper und seine Umgebung im Jahr 1922

3.1.1 Lage und Umgebung

3.1.2 Baukörper

3.1.3 Fassaden

3.1.4 Raumteilung und Innengestaltung

3.2 Baugeschichte von 1927 bis 2021

3.2.1 1927 Nachträglicher Bau einer Garage

3.2.2 1934 Umbau der Villa in ein Mehrparteienhaus

3.2.3 1939 Umgestaltung der Wohnung im ersten Obergeschoss

3.2.4 1955 Anbau einer Terrasse

3.2.5 1964 Raum Erweiterung im Erdgeschoss

3.2.6 1994 Umnutzung der Villa für universitäre Zwecke

3.2.7 2017 Nutzung bis heute

3 Geschichte der Villa Schapira

Das Objekt wurde im Jahr 1922 von der Carl Korn Baugesellschaft geplant und bis 1923 errichtet.³⁷ Frau Marianne Schapira erhielt im Mai 1922 die Baubewilligung für das mehrgeschossige Wohnhaus, welches am 27. Juni 1923 als baulich vollendet erklärt wurde.³⁸

Die ausführende Baufirma hatte ihr Firmengebäude in der Mariahilfer Straße 50, Ecke Kirchengasse, im 7. Wiener Gemeindebezirk Neubau. Dies ist ebenfalls ein Bau aus dem Jahr 1922 und lässt den Schluss zu, dass die Baugesellschaft zu dieser Zeit sehr erfolgreich war.

Gegründet wurde das Unternehmen vom deutschen Architekt und Bauunternehmer Karl Korn³⁹. Wenngleich er sein Studium an den Universitäten in Karlsruhe und Wien absolvierte, war er überwiegend in Bielitz und Biala tätig. Im Jahr 1882 gründete er die Architektur- und Baufirma in Wien, welche sein Sohn Felix Korn nach seinem Tod weiterführte.⁴⁰ Während der Planungsphase der Villa Schapira wurde das Unternehmen vermutlich bereits von der nächsten Generation geleitet. Welcher Architekt als Angestellter der Firma Entwurf und Planung des Bauwerks ausführte, ist nicht bekannt.

Abbildung 007: Carl Korn Baugesellschaft.

³⁷ Vgl. Baupolizei, MA37, Fertigstellungsbescheid, Einlagezahl 2333, Wien 1923.

³⁸ Vgl. Baupolizei, MA37, Benützungsbewilligung, Einlagezahl 2333, Wien 1923.

³⁹ geb. 1852 in Wadowitz, gest. 1906 in Bielitz

⁴⁰ Austria-Forum, Karl Korn, 2019, URL: [https://austria-forum.org/af/AustriaWiki/Karl_Korn_\(Architekt\)](https://austria-forum.org/af/AustriaWiki/Karl_Korn_(Architekt)) (21.04.2021).

3.1 Der Baukörper und seine Umgebung im Jahr 1922

3.1.1 Lage und Umgebung

Als die Villa Schapira im Jahre 1922 errichtet wurde, stand sie, umgeben von Grünflächen, westlich des Türkenschanzpark und wurde im Grundbuch als Landhaus definiert. Das städtische Gebiet wurde hier nach der Jahrhundertwende durch die Max-Emanuel-Straße erschlossen, welche mit der zweiten Erweiterung des Türkenschanzpark angelegt wurde.⁴¹ Das im Süden nächstliegende Gebäude war eine freistehende Mehrfamilienvilla am Türkenschanzplatz 18, sie stammt aus der Gründerzeit und wurde im Jahr 1914 in einem ähnlichen Baustil wie die Villa Schapira errichtet. Als Mietshaus entspricht sie jedoch einem größeren Format. Nördlich grenzt die Peter-Jordan-Straße das Gebiet ab, hier errichtete man die Krankenanstalt der Wiener Kaufmannschaft in den Jahren 1907-1910.⁴² Entlang der Gersthofer Straße gab es bereits einige ältere Gebäude, doch in direkter Umgebung der Villa Schapira waren die Parzellen weitestgehend unbebaut. Zwei Jahre später, ab 1924, kam es zur Realisierung weiterer Wohnhäuser und Villen in der Umgebung. Ab 1945 wurde der Bereich zwischen Gersthofer Straße und Peter-Jordan-Straße schließlich dichter bebaut (vgl. Abbildung 08).

„Später Neobarock, nicht monumentalistisch, eher wie ein Blickpunkt in einer Parklandschaft konzipiert. Diese liegt auch gegenüber, nur daß weniger der Park am Haus als das Haus am Park partizipiert.“⁴³ – Friedrich Archleitner

Archleitner beschreibt die Lage direkt am Türkenschanzpark als Gewinn für die Villa, welche, umgeben von einem Garten, direkt im Grünen steht. Das pittoreske Bild des verspielten Gebäudes wird unterstrichen durch den hochgewachsenen Baumbestand und die Einfriedung des Grundstücks. Das barocke Gitter verläuft parallel zu dem des Türkenschanzpark und korrespondiert mit dessen Öffnungen. Zwei große Tore zu den Seiten und ein kleineres Tor mittig vor dem Haupteingang der Villa markieren die Eingänge zum Grundstück.

⁴¹ Bundesdenkmalamt [Hg.], Dehio-Handbuch, 1996, S.501.

⁴² Das Krankenhaus der Wiener Kaufmannschaft wurde in den Jahren 1908-1910 vom Architekten Ernst Gotthilf gebaut. Das Objekt wurde als repräsentativer Monumentalbau mit Anlehnung an die Heimatschutzarchitektur errichtet. Im Jahr 1960 wurde es als Wilhelm-Exner-Haus Teil der Universität für Bodenkultur. Vgl. Archleitner, Band III/3, 2010, S.22.

⁴³ Archleitner, Band III/2, 1995, S.226.





Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

3.1.2 Baukörper

Bei der Villa Schapira handelt es sich stilistisch um ein repräsentatives, schwer zu definierendes Objekt der Zwischenkriegszeit. Dehio formulierte die bauliche Beschreibung mit den Worten „*barockisierender Heimatstil*“⁴⁴, Archleitner schrieb: „*später Neobarock, nicht monumentalistisch*“⁴⁵. Der ursprüngliche Entwurf zeigte mit der zentralen Halle jedoch auch Anlehnungen an den englischen Cottage Stil. Die hier sehr zutreffenden Worte stammen ebenfalls von Archleitner:

*„Ab der Jahrhundertwende findet in Österreich der ´englische Grundriss´ mit zentraler Halle [...] größere Verbreitung, was eine Abkehr von den palladianisch-klassizistischen, funktionsneutralen Grundrißmustern bedeutete. Gleichzeitig fand aber, gegen Jugendstil und Moderne, eine Aufarbeitung und Verbürgerlichung des Barocks statt, so daß viele repräsentative Villen eine merkwürdige Mischung aus diesen beiden Traditionen darstellen.“*⁴⁶

Der Heimatstil, welchen Dehio der Villa Schapira zuschreibt, zeigt sich in erster Linie durch die Materialität und das Mansardwalmdach des Bauwerks. Besonders Sattel- Walm- und Mansarddächern wurden heimatliche Werte zugeschrieben. Die barocken Stilelemente könnten laut Archleitner zudem ein Hinweis auf die Habsburgertröue der Bauherrin sein und entsprechen ebenfalls der Heimatschutz-Architektur. Er schrieb dazu: „*Der Patriotismus vor und während des Ersten Weltkriegs löste, auf der verspäteten Suche nach einem österreichischen Nationalstil, eine neobarocke Welle aus [...].*“⁴⁷

Ursprünglich nach dem Landhaus-Bautyp errichtet, diente die Villa mit ihren zwei Vollgeschossen, einem Halbgeschoss und dem Souterrain vollständig der Wohnnutzung für eine Familie. Der Baukörper wurde in massivem Ziegelmauerwerk ausgeführt und hatte eine rechteckige Grundform mit vielen Vor- und Rücksprüngen in den Außenwänden. Das mit roten Biberschwanzziegeln gedeckte Mansardwalmdach war in zwei unterschiedlich hohe Bereiche abgesetzt.

An der linken Ecke der Südfassade befand sich ein offener Eingangsbereich in Form einer Loggia. Das Erdgeschoss, welches als Parterre ausgeführt wurde, konnte vom Straßenniveau aus über eine ausladende Steintreppe erreicht werden. Die rechteckige Grundform des Erdgeschosses wurde an der westlichen Seite durch einen eingeschossigen auskragenden Bereich gebrochen. Dieser niedrige Teil wurde mit einem flachen Mansardwalmdach aus Blech gedeckt. Nördlich befand sich eine schmale Terrasse, die über eine Freitreppe direkten Zugang zum Garten ermöglichte, während die kleine offene Halle an der rechten Ecke der Südfassade ausschließlich den Ausblick in den Garten gewährte.

Im ersten Obergeschoss erzeugte man durch Rücksprünge in der Südfassade eine großzügige zweigeteilte Terrasse. Ihr schmaler Bereich war überdacht, während die östliche Ecke offen war. An der Nordseite des Gebäudes befand sich sowohl eine weitere kleine Terrasse als auch ein schmaler Balkon. Die erste Ebene des Daches wurde als Wohngeschoss entworfen, weshalb das Mansardwalmdach durch die Zweigeschossigkeit und die steile Neigung sehr hoch ausgeführt wurde. Es nahm die Konturen des darunterliegenden Geschosses auf. Ausschließlich in südlicher Richtung krachte es schattenspendend über die Terrasse aus.

3.1.3 Fassaden

Der in der Villenarchitektur übliche Repräsentationscharakter zeichnet sich bei der Villa Schapira besonders durch die neobarocke Formensprache ab. Geprägt von Loggien, Terrassen, Balkons und Gauben, besitzt der asymmetrische Baukörper mehrere Schauseiten, was ein abwechslungsreiches Bild erzeugt.

Nicht nur durch die starke Konturierung der Außenwände, sondern auch durch auskragende Kordongesimse werden die Geschosse der Villa unterschiedlich betont. Der Effekt wird verstärkt durch die Einarbeitung verschiedener Strukturen in der Putzfassade.

Abbildung 008 | vorherige Seite:
Städtebauliche Struktur von Währing und Döbling im Schwarzplan.

Abbildung 009: Lageplan Villa Schapira 1922.

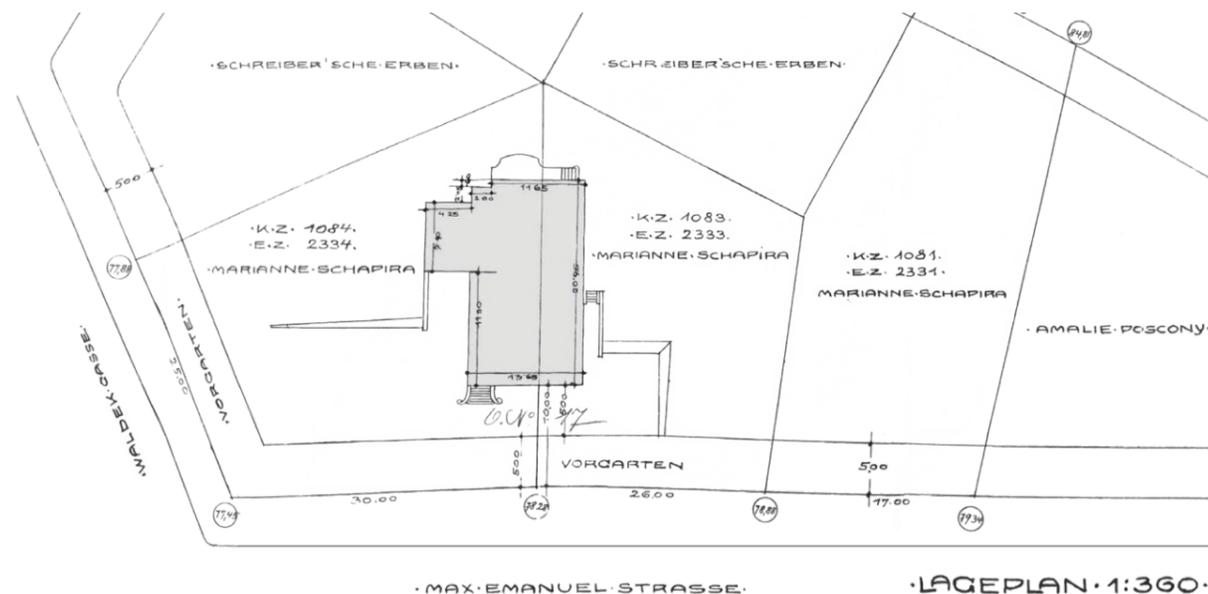
44 Bundesdenkmalamt [Hg.], Dehio-Handbuch, Die Kunstdenkmäler Österreichs, Wien X. bis XIX. und XXI. bis XXIII. Bezirk, Wien 1996, S.501.

45 Archleitner, Band III/2, 1995, S.226.

46 Archleitner, Friedrich, Österreichische Architektur im 20. Jahrhundert, Band II, Wien 2010, S.92.

Vgl. auch: Jäger-Klein, Caroline, Österreichische Architektur des 19. und 20. Jahrhunderts, Wien 2010, S.60.

47 Archleitner, Band III/3, 2010, S.74.



Souterrain und Erdgeschoss erhalten durch einen Fugenschnitt im Putz unterschiedliche, horizontale Linienstrukturen. Die Sockelzone ist mit der Optik eines Steinsockels versehen, während im Erdgeschoss eine horizontale Bänderung eingearbeitet ist. Die massive Wirkung des ausladenden unteren Gebäudeteils wird so optisch noch verstärkt. Im ersten Obergeschoss entsteht durch eine glatte Verputzung mit Pilastergliederung eine vertikale Ausrichtung, welche durch die Rundsäulen des Balkons unterstrichen wird. Das zweite Obergeschoss befindet sich bereits in der unteren Ebene des Mansardwalmdaches. Auch hier ist die Absetzung der Geschosse deutlich sichtbar. Darüber liegt das Dachgeschoss, welches sich durch unterschiedliche Höhen, je nach Gebäudeteil, in den Außenansichten abzeichnet.

Bei den Fenstern der Villa handelt es sich hauptsächlich um doppelflügelige Kastenfenster mit Kreuzstock, deren vertikale und horizontale Sprossen eine kleinteilige Gliederung erzeugen. Im Erdgeschoss befinden sich einige Rundbögen, sowohl als Fenster als auch für das Eingangsportal und die offene Halle. Im Obergeschoss finden sich hauptsächlich Rechteckfenster, im Dach einige Gauben mit vielen unterschiedlichen Maßen.



Die Fenster an der Süd- und Ostfassade sind mit Klappläden versehen und weisen ein Maßverhältnis von 2:1 auf. Der Fensterdekor basiert zumeist auf einer einfachen Sohlbank mit oder ohne Sohlbankfelder. Die umlaufende Einfassung wird gerahmt von einem Faszienband mit eingebundenen Ohren, bei einigen Fenstern im Erdgeschoss wird es mittig mit dezentem Dekor abgeschlossen. Die individuelle Fenster- und Fassadengestaltung verleiht jeder Ansicht der Villa Schapira ein charakteristisches Erscheinungsbild.

Abbildung 010: Süd-Ost Ansicht 1922.

Süd-Ost Ansicht

Die Straßenseite des Hauses wird durch die große, teilweise überdachte Terrasse im ersten Obergeschoss dominiert. Sie ist umgeben von einer Balustrade aus Stein, welche eine Brüstungshöhe von 80cm erreicht. Der Dachüberstand im gedeckten Bereich wird gestützt durch runde Säulen, sie stehen auf einer schlichten, leicht abgestuften Basis und schließen mit einem toskanischen Kapitel⁴⁸ ab. An der nicht überdachten Ecke der Brüstung befindet sich als Dekorelement eine Freiplastik, welche als Gestaltungselement unter anderem auch bei der Eingangstreppe eingesetzt wird. Die ausladende Steintreppe führt über einen kleinen Freibereich zur zweiflügeligen Eingangstür. Sie befindet sich in einem Rundbogen und wird, ähnlich wie die Fenster, durch horizontale und vertikale Sprossen kleinteilig gegliedert. Die Rundbögen in der Außenfassade schließen mit glatten, geometrischen Schlusssteinen ab, wobei dieses Gestaltungselement ebenfalls durch einen Fugenschnitt in der Putzfassade erzeugt wird.

Im zweiten Obergeschoss wird die Eingangsachse durch eine Dachgaube akzentuiert. Die Rundgaube wird nach unten hin breiter und endet in Voluten.⁴⁹



Nord-Ost Ansicht

Die prunkvolle Fassade des Gebäudes wird von vielen großen Fenstern beherrscht. Die vertikale Gliederung durch Fensterachsen gibt der sonst eher horizontalen Einteilung der Fassade eine gerasterte Struktur. Die Fensteröffnungen werden hier zusätzlich durch Fensterläden gerahmt. Zwei große Rundbogenfenster auf der rechten Gebäudeseite brechen diesen stark gegliederten Effekt etwas auf. Sie sind bodentief und weisen kleinteilige Sprossen auf. Im linken Bereich der Fassade

Abbildung 011: Nord-Ost Ansicht 1922.

⁴⁸ Vgl. Kapitellformen in Binding, Günther; Hans, Koepf, Bildwörterbuch der Architektur, Stuttgart 2018, S.271ff.

⁴⁹ Vgl. Baupolizei, MA37, Süd-Ost Ansicht, Einlagezahl 2333, Wien 1922.

befinden sich ebenfalls zwei Rundbögen, sie öffnen die loggia-artige, kleine Halle zum Garten hin. Als Brüstung sind Baluster in die Bögen eingearbeitet.

Mittig im überhöhten Bereich des Daches befindet sich eine Dachgaube mit Rundbogenschluss, welcher durch ein Ornament geziert wird. Sie wird durch eckige Pilaster gerahmt und schließt mit einem doppelten Gesims ab. Zudem wird die Dachgaube zu beiden Seiten durch ähnliche Freiplastiken wie im Treppenbereich bekrönt. Daneben befinden sich weitere kleine Giebelgauben und im Dachgeschoss eine Fledermausgaube. Im Souterrain befinden sich ebenfalls Fenster, welche nach rechts kleiner werden. Dies hängt mit dem nach Norden ansteigenden Gelände zusammen, der Höhenunterschied kann im Freibereich mittels Steintreppe überwunden werden.⁵⁰

Nord-West Ansicht

Die nordwestliche Seite wird von einem Blendgiebel betont, er beginnt mit dem umlaufenden Dachgesims und ist durch ein Ornament geschmückt. Der asymmetrisch liegende Dreiecksgiebel verleiht der Ansicht eine ähnliche Betonung wie ein Risalit, was durch Pilaster als Gliederungsmittel im Obergeschoss unterstützt wird.

Im Erdgeschoss befindet sich in dieser Achse ein großes vierflügeliges Portal mit Korbbogen, das auf eine Terrasse mit gusseiserner Absturzsicherung und schmaler Treppe zum Garten führt. Direkt darüber befindet sich ein kleiner, auf vier Konsolen gelagerter Balkon. Sein Geländer gleicht dem unteren, die Balkontür ist hier nur zweiflügelig und verfügt über Fensterläden.



Abbildung 012: Nord-West Ansicht 1922.

⁵⁰ Vgl. Baupolizei, MA37, Nord-Ost Ansicht, Einlagezahl 2333, Wien 1922.

Eine weitere Terrasse an der östlichen Ecke des ersten Obergeschosses ergibt sich durch Rücksprünge der Außenwände. Diese ist, ebenso wie die große Terrasse im Süden, durch eine Balustrade gefasst. Die Ecke der Brüstung wird durch eine Freiplastik betont. Die Fenster dieses Stockwerks sind im Verhältnis zu den Balkontüren klein und zurückhaltend gestaltet.⁵¹

Süd-West Ansicht

Augenscheinlich handelt es sich bei der südwestlichen Ansicht der Villa nicht um eine prominente Fassadenseite, da sie von vielen alten Bäumen und Sträuchern verdeckt wird und gestaltungstechnisch nicht so harmonisch wie die übrigen Ansichten wirkt. Durch den eingeschossigen Anbau, aber auch durch eine Vielzahl von unterschiedlichen Fensteröffnungen, die sich sowohl in ihrer Brüstungshöhe als auch der Öffnungshöhe stark unterscheiden, entsteht ein insgesamt eher unruhiges Bild.

Besonders auffällig ist das vier Meter hohe Rundbogenfenster, welches sich im Bereich der Stiege befindet. Darüber liegt in derselben Achse eine Gaube mit Rundbogenschluss. Sie ist identisch mit jener auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite. Auch hier betonen Freiplastiken in Form von Steinvasen die Dachgaube. Das zweite Obergeschoss weist weitere Giebelgauben mit leicht abgerundeten Fenstern auf. Ihr Schlussstein schließt mit dem Gesims des Dreieckgiebels ab. Zudem befindet sich hier eine weitere ovale Gaube, welche in einem kleineren Format der straßenseitigen entspricht. Im Dach befinden sich zwei weitere Fledermausgauben.⁵²



Abbildung 013: Süd-West Ansicht 1922.

⁵¹ Vgl. Baupolizei, MA37, Nord-West Ansicht, Einlagezahl 2333, Wien 1922.

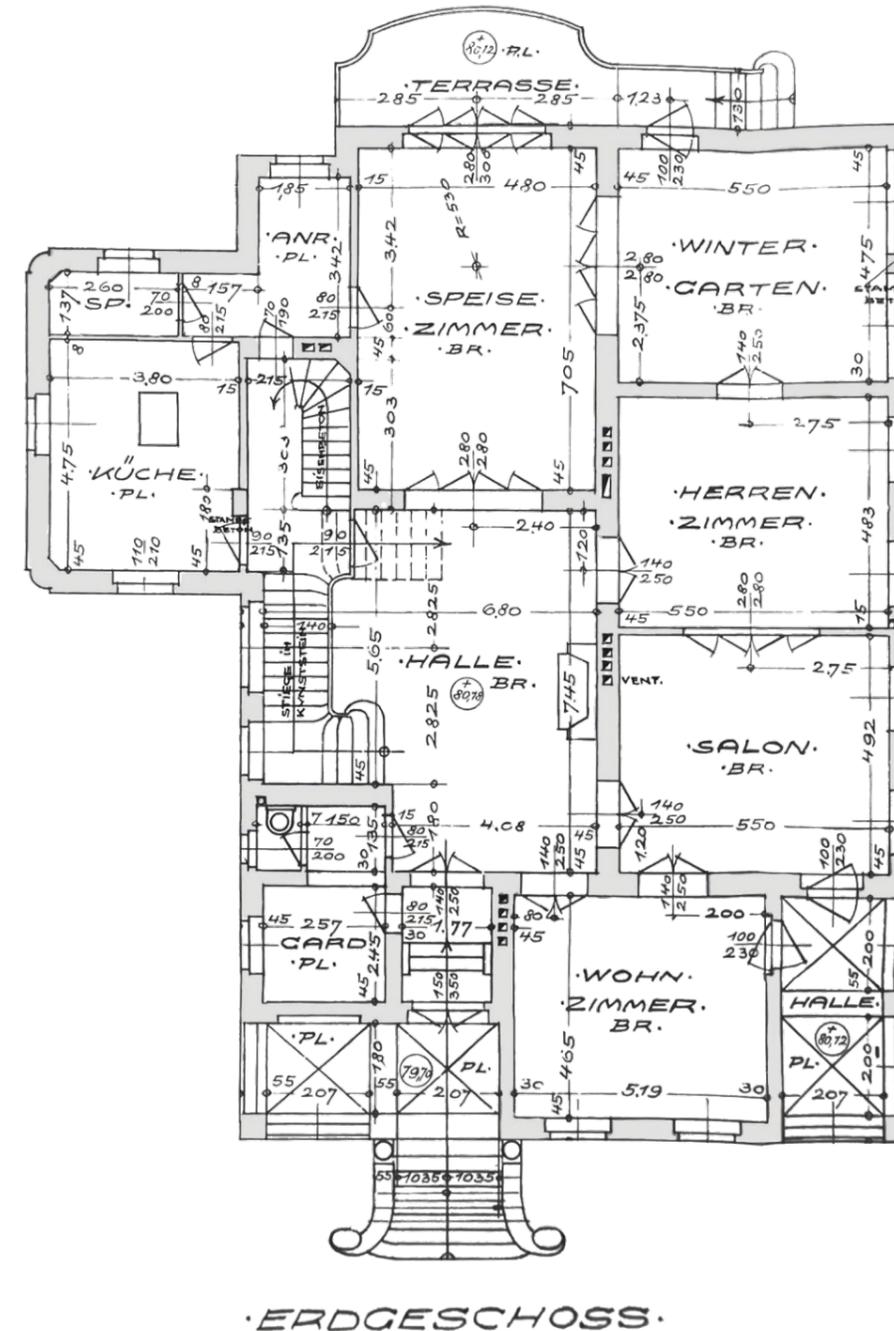
⁵² Vgl. Baupolizei, MA37, Süd-West Ansicht, Einlagezahl 2333, Wien 1922.

3.1.4 Raumteilung und Innengestaltung

Der Zugang zur Villa befand sich zum Zeitpunkt der Fertigstellung in einem Loggia-ähnlichen Freibereich. Hierfür wurde die südwestliche Gebäudeecke mit zwei im Grundriss rechteckigen Kreuzgewölben versehen. Die Rundbögen in der Fassade wiesen ursprünglich vermutlich noch keine Verglasung in den Öffnungen auf, sodass eine offene, aber überdachte Zone vor dem Eingang entstand.

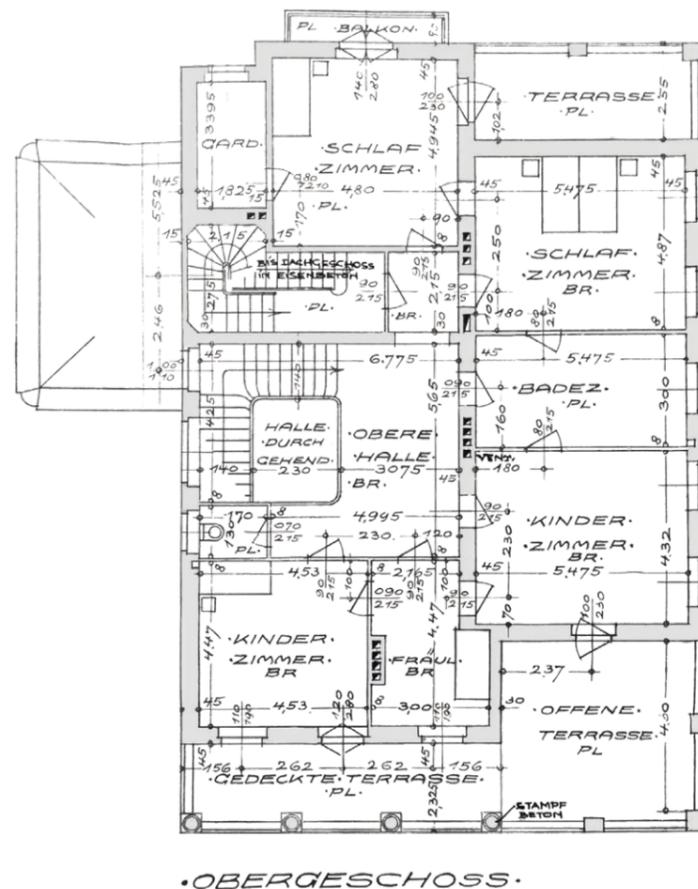
Eine Ebene weiter hinten befand sich schließlich das Eingangsportal, durch welches man über drei steinerne Stufen, vorbei an Garderobe und Waschraum zur Linken, in eine große Halle gelangte. Hier führte eine offene Stiege aus Eisenbeton mit Eichenholzbelag ins erste Obergeschoss.

Die Halle diente als zentraler Punkt, um welchen sich die Wohnräume gruppierten. Nördlich öffnete sich eine vierflügelige Tür in das Speisezimmer des Hauses. Links grenzten dienende Räume wie Küche und Speisekammer an. Rechts davon folgte im Uhrzeigersinn ein als Wintergarten bezeichneter Wohnraum. Darunter fand man das Herrenzimmer des Hauses, welches ebenfalls über eine große vierflügelige Tür mit einem Salon verbunden war. Zuletzt lag im Süden das Wohnzimmer, welches ebenfalls von Salon und Halle aus betreten werden konnte. Rechts vom Wohnzimmer befand sich zudem ein kleiner, als Halle bezeichneter Freibereich, der eine weitere Verbindung mit dem Salon darstellte und in erster Linie dem Blick auf den Garten diente.⁵³



Im ersten Obergeschoss sorgte ein großzügiger Luftraum neben der Stiege für eine vertikale Zusammengehörigkeit der unteren und oberen Halle. Südlich lagen die Kinderzimmer, jeweils mit einem Zugang zur großen Terrasse. Die Räume standen durch einen zwischenliegenden Raum für das Kindermädchen miteinander in Verbindung. Darüber befand sich das Badezimmer, welches von allen anliegenden Räumen betreten werden konnte. Nördlich erreichte man von einem kleinen Vorbereich aus zwei Schlafzimmer, die durch eine weitere Tür auch direkt miteinander verbunden waren. Womöglich bestand diese zusätzliche Verbindung, da der Zugang zur kleinen Terrasse und dem Balkon nur vom oberen Schlafraum möglich war. Hier angrenzend befand sich zudem ein weiterer Raum, der als Garderobe diente.

Um den Vorbereich der Schlafzimmer von der Halle zu separieren, wurde ein Durchgang in Rundbogenform eingesetzt. Hier befand sich auch der Zugang zur Stiege ins zweite Obergeschoss. Die Treppe begann mit einem geraden Lauf, welcher über die Raumecken zunächst u-förmig und schließlich nochmal über ein Viertelpodest um die Ecke geführt wurde.⁵⁴



•OBERGESCHOSS•

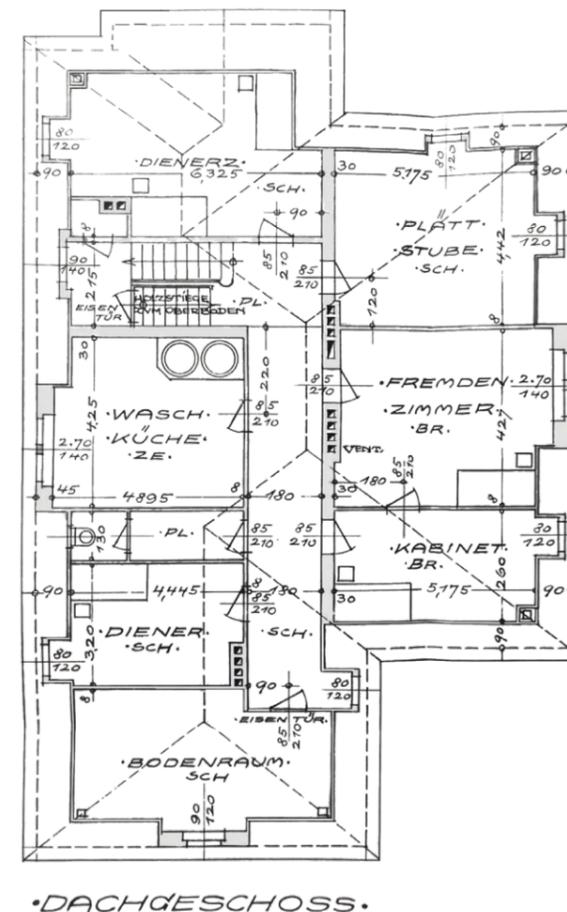
Abbildung 015: Grundriss Obergeschoss 1922.

⁵⁴ Vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Obergeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1922.

Wohn- und Nebenräume für das Personal brachte man im Dachgeschoss unter. Zwei Räume wurden der Dienerschaft bereitgestellt, zwei weitere waren als Fremdenzimmer und Kabinett miteinander verbunden. Darüber hinaus befand sich eine Waschküche und eine „Plättstube“ auf der Ebene.

Der Dachboden (in Abb. 16 als „Bodenraum“ bezeichnet) wurde mutmaßlich als Abstellfläche genutzt. Obwohl die Räume sich bereits in Dachebene befinden, sind sie ausreichend belichtet. Die Nebenstiege ins zweite Obergeschoss wurde in Kunststein ausgeführt, während die Stiege zum Spitzboden nur bis zum Zwischenpodest aus Kunststein und danach aus Holz bestand.⁵⁵

Der nicht ausgebaute Spitzboden diente vermutlich ausschließlich als Lagerfläche. Er war durch die Pfettensparrenkonstruktion des Dachstuhls und einen mittig verlaufenden Kamin geprägt. Trotz recht kleiner Fledermausgauben war auch hier viel Tageslicht vorhanden. Zwischen unterer und oberer Dachebene lag ein Kehlbalcken, der als Übergang zwischen den Geschossen von außen als Gesims erkennbar war.⁵⁶



•DACHGESCHOSS•

Abbildung 016: Grundriss Dachgeschoss 1922.

⁵⁵ Vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Dachgeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1922.

⁵⁶ Vgl. Baupolizei, MA37, Querschnitt A-B, Einlagezahl 2333, Wien 1922.

Neben Holzkohlekeller, Heizraum und Lagerfläche befanden sich im Souterrain noch eine weitere Küche und Zimmer für das Personal. Diese lagen im südlichen Bereich des Gebäudes, welcher durch die Ausstattung mit größeren Fenstern ausreichend belichtet und belüftet war. Das Tiefparterre konnte an der westlichen Gebäudeseite über einen Nebeneingang betreten werden. Im Eingangsbereich befand sich ein kleiner Hof mit Springbrunnen.⁵⁷

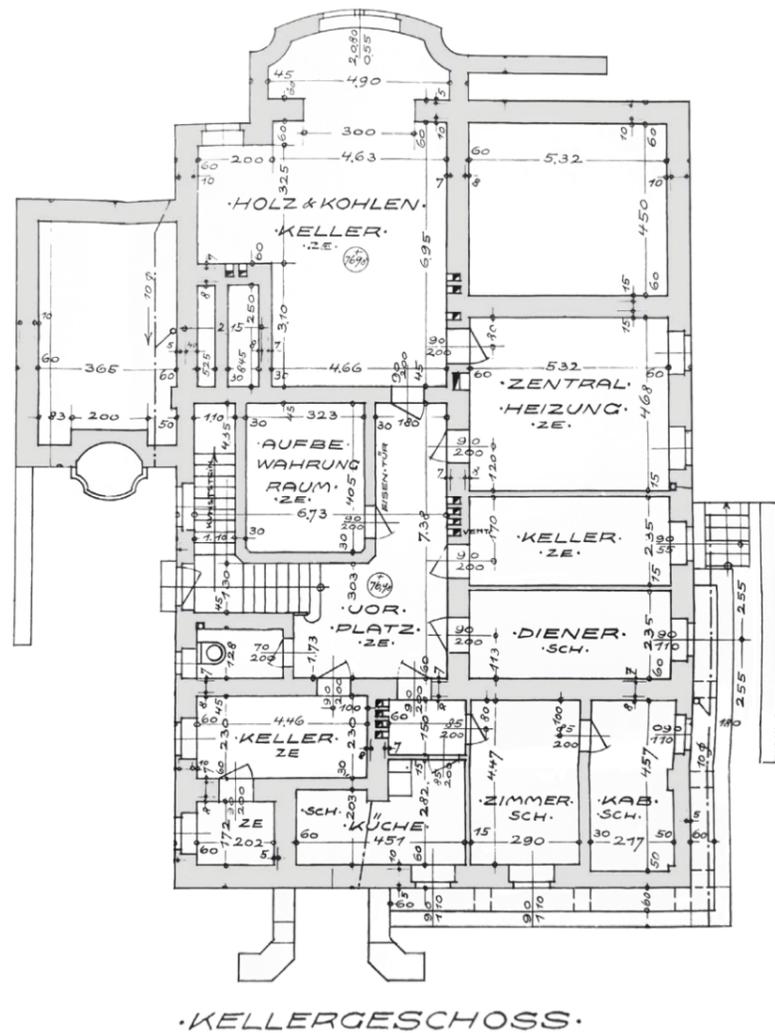


Abbildung 017: Grundriss Kellergeschoss 1922.

⁵⁷ Vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Kellergeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1922.

Alle Wohnräume des Hauses wurden mit Parkett im Fischgrätenmuster ausgestattet (in den Plänen als „Bretterboden“ bezeichnet, abgekürzt mit BR). In der Küche sowie in Nass- und Freibereichen befand sich Plattenbelag, die Räumlichkeiten für das Personal legte man mit „Schiffboden“ aus. In einigen der dienenden Räume im Dach- und Kellergeschoss beließ man den Zementestrich als Bodenbelag.

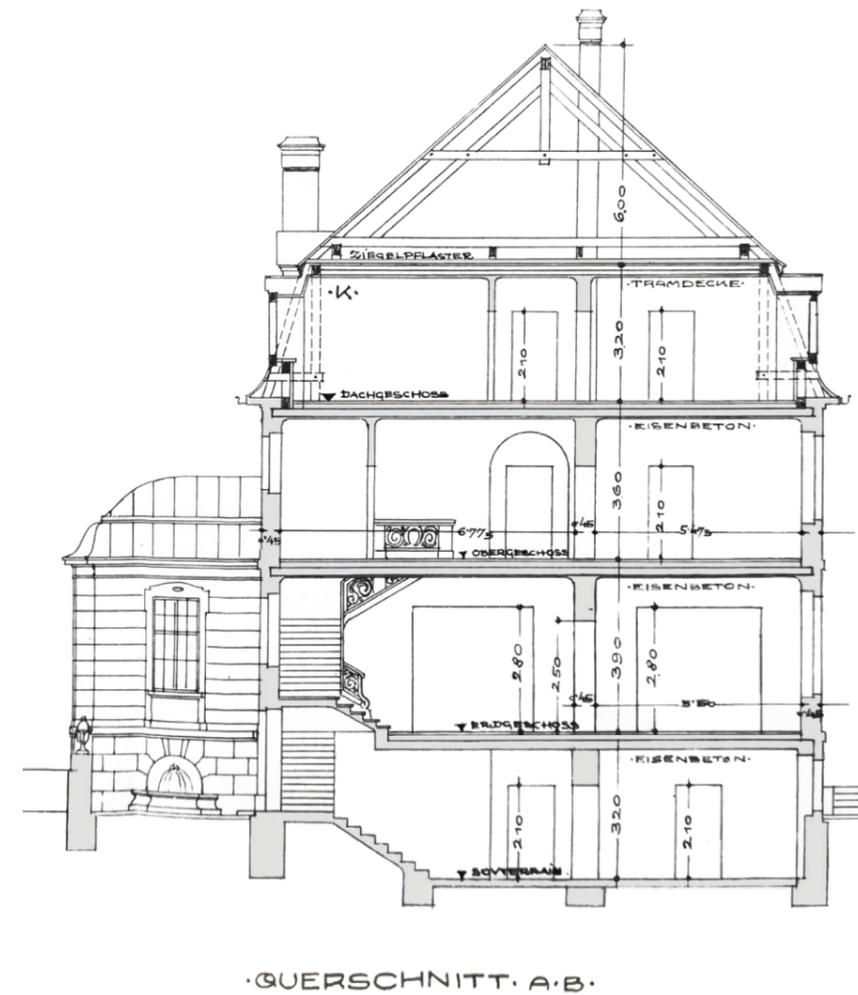


Abbildung 018: Schnitt 1922.

3.2 Baugeschichte von 1927 bis 2021

3.2.1 1927 Nachträglicher Bau einer Garage

Fünf Jahre nach Fertigstellung des Wohnhauses wurde nachträglich eine Garage errichtet. Der freistehende Baukörper, platziert an der westlichen Grundstücksecke, harmonierte in Proportion, Größe und Platzierung mit der Villa. Er misst 7.57m auf 5.00m. Das Garagentor hatte eine Öffnungsbreite von 2.70m und eine Öffnungshöhe von 2.50m. Entsprechend dem Haupthaus zeigte sich auch das Garagendach als flach gewölbtes Mansardwalmdach mit einer Deckung aus Blech. Die Zufahrt zur Garage erfolgte über das westlich gelegene Tor. Von hier führten zwei kleine Gartenwege zum Haupthaus, einer davon direkt zum Nebeneingang. Während der östliche Gartenteil als Erholungsfläche diente, wurde der westliche Bereich hauptsächlich der Erschließung und dem Fahrweg zuteil.⁵⁸

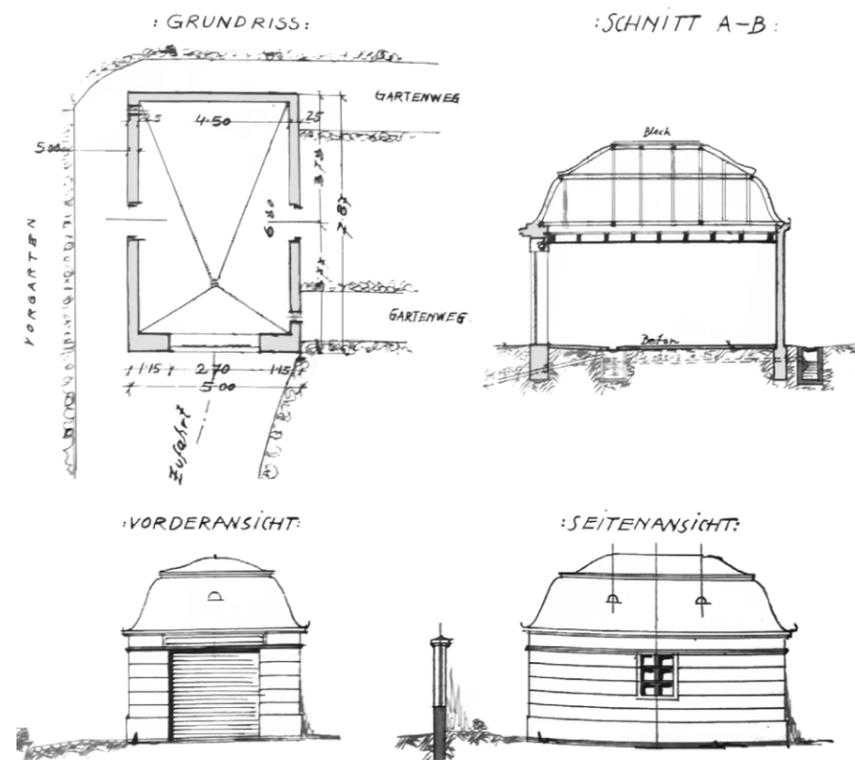


Abbildung 019: Plan für eine Garage, 1927.

58 Vgl. Baupolizei, MA37, Plan zur Erbauung einer Garage, Einlagezahl 2333, Wien 1927.

3.2.2 1934 Umbau der Villa in ein Mehrparteienhaus

1934, wenige Jahre später, fand der größte bauliche Eingriff an der Villa statt. Der Hintergrund des Umbaus war eine Aufteilung des Einfamilienhauses in ein Wohnhaus mit drei Mieterparteien.

An der westlichen Gebäudeseite entstand ein neues Stiegenhaus mit Nebeneingang auf Geländehöhe. Durch den Eingriff konnten von nun an alle Geschosse einzeln betreten werden. Die Fassade des Anbaus wurde konsequent im Stil des Bestandgebäudes weitergeführt und hob sich daher optisch nicht ab. Die Hallenstiege und Nebenstiege ins Untergeschoss waren nicht mehr erforderlich und wurden abgetragen. Obwohl der Haupteingang aus funktionaler Sicht so ebenfalls überflüssig geworden ist, blieb er bestehen.

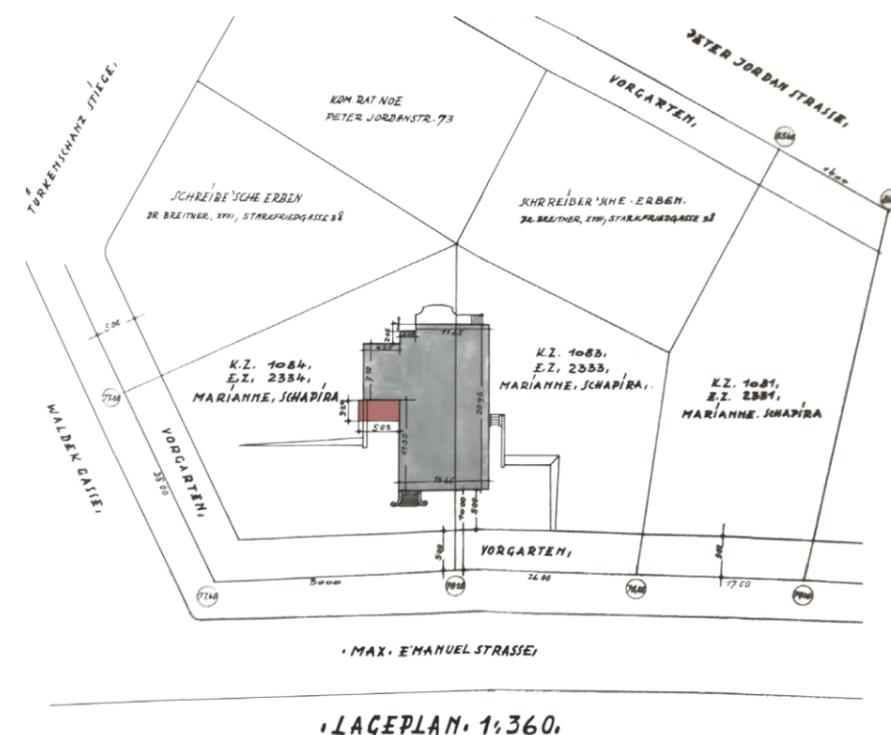
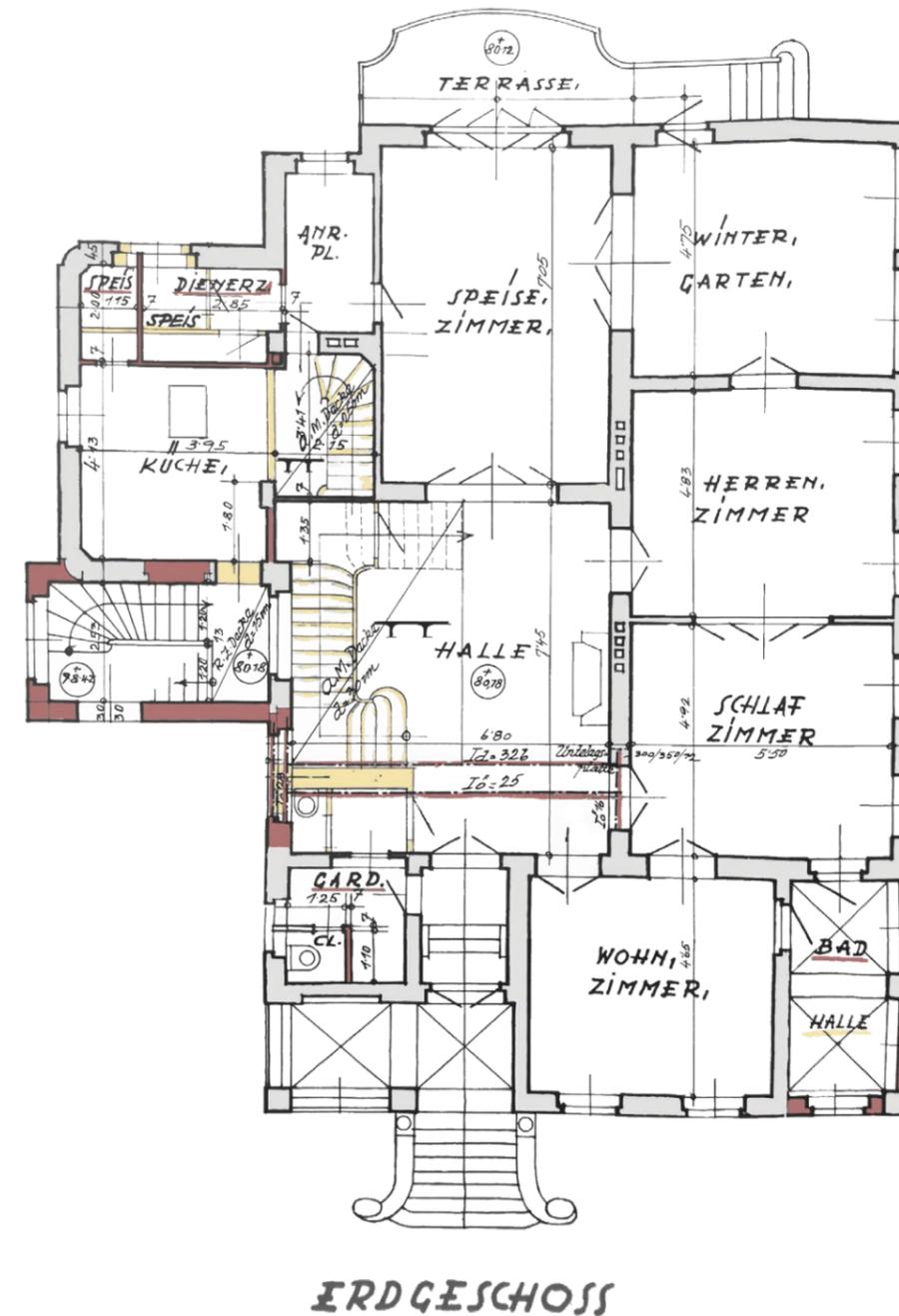


Abbildung 020: Lageplan 1934.

Erdgeschosswohnung

Im Erdgeschoss nahm man vor allem im Bereich der Halle starke Veränderung vor. Diese war nicht länger zweigeschossig und diente daher nicht mehr der vertikalen, sondern nur noch der horizontalen Erschließung. Das vier Meter hohe Rundbogenfenster im Bereich der Stiege wurde abgetragen und in den Anbau versetzt. In der Halle blieb daher nur noch ein größeres Fenster an der Westfassade für Belichtung und Belüftung bestehen.

Der frühere Toilettenraum im Eingangsbereich wurde entfernt, um der Halle eine rechteckige Form zu geben. Stattdessen brachte man einen neuen Waschraum im Bereich der früheren Garderobe, direkt links hinter dem Haupteingang, unter. Auch die Küche und dazugehörige Nebenräume wurden umgebaut, um Platz für ein Dienerzimmer zu schaffen. Die entstandene Fläche im Bereich der ehemaligen Treppe ins Untergeschoss kam der Küche zugute, welche daher in nördlicher Richtung verkleinert werden konnte. Den vergrößerten Bereich an der Nordfassade untergliederte man in eine kleine Speisekammer und das neue Dienerzimmer. Hier verbreiterte man zudem die Fensteröffnungen beider Räumlichkeiten. Die letzte Veränderung im Erdgeschoss fand an der südöstlichen Ecke des Gebäudes statt. Die ehemalige kleine Halle, die als Freibereich von Wohnzimmer und Schlafzimmer aus betreten werden konnte, wurde geschlossen und in ein Badezimmer umfunktioniert. Hierfür mauerte man die Rundbögen zu, nur im südlichen Bogen wurde ein neues, kleines Fenster eingesetzt. Die Balustraden in den Vertiefungen blieben dabei erhalten.⁵⁹

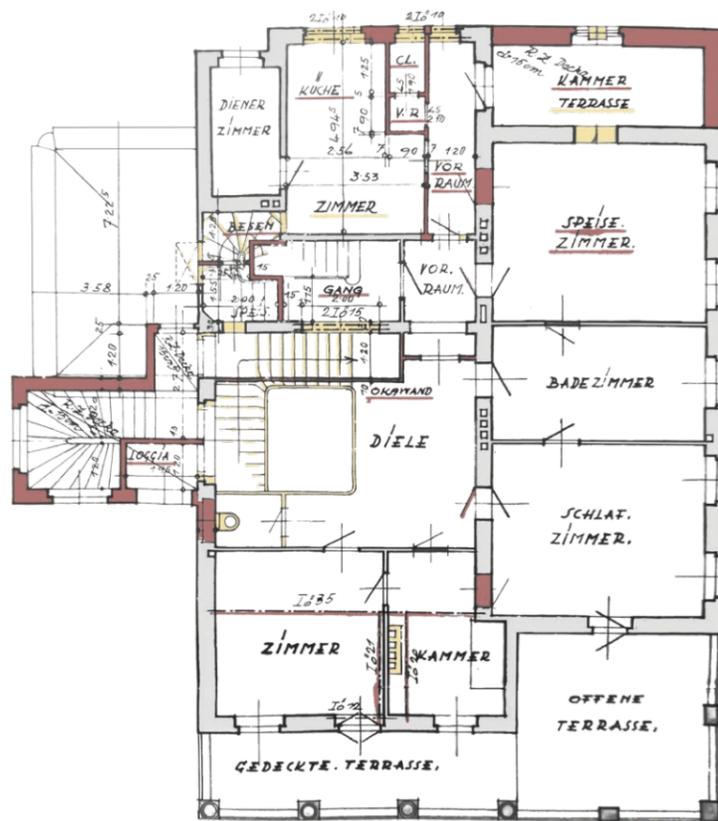


⁵⁹ Vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Kellergeschoss und Erdgeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1934.

Die Wohneinheit im ersten Obergeschoss

Die ehemalige große Halle diente hier ebenfalls weiter als zentraler Verteilerraum für die darum gruppierten Räume. Um jedoch die Erschließung vom neuen Stiegenhaus gewährleisten zu können, verschob man die Begrenzungen der neuen Diele in südliche Richtung. Durch diesen Eingriff wurden die Zimmer mit Ausrichtung zur großen Terrasse verkleinert. Die Diele erhielt im Bereich der Treppe eine Ausbuchtung, welche als Loggia genutzt werden konnte und für eine bessere Belichtung des zentralen Raums sorgte.

Um die Funktionalität einer eigenständigen Wohnung für eine Mietpartei zu erzielen, nahm man zudem einige Anpassungen der Räumlichkeiten in der nördlichen Hälfte des Geschosses vor.



OBERGESCHOSS

Abbildung 022: Grundriss Obergeschoss 1934.

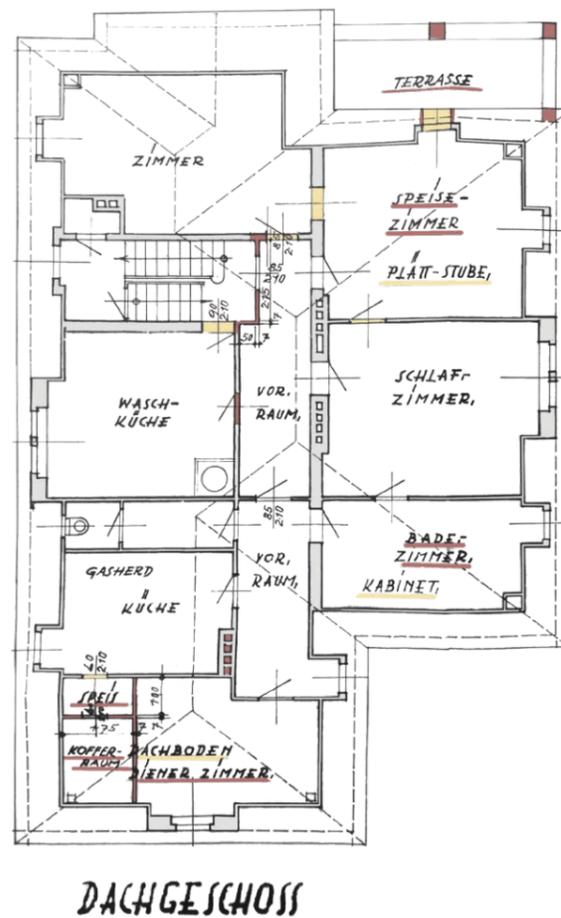


Ein weiterer Flur, hinter dem bestehendem Vorraum, entstand als Erschließung für die neuen dienenden Räume. Zur Linken wich das ehemalige Schlafzimmer mit angrenzender Garderobe einer Küche und dem Dienerzimmer. Der neue Raum zur Rechten entstand durch die horizontale Verlagerung der nördlichen Terrasse um ein Stockwerk höher. Er fungierte als Kammer. Diese Maßnahmen und das Einrichten einer weiteren Toilette am oberen Ende des neuen Gangs führten zu einer Anpassung der Öffnungen in der Nordfassade. Zuletzt wurde der Nebenraum unterhalb des Treppenabsatzes, erreichbar durch die Küche, als Besenkammer umfunktioniert.

Abbildung 023: Süd-Ost Ansicht 1934.

Wohneinheit im zweiten Obergeschoss

Um das Dachgeschoss zu separieren fanden vergleichsweise geringfügige Eingriffe statt. Die neue Wohnung hatte eine Küche, ein Speise- und Badezimmer sowie zwei weitere Wohnräume. Der ehemalige Dachboden wurde als Dienerzimmer herangezogen. Ein Teil davon wurde abgegrenzt, sodass eine Speisekammer Platz fand, die von der Küche aus zugänglich war. Das Kabinett kam als neues Badezimmer hinzu. Lediglich die Waschküche blieb, eventuell als Gemeinschaftsnutzung für alle Parteien, unverändert erhalten. Sie wurde durch einen neuen Zugang vom Stiegenhaus erschlossen und so von der Wohnung separiert. Die Wohneinheit wurde durch den Zugewinn einer Dachterrasse wesentlich attraktiver. Diese entstand durch den bereits erwähnten Zubau der Kammer ein Stockwerk tiefer.⁶⁰



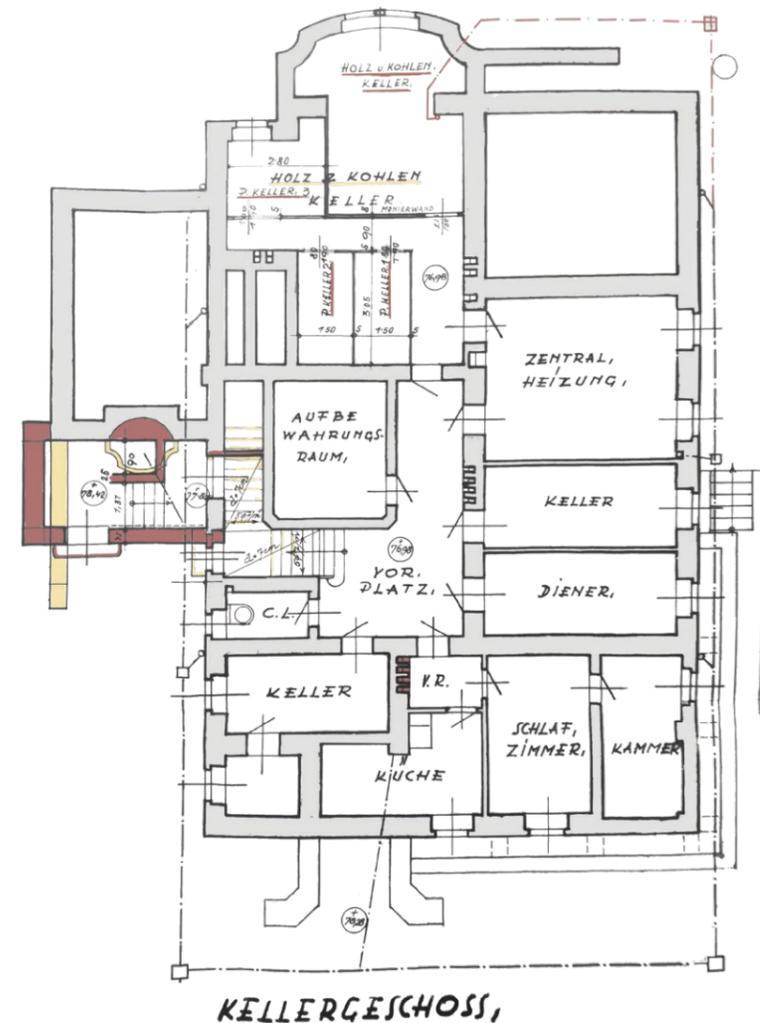
DACHGESCHOSS

Abbildung 024: Grundriss Dachgeschoss 1934.

⁶⁰ Vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Obergeschoss und Dachgeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1934.

Souterraingeschoss

Im Souterraingeschoss blieben die Räumlichkeiten weitestgehend erhalten. Nur der Holz- und Kohlenkeller wurde verkleinert und in mehrere Abteile untergliedert, wodurch jede Partei im Haus eine eigene Abstellfläche erhielt. Der kleine Brunnen im Bereich des ehemaligen Kellerzugangs wurde abgetragen.



KELLERGESCHOSS,

Abbildung 025: Grundriss Kellergeschoss 1934.

3.2.3 1939 Umgestaltung der Wohnung im ersten Obergeschoss

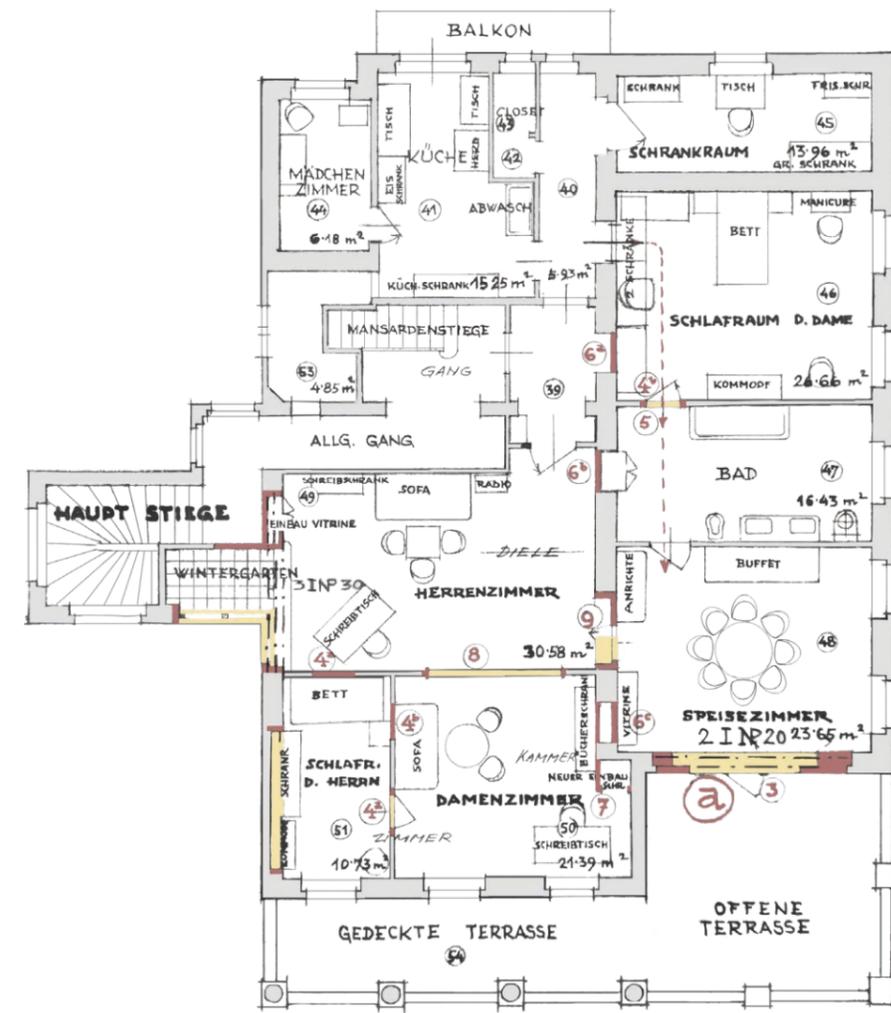
Bereits fünf Jahre später erfolgte ein erneuter Umbau der Villa Schapira. Sie war zu dieser Zeit noch immer im Besitz von Frau Marianne Schapira, wurde allerdings vom Rechtsanwalt Herrn Dr. Oskar Müller als bevollmächtigter Hausverwalter betreut. Die bauliche Umgestaltung des Jahres 1939 beschränkte sich auf Änderungen im ersten Stock des Hauses und die Verbreiterung der Garageneinfahrt.

Augenscheinlich bewohnte die zu verändernde Wohneinheit der Bauwerber Herr Direktor Hans Hugo Fries. Er ließ die Diele in ein neues Herrenzimmer umgestalten, welches durch einen bogenförmigen Durchbruch mit dem Damenzimmer in Verbindung stand. Hierfür wurden die Trennwände zu den südlich gelegenen Zimmern abgerissen und neu aufgestellt. In dem ebenfalls neu entstandenen Schlafzimmer lockerte eine, in die westliche Außenwand eingebrachte, Wandnische das minimal bemessene Zimmer etwas auf.

Über die größeren baulichen Eingriffe hinaus veränderte man einige Fenster- und Türöffnungen. Die an das Herrenzimmer angrenzende Loggia, von nun an Wintergarten, wurde durch ein neues Eckfenster betont. Gegenüber wurde die Türöffnung ins Speisezimmer leicht versetzt, die zweite Tür in den Raum abgeändert und die kleine Terrassentür im Speisezimmer auf 3.20m vergrößert. Zudem entstand hier eine kleine horizontale Nische als Regal. Weitere Einbauschränke verschlossen die Verbindungen vom Schlafräum der Dame zum Vorraum sowie vom Herrenzimmer in das Badezimmer. Eine lediglich funktionale Umnutzung fand im nördlichen Geschossbereich statt. So wurde das ehemalige Dienerzimmer zum Mädchenzimmer und die Kammer zum Schrankraum.⁶¹

⁶¹ Vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Erdgeschoss und Garage, Einlagezahl 2333, Wien 1939; vgl. auch Baupolizei, MA37, Grundriss 1.Stock, Einlagezahl 2333, Wien 1939.

HAUS WIEN 18. MAX EMANUEL STR. 17. PLANZAHL 1159
1.STOCK, GEPLANTE UMGESTALTUNGEN. M.1: 100
Dr. Oskar Müller, als Hausverwalter

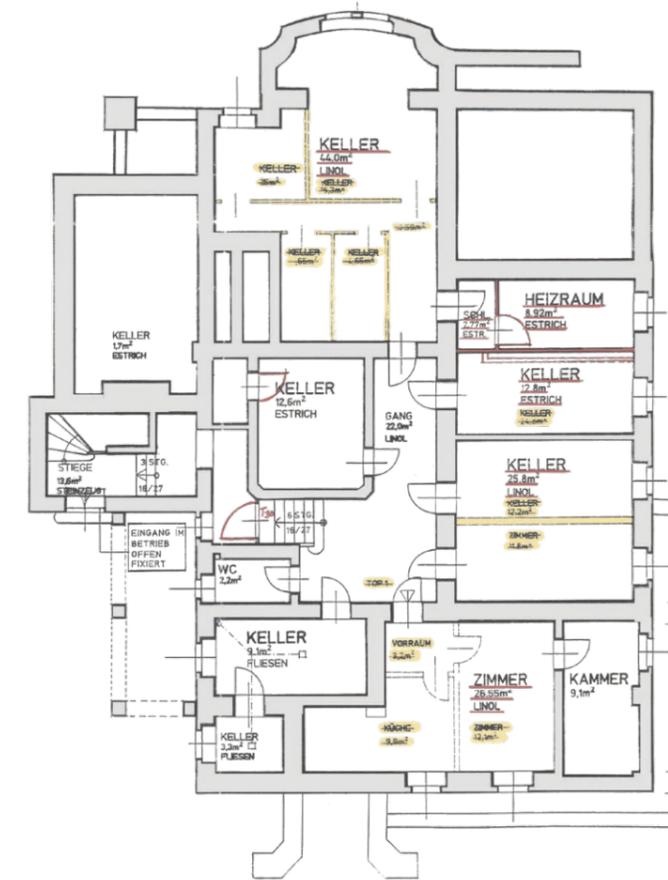


WIEN, IM MÄRZ 1939. ZIVILARCH. DIPL.ING. CARL KRONFUSS

Abbildung 026: Umgestaltung 1. Stock 1939.

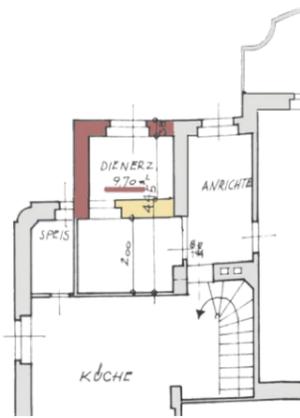
3.2.4 1955 Anbau einer Terrasse

Zwischen 1940 und 1955 wechselte die Villa ihre Besitzerin.⁶² Am 5. September wurde der neuen Eigentümerin Frau Gabriele Schedlbauer die Bewilligung erteilt, an der südwestlichen Gebäudeecke eine Terrasse anbauen zu lassen. In Stahlbeton ausgeführt, entsprach sie in ihrer Grundform mit der mittigen Auswölbung der anderen im Erdgeschoss befindlichen Terrasse. Auch die gusseiserne Absturzsicherung war an die bereits existierenden Balkongeländer angenähert. Für die Erschließung der Terrasse ersetzte man das Fenster der westlichen Fassade durch eine zweiflügelige Tür. Auch die Türöffnung vom Wintergarten zur rückwärtigen Terrasse wurde geschlossen.⁶³



3.2.5 1964 Raum Erweiterung im Erdgeschoss

Im Jahr 1964 sollte das im Erdgeschoss bestehende Dienerzimmer unter Abänderung der Außenmauer an der linken hinteren Gebäudeecke vergrößert werden. Die Ausführung der neuen Fensteröffnung erfolgte in westliche, nicht wie im Plan eingezeichnet in nördliche Richtung. Da die auskragende Gebäudeecke nicht unterkellert war, fundierte man den Zubau über ein an der Ecke befindliches Punktfundament. An der Außenfassade kann man deutlich die Arbeitsfuge der Umbautätigkeit ablesen. Darüber hinaus wurde der horizontale Fugenschnitt in der Putzfassade, wie bereits im Bestand ausgeführt, übernommen.⁶⁴



⁶² Im Jahr 1940, als für den Bauwerber Herrn Robert Meixner eine kleine Hebebühne am nördlichen Balkon zur Beförderung einer Person errichtet werden sollte, wurde Frau Marianne Schapira zuletzt als Eigentümerin der Villa in den Bauakten vermerkt. Wann genau Frau Schedlbauer das Wohnhaus erwarb ist nicht bekannt. Vgl. Baupolizei, MA37, Bescheid Aufzuanlage, Einlagezahl 2333, Wien 1940.

⁶³ Vgl. Baupolizei, MA37, Plan über den Zubau einer Terrasse, Einlagezahl 2333, Wien 1955.

⁶⁴ Vgl. Baupolizei, MA37, Plan über die Durchführung eines Zubaus, Einlagezahl 2333, Wien 1964.

3.2.6 1994 Umnutzung der Villa für universitäre Zwecke

Ab dem Jahr 1994 wurde die Villa schließlich nicht weiter für die Wohnnutzung herangezogen. Der neue Besitzer, die Bundesimmobiliengesellschaft, vermietete das Objekt an die Universität für Bodenkultur, deren Hauptgebäude sich in unmittelbarer Nähe befand. Um das Gebäude für ihre Zwecke nutzbar zu machen, veranlasste die Universitätsleitung eine Umfunktionierung der Wohnräume in Büros und Labore. Die Umbaumaßnahmen beliefen sich dabei auf geringfügige Abänderungen der inneren Raumaufteilung und der Versetzung einiger Türen.

Im Souterraingeschoss wurden zunächst die einzelnen Kellerabteile im Bereich des ehemaligen Holz- und Kohlenkellers abgetragen, welche für die Mieterparteien eingezogen worden waren. Durch die Verkleinerung des Heizraumes, der einen neuen Vorraum erhielt, entstand ein neues Kellerabteil. Die zwei angrenzenden Räume legte man durch den Abbruch der nicht tragenden Trennwand zusammen. Auch die ehemalige Küche wurde um den Vorraum und das angrenzende Zimmer erweitert. Der große, helle Raum und die nebenan befindliche Kammer konnten von nun an als Büros verwendet werden. Der Toilettenraum neben der Treppe blieb bestehen. Der Keller samt Nebenraum an der südwestlichen Gebäudeecke wurde als Labor ausgestattet und erhielt an Boden und Wänden einen Fliesenbelag. In den übrigen Kellerräumen beließ man, je nach Nutzung, Estrich als Oberfläche oder verlegte Linoleum als Fußbodenbelag.⁶⁵

Abbildung 027 | links: Erweiterung EG 1964.

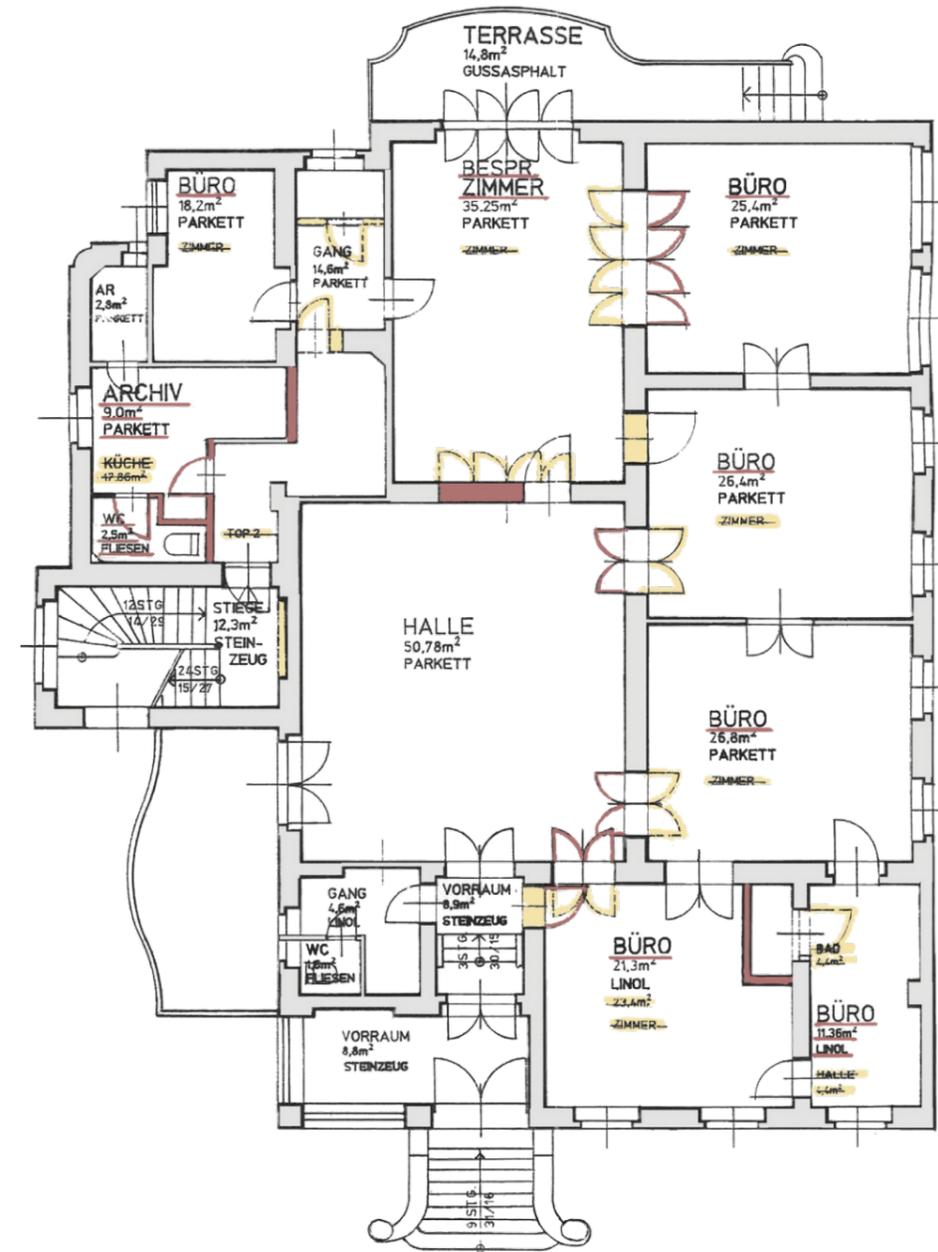
Abbildung 028 | rechts: Grundriss Keller 1994.

⁶⁵ Vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Keller, Einlagezahl 2333, Wien 1994.

Die Halle im Erdgeschoss diene von nun an als Seminarraum. Um diesen besser vom angrenzenden Besprechungszimmer separieren zu können, verkleinerte man die vierflügelige Tür und ersetzte sie durch eine gewöhnliche Zimmertür. Die zweite und letzte noch erhaltene vierflügelige Tür in den ehemaligen Wintergarten blieb erhalten, hier wurde lediglich die Öffnungsrichtung geändert. Gleiches geschah bei nahezu allen größeren Türen im Erdgeschoss, die von der Halle ausgingen. Eine neue Öffnung entstand zwischen dem Besprechungszimmer und dem mittigen Büro der Ostseite. Die Räume südlich davon wurden geringfügig durch den Einbau einer Kammer verändert; ein weiterer Durchbruch ermöglichte einen direkten Zugang vom Vorraum des Eingangsbereichs. Mittels dieser neuen Öffnung wurde die Erschließung der Büros ohne das Passieren des Seminarraums möglich.

Durch die Untergliederung der ehemaligen Küche fand ein Archiv und daran angrenzend ein Bad Platz. Nördlich wurde das Dienerzimmer funktional ebenfalls in ein Büro umgewandelt. Im Gang zur Rechten brach man die Wand zur kleinen Kammer ab, um eine offene Teeküche einzubringen. Auch hier wurde eine Tür zum Flur entfernt, um stattdessen einen Durchgang zu belassen.

Der Bodenbelag blieb im Erdgeschoss weitestgehend erhalten. Toiletten und Teeküche wurden gefliest und das kleine Büro, ehemals ein Waschraum, wurde mit Linoleum ausgestattet.⁶⁶



⁶⁶ Vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Erdgeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1994.

Abbildung 029: Grundriss Erdgeschoss 1994.

Im Obergeschoss fand eine funktionale Umänderung der größeren Räume in Büros statt, bauliche Eingriffe nahm man nur im nördlichen Teil des Geschosses vor. Der ehemalige Toilettenraum mit Vorbereich wick zwei einzelnen Waschräumen. Das hier befindliche Fenster, ebenso wie das Fenster im Gang, wurden im selben Zuge erneuert. Auf der rechten Seite wandelte man die alte Kammer in eine Bibliothek um, von hier aus führte eine neue Öffnung in das danebenliegende Büro. In der Küche zur Linken entstand ebenfalls ein Arbeitsraum mit angrenzendem Archiv. Der von hier erreichbare Abstellraum unter dem Treppenabsatz erhielt einen neuen Zugang vom Flur.⁶⁷

Veränderungen fanden im Dachgeschoss vor allem im Bereich der ehemaligen Küche statt. Durch die Erneuerung der Raumeinteilung fanden zwei größere Büros Platz. Das Bad blieb an Ort und Stelle bestehen, lediglich der Vorraum wurde etwas verkürzt. Man flieste hier nicht nur die Sanitärräume, sondern auch den angrenzenden Bereich des Büros, der eventuell als Teeküche diente. In der ehemaligen Waschküche wurde ein zusätzliches Bad eingezogen und der Durchgang zum Stiegenhaus verschlossen. Zudem entstand eine weitere Verbindung zwischen dem ehemaligen Badezimmer und dem Schlafzimmer.⁶⁸

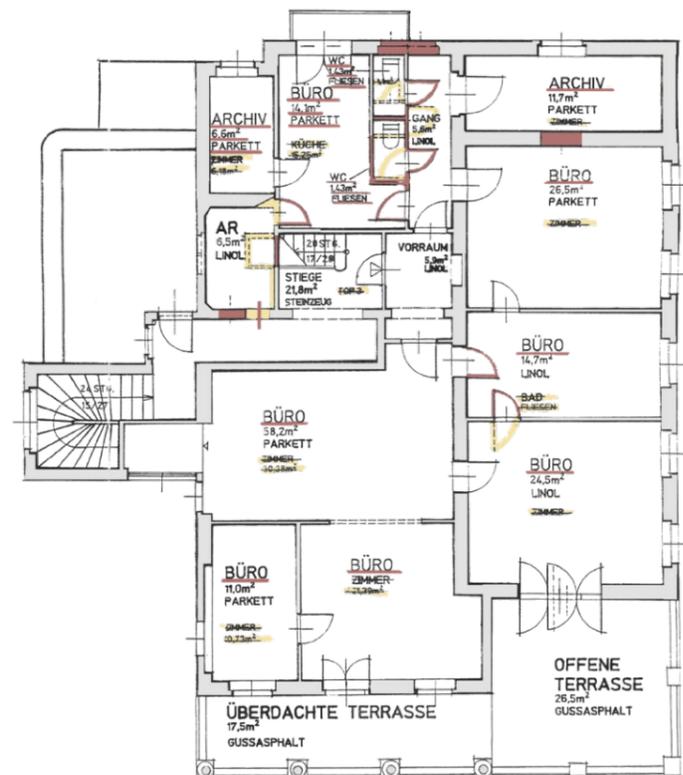


Abbildung 030: Grundriss Obergeschoss 1994.

67 Vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Obergeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1994.

68 Vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Dachgeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1994.

3.2.7 2017 Nutzung bis heute

Die Universität für Bodenkultur nutzte das Gebäude bis Dezember 2017. Anschließend blieb es fast ein Jahr lang ungenutzt. Von November 2018 bis Mai 2019 bezog die Kunst- und Kultureinrichtung Sirene Operntheater das Objekt. Bereits einen Monat nach deren Auszug wurde die Villa Schapira von der Zwischennutzungsagentur Usus kreativ Kollektiv gemietet. Über ihre Agentur konnten Veranstaltungen und Events in der Villa organisiert oder gebucht werden. Diese reichten von privaten Feiern wie Hochzeiten und Geburtstagen über Events wie Ausstellungen, Installationen, Vernissagen, Workshops und Fotoshootings bis hin zu Lesungen und Theateraufführungen. Das Kollektiv war bis November 2020 in der Villa aktiv.

Inzwischen ist die Akademie der bildenden Künste eingezogen, weitere Pläne nach Ablauf des zweijährigen Vertrages gibt es laut Bundesimmobiliengesellschaft noch nicht.

Die Bestandsaufnahme und das Raumbuch vermitteln im Folgenden einen Eindruck des Zustandes der Villa, welche nach fast 100 Jahren unterschiedlichster Nutzungen und Umbauten in ihrer Grundsubstanz gut erhalten ist.⁶⁹

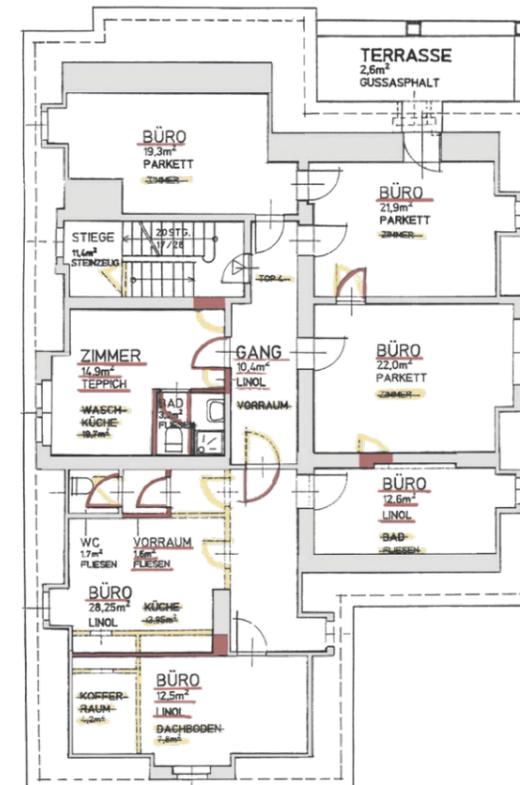


Abbildung 031: Grundriss Dachgeschoss 1994.

69 Angaben zum Nutzungszeitraum der Mieter aus Schriftverkehr mit Herrn Würthner, Manfred, Clustermanager der Bundesimmobiliengesellschaft (12.04.2021).

Kapitel 4

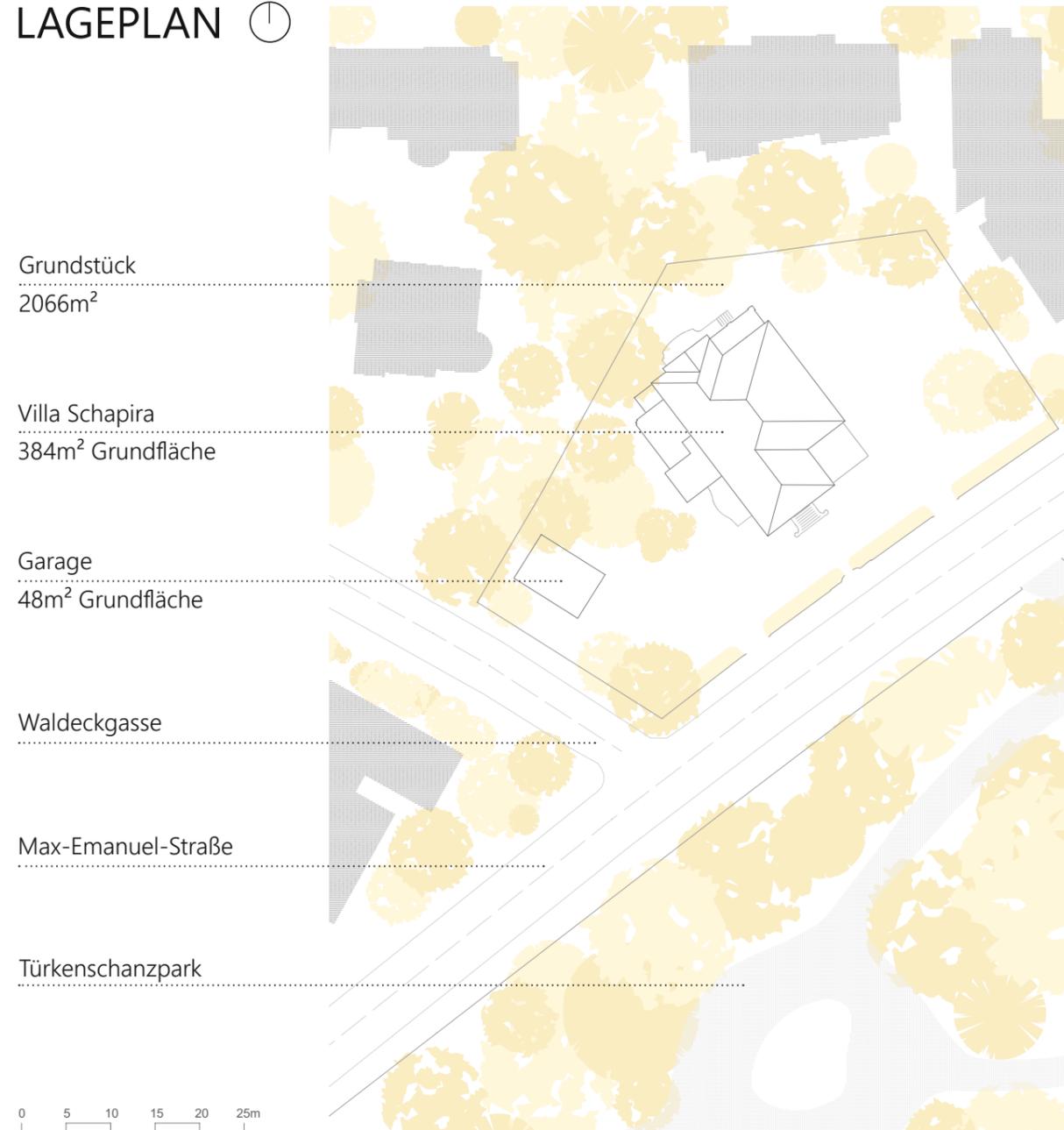
BAUAUFNAHME

4.1 Bestandspläne

4.2 Bestandsbeschreibung

4.2.1 Raumbuch

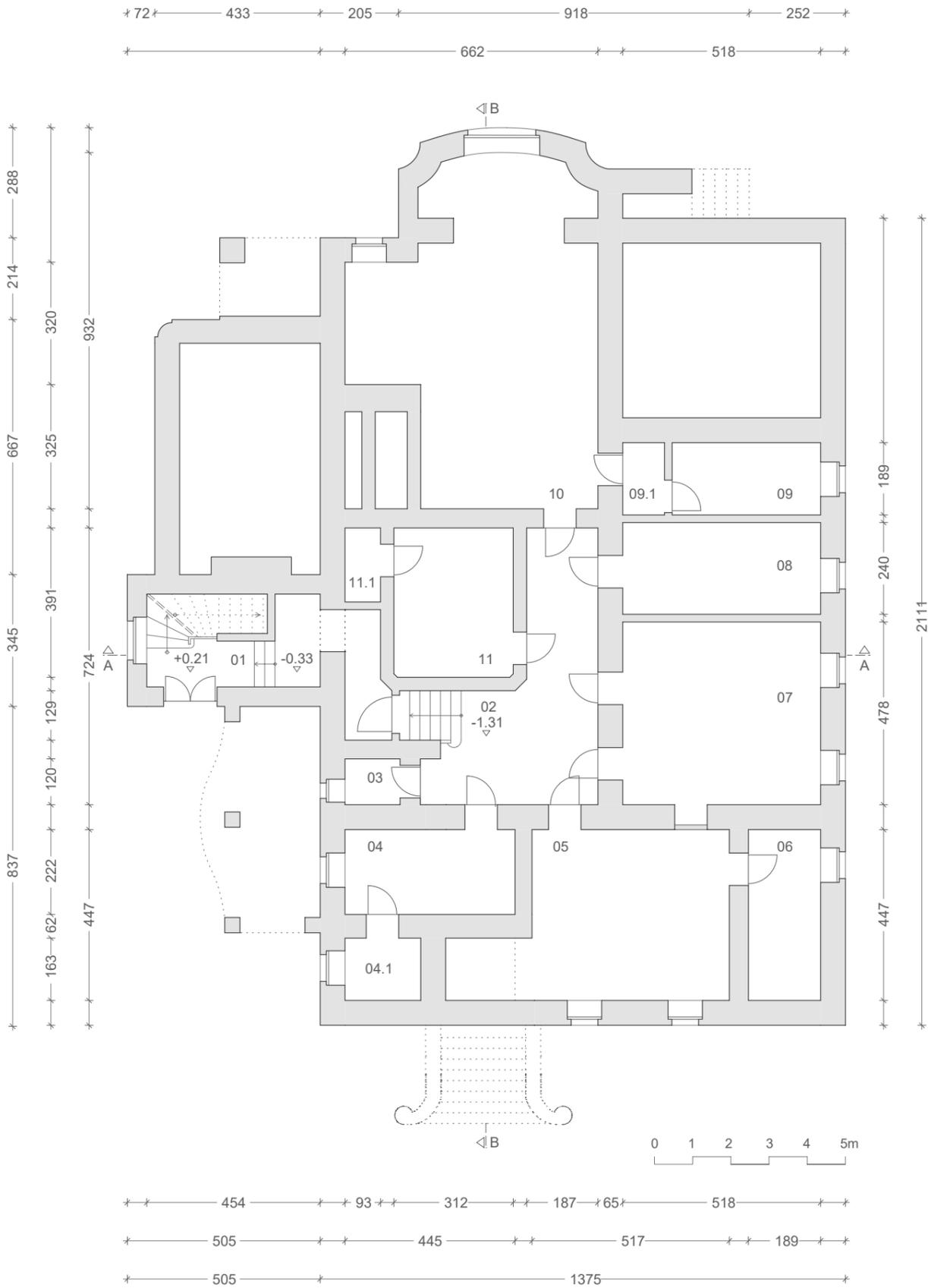
LAGEPLAN



ANSICHT | SÜD-OST

Villa Schapira
Max-Emanuel-Straße 17
1180 Wien
Gst.Nr.: 1083/2



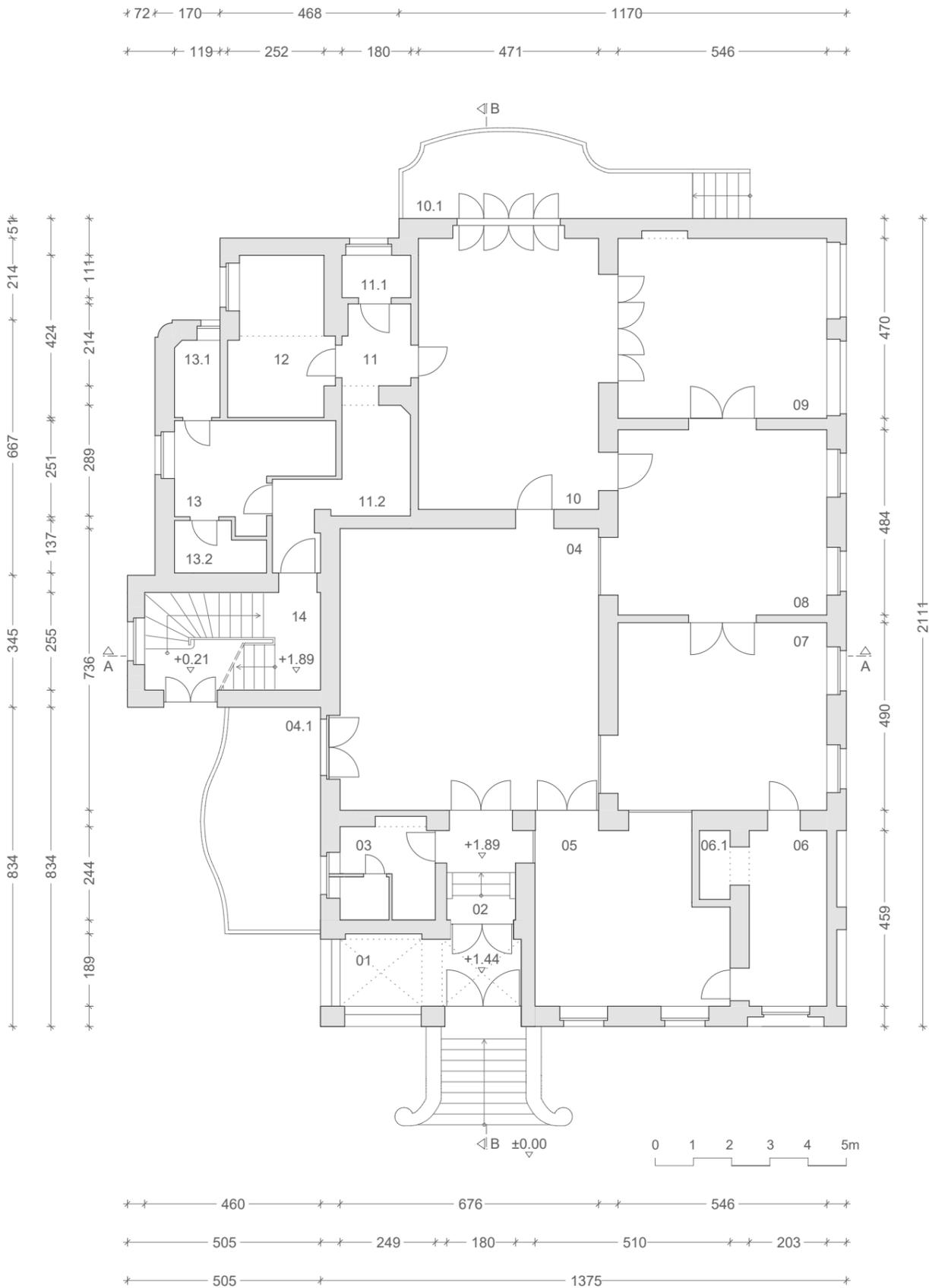


00_SOUTERRAINGESCHOSS

01 Nebeneingang	10,75m ²
02 Gang	22,30m ²
03 WC	1,73m ²
04 Zimmer	9,88m ²
04.1 ASK	3,23m ²
05 Zimmer	26,77m ²
06 Zimmer	8,45m ²
07 Zimmer	24,76m ²
08 Zimmer	12,43m ²
09 Heizung	7,34m ²
09.1 Vorraum	2,07m ²
10 Zimmer	47,29m ²
11 Zimmer	12,20m ²
11.1 Kammer	1,80m ²

ANSICHT | NORD-OST



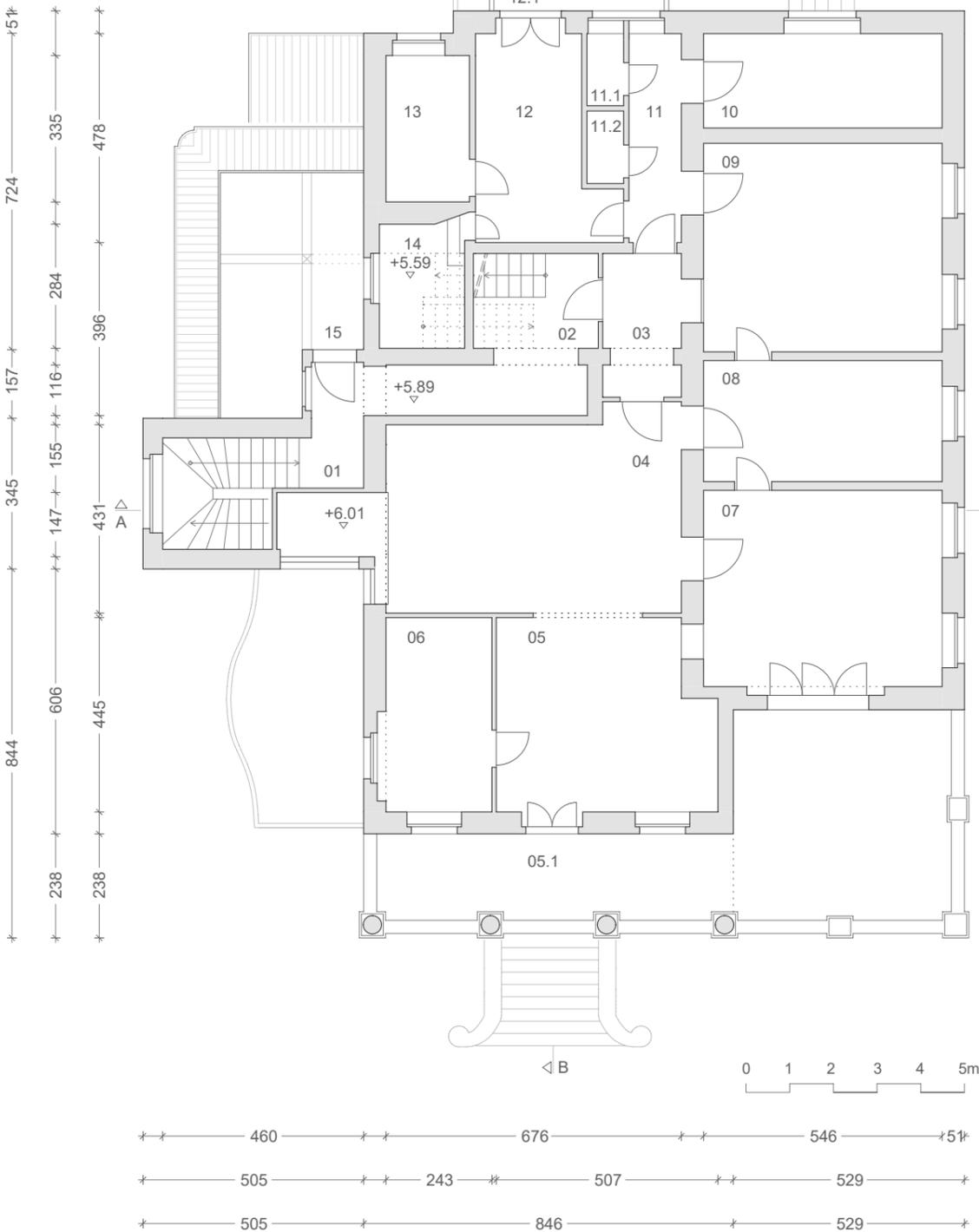


01_ERDGESCHOSS

01 Windfang	8,30m ²	10 Zimmer	34,20m ²
02 Eingang	4,21m ²	10.1 Terrasse	14,23m ²
03 WC	6,22m ²	11 Gang	3,72m ²
04 Halle	49,75m ²	11.1 ASK	2,00m ²
04.1 Balkon	16,59m ²	11.2 Gang	8,62m ²
05 Zimmer	21,41m ²	12 Zimmer	10,39m ²
06 Zimmer	9,32m ²	13 Zimmer	9,09m ²
06.1 ASK	1,44m ²	13.1 ASK	2,38m ²
07 Zimmer	26,75m ²	13.2 Bad	2,83m ²
08 Zimmer	26,43m ²	14 Stiege	11,73m ²
09 Zimmer	25,66m ²		

ANSICHT | NORD-WEST

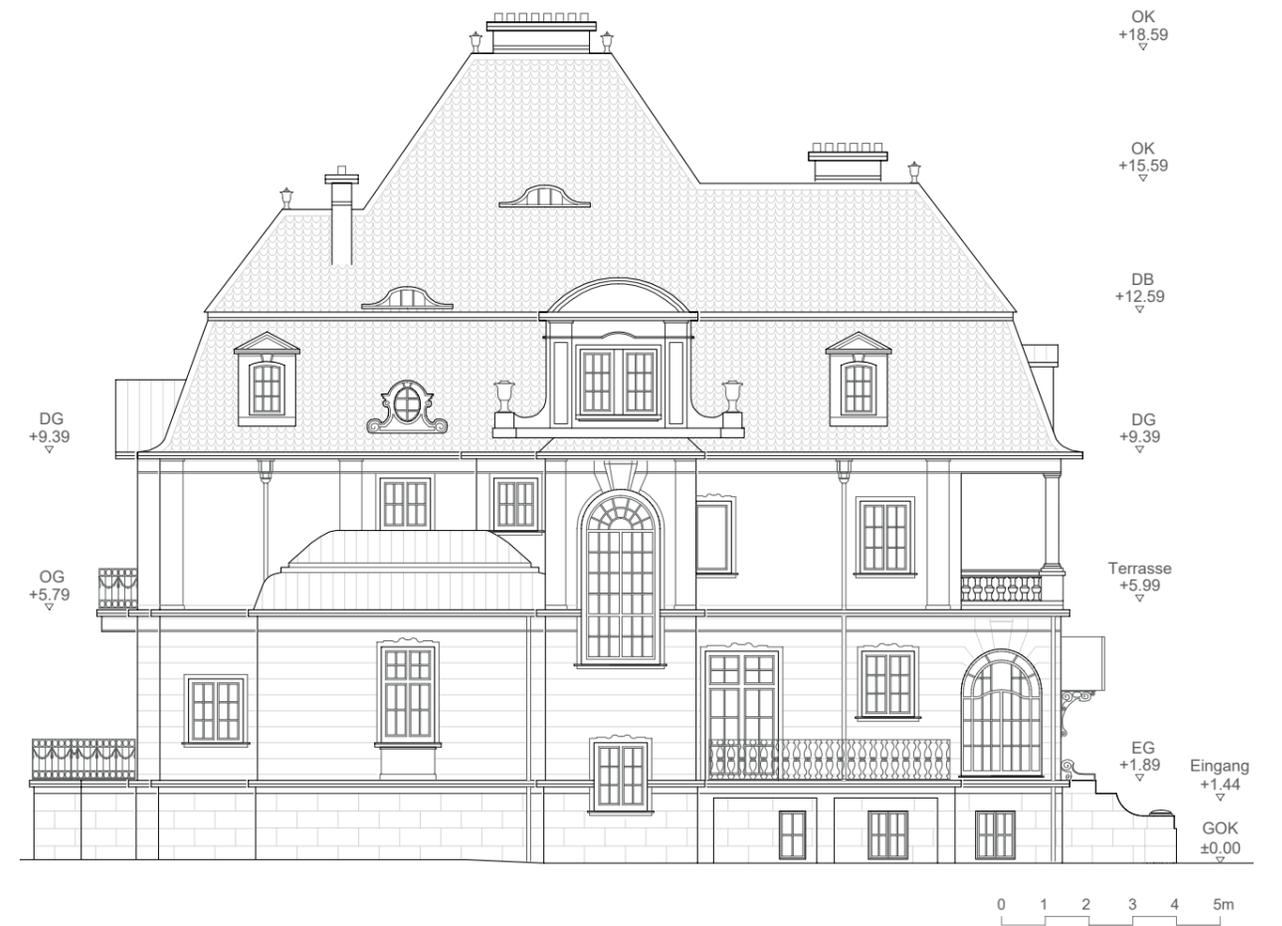


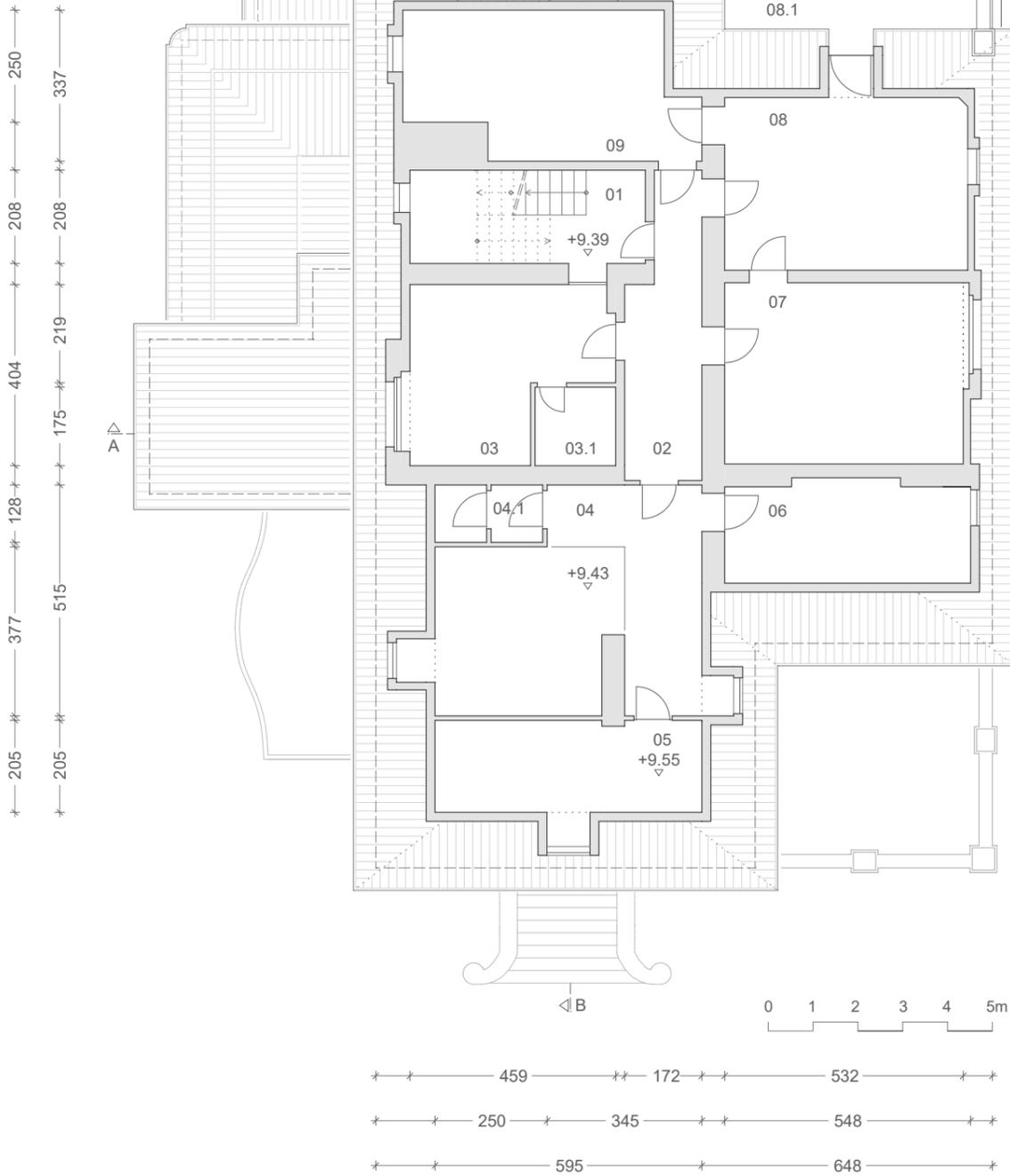


02_OBERGESCHOSS

01 Gang	9,11m ²	10 Zimmer	11,79m ²
02 Stiege	6,40m ²	11 Gang	5,74m ²
03 Gang	5,24m ²	11.1 WC	1,39m ²
04 Zimmer	33,24m ²	11.2 WC	1,39m ²
05 Zimmer	21,03m ²	12 Zimmer	12,80m ²
05.1 Terrasse	39,65m ²	12.1 Balkon	2,81m ²
06 Zimmer	10,79m ²	13 Zimmer	6,40m ²
07 Zimmer	24,52m ²	14 Kammer	5,72m ²
08 Zimmer	15,12m ²	15 Dachboden	16,21m ²
09 Zimmer	26,04m ²		

ANSICHT | SÜD-WEST



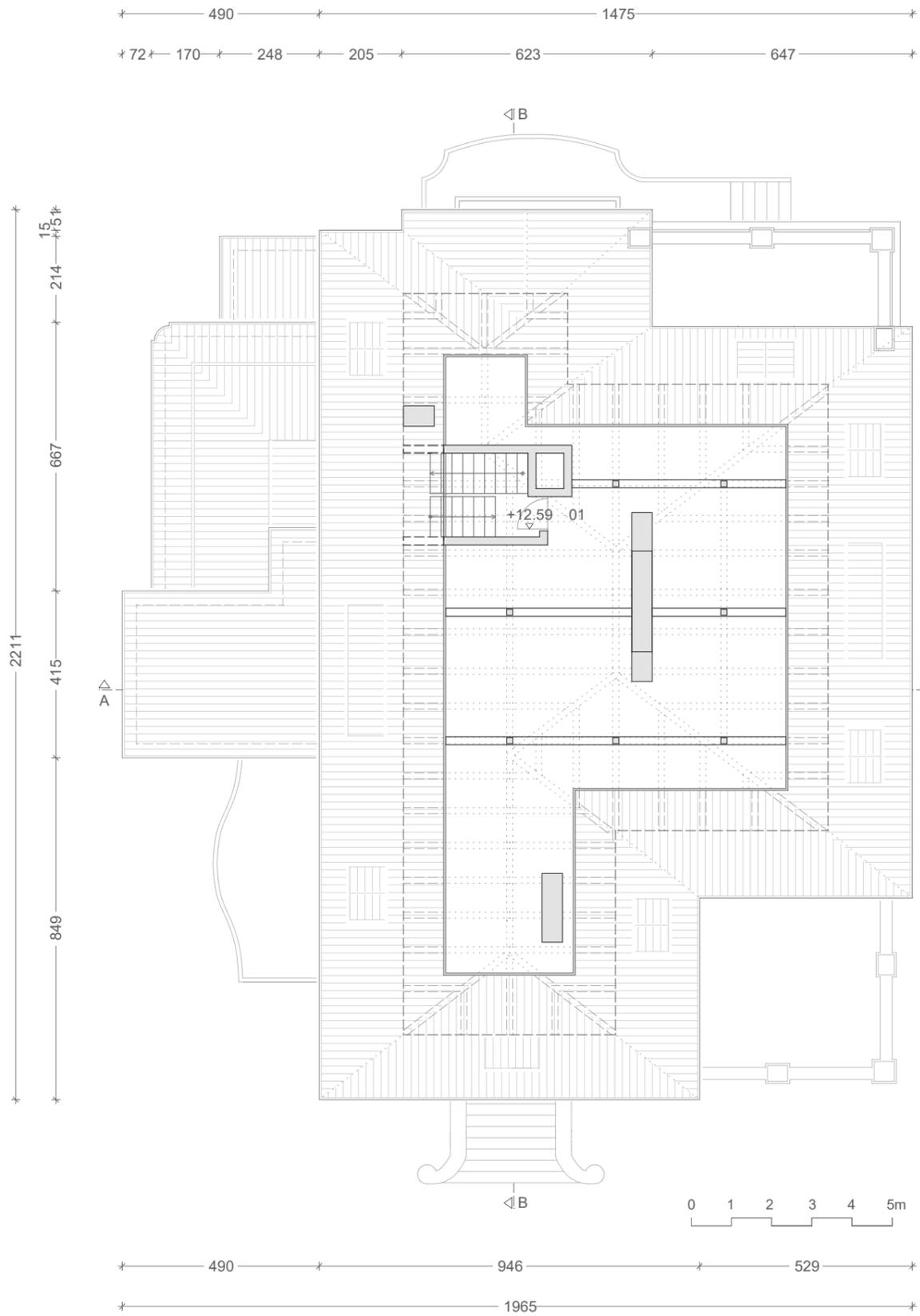


03_DACHGESCHOSS

01 Stiege	10,92m ²
02 Gang	10,22m ²
03 Zimmer	15,26m ²
03.1 Bad	3,15m ²
04 Zimmer	27,74m ²
04.1 WC	2,94m ²
05 Zimmer	12,86m ²
06 Zimmer	12,27m ²
07 Zimmer	21,80m ²
08 Zimmer	21,79m ²
08.1 Terrasse	11,82m ²
09 Zimmer	19,20m ²

SCHNITT | A-A

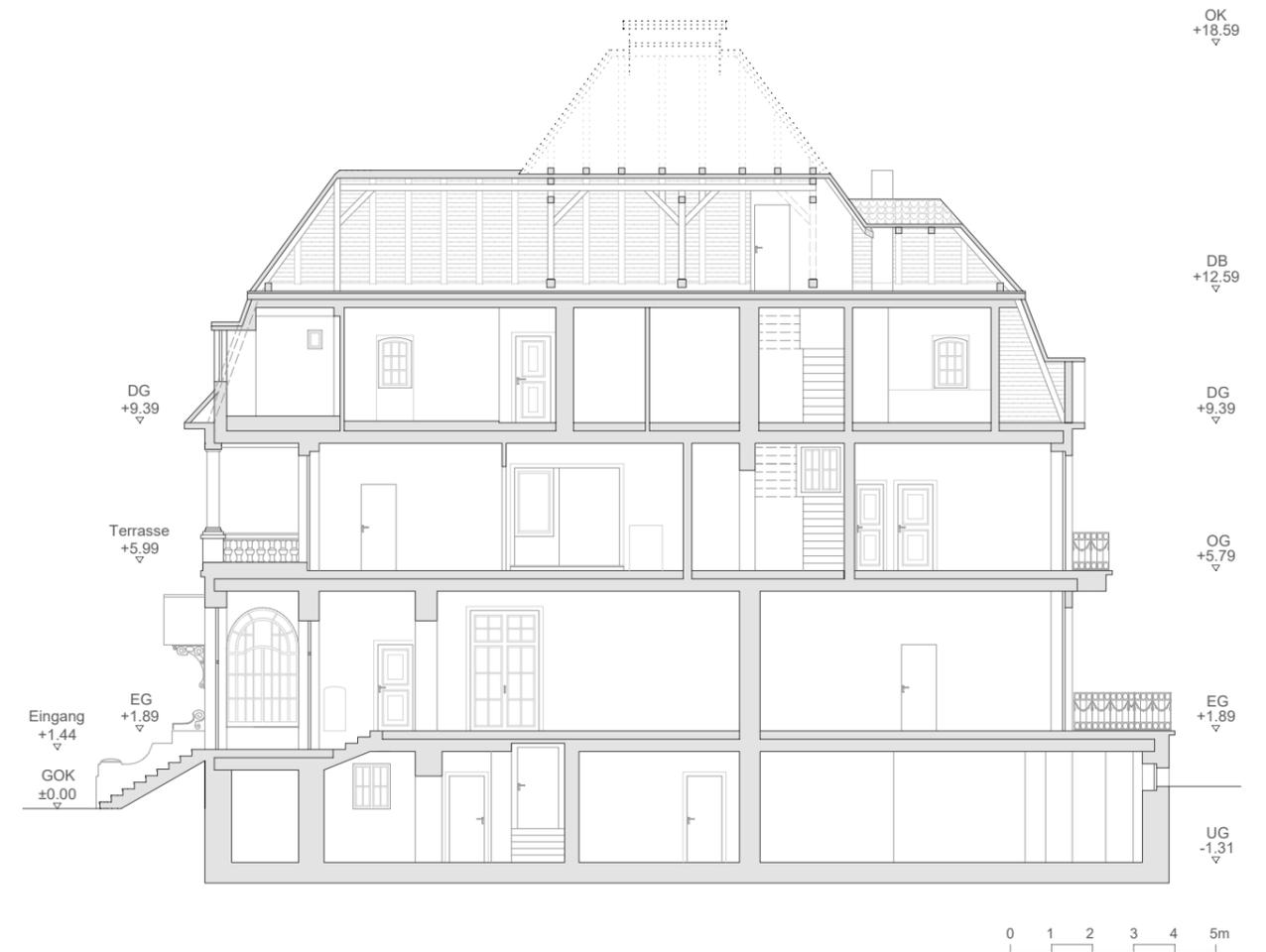




04_SPITZBODEN

01 Dachboden 86,24m²

SCHNITT | B-B



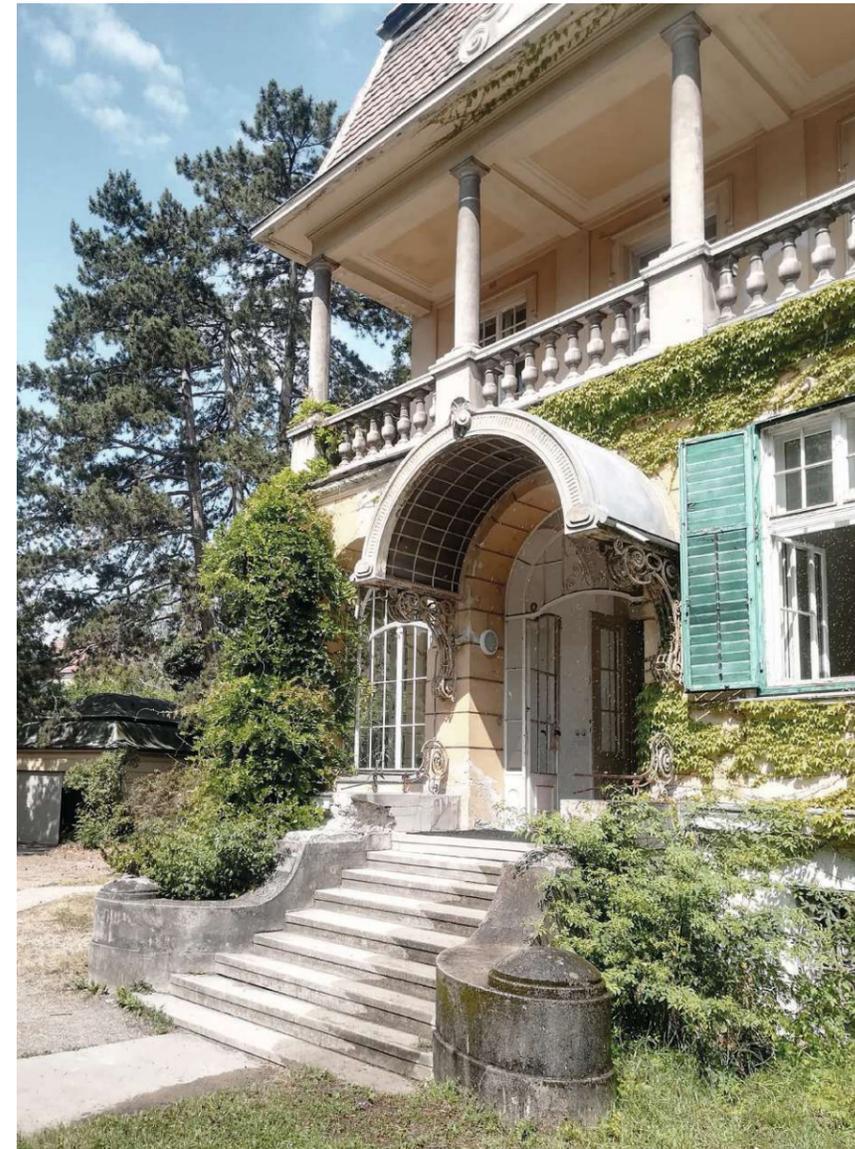


Abbildung 044 | links: Nord-Ost Ansicht, Villa Schapira.

Abbildung 045 | rechts, oben: Eingang, Villa Schapira.

Abbildung 046 | rechts, unten: Detailaufnahme, Beschlag der Eingangstür.





4.2 Bestandsbeschreibung

Im Wesentlichen befindet sich die Villa Schapira in einem sehr guten Zustand. Tragende Elemente, wie die Außenwände aus Vollziegelmauerwerk mit einer Wandstärke von ca. 50cm sowie der Dachstuhl, sind intakt. Die Grundsubstanz kann somit ohne bauliche Eingriffe fortbestehen.

Die gesamte Holzdachkonstruktion weist keinen Schädlingsbefall, weder tierischer noch pflanzlicher Art, auf. Auch Undichtigkeiten in der Dachhaut durch schadhafte Eindeckung sind nicht zu erkennen. Das umlaufende Mansardwalmdach ist mit roten Biberschwanzziegeln gedeckt und erscheint bis heute in einem einheitlichen Bild. Auch Dachrinnen und Fallrohre sind schadenfrei. Lediglich ein beschädigtes Fallrohr wurde bereits pragmatisch ausgebessert und ist ebenfalls voll funktionstüchtig. Die erdberührten Außenwände des Souterraingeschosses sind etwas feucht, was vermutlich auf eine fehlende Vertikalabdichtung zurückzuführen ist.

Darüber hinaus weisen die Außenwände lediglich Putzschäden in Form von Abplatzungen auf. Solche sind vor allem im Bereich der Anpassungen, welche über die Jahre vorgenommen wurden, aufzufinden. Besonders betroffen ist zum Beispiel die nördliche Gebäudeecke, hier schuf man durch die Verlegung der Terrasse ins zweite Obergeschoss ein neuer Raum. Ebenfalls zu nennen ist die Außenwand, welche zur Vergrößerung des Dienerzimmers abgeändert wurde. Im Allgemeinen kann man die Putzschäden aber überall an der Fassade erkennen. An der Westfassade zeichnet sich zudem ein älterer Wasserschaden an der Außenfassade ab. Dieser ist durch ein beschädigtes Fallrohr, welches bei der Erneuerung nicht mehr durch, sondern um das Gesims herumgeführt wurde, entstanden.

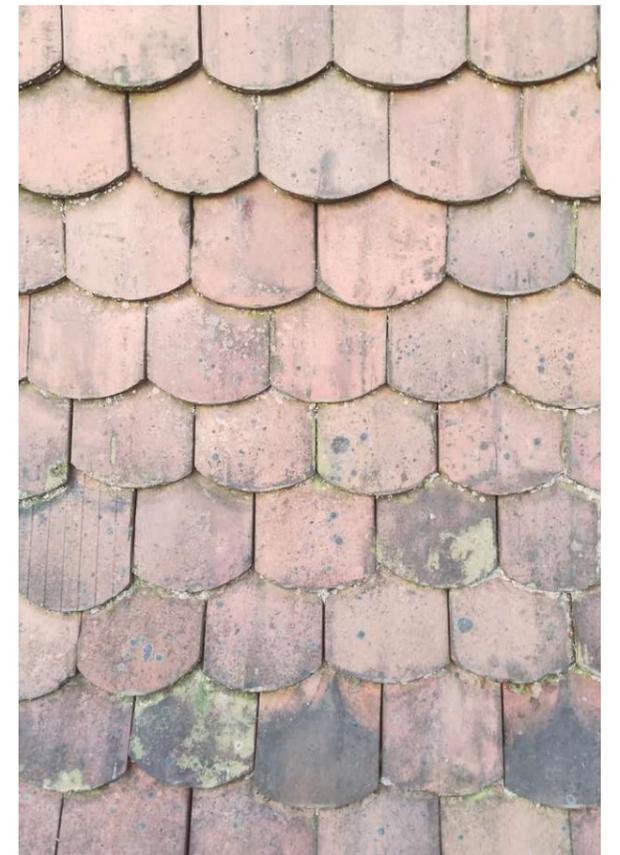


Abbildung 047 | links: Gartentür, Villa Schapira.

Abbildung 048 | rechts: Dachziegel.

Schäden der Putzfassade



Abbildung 049: Putzschäden im Erdgeschossbereich der Nord-West Fassade.



Abbildung 050: Putzschäden durch Verlegung der Terrasse, Nord-West Fassade.



Abbildung 051: Putzschäden durch die Erweiterung des Raumes im Erdgeschoss.

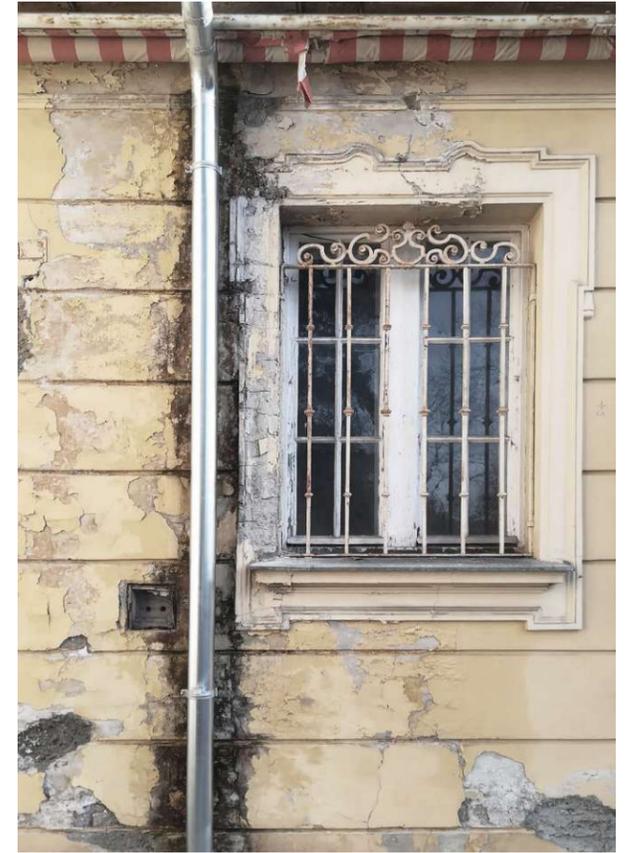


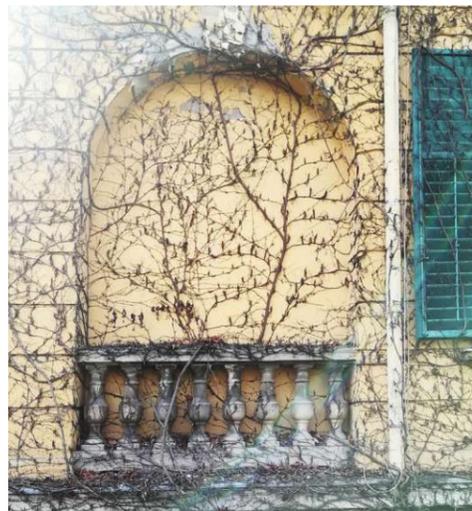
Abbildung 052: Wasser- und Putzschaden an der Fassade, erneuertes Fallrohr.



Abbildung 054: Fassadenbewuchs Sommer.

Abbildung 053: Fassadenbewuchs Winter.

70 Linke, Robert, Bundesdenkmalamt, Was bitte ist Schönbrunner Gelb? 15.03.2017, URL: <https://bda.gv.at/aktuelles/artikel/2017/03/was-bitte-ist-schoenbrunner-gelb/> (05.06.2021).



Süd- und Ostfassade der Villa sind mit wildem Wein bewachsen, was dem Gebäude in den warmen Monaten eine wechselhafte Optik verleiht. Die Haftfüßchen des Weins verursachen jedoch leichte Schäden am Putz und an den mittlerweile überwachsenen Fensterläden. Die Farbgebung des Gebäudes in zwei ockergelben Farbtönen unterstreicht den Repräsentationscharakter der Villa. Seit dem Mittelalter dienen gelbe Töne zur Visualisierung eines hohen sozialen Standes, was einerseits auf kulturelle Entwicklungen zurückgeht, andererseits aber auch mit der Habsburger-Monarchie in Verbindung steht.⁷⁰

Der hellere Farbton hebt Gliederungselemente wie Pilaster, Gesimse und Fenstereinfassungen hervor, während das dunklere Gelb die Grundfläche definiert. Beschädigungen von Stuck und anderen Fassadenapplikationen sind kaum erkennbar, vor allem die Ornamente in den Dreiecksgiebeln und im Rundbogenschluss der Dachgauben sind gut erhalten. Die in Weiß gehaltenen Fensterrahmen wurden an der Süd- und Ostfassade mit grünen Klappläden ausgestattet, welche durch die Sonneneinstrahlung leicht ausgebleicht sind. Die Oberflächen der vermutlich mit Ölfarbe bestrichenen Holzfenster und -türen weisen leichte Verwitterungsschäden und an einigen Stellen Abplatzungen auf. Fenster- und Türelemente sind darüber hinaus in gutem Zustand und die verschiedenen Öffnungsmechanismen weiterhin funktionsfähig. Der Eingangsbereich der Villa weist schon seit einigen Jahren einen verglasten Vorbereich auf, die Rundbogenfenster vermitteln den Eindruck eines Wintergartens. Wann die Änderungen vorgenommen wurden, konnte den Planunterlagen nicht entnommen werden. Die gusseisernen Ornamente des Eingangsportals sind an einigen Stellen verrostet und teilweise verbogen, die Farbe ist stark abgeblättert. Auch der Treppenlauf aus Stein ist im Eingangsbereich beschädigt. Die in den Entwurfsplänen eingezeichneten Freiplastiken in Form von Steinkrügen sind nicht mehr vorhanden. Auch bei der Freitreppe auf der rechten Gebäudeseite existieren diese nicht mehr.

Das etwa 2000m² große Grundstück ist mittels gusseiserner Gitter in grüner Farbgebung, inzwischen leicht verblichen und verrostet, umzäunt. Die Steinbasis dieser Einfriedung weist starke Verschmutzungen durch den Straßenverkehr sowie Schäden im Putz auf. Aufgrund der städtischen Lage und der Größe des Grundstücks ist das Gebäude inzwischen nicht mehr als Landhaus, sondern als Stadt- oder Vorortvilla zu kategorisieren.

Die weiteren Beschreibungen über den Zustand im Inneren der Villa sind im nachfolgenden Raumbuch zu finden.

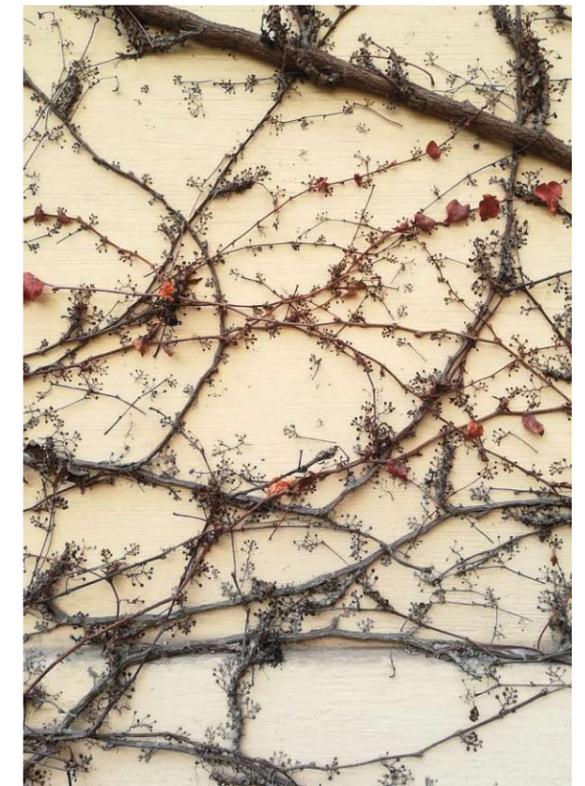


Abbildung 055: Detailaufnahme, Haftfüßchen des Weins an der Fassade.

4.2.1 Raumbuch

Um den aktuellen Zustand der Villa Schapira zu dokumentieren, wurde das Gebäude im Zeitraum vom 8. Februar bis 12. März 2021 untersucht und die Eindrücke schriftlich sowie fotografisch festgehalten. Das Raumbuch dient zur Vermittlung und Archivierung der gesammelten Kenntnisse und kann anhand der vergebenen Raumnummern zugeordnet werden. Um Wiederholungen zu vermeiden und ein möglichst kompaktes und dadurch übersichtlicheres Bild zu vermitteln, werden angrenzende Räume in gleichem oder ähnlichem Zustand gemeinsam behandelt. Auch geschossübergreifende Thematiken werden jeweils in einer Übersicht und nicht für jeden Raum einzeln angeführt.



Abbildung 056: Südliche Gebäudeecke

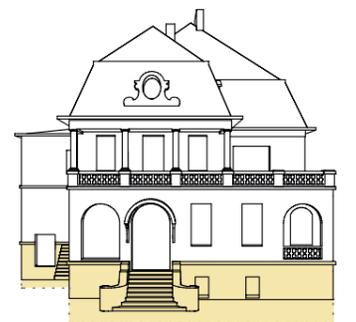
00_Souterraingeschoss

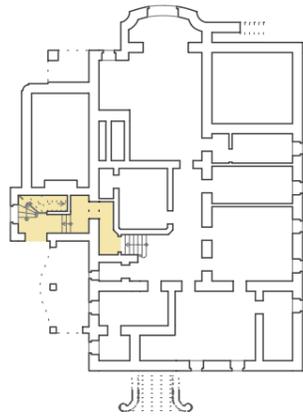
Das Untergeschoss der Villa befindet sich etwa 1.25m unterhalb der Geländeoberkante, im nördlichen Teil sind es dagegen 1.52m. Die Räumlichkeiten im südlichen Gebäudeteil sind daher sehr gut belichtet und belüftet und können für die zukünftige Nutzung durchaus als verwendbare Räume mitgedacht werden. Die Außenwände weisen durchschnittlich bis zu einer Höhe von ca. 40cm leichte Verfärbungen auf, was auf erhöhte Feuchtigkeit im Mauerwerk zurückzuführen ist. Dies hängt wahrscheinlich mit einer fehlenden Vertikalabdichtung zusammen. In einigen Räumen wurde der Putz in diesen Bereichen abgenommen und die Ziegel weiß gestrichen. Auch hier sind bereits Verfärbungen erkennbar.

Generell wurden alle Wände im Keller verputzt und weiß gestrichen. Oft sind Haarrisse, Bläschen oder Abplatzungen der Wandfarbe erkennbar, teilweise ist dies auch in der Putzschicht der Fall. Zudem wurde der Putz partiell abgeschlagen, dies geschah jedoch nicht aufgrund von Schäden, sondern für Probenentnahmen zur Überprüfung der Substanz. Hierfür wurden in einigen Räumen auch Löcher in der Deckenbekleidung erzeugt.

Der gesamte Keller ist mit Heizungen und Elektroinstallationen ausgestattet, diese wurden mittels Kabelkanal auf dem Putz verlegt. Leitungen und Rohre für Wasser, Abwasser und Lüftung verlaufen entlang der Decke und sind nicht verkleidet.

Die Türen- und Fensteröffnungen sind hell lackiert und weisen Witterungsschäden in Form von Sprüngen und Abplatzungen in der Beschichtung auf. Sie sind jedoch nicht verzogen oder undicht, auch die Beschläge sind intakt. Die Fenster sind mit außenseitigen, barocken Schmiedeeisengittern versehen. Überdies sind vor allem Abnutzungserscheinungen und Verschmutzungen der Bodenbeläge und Wandoberflächen zu vermerken.





Raumnummer: 00_01 **Raumgröße:** 9.86m² **Funktion:** Nebeneingang, Erschließung **Boden:** sechseckiger Fliesenbelag in hellgrau **Wände:** verputzt und weiß gestrichen **Decke:** verputzt und weiß gestrichen **Türen:** eine zweiflügelige Hauseingangstür aus Holz mit Verglasungen in den Türblättern, befindet sich auf Geländehöhe. Die Tür besitzt eine Schwelle von 2.5cm, über eine Stufe mit einer Steigung von 6cm gelangt man ins Freie. Eine weitere einflügelige Brandschutztür, hell lackiert, aus Metall, führt in den Keller. Sie ist schwellenlos **Fenster:** zweiflügeliges Kastenfenster mit einer BRH von 0,90m **Sonstiges:** eine geradlinige Stiege aus Stein mit gezogenen Stufen führt ins Obergeschoss, es sind Ösen zur Halterung von Teppichstangen vorhanden, STG 12 | S 14.0cm | A 26.0cm. Drei weitere Stufen aus Stein führen nach unten zum Kellerzugang, STG 3 | S 18.0cm | A 27.0cm. Der Raum ist mit gelben Sockelfliesen ausgestattet **Weitere Schäden:** einige Bodenfliesen weisen Sprünge auf und die gelben Sockelfliesen sind an wenigen Stellen unvollständig.



Abbildung 057: Treppenaufgang
Nebeneingang – Raumbuch.

Abbildung 058: Stiege ins UG,
Nebeneingang – Raumbuch.



Raumnummer: 00_02 **Raumgröße:** 21.66m² **Raumhöhe:** 2.70m **Funktion:** Gang, Erschließung **Boden:** Estrich **Wände:** verputzt und weiß gestrichen, eine Wand ist mit rechteckigen, grauen Fliesen versehen **Decke:** verputzt und weiß gestrichen **Türen:** vom Stiegenhaus führt eine einflügelige Brandschutztür in hell lackiertem Metall in den Gang. Acht weitere einflügelige Türen führen in die angrenzenden Kellerräume **Sonstiges:** eine Stiege aus Stein STG 6 | S 16.0cm | A 27.0cm führt hinab auf das Kellerniveau mit OKFF auf -1.52m **Weitere Schäden:** eine Art Kabelkanal aus Gipskartonpaneelen wurde angebracht, davon sind einige Elemente nicht mehr vorhanden.

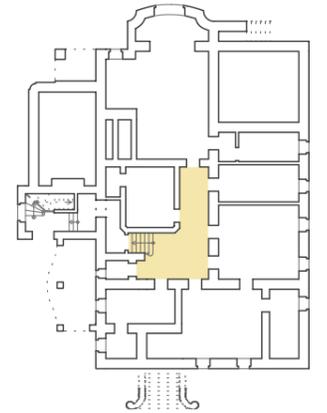
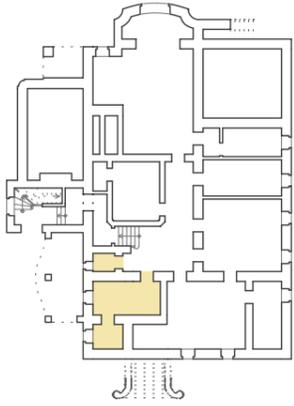


Abbildung 059: Gang im
Souterraingeschoss – Raumbuch.



Raumnummer: 00_03 | 00_04 | 00_04.1 **Raumgröße:** 03_2.28m²
 04_9.88m² | 04.1_3.23m² **Raumhöhe:** 2.70m **Funktion:** 03_WC
 04_Zimmer, ehem. Labor | 04.1_Kammer, ehem. Dusche
Boden: rechteckige, graue Bodenfliesen **Wände:** rechteckige, graue
 Wandfliesen **Decke:** verputzt, weiß gestrichen **Türen:** jeweils eine
 einflügelige Tür ohne Schwelle zu den angrenzenden Räumen
Fenster: 03_eine einflügelige Fensteröffnung mit mattierter Scheibe,
 BRH 1.30m | 04 und 04.1_jeweils eine zweiflügelige Fensteröffnung
 BRH 1.30m **Sonstiges:** Wasseranschlüsse und Installationen für den
 Laborbetrieb. Zusätzlich zu horizontalen Rohrleitungen unterhalb
 der Decke gibt es in diesem Raum auch vertikal verlaufende Rohre
Schäden: die Wandfliesen sind durch Bohrlöcher für Halterungen,
 Anschlüsse und nachträglich angebrachte Rohrleitungen beschädigt.
 Die sanitären Anlagen befinden sich in einem sehr schlechten Zustand.
 Die Duschwanne in der Kammer wurde entfernt. In diesem Bereich ist
 nun ein großes, ungesichertes Loch in der Bodenplatte, in welchem
 sich Wasser sammelt.



Abbildung 060: Raum 04.1 UG – Raumbuch.

Abbildung 061: Raum 04 UG – Raumbuch.



Raumnummer: 00_05 | 00_06 **Raumgröße:** 05_26.77m² | 06_8.45m²
Raumhöhe: 2.70m **Funktion:** Zimmer, ehem. Büroräume
Boden: Estrich **Wände:** verputzt und weiß gestrichen **Decke:** verputzt
 und weiß gestrichen **Türen:** 05_ist ein Durchgangszimmer, daher
 besitzt es zwei einflügelige Türen, eine als Erschließung vom Gang,
 die zweite verbindet die Räumlichkeiten, beide ohne Türschwelle
Fenster: 05_ zwei zweiflügelige Kastenfenster, BRH 1.30m | 06_ein
 einflügeliges Kastenfenster, BRH 1.30m **Sonstiges:** 05_unterhalb des
 Windfangs im EG befindet sich eine Nische mit einer geringeren
 Raumhöhe von 2.25m **Schäden:** 05_Partielle Probenentnahme von
 Putz und Deckenbekleidung.

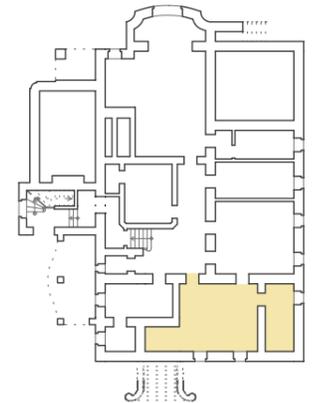
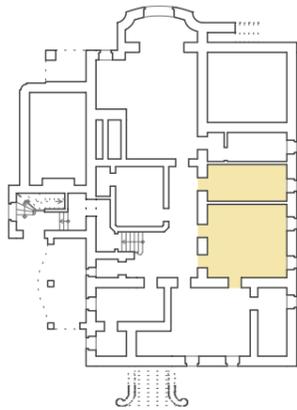


Abbildung 062: Raum 05 UG – Raumbuch.

Abbildung 063: Nische Raum 05 UG –
 Raumbuch.

Abbildung 064: Raum 08 UG – Raumbuch.

Abbildung 065: Raum 07 UG – Raumbuch.



Raumnummer: 00_07 | 00_08 **Raumgröße:** 07_24.76m² | 08_12.43m²
Raumhöhe: 2.70m **Funktion:** Zimmer, ehem. Büroräume
Boden: 07_Estrich | 08_Fliesen **Wände:** verputzt und weiß gestrichen
Decke: verputzt und weiß gestrichen **Türen:** 07_zwei einflügelige Türen vom Gang ins Zimmer sowie ein verschlossener Durchgang zu Raum_05
08_eine einflügelige Tür vom Gang ins Zimmer, alle Türen ohne Schwelle **Fenster:** 07_zwei zweiflügelige Fensteröffnungen, davon eine als Kastenfenster mit einer BRH von 1.30m und ein kleineres Fenster mit einer BRH von 1.85m | 08_eine zweiflügelige Fensteröffnung, BRH 1.85m **Sonstiges:** die niedrigen Fensteröffnungen mit BRH 1.85 und ÖH von 0.55m befinden sich in schrägen Wandnischen, welche ca. 40cm über OKFF beginnen **Schäden:** 07_ neben den üblichen Putzschäden befinden sich hier zwei weitere kreisförmige Fehlstellen mit Ø 7cm in der Wand | 08_Enden der Stromkabel ohne Schlauchleitung.

Raumnummer: 00_09 | 00_09.1 **Raumgröße:** 09_7.34m² | 09.1_2,07m³
Raumhöhe: 2.70m **Funktion:** Haustechnik, Heizungsraum mit Vorraum **Boden:** Estrich **Wände:** verputzt und weiß gestrichen
Decke: verputzt und weiß gestrichen **Türen:** 09.1_dient als Vorraum zur Erschließung des Heizraumes_09, er weist daher zwei einflügelige, brandsichere Metalltüren auf **Fenster:** 09_ein zweiflügeliges Fenster, BRH 1.85m **Sonstiges:** abgeschrägte Wandnische im Fensterbereich, Heizungsanlage mit Abluft über die Fensteröffnung
Schäden: stärkere Abplatzungen und bröckelnder Putz im unteren Bereich der Wandnische.

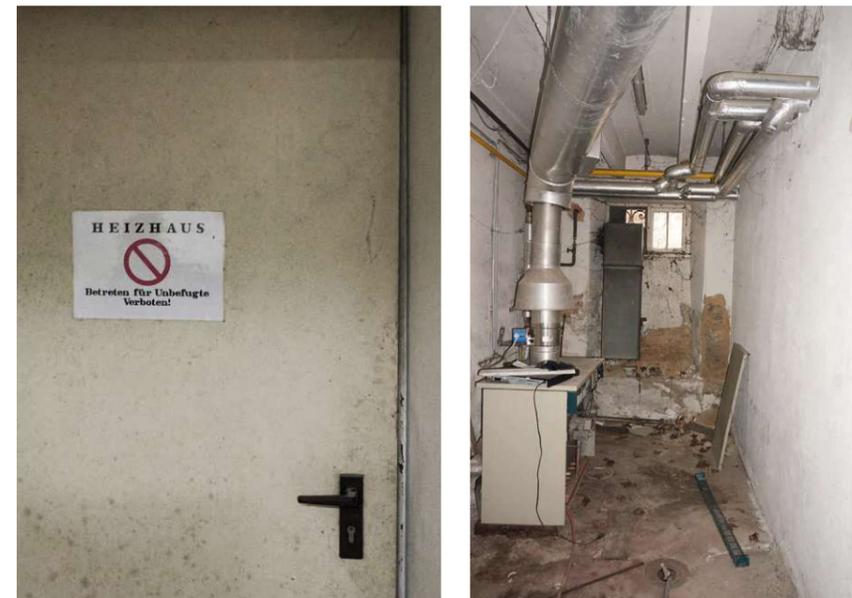
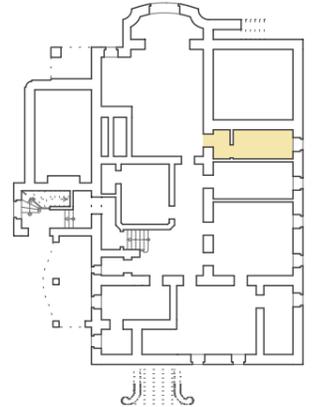
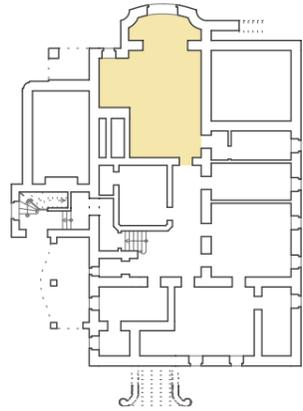


Abbildung 066: Raum 09 UG – Raumbuch.

Abbildung 067: Tür zum Heizraum 09.1 – Raumbuch.



Raumnummer: 00_10 **Raumgröße:** 47.29m² **Raumhöhe:** RH 3.00m, UK Deckenbalken 2.70m **Funktion:** Kellerraum, Lagerraum **Boden:** Estrich **Wände:** verputzt und weiß gestrichen, Teile der Außenwand sind uneben und mit Rauputz versehen **Decke:** sichtbare Deckenbalken, weiß gestrichen **Türen:** zwei einflügelige Türen, eine erschließt den Raum schwellenlos über den Gang, die zweite führt in den Heizraum_09 **Fenster:** drei zweiflügelige Fensteröffnungen, davon zwei unmittelbar nebeneinander, BRH 1.85m **Sonstiges:** unterhalb der Decke verlaufen Lüftungsrohre, welche über die zwei zusammengehörigen Fenster nach Außen geführt wurden **Schäden:** die Außenwand im Bereich unter der Terrasse im Erdgeschoss weist eine schwärzlich geflockte, regelmäßig über die Oberfläche verlaufende Verfärbung auf, was auf hohe Feuchtigkeit und infolgedessen auftretenden Schimmelbefall hinweist.

Abbildung 068: Raum 10 UG – Raumbuch.



Raumnummer: 00_11 | 00_11.1 **Raumgröße:** 11_12.20m² | 11.1_1.80m² **Raumhöhe:** RH 3,00m | UK Deckenbalken 2.70m **Funktion:** Lagerraum **Boden:** Estrich **Wände:** verputzt und weiß gestrichen **Decke:** sichtbare Deckenbalken, weiß gestrichen **Türen:** 11_ eine einflügelige Tür erschließt die Räumlichkeiten schwellenlos über den Gang und eine weitere einflügelige Metalltür dient als Verbindung zur angrenzenden Kammer 11.1, mit einer Schwelle von 2.0cm **Sonstiges:** der innenliegende Raum weist keine Fensteröffnungen auf, er wurde daher mit einer Lüftung versehen **Schäden:** im unteren Bereich des Mauerwerks beginnt, zusätzlich zu den feuchtigkeitsbedingten Verfärbungen, die Ausbreitung von Schimmelbefall, in der Kammer ist dies bereits weiter fortgeschritten.

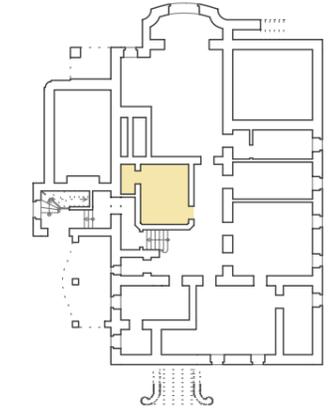


Abbildung 069: Raum 11 UG – Raumbuch.

01_Erdgeschoss

Die Räumlichkeiten der Villa befinden sich generell in einem sehr guten Zustand. Sie wurden größtenteils mit Parkettboden ausgestattet. Der Belag weist kleinere Fehlstellen auf und zeigt eine starke Abnutzung der Oberfläche in Form von dunklen Verfärbungen. Decken- und Wandoberflächen wurden im Erdgeschoss verputzt und weiß gestrichen. Sie weisen kleinere Haarrisse und Verschmutzungen bis hin zu starken Gebrauchsspuren auf. Stellenweise sind Abplatzungen im Putz durch Stöße erkennbar, welche jedoch nicht tief in die Wandoberfläche reichen. Darüber hinaus gibt es einige Fehlstellen im Putz und in den Deckenbekleidungen, welche wie im Untergeschoss auf die Überprüfung der Substanz zurückzuführen sind.



Die Heizkörper sind im Erdgeschoss komplett erhalten und funktionstüchtig, lediglich die Bekleidungen aus cremefarben lackiertem Holz existieren in einigen Räumen nicht mehr. Elektronische Leitungen verlaufen in allen Räumen innerhalb von aufputzt verlegten Kabelkanälen, diese befinden sich zumeist in der Sockelebene, zum Teil aber auch über Schreibtischhöhe von ca. 1m, was auf die Büronutzung zurückzuführen ist. Die Rasterdeckenleuchten, ebenfalls aufputzt, beinhalten Leuchtstoffröhren mit kaltem Licht. Grundsätzlich ist das gesamte Erdgeschoss durch große Fensteröffnungen sehr gut belichtet. Türen- und Fensteröffnungen sind hell lackiert und weisen Witterungsschäden in Form von Sprüngen und Abplatzungen in der Beschichtung auf. Die Fensterverglasungen sind durch vertikale und horizontale Sprossen fein gegliedert. Die Rahmen sind weder verzogen noch undicht, auch die Beschläge und Öffnungsmechanismen sind funktionsfähig. Fenster mit Nord- und Südausrichtung wurden mit dunkelgrün beschichteten Klapppläden versehen. Einige sind von Wein bewachsen und können daher nicht mehr geschlossen werden, andere haben eine leicht ausgebleichte Beschichtung durch die Sonneneinstrahlung.

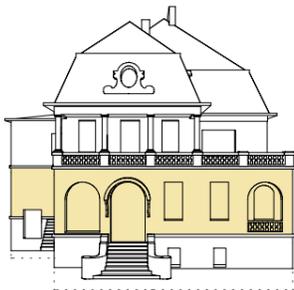


Abbildung 070: Fehlstelle im Putz – Raumbuch.

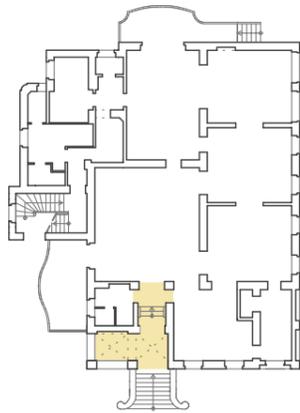
Abbildung 071: Abnutzung des Parkettbodens – Raumbuch.

Abbildung 072: Fehlstelle im Bodenbelag – Raumbuch.

Abbildung 073: Probeentnahme Decke – Raumbuch.

Abbildung 074: Fenster im Eingangsbereich – Raumbuch.

Abbildung 075: Eingangstür – Raumbuch.



Raumnummer: 01_01 | 01_02 **Raumgröße:** 01_8.30m² | 02_4.21m²
Raumhöhe: 01_3.86m | 02_3.40m **Funktion:** Eingang, Windfang
Boden: Parkett im Fischgrätenmuster verlegt **Wände:** verputzt und weiß gestrichen **Decke:** 01_zwei im Grundriss rechteckige Kreuzgewölbe, gegliedert durch einen Rundbogen, verputzt und weiß gestrichen, 02_verputzt, weiß gestrichen **Türen:** 01_ eine zweiflügelige Eingangstür befindet sich in einem feingliedrig verglasten Rundbogen. Der Öffnungsflügel erstreckt sich nicht über die gesamte Breite und Höhe des Bogens | 02_zwei zweiflügelige Holzkassetentüren, ÖH 2.68m, mit Glasöffnung im Türblatt, eine zwischen Windfang und Eingangsbereich mit darüber liegendem verglastem Rundbogen und eine oberhalb der Stufen in die Halle, zwei weitere einflügelige Holztüren, ÖH 2.10m im Eingangsbereich oberhalb der Stufen, eine führt in das angrenzende WC und eine in Zimmer_05, diese Öffnung wurde jedoch verschlossen. Die Türen weisen keine Schwellen auf **Fenster:** 01_zwei feingliedrig verglaste Rundbogenfenster mit jeweils zwei Drehflügeln **Sonstiges:** 01_Stiege im Freibereich aus Stein STG 9 | S 16.0cm | A 31.0cm, sie beginnt auf Geländehöhe (+/- 0.00m) und verläuft bis auf Höhe OKFF des Windfangs bei +1.44m | 02_Stiege im Vorraum, ebenfalls aus Stein STG 3 | S 15.0cm | A 30.0cm erschließt die Fußbodenhöhe der Räumlichkeiten bei OKFF +1.89m | im Eingangsbereich befindet sich ein Heizkörper in einer gefliesten Wandnische mit Rundbogen **Schäden:** bei der Tür, zwischen Windfang und Vorraum, lässt sich nur noch ein Türflügel öffnen. Der zweite dürfte verzogen und daher verklemmt sein. Zudem eine fehlende Heizkörperverkleidung.



Raumnummer: 01_03 **Raumgröße:** 6,22m² **Raumhöhe:** 3,36m
Funktion: Waschraum **Boden:** kleine, rechteckige Fliesen in gelb und weiß **Wände:** weiße, rechteckige Fliesen bis zu einer Höhe von 1.50m, orangene Leiste als Abschluss und horizontale Gliederung, darüber verputzt und weiß gestrichen, teilweise grüner Wandteppich mit goldenen Ornamenten **Decke:** verputzt und weiß gestrichen **Türen:** zwei schwellenlose, einflügelige Holzkassetentüren, eine führt vom Eingangsbereich in den Waschraum, die zweite in den separierten WC-Raum **Fenster:** ein zweiflügeliges Holzkastenfenster mit einer mittigen Zweiteilung des Rahmens, sodass ein direkter Wandanschluss vorgenommen werden konnte **Sonstiges:** es befinden sich Sanitäranlagen, bestehend aus WC, Waschbecken und Wasserboiler im Raum. Ein großer Durchgang in Form eines Rundbogens wurde verschlossen. Zurück blieb eine Wandnische, welche in Gelb und Grün gestrichen wurde **Schäden:** der Bodenbelag weist schadhafte Stellen um das WC herum auf, die Fliesen sind leicht abgesengt und insgesamt durch kleine Risse und Abplatzungen in Mitleidenschaft gezogen. Die Wandfliesen sind übersät von Löchern für Halterungen und der Wandanstrich ist im gesamten Raum nicht mehr einheitlich gegeben. Die sanitären Anlagen sind ebenfalls in einem schlechten Zustand.

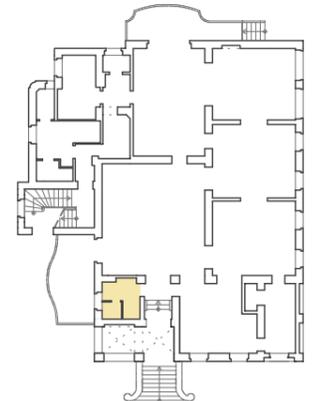


Abbildung 076: Bodenbelag Raum 03 EG – Raumbuch.

Abbildung 077: Tapete Raum 03 EG – Raumbuch.

Raumnummer: 01_04 **Raumgröße:** 49.75m² **Raumhöhe:** 3.33m
Funktion: Halle, Erschließung **Boden:** Parkett im Fischgrätenmuster verlegt **Wände:** verputzt und weiß gestrichen **Decke:** verputzt und weiß gestrichen **Türen:** es führen insgesamt fünf schwellenlose, zweiflügelige Holzkassetentüren in die Halle, davon wurden zwei mit Holzplatten vernagelt. Die Türblätter wurden auf dem Dachboden verwahrt. Eine Tür weist komplett verglaste Öffnungsflügel auf. Die Tür zum Eingangsbereich besitzt ab einer Höhe von 80cm Verglasungen in den Türblättern. Zudem ist eine weitere einflügelige Holzkassetentür vorhanden, diese ist ebenfalls ohne Schwelle **Fenster:** eine der



zweiflügeligen Hallentüren führt auf die Terrasse, diese kann ebenso als Fenstertür betrachtet werden, darüber hinaus gibt es keine weiteren Fenster **Sonstiges:** der große Heizkörper erhielt durch eine Holzverkleidung einen kaminartigen Eindruck. Feine Gitter gewährleisteten die Wärmeübertragung in den Raum. Über die Fenstertür gelangt man auf einen 16.59m² großen Balkon **Schäden:** eine schadhafte Stelle

des Parkettbodens wird von einem Holzbrett bedeckt. Der Übergang von Decke zu Wand ist an der Außenmauer mit einem Tuch bedeckt, hier sind vermutlich ebenfalls Schäden verborgen.

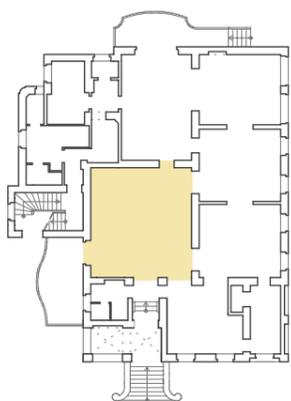


Abbildung 078: Heizkörper in der Halle – Raumbuch.

Abbildung 079: Halle, Raum 04 EG – Raumbuch.



Raumnummer: 01_05 | 01_07 | 01_08 **Raumgröße:** 05_21.41m² 07_26.75m² | 08_26.43m² **Raumhöhe:** 3.36m **Funktion:** Zimmer, Wohnnutzung **Boden:** Parkett im Fischgrätenmuster verlegt **Wände:** verputzt und weiß gestrichen **Decke:** verputzt und weiß gestrichen **Türen:** 05_zwei zweiflügelige Holztüren, eine führt in die Halle, die zweite dient als direkte Verbindung zu Raum 07. Zwei einflügelige Türen verbinden den Raum zudem mit dem Eingangsbereich 02 und Raum 06, welcher ebenfalls mit 07 in Verbindung steht | 07_drei zweiflügelige Türen, welche jeweils in die angrenzenden Räume führen, sowie eine einflügelige Tür in den bereits erwähnten Zwischenraum 08_ drei zweiflügelige Türen, davon eine in Raum 09, diese besitzt Verglasungen in den Öffnungsflügeln. Eine weitere einflügelige Tür zu Raum 10 | Alle zweiflügeligen Türen weisen eine ÖH von 2.68m auf, die einflügeligen eine ÖH von 2.10m. Bei den Türen handelt es sich um Holzkassetentüren ohne Schwellen **Fenster:** alle Räume besitzen jeweils zwei zweiflügelige Kastenfenster mit Kreuzstock, außenliegenden Klappläden und einer BRH von ca. 0.80m. Eines der beiden Fenster in Raum 07 ist mit einer Öffnungsvorrichtung für den oberen Kippflügel versehen, welcher mit einem Hebel in erreichbarer Höhe bedient werden kann. Bei den anderen Fenstern können die obenliegenden Drehflügel lediglich mit einer Stiege geöffnet werden. **Sonstiges:** Die Türen zur Halle wurden zu den Räumen 07 und 08 mit Sperrholzplatten vernagelt, die Tür zu Raum 05 wurde ebenfalls durch ein fest eingebautes Regal verschlossen. Hier wurde eine Art Durchreiche eingebaut. Auch die Öffnung zwischen Raum 05 und 07 wurde durch ein Einbauregal verschlossen und raumseitig zu 07 verputzt und weiß gestrichen **Schäden:** 05_die Heizkörperabdeckungen sind nicht mehr vorhanden. Aufgrund der Probenentnahme befindet sich ein Loch in der Deckenbekleidung | 08_Eine mit Tuch bedeckte Stelle an der Decke dürfte Schäden aufweisen, ebenso wie ein kleiner mit Holzplatte bedeckter Bereich des Parkettbodens.

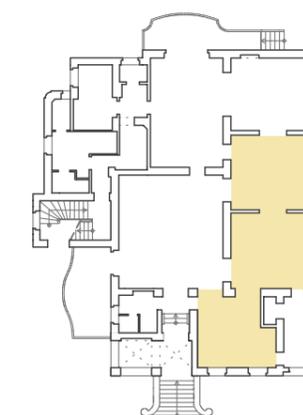
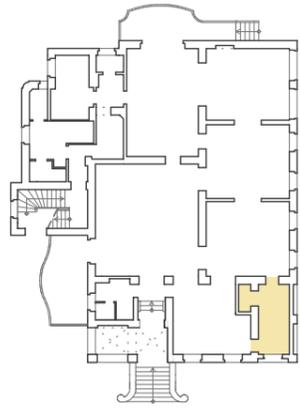


Abbildung 080: Raum 08 EG – Raumbuch.

Abbildung 081: Raum 07 EG – Raumbuch.

Abbildung 082: Raum 05 EG – Raumbuch.



Raumnummer: 01_06 | 01_06.1 **Raumgröße:** 01_9.32m² | 06.1_1.44m²
Raumhöhe: 3.36m **Funktion:** Verbindungszimmer mit Abstellkammer
Boden: dunkler Linoleumboden **Wände:** die unregelmäßig gewölbte Wandoberfläche, vermutlich aus Pappmaschee und Putz hergestellt, wurde schwarz gestrichen. Die angrenzende Kammer weist eine glatt verputzte, aber ebenfalls schwarz gestrichene Oberfläche auf **Decke:** verputzt und weiß gestrichen **Türen:** zwei einflügelige Holzkassettentüren, ÖH 2.10m, in die jeweils angrenzenden Räume. Die Öffnung zu Raum 07 weist eine kleine Schwelle von etwa 1cm auf **Fenster:** ein zweiflügeliges Fenster mit Drehflügeln und einer BRH von 0.86m. Der obere Rundbogenabschluss des Fensters verfügt über einen Kippflügel mit Milchglasscheibe **Schäden:** die Außenecke weist im Deckenbereich stärkere Feuchtigkeitsschäden auf, diese führten zu Abplatzungen des Wandanstrichs und starken Verfärbungen der Putzoberfläche.



Abbildung 083: Putzoberfläche Raum 06 EG – Raumbuch.

Abbildung 084: Raum 06 EG – Raumbuch.

Raumnummer: 01_09 **Raumgröße:** 25.66m² **Raumhöhe:** 3.37m
Funktion: Zimmer, Wohnraum **Boden:** Parkett im Fischgrätenmuster verlegt **Wände:** verputzt und weiß gestrichen **Decke:** verputzt und weiß gestrichen **Türen:** eine schwellenlose, vierflügelige Rahmentür mit Glaseinsatz, ÖH 2.68m, stellt eine räumliche Verbindung mit Raum 10 dar. Die Holzrahmen sind weiß lackiert, in den verglasten Türblättern befinden sich sowohl vertikal, als auch horizontal Sprossen zur Gliederung der Scheiben. Eine weitere zweiflügelige Holztür, ÖH 2.68m, ebenfalls schwellenlos mit Glaseinsatz führt in Raum_08 **Fenster:** zwei große, zweiflügelige Rundbogenfenster aus weiß lackiertem Holz weisen jeweils eine feine Gliederung auf. Die Sprossen verlaufen sowohl vertikal und horizontal, als auch radial. Die Drehflügel werden durch einen geschwungenen Kämpfer abgeschlossen. Die Fenster weisen eine BRH von 14.5cm auf und sind daher außenseitig mit einem horizontalen Fall- oder Scherengitter als Absturzsicherung versehen **Sonstiges:** eine alte Türöffnung zur nördlich liegenden Terrasse wurde zugemauert. Durch das noch bestehende Türelement kann sie als Einbauschränk genutzt werden. Die Heizkörper flankieren hier zu beiden Seiten die zweiflügelige Tür, deren schrankartige Bekleidungen jeweils drei Drehflügel mit feinem Gitter aufweisen **Schäden:** eine mit Holzplatte bedeckte Stelle weist Schäden im Parkett auf. Im Putz gibt es eine Fehlstelle aufgrund der Probenentnahme sowie weitere Schäden im Sockelbereich neben der ehemaligen Terrassentür.

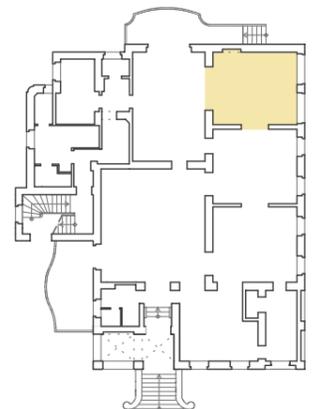
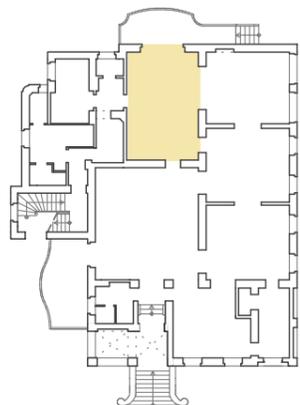


Abbildung 085: vierflügelige Tür Raum 09 EG – Raumbuch.

Abbildung 086: Fenster Raum 09 EG – Raumbuch.

Abbildung 087: Raum 10 EG – Raumbuch.



Raumnummer: 01_10 **Raumgröße:** 34.20m² **Raumhöhe:** 3.39m
Funktion: Wohnraum, Speisezimmer **Boden:** Parkett im Fischgrätenmuster verlegt **Wände:** verputzt und weiß gestrichen
Decke: verputzt und weiß gestrichen **Türen:** zwei vierflügelige Türen, eine schwellenlose als räumliche Verbindung mit 09 und eine als Terrassentür mit einer ÖH von 3.04m. Diese aus zwei Ebenen, ähnlich den Kastenfenstern, bestehende Öffnung wird durch einen Korbbogen abgeschlossen und weist über dem Türkämpfer weitere Kippflügel auf. Die Fenstertüren sind sowohl mit vertikalen als auch horizontalen Sprossen gegliedert. Oberhalb der Türflügel wurde die Öffnung außenseitig mit einem Scherengitter versehen. Zwei schwellenlose, einflügelige Holzkassetentüren, ÖH 2.10m verbinden Raum 10 zudem mit Raum 08 und der Halle. Eine weitere einflügelige Holztür, ebenfalls ohne Schwelle und ÖH mit 2.10m, wurde bündig in der Wandfläche mit verdecktem Rahmen ausgeführt und verbindet mit Gang 11
Sonstiges: die vierflügelige Fenstertür erschließt eine 14.23m² große Terrasse mit Gartenzugang **Schäden:** die Heizkörperverkleidungen sind nicht mehr vorhanden, die Tapetetür wurde im unterem Bereich ausgeschnitten. Durch die Probenentnahme der Putzschicht kann man hier ein anderes Ziegelformat erkennen. Dies dürfte nur im Bereich der zugemauerten Türöffnung zur Halle vorkommen.



Raumnummer: 01_11 | 01_11.1 | 01_11.2 **Raumgröße:** 11_3.72m² 11.1_2.00m² | 11.2_8.62m² **Raumhöhe:** 01_11 3.42m | 11.1_3.42m 11.2_3.33m **Funktion:** Gang mit Abstellkammer oder Teeküche, Erschließung **Boden:** Fliesenbelag in unterschiedlichen Formaten
Wände: verputzt und weiß gestrichen, teilweise Fliesenbelag
Decke: verputzt und weiß gestrichen **Türen:** 11_drei einflügelige Holztüren, ÖH 2.10m, führen in die angrenzenden Räume, das Türblatt zu 11.1 weist eine Verglasung mit einer Milchglasscheibe auf 11.2_zwei einflügelige Holztüren, ÖH 2.10m, führen ins Stiegenhaus und das angrenzende Zimmer **Fenster:** in der Teeküche 11.1 befindet sich ein zweiflügeliges Kastenfenster, BRH 1.45m, mit außenliegendem, barockem Schmiedeeisengitter **Sonstiges:** Gang 11 und 11.2 stehen durch eine Öffnung mit leichtem Bogen und einer UK von 2.12m miteinander in Verbindung, hier verlaufen vertikal Rohrleitungen
Schäden: die Wand- und Bodenfliesen weisen Sprünge und Abplatzungen auf. Bodenfliesen sind an einigen Stellen abgesenkt und eine Fehlstelle wurde nicht ersetzt, sondern mit Estrich oder ähnlichem aufgeossen. In den dünnen Zwischenwänden haben sich einige der Haarrisse bereits zu größeren Sprüngen entwickelt. Diese wurden bemaßt und stehen augenscheinlich bereits durch den Vermieter unter Beobachtung.

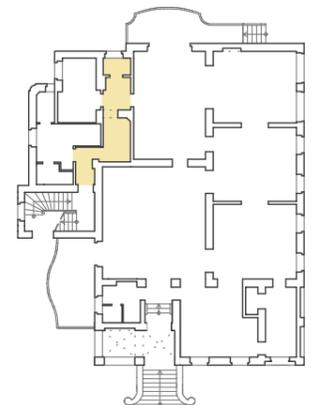
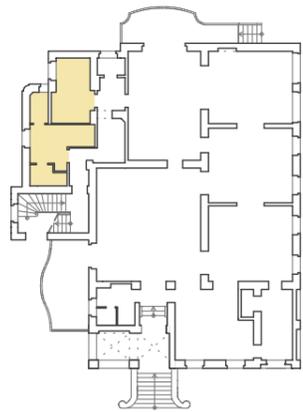


Abbildung 088: Gang 11.1 EG – Raumbuch.

Abbildung 089: Bodenbelag Gang 11 EG – Raumbuch.



Raumnummer: 01_12 | 01_13 | 01_13.1 | 01_13.2
Raumgröße: 12_10.39m² | 13_9.09m² | 13.1_2.38m² | 13.2_2.83m²
Raumhöhe: 3,45m **Funktion:** 12_Zimmer | 13_Zimmer, dienender Bereich mit Abstellkammer und Bad **Boden:** Linoleum | 13.2_Fliesen
Wände: verputzt und weiß gestrichen | 13.2_größtenteils gefliest
Decke: verputzt und weiß gestrichen **Türen:** 12_eine einflügelige Holztür, ÖH 2.10m, ohne Schwelle | 13_drei einflügelige Holzkassetentüren, ÖH 2.10m, ohne Schwelle **Fenster:** 13_zweiflügeliges Holzkastenfenster mit Kreuzstock, BRH 0.80m, mit außenliegendem, barockem Schmiedeeisengitter | 13.1_einflügeliges Holzfenster, ebenfalls mit einem Gitter versehen, BRH 1.53m **Sonstiges:** der später zugebaute Bereich von Raum 12 weist lediglich eine RH von 2,83m auf. In der Kammer 13.1 wurden Regalbretter eingebaut, eventuell entstanden die Risse in den Wänden aufgrund von zu hoher Belastung derselben **Schäden:** Rissbildung in den dünnen Zwischenwänden. Diese wurden bemaßt und stehen augenscheinlich bereits durch den Vermieter unter Beobachtung. Die Sanitäranlagen sind nicht mehr funktionsbereit. In Raum 13 ist eine der Fensterscheiben zerbrochen.



Abbildung 090: Raum 12 EG – Raumbuch.

Abbildung 091: ASK 13.1 EG – Raumbuch.

Abbildung 092: Raum 13 EG – Raumbuch.



Raumnummer: 01_14 **Raumgröße:** 11.73m² **Raumhöhe:** ca. 3.4m
Funktion: Stiege, Erschließung **Boden:** sechseckiger Fliesenbelag in hellem Farbton **Wände:** verputzt und weiß gestrichen **Decke:** verputzt und weiß gestrichen **Türen:** einflügelige Holzkassetentür ohne Schwelle, ÖH 2.10m **Fenster:** zweiflügeliges, fein gegliedertes Rundbogenfenster mit Fensterkreuz und vier Drehflügeln sowie einem Kippflügel als Bogenabschluss, kann mittels Öffnungsmechanismus bedient werden, ÖH 4.06m, BRH 0.75m **Sonstiges:** die Stiege besteht aus Stein. Sie hat eine Absturzsicherung aus vertikalen Eisenstangen und aufgesetztem Holzhandlauf. Raum und Stiege sind mit gelben Sockelfliesen versehen. STG 12 | S 14.0cm | A 26.0cm **Schäden:** Die Fliesen weisen kleine Sprünge und Abplatzungen auf, einzelne gelbe Sockelfliesen sind ausgebrochen.

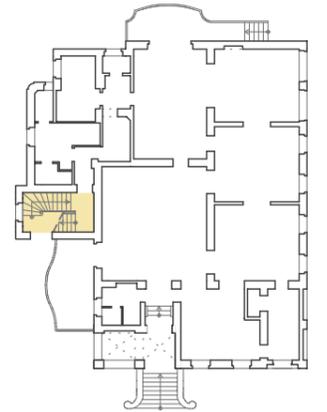
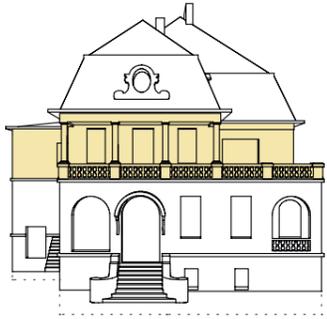


Abbildung 093: Stiege ins OG – Raumbuch.

Abbildung 094: Stiege Nebeneingang – Raumbuch.



02_Obergeschoss

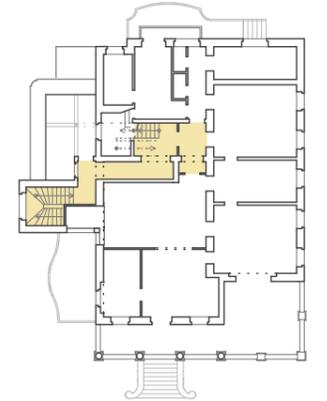
Was die Oberflächen, Öffnungen und Ausstattung sowie die Schwierigkeiten, Schäden und Verschmutzungen betrifft, gelten im Obergeschoss dieselben allgemeinen Beschreibungen wie im Erdgeschoss (vgl. Punkt 01_Erdgeschoss).

Abbildung 095 | links: Ballustrade OG – Raumbuch.

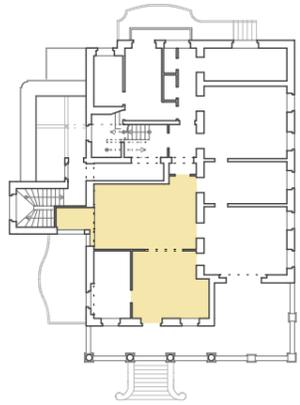
Abbildung 096 | rechts: Gang 03 OG – Raumbuch.

Seite 104

Raumnummer: 02_01|02_02|02_03 **Raumgröße:** 01_9.11m²|02_6.40m²
03_5.24m² **Raumhöhe:** 3.01m **Funktion:** Erschließung, Stiegen und Gang **Boden:** 01_sechseckiger Fliesenbelag in hellem Farbton
02_heller Fliesenbelag blau gemustert | 03_Parkett im Fischgrätenmuster verlegt **Wände:** verputzt und weiß gestrichen **Decke:** verputzt und weiß gestrichen **Türen:** 02_einflügelige Holztür ohne Türblatt
03_vier einflügelige Türen, die Verbindung zu Gang 02 ohne Türblatt mit einer Schwelle von 1.5cm. Die schwellenlose Türöffnung zu Gang 11 ist ebenfalls ohne Türblatt. Die Verbindung zu Raum 09 wurde zugebaut und mit einem Spiegel versehen. Die letzte Türöffnung besitzt ein Türblatt mit einer matten Scheibe, hier ist ebenfalls keine Schwelle vorhanden **Fenster:** 01_zwei zweiflügelige Kastenfenster mit einer erhöhten BRH von etwa 2.10m, da außerhalb das Dach anschließt,
02_ein zweiflügeliges Kastenfenster über dem Treppenpodest mit einer BRH von etwa 0.20m **Sonstiges:** 01 und 02_hier verlaufen horizontale Rohrleitungen in den Gängen unterhalb der Decke. Beide Erschließungszonen wurden mit gelben Sockelfliesen ausgestattet. In 01 sind zwei Stromverteilerkästen vorhanden, einer wandbündig eingebaut, der zweite freistehend als Schrank | 02_Halbpodeststiege aus Stein ins Obergeschoss STG 20 | S 18.0cm | A 28.0cm, ebenfalls mit gelben Sockelfliesen. Im Treppenpodest befinden sich Glasbausteine um die darunterliegende Kammer zu belichten. Eine Absturzsicherung aus vertikalen Eisenstangen trägt den aufgesetzten Holzhandlauf. Die Antrittsstufe ist etwas breiter und das raumseitige Ende ist abgerundet. 03_der kleine Vorbereich ist durch einen Rundbogen mit einer ÖH von 2.74m gegliedert. Es ist ein Einbauschränk aus hell lackiertem Holz, ähnlich den Heizkörperverkleidungen, vorhanden **Schäden:** Sprünge und Abplatzung im Fliesenbelag.



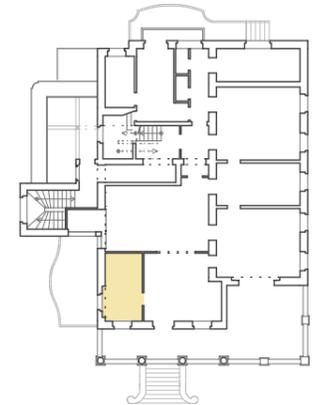
Seite 105



Raumnummer: 02_04 | 02_05 **Raumgröße:** 04_33.24m² | 05_21.03m²
Raumhöhe: 3.10m **Funktion:** Zimmer, Wohnnutzung **Boden:** Parkett im Fischgrätenmuster verlegt, im Bereich der Loggia Linoleum
Wände: verputzt und weiß gestrichen **Decke:** verputzt und weiß gestrichen **Türen:** zwei einflügelige Türen in die angrenzenden Räume, ÖH 2.10m, ein 2.50m breiter Rundbogendurchgang, ÖH 2.61m zwischen den Räumen sowie eine zweiflügelige Balkontür mit verglasten Öffnungsflügeln, ÖH 2.89m, BRH 18.0cm
Fenster: 04_Eckfenster mit vier Drehflügeln, späterer Einbau und schlichterer Stil als die übrigen Fensterelemente, BRH 0.71m
05_zweiflügeliges Kastenfenster mit Kreuzstock, BRH 0.88m

Sonstiges: 04_Loggia ähnlicher Einbau im Bereich der Stiege LH 3.06m, Schwelle 12.0cm, mit abgehängter Kassettendecke aus mattierten Glaselementen, UK 2.42m | 05_wandbündige Türöffnung zu Raum 07 ist noch sichtbar, wurde jedoch von der anderen Seite verbaut und kann daher nicht mehr geöffnet werden. Die große südliche Terrasse mit 39.65m² kann von diesem und Raum 07 aus betreten werden **Schäden:** Hier wurden aufgrund der Tests zur Überprüfung der Bausubstanz größere Bereiche in der Deckenbekleidung geöffnet. Auch kleine Stellen im Putz wurden entfernt, im Parkettboden gibt es eine größere, abgedeckte Fehlstelle. Die Heizkörperverkleidungen sind nicht mehr vorhanden.

Abbildung 097: Halle OG – Raumbuch.



Raumnummer: 02_06 **Raumgröße:** 10.79m² **Raumhöhe:** 3.10m
Funktion: Zimmer, Wohnnutzung **Boden:** Parkett im Fischgrätenmuster verlegt **Wände:** verputzt und weiß gestrichen **Decke:** verputzt und weiß gestrichen **Türen:** einflügelige, schwellenlose Tür ohne Rahmen, wandbündig verbaut, ÖH 2.10m **Fenster:** zweiflügeliges Kastenfenster mit Kreuzstock, BRH 0.88m und zweiflügeliges Fenster ohne Fensterbrett, BRH 0.72m **Sonstiges:** eine abgerundete Wandnische mit einer Höhe von 2.43m rahmt das Fenster gegenüber der Tür
Schäden: die Deckenkonstruktion ist im gesamten Raum offengelegt und im Putz wurde ein Teil für die Substanzprüfung entfernt. Die Heizkörperverkleidungen sind nicht mehr vorhanden.

Abbildung 098: Raum 06 OG – Raumbuch.

Abbildung 099: Decke Raum 04 OG – Raumbuch.

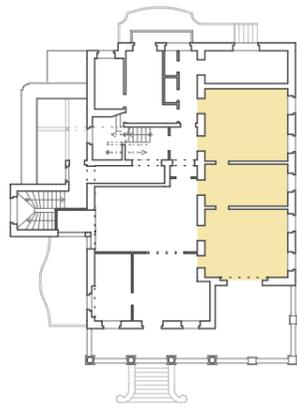


Abbildung 100: Raum 09 OG – Raumbuch.

Abbildung 101: Raum 07 OG – Raumbuch.

Abbildung 102: Raum 07 OG – Raumbuch.



Raumnummer: 02_07 | 02_08 | 02_09 **Raumgröße:** 07_24.52m
08_15.12m² | 09_26.04m² **Raumhöhe:** 3.10m **Funktion:** Wohnräume,
ehem. Büros **Boden:** Parkett im Fischgrätenmuster verlegt
Wände: verputzt und weiß gestrichen **Decke:** verputzt und weiß
gestrichen **Türen:** zwei einflügelige Holzkassetentüren als Verbindung
zwischen den Räumen und eine Balkontür von 07 auf die Terrasse,
ÖH 2.29m, BRH 21.5cm sowie eine Verbindungstür zwischen Raum
09 und Gang 11, ebenfalls eine schwellenlose Holzkassetentür,
ÖH 2.10m **Fenster:** der Raumgröße entsprechend jeweils ein oder
zwei zweiflügelige Kastenfenster mit Kreuzstock, BRH 0.88m. Die
Fenster sind teilweise mit Öffnungsmechanismen zum Kippen der
oberen Fensterflügel versehen **Sonstiges:** 07_horizontales Einbauregal,
wandbündig mit abgerundeten Ecken und Zugang zur südlichen,
39.65m² großen Terrasse **Schäden:** fehlende Heizkörperabdeckungen,
partielle Abbrüche der Putzoberfläche für Proben, größere Fehlstelle
des Parkettbodens im Türbereich zwischen Raum 09 und Gang 11.



Raumnummer: 02_10 **Raumgröße:** 11.79m² **Raumhöhe:** 3.09m
Funktion: Raum, Kammer **Boden:** Parkett im Fischgrätenmuster
verlegt **Wände:** verputzt und weiß gestrichen **Decke:** verputzt und
weiß gestrichen **Türen:** einflügelige Holzkassetentür ohne Schwelle,
ÖH 2.10m **Fenster:** dreiflügeliges Kastenfenster mit Kreuzstock,
BRH 0.83m **Schäden:** der Anstrich im Deckenbereich ist rissig und
brüchig und platzt an einigen Stellen bereits großflächig ab.

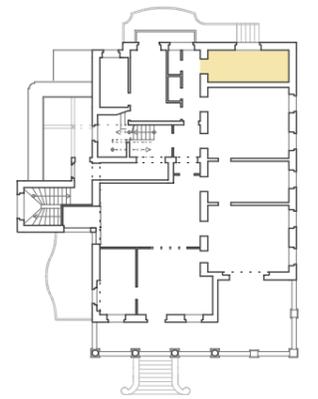
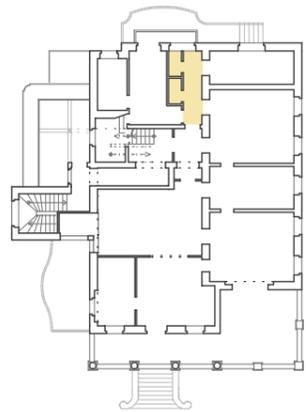


Abbildung 103: Raum 10 OG – Raumbuch.



Raumnummer: 02_11 | 02_11.1 | 02_11.2 **Raumgröße:** 11_5.74m² | 11.1_1.39m² | 11.2_1.39m² **Raumhöhe:** 3.09m **Funktion:** Erschließung und WC Räume **Boden:** Parkett im Fischgrätenmuster verlegt und Fliesenbelag **Wände:** verputzt und weiß gestrichen **Decke:** verputzt und weiß gestrichen **Türen:** drei einflügelige Holztüren, davon zwei zu den WC Räumen, ÖH 2.00m und eine als Zugang für Raum 12, ÖH etwa 2.20m **Fenster:** zweiflügeliges Holzkastenfenster mit einer mittigen Zweiteilung des Rahmens, sodass ein direkter Wandanschluss vorgenommen werden konnte **Sonstiges:** der hintere Teilbereich des Gangs, unter dem Fenster, wurde als Teeküche ausgebaut und gefliest **Schäden:** die sanitären Anlagen sind in einem mittelmäßigen Zustand, in einem WC liegt das Waschbecken lose auf dem Boden.



Abbildung 104: Gang 11 OG – Raumbuch.

Abbildung 105: WC 11.1 OG – Raumbuch.

Raumnummer: 02_12 | 02_13 **Raumgröße:** 12_12.80m² | 13_6.40m² **Raumhöhe:** 12_3.09m | 13_3.37m **Funktion:** Zimmer mit Kammer, ehem. Büro mit Archiv **Boden:** 12_Estrich | 13_Parkett im Fischgrätenmuster verlegt **Wände:** verputzt und weiß gestrichen **Decke:** verputzt und weiß gestrichen **Türen:** zweiflügelige Balkontüren in zwei Ebenen mit verglasten Türflügeln, Schwelle 1.0cm, ÖH 2.86m sowie eine einflügelige Holzkassettentür ohne Schwelle, ÖH 2.10m **Fenster:** 13_zweiflügeliges Kastenfenster mit Kreuzstock, BRH 0.83m **Sonstiges:** 12_über die zweiflügelige Tür ist ein kleiner Balkon mit 2.81m² erschlossen **Schäden:** in beiden Räumen befinden sich ca. 1,5cm tiefe Bohrungen im Bodenbelag, auch die üblichen Fehlstellen in Putz und Decke zur Probenentnahme sind vorhanden. Unterhalb des Fensters fehlt die Heizkörperabdeckung.

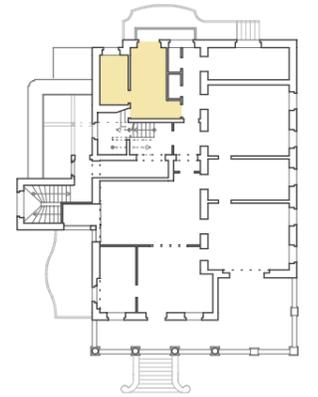
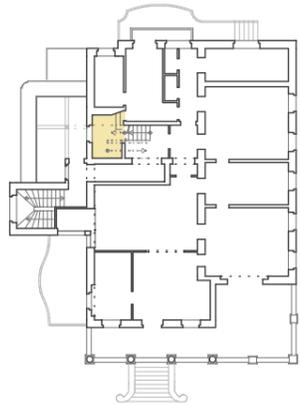


Abbildung 106: Raum 12 OG – Raumbuch.

Abbildung 107: Bodenbohrung Raum 13 OG – Raumbuch.

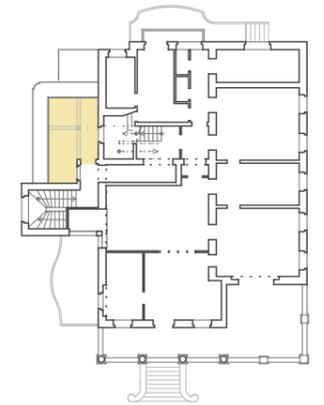
Abbildung 108: Bodenbohrung Raum 12 OG – Raumbuch.



Raumnummer: 02_14 **Raumgröße:** 5.72m² **Raumhöhe:** 1.85m
Funktion: Abstellkammer **Boden:** Fliesenbelag **Wände:** verputzt und weiß gestrichen **Decke:** verputzt und weiß gestrichen, mit eingebauten Glasbausteinen **Türen:** einflügelige Holzkassettentür mit 2cm Schwelle, gefolgt von 2 Stufen in die Kammer ÖH 2.10m **Sonstiges:** der Raum befindet sich unterhalb des Podests der Stiege und weist daher eine Schräge zwischen Wand und Decke auf. In der Wand zum Gang befindet sich eine horizontal zweigeteilte Nische. In der Zwischenwand zum Dachboden gibt es eine mit Gitter bedeckte Öffnung
Schäden: leichte Sprünge in den Bodenfliesen.



Raumnummer: 02_15 **Raumgröße:** 16.21m² **Raumhöhe:** etwa 1.90m
Funktion: Dachboden, Abstellfläche **Boden:** Beton, Bodenplatte
Decke: Dachstuhl als Holzkonstruktion **Türen:** einflügelige Holztür mit 20-30cm Schwelle, ÖH ca. 1.80m **Schäden:** die Holzbalken weisen keinerlei Schädlingsbefall auf und sind bis auf minimale Ränder von bereits getrockneten Wasserflecken in einem guten Zustand.



03_Dachgeschoss

Auch hier gilt dieselbe grundsätzliche Beschreibung, welche für das Erdgeschoss erstellt wurde (vgl. Punkt 01_Erdgeschoss). Dies bezieht sich vor allem auf Raumboflächen, Ausstattungen sowie die Problematik der Verschmutzung. In diesem Geschoss verzichtete man auf die

Entnahme von Putzproben oder das Öffnen der Deckenbekleidung. Die Fensteröffnungen sind im Dachgeschoss verhältnismäßig kleiner als in den anderen Geschossen, sie weisen aber dennoch ähnliche Gliederungen durch vertikale und horizontale Sprossen auf. Fensterläden sind hier nicht vorhanden. Da sich das zweite Obergeschoss bereits in Dachebene befindet, verlaufen die Außenwände oftmals schräg geneigt, die Höhe des Kniestocks variiert dabei von Raum zu Raum.

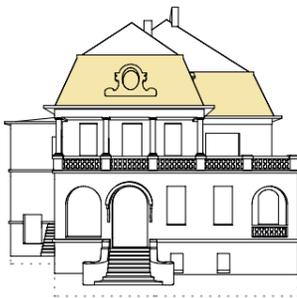


Abbildung 111: Detailaufnahme Türgriff – Raumbuch.

Abbildung 112: Terrasse DG – Raumbuch.



Raumnummer: 03_01 **Raumgröße:** 10.92m² **Raumhöhe:** 2,76m
Funktion: Stiege, Erschließung **Boden:** helle Bodenfliesen mit blauer Musterung und gelben Sockelfliesen **Wände:** verputzt und weiß gestrichen **Decke:** verputzt und weiß gestrichen **Türen:** zwei einflügelige Holzkassetentüren, eine mit Milchglaseinsatz, die zweite verschlossen zu Raum 03, ÖH 2.10m **Fenster:** ovales Fenster mit einem Öffnungsflügel unterhalb des ersten Treppenlaufs
Sonstiges: Halbpodeststiege aus Stein ins Dachgeschoss STG 16 | S 20.0cm | A 27.0cm, ebenfalls mit gelben Sockelfliesen. Entsprechend der Stiege ein Stockwerk tiefer, wurde der Treppenantritt verlängert und das raumseitige Ende abgerundet. Auch der Handlauf ist identisch, er besteht aus vertikalen Eisenstangen mit aufgesetztem Holzhandlauf **Schäden:** leicht abgesenkte Fliesen im Randbereich des Raumes.



Abbildung 113: Stiege ins DG – Raumbuch.



Raumnummer: 03_02 **Raumgröße:** 10,22m² **Raumhöhe:** 2.76m
Funktion: Gang, Erschließung **Boden:** Parkett im Fischgrätenmuster verlegt **Wände:** verputzt und weiß gestrichen **Decke:** verputzt und weiß gestrichen **Türen:** einflügelige Holzkassetentür mit feststehenden Seiten, horizontal und vertikal durch Sprossen gegliederte Milchglasscheiben im Türflügel, in den Seitenelementen nur horizontale Sprossen, ÖH 2.10m **Fenster:** ovales festverglastes Fenster mit Gitter im Bereich der Stiege.



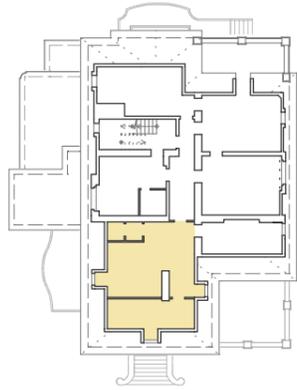
Abbildung 114: Gang 02 DG – Raumbuch.



Raumnummer: 03_03 | 03_03.1 **Raumgröße:** 03_15.26m² | 03.1_3.15m²
Raumhöhe: 2.76m **Funktion:** Wohnraum mit Badezimmer
Boden: Teppichboden **Wände:** verputzt und weiß gestrichen
Decke: verputzt und weiß gestrichen **Türen:** einflügelige Holzkassetentür mit 3,5cm Schwelle sowie eine einflügelige Tür ins Badezimmer, ÖH 2.10m **Fenster:** Kastenfenster mit zwei Öffnungsflügeln und festem Mittelteil im Rahmen, BRH 0.87m
Sonstiges: das eingebaute Badezimmer hat kein Fenster, die Sanitäranlagen, bestehend aus Dusche, WC und Waschbecken, befinden sich in einem recht guten Zustand.

Abbildung 115: Raum 03 DG – Raumbuch.

Abbildung 116: Bad 03.1 DG – Raumbuch.

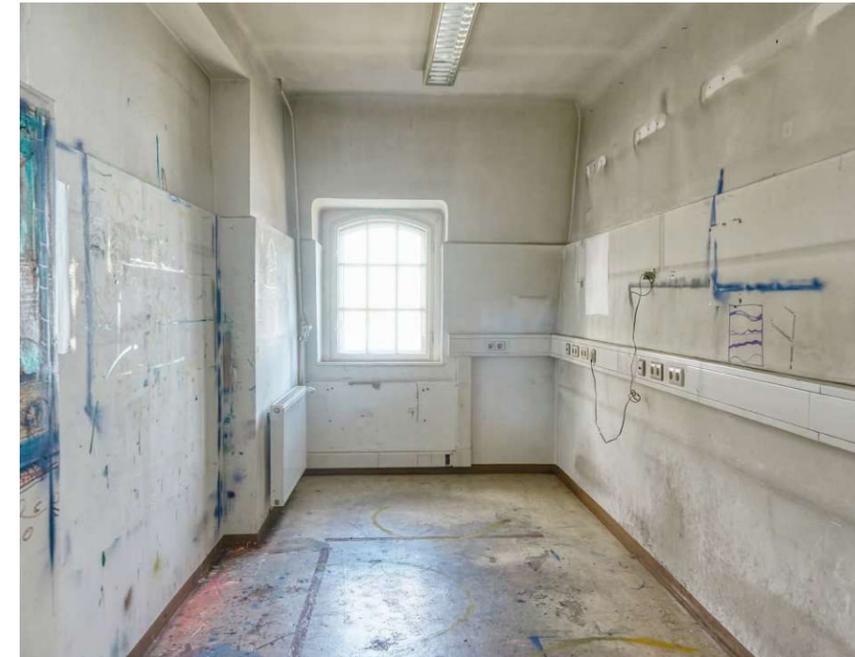


Raumnummer: 03_04 | 03_04.1 | 03_05 **Raumgröße:** 04_27.74m²
04.1 2.94m² | 05_12.86m² **Raumhöhe:** 04 und 04.1_2.79 | 05_2.53m
Funktion: Wohnraum mit angrenzendem WC und kleinem Zimmer
Boden: 04_Parkett im Fischgrätenmuster verlegt, Linoleum teilweise darüber verlegt | 04.1 grauer Fliesenbelag | 05_Linoleum
Wände: 04_verputzt und weiß gestrichen, eine geflieste Wandseite
04.1_Wandfliesen, darüber verputzt und weiß gestrichen
05_verputzt und weiß gestrichen **Decke:** verputzt und weiß gestrichen
Türen: 04.1_zwei einflügelige Holzkassetentüren mit 3cm Schwelle, ÖH 2.10m | einflügelige Holzkassetentür mit 16cm hoher Schwelle, ÖH 2.00m **Fenster:** 04_einflügeliges Kastenfenster mit leichtem Bogen, BRH 0.85m | 04.1_Deckenfenster mit Klappflügel und Seilzug als Öffnungsmechanismus | 05_einflügeliges Kastenfenster, der äußere Öffnungsflügel ist oval, der innere rechteckig, BRH 0.98m. Ein zweites kleines Kastenfenster mit einem innenliegenden Drehflügel, in der äußeren Schicht befindet sich ein Klappflügel, BRH etwa 1.90m
Sonstiges: 04_in der Raumecke neben dem Fenster befindet sich eine geflieste Stufe, über der früher womöglich ein Heizkörper befestigt war. Dieser wurde nun an der anderen Wandseite angebracht
Schäden: der Linoleumboden befindet sich in einem schlechten Zustand, Teile sind bereits lückenhaft, an einigen Stellen löst er sich in Rissen vom Boden ab.

Abbildung 117: Bad 04.1 DG – Raumbuch.

Abbildung 118: Raum 05 DG – Raumbuch.

Abbildung 119: Raum 04 DG – Raumbuch.



Raumnummer: 03_06 **Raumgröße:** 12.27m² **Raumhöhe:** 2.78m
Funktion: Zimmer, ehem. Büro **Boden:** Linoleum **Wände:** verputzt und weiß gestrichen, aufgedoppelte Wandschicht bis zu einer Höhe von etwa 1.80m **Decke:** verputzt und weiß gestrichen
Türen: einflügelige Holzkassetentüren mit 1,5cm Schwelle, ÖH 2.10m
Fenster: einflügeliges Kastenfenster, BRH 0.88m **Sonstiges:** in der Zwischenwand zu Raum 07 befindet sich eine breite Wandnische mit einer Tiefe von 20cm. **Schäden:** der Linoleumboden weist über die starken Verschmutzungen und Farbreste hinaus viele Krater auf.



Abbildung 120: Raum 06 DG – Raumbuch.

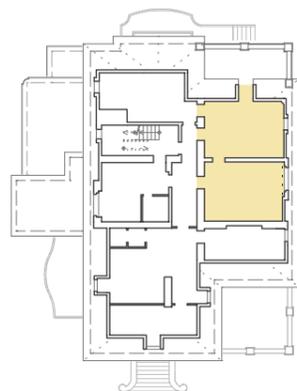


Abbildung 121: Raum 08 DG – Raumbuch.

Abbildung 122: Fenster, Raum 07 DG – Raumbuch.

Abbildung 123: Tür, Raum 07 DG – Raumbuch.



Raumnummer: 03_07 | 03_08 **Raumgröße:** 07_21.80m² | 08_20.85m²
Raumhöhe: 2.77m **Funktion:** Wohnräume, ehem. Büros
Boden: Parkett im Fischgrätenmuster verlegt **Wände:** verputzt und weiß gestrichen **Decke:** verputzt und weiß gestrichen **Türen:** jeweils durch eine einflügelige Holzkassetentür vom Gang erschlossen, 1,5cm Schwelle, ÖH 2.10m, zudem sind die beiden Räume durch eine weitere Tür miteinander verbunden. Sie wurde raumseitig zu 08 wandbündig ohne Rahmen und Schwelle verbaut, ÖH 2.10m. Darüber hinaus besteht in Raum 08 eine weitere einflügelige Balkontür mit zwei Schwellen von jeweils 1.5cm, ÖH 2.13m **Fenster:** 07_ Kastenfenster mit zwei Öffnungsflügeln und festem Mittelteil im Rahmen, BRH 0.87m 08_einflügeliges Kastenfenster, BRH 0.88m **Sonstiges:** 08_angrenzend an den Raum gibt es eine 11.82m² Terrasse **Schäden:** in beiden Räumen fehlen die Heizkörperverkleidungen. In Raum 08 blättert die Farbe in einem verfärbten Wandbereich auf Höhe des Kniestocks ab.



Raumnummer: 03_09 **Raumgröße:** 19.20m² **Raumhöhe:** 2.81m
Funktion: Wohnraum, ehem. Büro **Boden:** Parkett im Fischgrätenmuster verlegt **Wände:** verputzt und weiß gestrichen **Decke:** verputzt und weiß gestrichen **Türen:** zwei einflügelige Holzkassetentüren, eine mit Verglasung zum Gang und eine weitere als Verbindung zu Raum 08, ÖH 2.10m **Fenster:** einflügeliges Kastenfenster, BRH 0.88m **Schäden:** in der Mitte des Raumes gibt es eine große Fehlstelle im Parkettboden, welche mit Styrodur gefüllt wurde.



Abbildung 124: Raum 09 DG – Raumbuch.



04_Spitzboden

Raumnummer: 04_01 **Raumgröße:** 86.19m² nutzbare Fläche
Raumhöhe: höchster Punkt der Dachhaut 5.90m **Funktion:** Dachboden
Boden: Estrich **Türen:** einflügelige Tür **Fenster:** vier Fledermausgauben
Sonstiges: der Spitzboden wurde nicht ausgebaut. Hier befinden sich ein großer Kamin mit drei Putztüren und ein kleinerer Kamin mit vier Putztüren
Schäden: Der Estrichboden weist schadhafte Stellen im Bereich der Kamine auf.



Abbildung 125: Kamin, Spitzboden – Raumbuch.

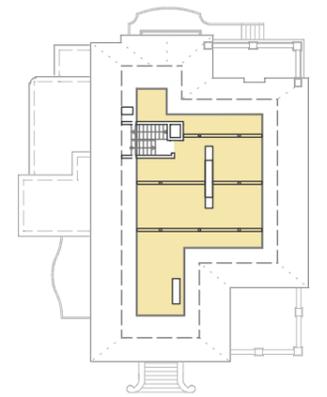
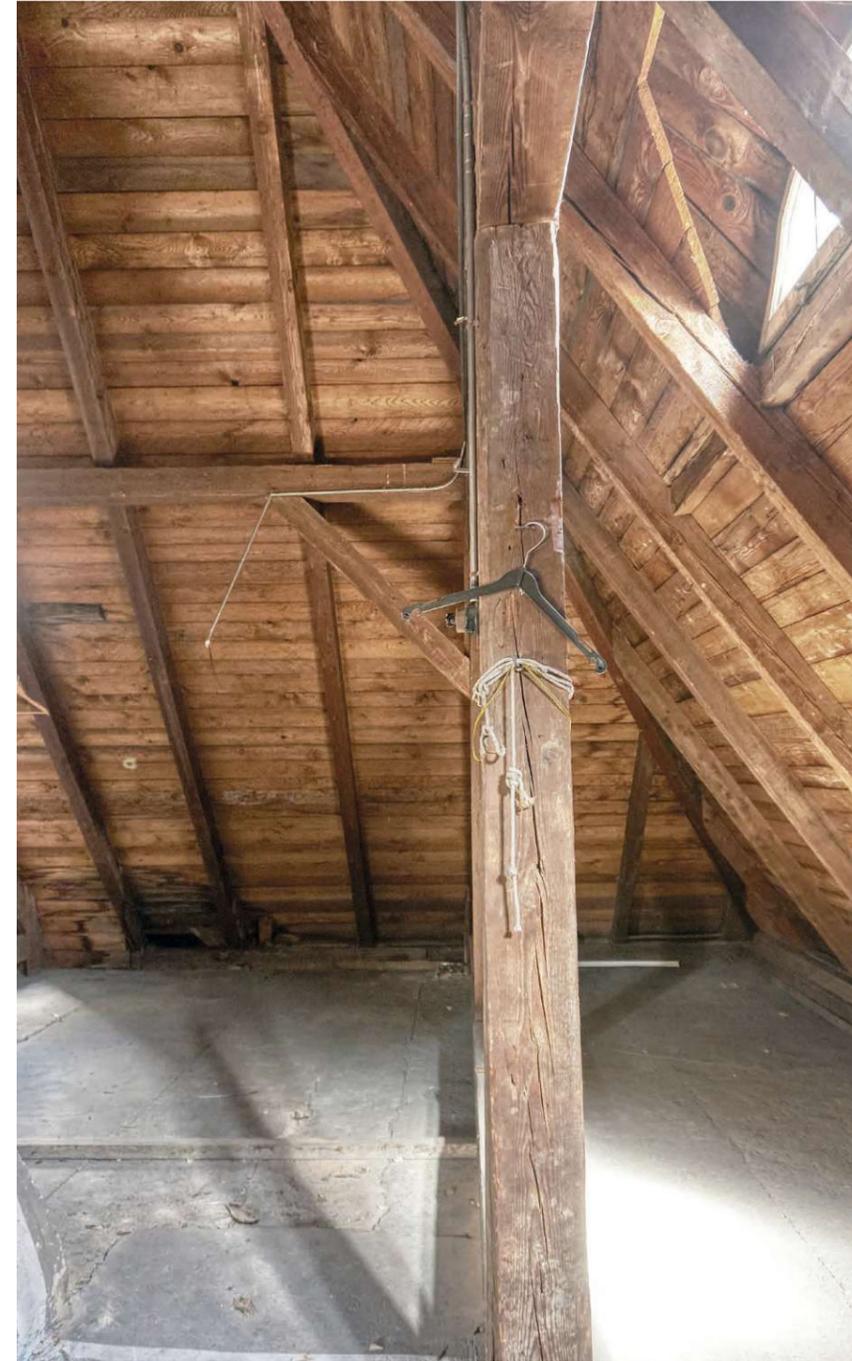


Abbildung 126: Dachkonstruktion, Spitzboden – Raumbuch.

Kapitel 5

AUSBLICK AUF EINE NEUE NUTZUNG

5.1 Denkmalpflegerisches Konzept

5.2 Nachnutzungskonzept

5.2.1 Kindgerechte Planung

5.2.2 Bauliche Bestimmungen und Richtlinien

5.3 Kindergarten Entwurf

5.3.1 Beschreibung anhand von Rot-Gelb-Plänen

5.3.2 Vertiefung mit Interieur-Plänen und Visualisierungen

5.1 Denkmalpflegerisches Konzept

Die aus der Bestandsaufnahme und geschichtlichen Auseinandersetzung gewonnenen Erkenntnisse dieser Arbeit dienen als Grundlage für das denkmalpflegerische Konzept. Diese Erfassung ist eine wichtige Basis für den Schutz und Erhalt des Baubestandes, denn nur so kann eine ganzheitliche Betrachtung stattfinden. Die Bausubstanz der Villa Schapira erzählt eine Geschichte, welche vor knapp 100 Jahren begann und schließt Änderungen, Umbauten und Abnutzungen mit ein. Jeder Eingriff in diesen Bestand hat einen Verlust der historischen Substanz zur Folge. Dieser Verlust betrifft sowohl den ästhetischen und geschichtlichen Zeugniswert, als auch die kulturelle und geistige sowie wirtschaftliche Substanz dieses Objektes.

„Dem Menschen bliebe ein Teil der eigenen geschichtlichen Existenz verschlossen, gäbe man das architektonische Erbe nicht unversehrt in all seinem Reichtum und seiner Vielfalt künftigen Generationen weiter. [...] Jede Generation legt die Vergangenheit anders aus und gewinnt aus ihr neue Erkenntnisse. Jede Minderung dieses Kapitals bedeutet Verarmung.“⁷¹

Will man schützenswerten Gebäuden Sorge tragen, ist in erster Linie die Suche nach einer geeigneten und dauerhaften Nachnutzung, welche die Revitalisierung und weitere Instandhaltung des Bauwerkes sicherstellt, notwendig. Da jede Veränderung dieser Art Eingriffe am Bestand zur Folge hat, ist es sinnvoll, eine der originalen Nutzung ähnliche oder

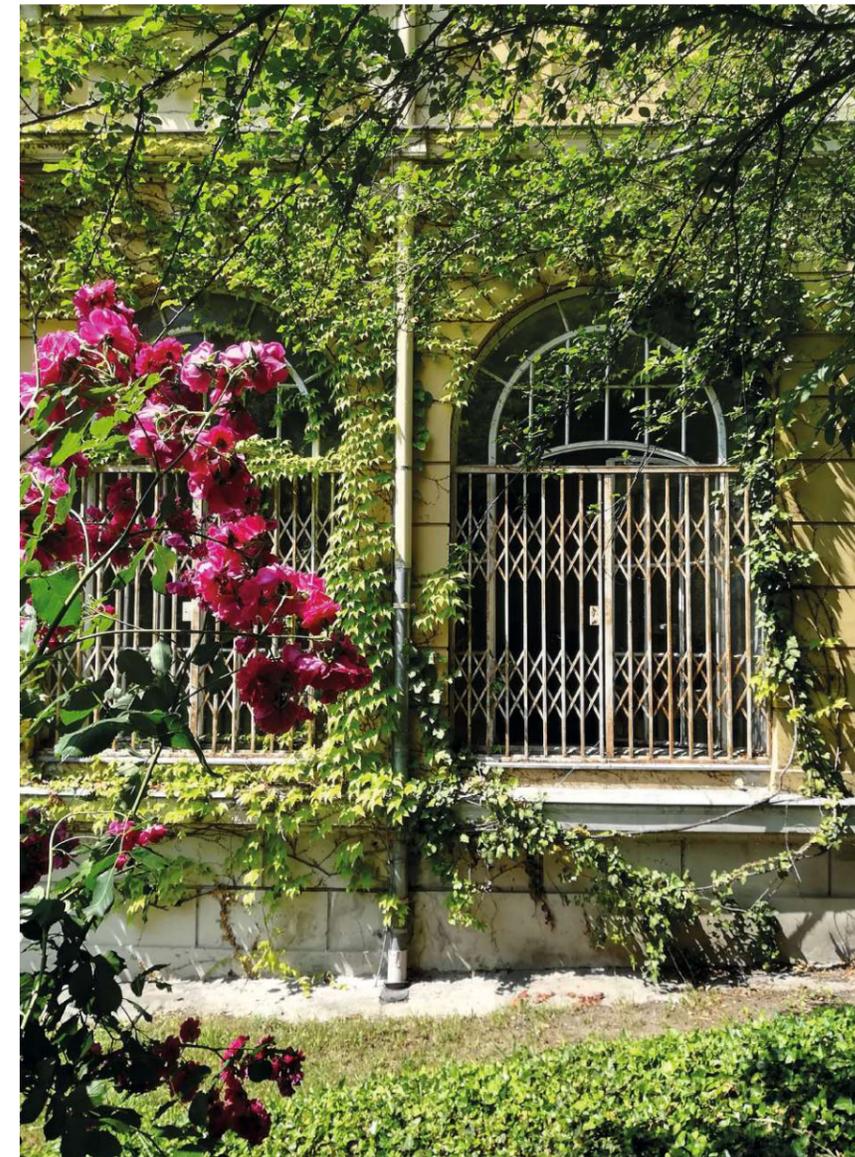
gleiche Verwendung in Betracht zu ziehen. Demnach müssten im Sinne der Substanzerhaltung zum Beispiel die Raumstrukturen nur geringfügig geändert werden. Für die Villa Schapira ist aus diesem Grund ein, der Wohnnutzung verwandter Gebrauch anzustreben.



Abbildung 127: Ostansicht, Villa Schapira.

⁷¹ Europarat, Europäische Denkmalschutz-Charta, Straßburg 26. September 1975, S.2.

„Die Erhaltung der Denkmäler wird immer begünstigt durch eine der Gesellschaft nützliche Funktion. Ein solcher Gebrauch ist daher wünschenswert, darf aber Struktur und Gestalt der Denkmäler nicht verändern.“⁷²



Die Anforderungen und zeitgemäßen Standards einer geeigneten Nachnutzung sollten, ebenso wie der Schutz des Objektes vor Verfall und Schäden, berücksichtigt werden. Die Villa Schapira betreffend, ist beispielsweise die Barrierefreiheit unter Umständen ein zu behandelnder Punkt, welcher Ergänzungen oder Veränderungen am Objekt bedeuten kann. Solche Eingriffe sind vorzugsweise zurückhaltend und reversibel zu planen und gestalten.

Abbildung 128: Rundbogenfenster, Villa Schapira.

⁷² Charta von Venedig, Internationale Charta über die Konservierung und Restaurierung von Denkmälern und Ensembles (Denkmalbereiche), Venedig 1964, Artikel 5, S.2.

„Zufügungen sind materiell vom Denkmal unabhängig, haben mit ihm indessen einen engen Zusammenhang in funktionaler und gestalterischer Hinsicht. [...] Aus alten und neuen Elementen soll eine neue Gesamtheit entstehen. Die neuen Teile basieren auf der sorgfältigen Analyse des Bestands. Sie sind angemessen und qualitativvoll zu gestalten.“⁷³



Abbildung 129: Terrassentür, Villa Schapira.

⁷³ Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, Zürich 2007, S.26.

Nicht nur die strukturellen Interventionen eines Nachnutzungskonzeptes, sondern auch das Beheben aktueller Bauschäden ist behutsam anzugehen. Für Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahmen an der Villa Schapira kann hier das Raumbuch zur Hand genommen werden. Es bietet Auskunft über schadhafte Stellen, aber auch über räumliche Besonderheiten, welche feinsinnig zu bearbeiten sind. Zudem können die Ergebnisse einer Bestandsuntersuchung, veranlasst durch die Eigentümer, zusätzliche Informationen über die Beschaffenheit der Substanz bieten.

„Das Denkmal ist so zu bewahren, dass die Spuren seines Alters erhalten bleiben.“⁷⁴

Da die Villa nur kurzzeitig leer stand und die Besitzer stets bemüht sind, eine dauerhafte Nutzung des Gebäudes zu veranlassen, ist die Grundsubstanz gut erhalten. Aktuelle Probleme und Schäden müssen, um bautechnisch und ästhetisch sinnvoll behoben werden zu können, von sachkundigem Fachpersonal untersucht werden. Im Sinne des Denkmalschutzes sollte die Konservierung der bestehenden Substanz im Vordergrund stehen, um den historischen Charakter des Gebäudes zu erhalten. Das heißt, möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen, um das Objekt zu erhalten und Maßnahmen zu treffen, die den Zerfall verlangsamen. Dabei sollten stets Methoden und Materialien gewählt werden, die mit dem Bestand harmonieren. Hierfür sind bevorzugt traditionelle handwerkliche Methoden in Betracht zu ziehen. Sollte dies nicht möglich sein, sind nach Überprüfung auf Unbedenklichkeit neue Arbeitsweisen zu wählen.

„Für die Konservierung / Restaurierung von Denkmälern sind Materialien und Anwendungstechniken zu verwenden, die sich bewährt haben.“⁷⁵

Dementsprechend sind zum Beispiel die in Folge der Probenentnahme entstandenen Deckenöffnungen und Fehlstellen des Innenputzes wieder fachgerecht zu verschließen. Auch der Parkettboden benötigt an einigen Stellen Ergänzungen, im Übrigen ist er gut erhalten und kann durch Abschleifen und Versiegeln oder Ölen bestehen bleiben. An den Fenstern und Türen sollten geringfügige Instandsetzungsmaßnahmen ausreichen. Sofern möglich, sollten auch an den noch vorhandenen Heizkörperverkleidungen Reparaturen vorgenommen werden.

⁷⁴ Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, 2007, S.23.

⁷⁵ Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, 2007, S.23.



Abbildung 130: Stiege Nordterrasse, Villa Schapira.

⁷⁶ Empfehlungen und Informationen zum Thema Feuchtereduktion erdnaher Bauteile sind im Buch „Standards der Baudenkmalpflege auf den Seiten 67-82 zu finden. Vgl.: Bundesdenkmalamt, Standards der Baudenkmalpflege; ABC, Wien 2014.

Der Umgang mit den feuchten Kellerwänden ist dagegen anspruchsvoller, vor allem wenn eine intensivere Nutzung des Souterrains gewünscht wird. Zunächst sollte die Ursache der Feuchtigkeit herausgefunden werden und anschließend eine geeignete Maßnahme getroffen werden, um Schimmelausbreitung zu vermeiden, beziehungsweise das an manchen Stellen bereits begonnene Wachstum zu stoppen. Vermutlich wird eine Abdichtung der Kelleraußenwände und -böden gegen eindringende und aufsteigende Feuchtigkeit oder gegebenenfalls auch eine Verbesserung des Wärmeschutzes notwendig sein. Dabei handelt es sich jedoch um eine sehr komplexe Aufgabe, die ausschließlich von Fachpersonal betreut werden sollte.⁷⁶

Geringfügig anders verhält es sich mit den Putzschäden in der Fassade. Diese können durchaus als stimmungsvoll bezeichnet werden und unterstreichen den ästhetischen und sehr speziellen Charakter der Villa Schapira. Laut Kunsthistoriker und Denkmalspfleger Alois Riegl sind es solche Details und die „deutliche Wahrnehmbarkeit seiner Spuren“⁷⁷, welche den Alterswert eines schützenswerten Bauwerkes ausmachen. Dieser Wert ist für jeden erkennbar „[...] und vermag es daher unmittelbar zum Gefühle zu sprechen.“⁷⁸

Fassadenschäden sollten insofern nur dann behandelt werden, wenn sie das Mauerwerk beeinträchtigen. Um zu differenzieren, welche Stellen nach Ausbesserungen verlangen, muss die Oberfläche analysiert werden.

Obwohl auch die Haftfüßchen des wilden Weins an den Fassaden Rückstände hinterlassen, kann der Bewuchs bestehen bleiben. Voraussetzung hierfür ist jedoch ein kontrolliertes Wachstum. Die Begrünung sollte konsequent zurückgeschnitten werden, wenn sie im Bereich von Fenstern, Türen oder dem Dachgesims Schäden verursachen könnte. Um die Funktionalität der Fensterläden zu erhalten, muss der Wein auch in diesen Bereichen entfernt werden. Danach sollte eine Erneuerung des grünen Anstrichs erfolgen, um dem Eindringen von Feuchtigkeit in die Holzelemente vorzubeugen. Ob die Begrünung der Fassaden und die damit verbundene, regelmäßig auszuführende Arbeit, bestehen bleiben soll, ist den Besitzern und Nutzern zu überlassen.

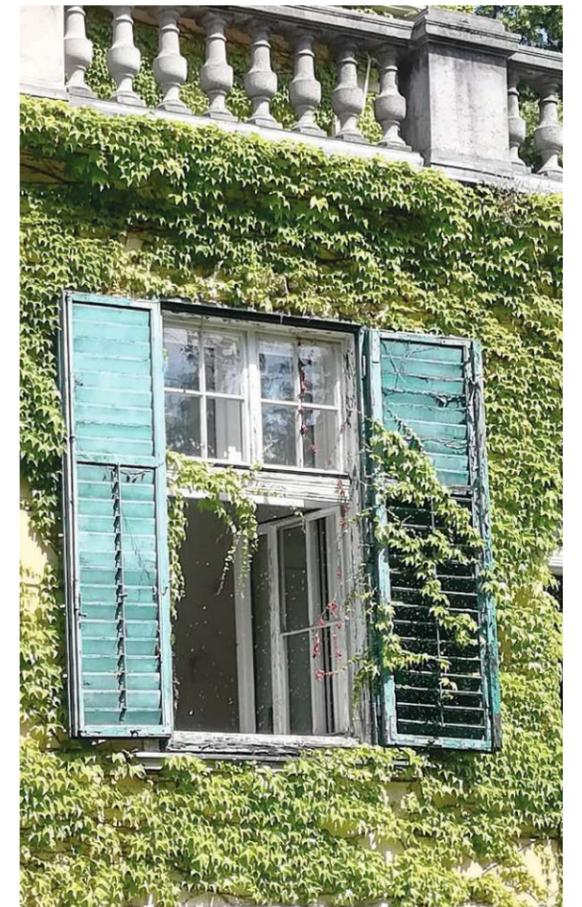


Abbildung 131: Zugewachsenes Fenster, Villa Schapira.

⁷⁷ Riegl, Alois, Der moderne Denkmalkultus, sein Wesen und seine Entstehung, Wien [u.a.] 1903, S.24.

⁷⁸ Riegl, Alois, Der moderne Denkmalkultus, 1903, S.28.

Diese Maßnahmen am Bestandsgebäude gelten immer im Zusammenhang mit nutzungsspezifischen Anforderungen und sind daher mit dem Nachnutzungskonzept in Einklang zu bringen. Dies betrifft im Falle der Villa Schapira zum Beispiel die Balkongeländer. Um einen sicheren Gebrauch gewährleisten zu können, müssen möglicherweise die Absturzsicherungen erhöht werden. In jedem Fall ist auch eine Erneuerung der Haustechnik notwendig. Der Umfang und die Ausführung sind mit der zukünftigen Innenausstattung abzustimmen.

5.2 Nachnutzungskonzept

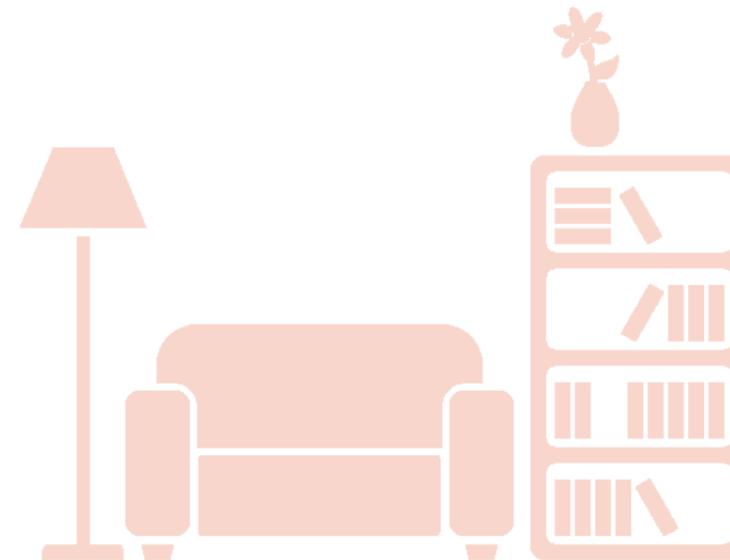
Die Umnutzung von Villen ist bis heute ein relevantes Thema und stellt auch die Denkmalpflege vor mancherlei Herausforderungen, da die repräsentativen Räumlichkeiten für gegenwärtige Bedürfnisse oft zu groß sind, Küchen und Bäder hingegen zu klein. Auch die Barrierefreiheit und eine sinnvolle Erschließung können oft nicht gewährleistet oder problemlos integriert werden. Dies führt dazu, dass der Umbau bei Nutzungsänderungen oft eine starke Umstrukturierung der inneren Gebäudesubstanz zur Folge hat.

„Viele denkmalwürdige Villen sind vor allem durch ihren soziologischen Rollenverlust gefährdet; die weitläufigen Objekte werden als unverwendbar und mit den heutigen Lebensgewohnheiten nicht mehr vereinbar angesehen. Jahrzehntelanges Leerstehen führt zu Verwahrlosung und zum Verfall, [...] weiters droht dem Baubestand Gefahr durch unangepasste Umbauten, vor allem Veränderungen und Vereinfachungen an Fassaden, Veranden und Dächern.“⁷⁹

Anhand der Villa Schapira wird nun skizziert, wie eine denkmalgerechte Nachnutzung aussehen könnte. Dabei soll aufgezeigt werden, welche Veränderungen erforderlich sind, um gesellschaftlichen und sozialen Ansprüchen gerecht zu werden. Ziel ist es, das Gebäude zu revitalisieren und für sein dauerhaftes Fortbestehen zu sorgen.

Wie bereits erwähnt, wäre es sinnvoll, die Wohnnutzung im Gebäude weiterzuführen. Der Umbau aus dem Jahre 1934 zeigt, wie schwierig es ist, die Erschließung für eine Umgestaltung als Mehrparteienhaus stimmig zu gestalten. Dies würde bei weiteren Abtrennungen in Wohnungen nach heutigen Standards vermutlich erneut zu Konflikten führen. Daher erscheint eine Wohnnutzung, welche sich dem Gebäude als Ganzes bedient, als sinnvoller. Zudem hat die Villa Schapira eine anziehende Wirkung auf die Öffentlichkeit, weshalb die Nutzung durch einzelne Privatpersonen, vermutlich eher im Bereich einer gehobenen Preisklasse, eine polarisierende Wirkung erzeugen könnte. Eine Verwendung mit sozialem und der Gesellschaft dienlichem Hintergrund

⁷⁹ Schwarz, Mario u.a., Landhaus und Villa in Niederösterreich, 1982, S.137.



wäre daher wünschenswert. Solche sind eher bei den Sonderformen des Wohnbaus zu finden. Es kommen zum Beispiel betreutes oder temporäres sowie andere gemeinschaftliche Formen des Wohnens in Frage.

Da die Betreuung von Senioren in der Umgebung bereits gängig ist, besteht diesbezüglich wenig Bedarf. Zudem würde hier besonders die nicht barrierefreie Erschließung zu größeren Schwierigkeiten führen. Vor allem, da das Treppenhaus vertikal nicht durchgängig verläuft, wäre es eine konfliktbehaftete Aufgabe, einen Aufzug zu integrieren. Barrierefreiheit wäre selbstverständlich in jedem der genannten Bereiche wünschenswert, was einen hohen Veränderungsdruck erzeugt. Jedoch sollte sorgfältig abgewogen werden, ob von solchen Zielvorgaben im Sinne eines denkmalgerechten Umgangs abgewichen werden kann.

„Die Herausforderung ist also darin gelegen, die Bedürfnisse nach Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit mit den spezifischen Eigenschaften des Baudenkmals in Einklang zu bringen.“⁸⁰

Abbildung 132: Piktogramm, Wohnnutzung.

⁸⁰ Bundesdenkmalamt, Standards der Baudenkmalpflege, 2014, S.339.

Unter Berücksichtigung dieser Überlegungen und Kriterien wird im Folgenden das Konzept für einen Kindergarten als Nachnutzung vorgestellt. Dieses ist weitestgehend kompatibel mit der vorhandenen Raumstruktur, auch eine Unterteilung in unabhängige Einheiten ist nicht erforderlich, da in einem offenen Betrieb allen Kindern der gesamte Kindergarten zur Verfügung gestellt werden sollte.

Die Max-Emanuel-Straße als Lärmquelle ist einer der wenigen Punkte, welcher gegen eine Wohnnutzung spricht. Da im Kindergarten allerdings kein nächtlicher Betrieb stattfindet, ist somit auch die Nachtruhe nicht gestört. Ein sehr positiver Aspekt hingegen ist das große Grundstück mit eingezäuntem Garten, welches den Kindern zum Spielen zur Verfügung stehen würde. Auch der direkte Zugang zum Türkenschanzpark ist günstig.

Nachnutzung

VILLA KINDERBUNT



„Das architektonische Erbe hat einen hohen Bildungswert. Es bietet durch seinen Formenreichtum hervorragendes Anschauungs- und Vergleichsmaterial und dadurch eine Fülle von Anregungen [...]. Auch aus diesem Grunde ist es wichtig, die Zeugnisse und Erfahrungen aller Epochen zu erhalten. Diese Zeugnisse können nur dann überdauern, wenn ihr Schutz von möglichst vielen, vor allem aber von der jungen Generation, die morgen für sie verantwortlich ist, als notwendig begriffen wird.“⁸¹

Da die Kinder einen großen Teil ihrer Lebenszeit im Kindergarten verbringen, wäre es schön zu sehen, dass ein Objekt wie die Villa Schapira für diesen Zweck zur Verfügung gestellt wird. Man sollte auch nicht vergessen, dass Kinder schon in jungen Jahren sehr empfänglich für Kultur sind und die Ästhetik des Ortes auf ihre ganz eigene Weise verinnerlichen. Die Villa könnte in diesem Sinne also auch einen Bildungswert darstellen.

Die Lebensfreude und unbeschwerte Art der Kinder, in Kombination mit der verspielten Architektur, wird als harmonische Kombination in der Entwurfsplanung (siehe Punkt 5.3) vorgestellt. Dabei handelt es sich um einen Nutzungsvorschlag und nicht um die einzige denkbare Lösung. Grundsätzlich wäre auch das Weiterführen der universitären Nutzung denkbar, da diese aktuell auch gut mit dem Bestand in Einklang gebracht werden konnte.

5.2.1 Kindgerechte Planung

Bei der Planung eines kindgerechten Entwurfs sind die speziellen Anforderungen an die Architektur zu berücksichtigen, welche unterschiedlichste pädagogische Konzepte⁸² der Kinderbetreuung mit sich bringen. Dabei gilt es, die Beziehung zwischen Architektur und Pädagogik nicht zu unterschätzen, da der gebildete Raum Bedingungen für den pädagogischen Umgang schafft und damit zur Entwicklung der Lebenskompetenzen der Kinder beiträgt.

„Doch wenn alles Spielzeug, alles Vorgefertigtes aus dem Raum ist, dann tritt dieser in den Vordergrund und nimmt nun als ‚dritter Erzieher‘ eine wesentliche pädagogische Rolle ein.“⁸³

Die Aufgabe der Architektur wird den Qualifikationen des Personals untergeordnet, ist damit aber nicht weniger bedeutend als diese. Denn die Erzieher können ihre pädagogischen Kompetenzen, also ihren Erziehungs-, Bildungs- und Betreuungsauftrag, erfolgreicher umsetzen, wenn die räumliche Umgebung auf ihre Arbeit abgestimmt ist. Informationen zu den pädagogischen Aufgaben und ihren Anforderungen an die Architektur, können für Österreich im Kindergartenengesetz nachgelesen werden. Hierzu § 1 des Wiener Kindergartengesetzes, Aufgaben der Kindergärten:

„Kindergärten haben die Aufgabe, in Ergänzung zur Familie nach gesicherten Kenntnissen und Methoden der Pädagogik die Entwicklung der Gesamtpersönlichkeit jedes Kindes und seine Fähigkeit zum Leben in der Gemeinschaft zu fördern und es in der Entwicklung seiner körperlichen, seelischen und geistigen Kräfte zu unterstützen. [...] Entsprechende Rahmenbedingungen wie ein kindgemäßes Raumangebot sowie entwicklungsadäquates Spiel- und Beschäftigungsmaterial sollen Kinder zu kreativem Tätigsein anregen. [...]“⁸⁴

Auch die Richtlinien des BildungsRahmenPlans⁸⁵ geben Informationen über die Bildungsstandards für Kinderbetreuungseinrichtungen. Hier steht bezüglich der Räumlichkeiten zum Beispiel, dass der Austausch mit der Umwelt Teil des Bildungsprozesses ist und Kinder daher auf eine dynamische Umgebung angewiesen sind. Selbstorganisation und Selbstbestimmung können so beispielsweise durch eine offene Raumstruktur oder Übergänge zwischen Gruppenräumen gefördert werden, denn so ist es den Kindern möglich, sich ihre Spielpartner selbst auszuwählen.

⁸² Um einige davon zu nennen: Volkskindergärten, Montessori-Pädagogik, Waldorfpädagogik, Kindergruppen oder Kindergärten sowie neue Elterninitiativen, Situationsansatz, Lebensbezogener Ansatz, Waldkindergarten, Offene Arbeit, Geschlechtssensible Pädagogik, Integrative Erziehung oder Inklusive Pädagogik, Interkulturelle Pädagogik, Rhythmisch-musikalische Erziehung, Original Play. Vgl.: Knauth, Armin.

⁸³ Knauth, Armin, Die pädagogische Bedeutung von Architektur im Kindergarten, Wien 2015, S.4.

⁸⁴ Wiener Kindergartenengesetz – WKGG, § 1. Aufgaben der Kindergärten, In der Fassung vom 06.07.2021, URL: <https://www.ris.bka.gv.at/Geltendefassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000263> (06.07.2021).

⁸⁵ Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung, Bundesländerübergreifender BildungsRahmenPlan für elementare Bildungseinrichtungen in Österreich, Endfassung, August 2009, URL: <https://www.bmbwf.gv.at/Themen/schule/bef/sb/bildungsrahmenplan.html> (20.07.2021).

⁸¹ Europarat, Europäische Denkmalschutz-Charta, 1975, S.3.

⁸⁶ BildungsRahmenPlan, 2009, URL: <https://www.bmbwf.gv.at/Themen/schule/bef/sb/bildungsrahmenplan.html> (20.07.2021). S.12f.

⁸⁷ BildungsRahmenPlan, 2009, URL: <https://www.bmbwf.gv.at/Themen/schule/bef/sb/bildungsrahmenplan.html> (20.07.2021). S.20f.

Die Lernumwelt sollte außerdem Räume enthalten, welche den Kindern Impulse für verschiedene Aktivitäten geben, also zum Beispiel Räume, deren Einrichtung die Kinder umgestalten können oder andere mit Werkstattcharakter, in denen ihre Kreativität angesprochen wird. Aber auch Platz für Ruhe und Erholung sollte integriert werden. Je umfassender das Angebot ist, desto mehr Bildungsprozesse werden hervorgerufen.

Dies geht über rein bauliche Gestaltungspläne bezüglich der Raumstrukturen hinaus bis in die Ausstattung der Kindertagesstätten, weshalb bei dieser Entwurfsaufgabe auch Pläne für die Innenausstattung sinnvoll sind. Durch den Ausbau können so beispielsweise die Möglichkeiten für Bewegungs-, Experimentier-, Bau- und Konstruktionsspiele geschaffen werden. Auch Gestalten, Musizieren, naturwissenschaftliches Forschen oder hauswirtschaftliche Tätigkeiten können besser in den Kindergarten-Alltag integriert werden, wenn diese in der Planung bereits als solche mitbedacht werden. Denn durch die freie Wahl von Spielmaterial und -aktivitäten können zudem die Selbstbestimmtheit und Motivation der Kinder gefördert werden.⁸⁶

Da Bewegung und Gesundheit zu den wichtigsten Aspekten der kindlichen Entwicklung gehören, sollte das Angebot nicht ausschließlich auf Innenräume beschränkt werden. Der Zugang ins Freie und das Erkunden von Außenräumen können Kindern dazu verhelfen, mittels neu gewonnener Sinneseindrücke dem Zusammenspielen und der Bewegungserfahrung, eine Grundlage für ihre Selbst- und Weltbildung zu entwickeln. Insofern sollte ihnen stets der Zugang zu gesicherten Garten- oder Spielflächen im Freien zur Verfügung gestellt werden.⁸⁷



Abbildung 133: Teil des Gartens, Villa Schapira.
Eigene Aufnahme, 2021.

5.2.2 Bauliche Bestimmungen und Richtlinien

Neben der variablen, aber dennoch sehr wichtigen Anforderungen der pädagogischen Konzepte gilt es auch, gesetzliche und bauliche Bestimmungen bei der Planung einer Kinderbetreuungsstätte umzusetzen. Rechtliche Grundlagen für die Errichtung und Bewilligung von Kindergärten und Horten sind im Wiener Kindergartengesetz⁸⁸ und der Wiener Kindergartenverordnung⁸⁹ zu finden.

Das Kindergartengesetz behandelt Punkte, welche die Aufgaben von Kindergärten betreffen. Dazu gehört zum Beispiel die Bildungsarbeit, die Leitung, die Zusammenarbeit mit Erziehungsberechtigten, die Bewilligungspflichten sowie Regelungen für den Betrieb eines Kindergartens. Diese Regelungen machen aufmerksam auf Punkte wie: Anforderung an die Räumlichkeiten, das Mindestmaß an beispielbarer Bodenfläche, die Höchstzahl von Kindern in einer Gruppe und das Verhältnis der Anzahl von Kindern zu Betreuungspersonal. Detaillierte Informationen zu eben diesen Punkten sind dann in der Kindergartenverordnung zu finden. Hier wird auch die Ausstattung des Kindergartens, einschließlich der Sanitärräumen und Küchen sowie die Einrichtung der Aufenthaltsräume für Kinder bestimmt.

In Wien ist die MA10, die Abteilung für Kindergärten, zuständig für die elementare Bildung von Kindern. Auf ihrer Website sind nicht nur die nötigen Links zu den Gesetzen und Verordnungen abrufbar, sondern auch ein Raum- und Funktionsprogramm zur Einschätzung des Flächenbedarfs eines Kindergartens. Für die Planung von städtischen Kindergärten gibt es hier auch noch ein zusätzliches Raumbuch für Amtshäuser, Kindergärten und Schulen der Stadt Wien⁹⁰, welches noch spezifischere Richtlinien enthält. Allerdings sind diese, wie in der Vollständigkeitsklausel erwähnt, immer im Zusammenhang mit allen weiteren Gesetzen und Verordnungen auszuführen und betreffen wiederum auch private Kindergärten. Es gelten:

- *Bundesgesetze, Landesgesetze und Verordnungen (z. B. Bauordnung für Wien, Wiener Wasserversorgungsgesetz, Baumschutzgesetz etc.).*
- *technische Richtlinien und Normen*
- *TRVB – Technische Richtlinien für vorbeugenden Brandschutz*
- *OIB – Richtlinien
Richtlinien und Merkblätter der Baubehörde (MA 37)*
- *Kriterien des Programmes ÖkoKauf Wien zur Beschaffung umweltgerechter Leistungen*
- *Richtlinien zur CE-Kennzeichnung*
- *Umweltgerechte Gestaltung energieverbrauchsrelevanter Produkte (Ökodesign-Richtlinie)*
- *ÖISS – Ökologische Vorgaben der „Richtlinien für den Schulbau“*
- *ÖNORM A6241*

Des Weiteren gelten folgende Bestimmungen und Gesetze:

- *Wiener Bedienstetenschutzgesetz*
- *ArbeitnehmerInnenschutzgesetz*
- *Allgemeine Arbeitnehmerschutzverordnung*
- *Arbeitsstättenverordnung*
- *Wiener Antidiskriminierungsgesetz*
- *Wiener Veranstaltungsgesetz*

Für städtische Kindergärten gelten zusätzliche magistratsinterne Richtlinien:

- *Brandschutztechnische Sicherheitsstandards in Bildungseinrichtungen*
- *Richtlinie Brandschutz Amtshäuser*⁹¹

Im nachfolgenden Kindergartenentwurf werden einige der Gesetze und Vorschriften noch genauer thematisiert, wenn diese zum Beispiel Eingriffe am Bestand erforderlich machen. Darüber hinaus diene das Raum- und Funktionsprogramm für Kindergärten mit vier Gruppen⁹² der Stadt Wien als grobe Orientierung für die Raumeinteilung und den Flächenbedarf.

⁸⁸ Wiener Kindergartengesetz – WKGG, URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000263> (26.07.2021).

⁸⁹ Wiener Kindergartenverordnung – WKGVQ, URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000264> (26.07.2021).

⁹⁰ Stadt Wien, Raumbuch für Amtshäuser, Kindergärten und Schulen der Stadt Wien, Version Jänner 2021, URL: <https://www.wien.gv.at/wirtschaft/auftraggeber-stadt/gebauedemanagement/pdf/raumbuch.pdf> (26.07.2021).

⁹¹ Raumbuch für Amtshäuser, Kindergärten und Schulen der Stadt Wien, 2021, URL: <https://www.wien.gv.at/wirtschaft/auftraggeber-stadt/gebauedemanagement/pdf/raumbuch.pdf> (26.07.2021), S.8f.

⁹² Stadt Wien, Raum- und Funktionsprogramm für Kindergärten mit 4 Gruppen, URL: <https://www.wien.gv.at/kontakte/ma10/vier-gruppen.html> (26.07.2021).

5.3 Kindergarten Entwurf

Das Betreuungsangebot der Villa Schapira richtet sich zum einen an Kinder im Alter von drei Jahren bis zum Schuleintritt und an Kinder im Grundschulalter. In Kindergärten können diese beiden Altersgruppen im Rahmen von Familiengruppen kombiniert oder voneinander unabhängig betreut werden. Solche gemischten Angebote werden inzwischen gefördert, da sie sich zunehmender Beliebtheit erfreuen.⁹³

Die Villa Schapira bietet durch die Mehrgeschossigkeit und die Raumstrukturen eine gute Grundlage, um eine Altersgruppenübergreifende Betreuung zu ermöglichen. So können die Jüngeren von den Erfahrungen der Schulkinder profitieren und die zentrale Aufgabe, die Kinder auf das schulische Leben vorzubereiten, wird gefördert. Hinzu kommt, dass Geschwisterkinder gemeinsam in einer Einrichtung unterbracht werden können.

Die Aufteilung in zwei Altersgruppen bietet den weiteren Vorteil, das historische Gebäude vor zu starker Auslastung zu schützen. Die jüngeren Kinder befinden sich bereits ab dem frühen Morgen im Haus und werden teilweise bereits am Mittag abgeholt. Die Schulkinder kommen hingegen erst gegen Mittag oder am Nachmittag ins Haus. So wird die maximale Anzahl von Kindern, die sich gleichzeitig in der Villa aufhalten, durch die verschiedenen Betreuungszeiten niedrig gehalten.



Die vielen Geschosse des Hauses werden im Entwurf genutzt, um verschiedene Funktionsbereiche voneinander zu trennen. Im zweiten Obergeschoss befinden sich ausschließlich beruhigte Zonen: ein Therapiezimmer, um Gespräche mit einzelnen Kindern führen zu können, das Büro der Kindergartenleitung und weitere Personalräume sowie die Ruheräume, in welchen die jüngeren Kinder ihren Mittagschlaf halten können.

Da der Ruhebereich in erster Linie für Kinder von drei bis sechs Jahren vorgesehen ist, befinden sich darunter, im ersten Obergeschoss, drei kleinere Gruppenräume, ein Gemeinschaftsraum und ein Rückzugsraum für diese Altersgruppe. Die dazugehörigen Nebenflächen wie Sanitär- und Abstellraum sowie eine Teeküche sind ebenfalls auf der Etage vorhanden.

Das Erdgeschoss steht dem Hort zur Verfügung. Mit großem Abstand zur beruhigten Zone können Kinder, welche schon früher von der Schule kommen, spielen, ohne die Jüngeren beim Mittagsschlaf zu stören. Hierfür werden Gruppen-, bzw. Beschäftigungsräume für die Schulkinder eingerichtet. Auch der multifunktional nutzbare Speiseraum befindet sich auf diesem Geschoss.

Das Souterrain dient mit Zusatzmodulen und Bewegungsräumen allen Kindern. Hier kann gespielt, geturnt, gemalt und in der Werkstatt lautstark gearbeitet werden. Um diesen Aktivitätsbereich mit dem Garten zu verbinden, wurde eine neue Freitreppe geschaffen. Ansonsten wird der dunklere Kellerbereich im nördlichen Gebäudeteil ausschließlich für Lagerzwecke herangezogen.



Abbildung 134: Piktogramm, Nachnutzung.

⁹³ Knauth, Armin, Die pädagogische Bedeutung von Architektur im Kindergarten, Wien 2015, S.13.

5.3.1 Beschreibung anhand von Rot-Gelb-Plänen

Das große Grundstück, auf welchem sich die Villa befindet, bietet viel Platz, um das spielerische Angebot für die Kinder im Freien zu erweitern. Es könnte zum Beispiel ein Sandkasten mit Spielhaus und Rutsche im nordöstlichen Teil platziert werden. Dieser leicht erhöhte Bereich befindet sich durch den hohen Baumbestand teilweise im Schatten, zusätzlich könnten bei zu hoher Sonneneinstrahlung Sonnensegel Abhilfe schaffen. Etwas darunter ist Platz für eine Wasserspirale oder ähnliche Spielmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Treppe ins Souterraingeschoss der Villa, in welchem das Bewegungsangebot fortgesetzt wird.

In der nördlichen Grundstücksecke könnte, je nach pädagogischem Konzept, ein Kleintierstall untergebracht werden. Er befindet sich nahe an der Küche, wo Gemüseabfälle entstehen und verfüttert werden können. Die Küche erhält eine neue Öffnung an der westlichen Gebäudeecke, welche die Anlieferung von Speisen erleichtern soll.

Die Garage im südwestlichen Bereich des Grundstücks dient als Lagerfläche. Um gefährliche Geräte für die Kinder unzugänglich aufzubewahren, wird sie zweigeteilt: der obere Bereich ist vom Garten her erschlossen und kann als Abstellfläche für Spielgeräte oder Kinderwagen genutzt werden. Der untere Bereich ist nur den Mitarbeitern zugänglich und kann als Lager für Gartengeräte verwendet werden.

In der abgetrennten Zone, zwischen Garage und dem Gartenzaun wird zudem ein Mistplatz untergebracht. Er liegt direkt neben dem neuen Zugang zum Grundstück. Das Tor, welches zur Waldeckgasse gesetzt wird, soll zum einen die Müllabfuhr erleichtern, aber den Mitarbeitern auch eine entspannte Zufahrt zu den Parkplätzen auf dem Grundstück ermöglichen, da die Max-Emanuel-Straße eine stark befahrene Straße ist.

Es wäre daher auch wünschenswert, mit der Stadt Wien über einen verkehrsberuhigten Bereich oder einen Fußgängerüberweg zwischen dem Grundstück und dem Türkenschanzpark zu verhandeln.

LAGEPLAN

Villa Schapira
Max-Emanuel-Straße 17
1180 Wien
Gst.Nr.: 1083/2

Grundstück
2066m²

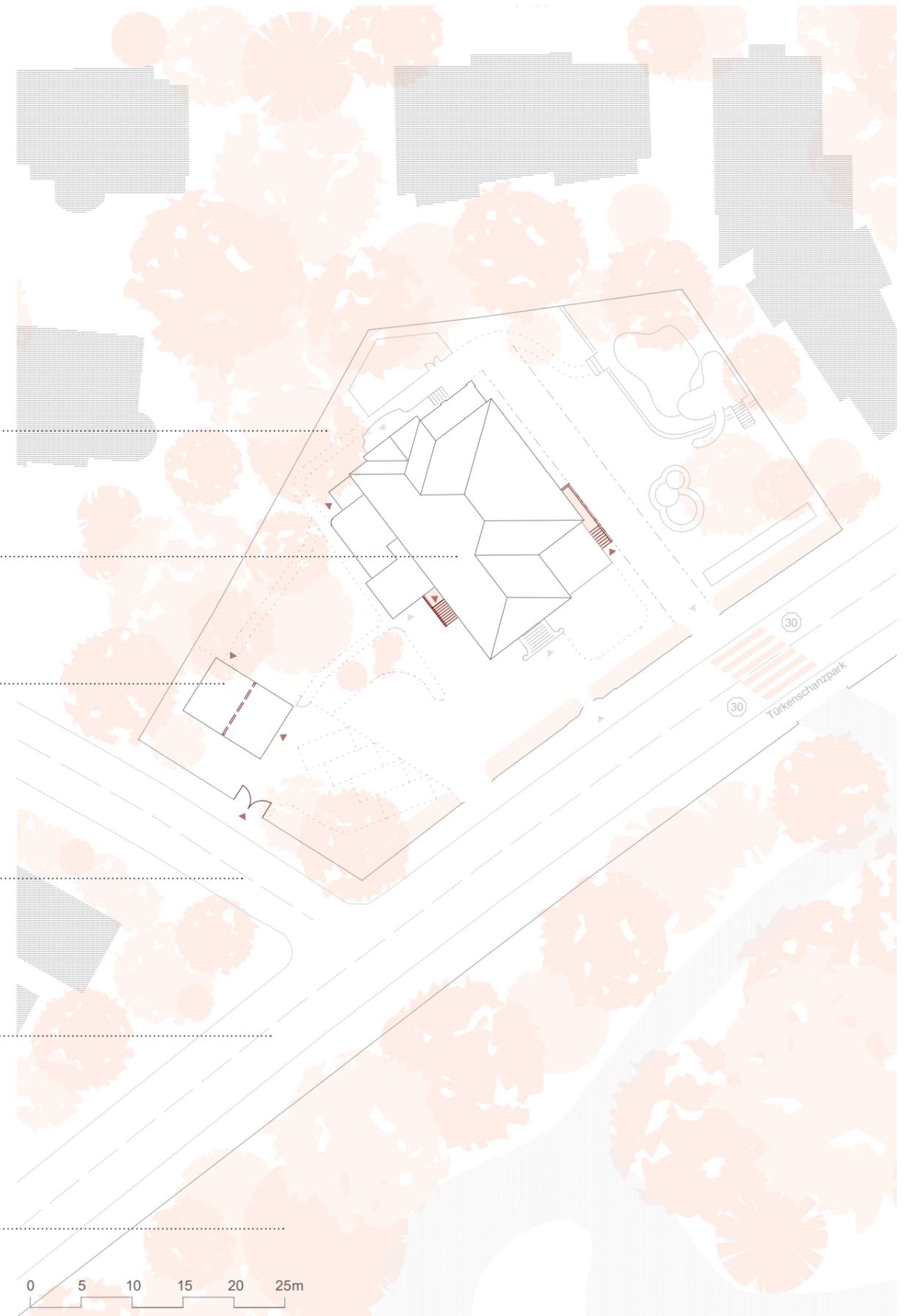
Villa Schapira
384m² Grundfläche

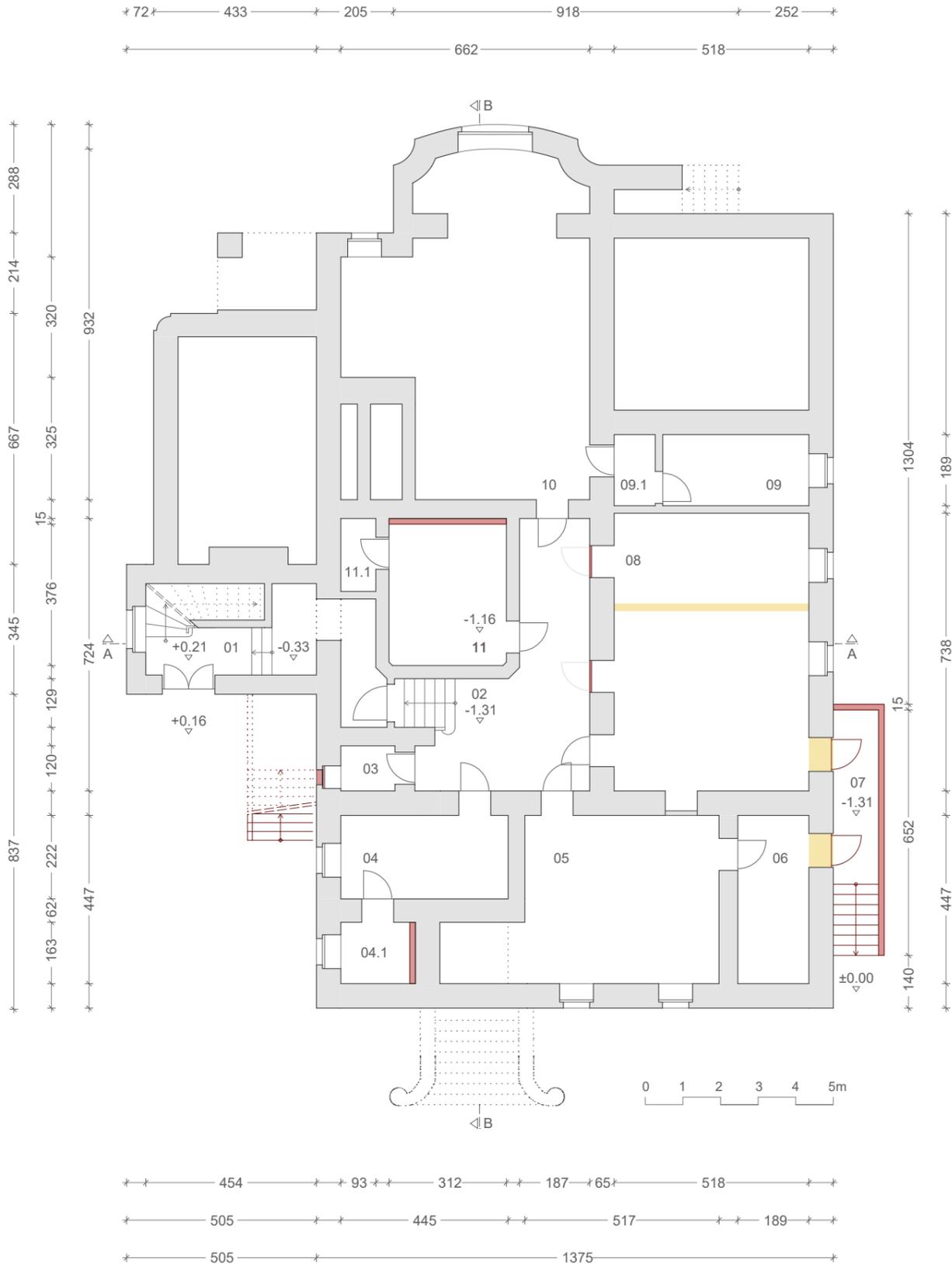
Garage
48m² Grundfläche

Waldeckgasse

Max-Emanuel-Straße

Türkenschanzpark





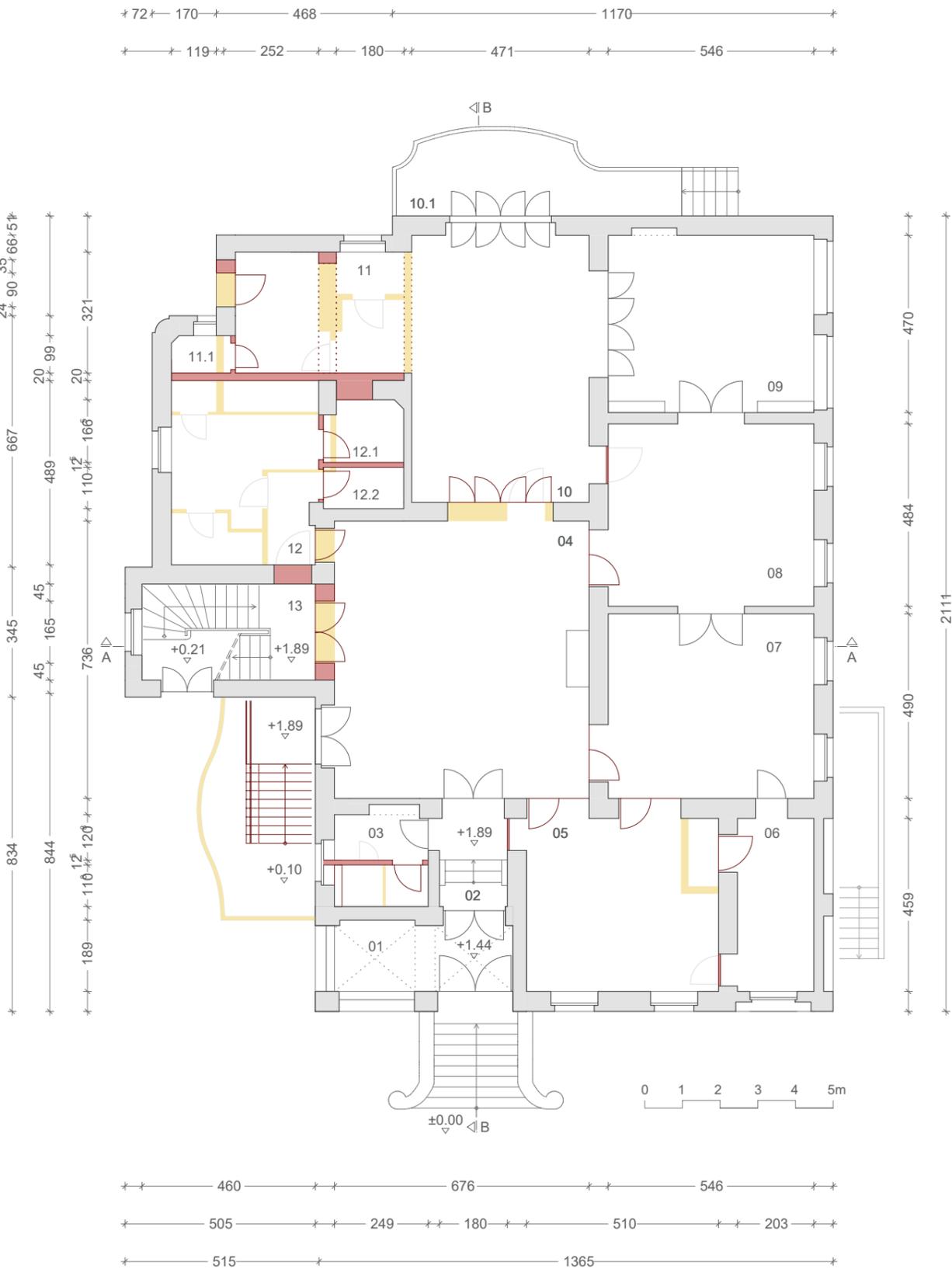
00_SOUTERRAININGESCHOSS

Den größten Eingriff stellt hier die Freitreppe zum Garten dar. Der Austritt ist von den Räumen 06 und 08 möglich. Hierfür werden die Brüstungen der beiden Kellerfenster abgebrochen und neue Türen eingesetzt. Durch sie gelangt man, über das im Außenbereich abgesenkte Gelände, zu einer neuen Stiege, welche das Gartenniveau erschließt. Materialität und Vorgehensweise sind mit dem Detail des neuen Nebeneingangs vergleichbar (siehe S.152f.). Darüber hinaus wird die Trennwand in Raum 08 (ehem. Raum 07 und 08) abgetragen, um eine große Fläche für den Turnraum zu schaffen. So kann auch bei Regenwetter und Kälte ausreichend Bewegung stattfinden. In Raum 11 und 04.1 werden Vorsatzschalen für Sanitärinstallationen angebracht.

01 Nebeneingang	10,75m ²
02 Gang	22,30m ²
03 Putzraum	1,73m ²
04 Waschraum	9,88m ²
04.1 WC	3,03m ²
05 Werk- und Malraum	26,77m ²
06 Materiallager	8,45m ²
07 Gartenzugang	7,86m ²
08 Turnraum	38,23m ²
09 Heizung	7,34m ²
09.1 Vorraum	2,07m ²
10 Abstellfläche	47,29m ²
11 Spieldusche	11,81m ²
11.1 Putzraum	1,80m ²

ANSICHT NORD-OST





01_ERDGESCHOSS

Die räumlichen Strukturen werden im Erdgeschoss vor allem in der westlichen Gebäudeecke verändert. Die schadhafte, dünnen Trennwände werden entfernt, um an dieser Stelle eine Küche (11) und den Sanitärbereich (12) zu schaffen. Für die neue Küche wird ein Teil, der zuvor zur Außenmauer gehörte, abgetragen. Aus statischen Gründen muss hier ein neuer Unterzug eingebracht werden. Dies gilt auch für die offene Verbindung zum Speiseraum.

Die Türöffnung zwischen Raum 04 und 10 wird, wie sie im ursprünglichen Gebäudeentwurf vorhanden war, wiederhergestellt. Der Speiseraum, welcher von allen Gruppen auch als multifunktionale Fläche genutzt werden kann, erhält durch die vierflügelige Tür einen offenen Charakter und die Halle wird besser belichtet. Von der Halle wird überdies eine Öffnung zu den Sanitärräumen wieder aufgebrochen und ein weiterer, neuer Durchbruch ermöglicht die direkte Verbindung mit dem Treppenhaus.

In Raum 05 wird eine später eingebaute Kammer wieder abgetragen, um diesen besser als Gruppenraum nutzbar zu machen.

Des Weiteren wird der später angebaute Balkon abgetragen. An dieser Stelle soll ein neuer Nebeneingang geschaffen werden.

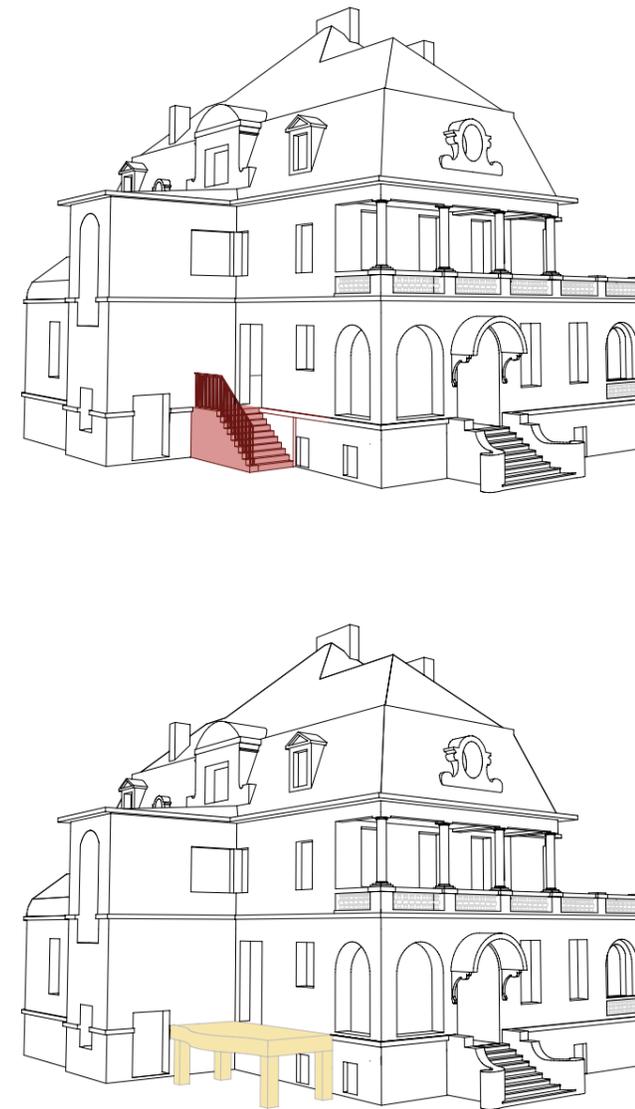
01 Windfang	8,30m ²
02 Eingang	4,21m ²
03 Gäste WC	5,89m ²
04 Halle Garderobe	49,75m ²
05 Gruppenraum	23,41m ²
06 Abstellraum	9,60m ²
07 Gruppenraum	26,75m ²
08 Gruppenraum	26,43m ²
09 Speiseraum	25,66m ²
10 Speiseraum	34,20m ²
10.1 Terrasse	14,23m ²
11 Küche	14,87m ²
11.1 ASK	1,54m ²
12 Sanitärraum	18,87m ²
12.1 WC Personal	3,39m ²
12.2 Putzkammer	2,35m ²
13 Stiege	11,73m ²

ANSICHT SÜD-OST

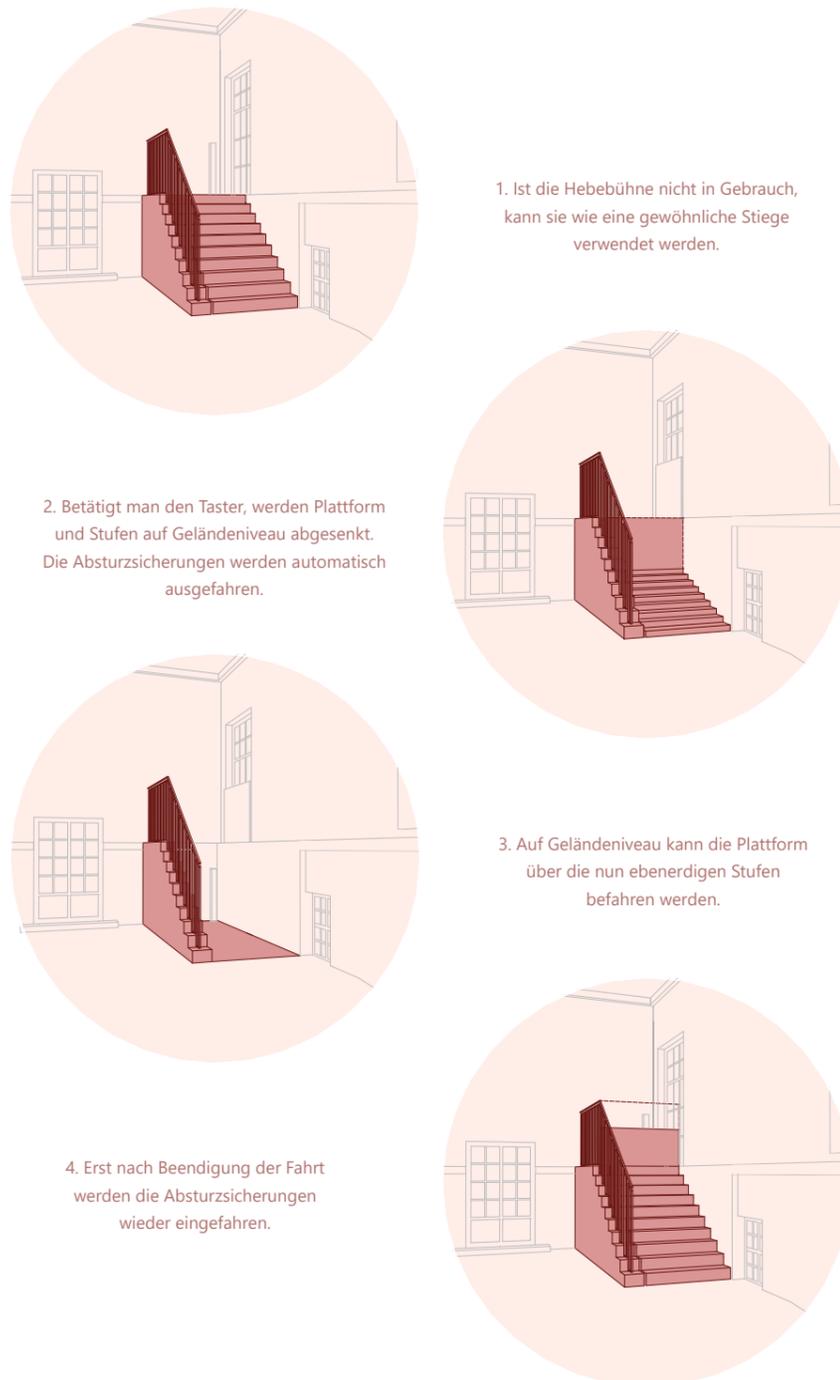
Der neue Nebeneingang soll in Form eines Treppen-Hublifts ausgeführt werden. Dies ermöglicht den barrierefreien Zugang zum Erdgeschoss. So können, wenn nötig, Eltern mit Kinderwagen oder bewegungseingeschränkte Personen in das Stockwerk gelangen.



Die Barrierefreiheit wird nur sehr eingeschränkt umgesetzt, da dies andernfalls einen massiven Eingriff in den geschützten Bestand bedeuten würde. Eine pragmatische Erschließung mittels Aufzug ist zum Beispiel deshalb nicht möglich, da die Stiegen nicht horizontal durchgängig verlaufen. Die Raumstruktur bietet daher keinen Platz für einen Aufzug, welcher alle Geschosse erschließen würde. Nur einige der Stockwerke mittels Aufzug zu verbinden, bringt im Verhältnis zu dem zusätzlichen baulichen Aufwand ebenfalls nicht den gewünschten Mehrwert.



Der Treppenlift ähnelt in seiner Funktionsweise einer Hebebühne, hat jedoch den Vorteil, dass er bei Stillstand als gewöhnliche Stiege erscheint. Bei Bedarf können die Stufen abgesenkt oder gehoben werden und fahren dann als Plattform auf die andere Ebene. Während der Fahrt werden automatisch Absturzsicherungen ausgefahren um den Sicherheitsstandards gerecht zu werden.

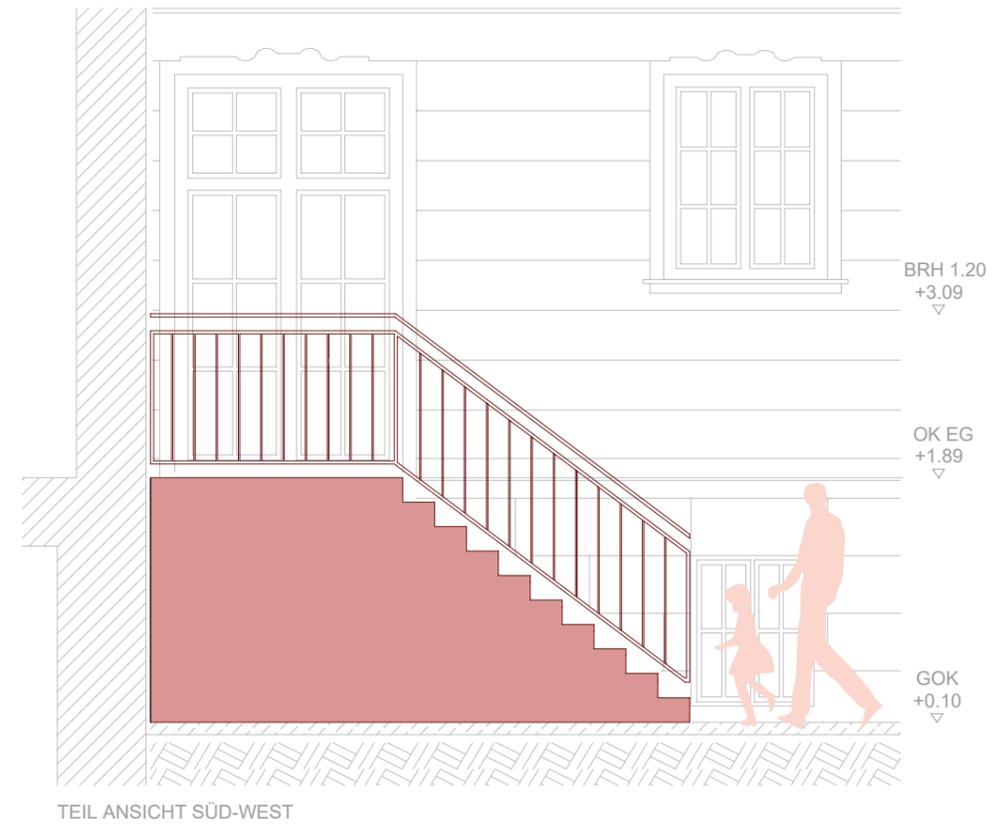
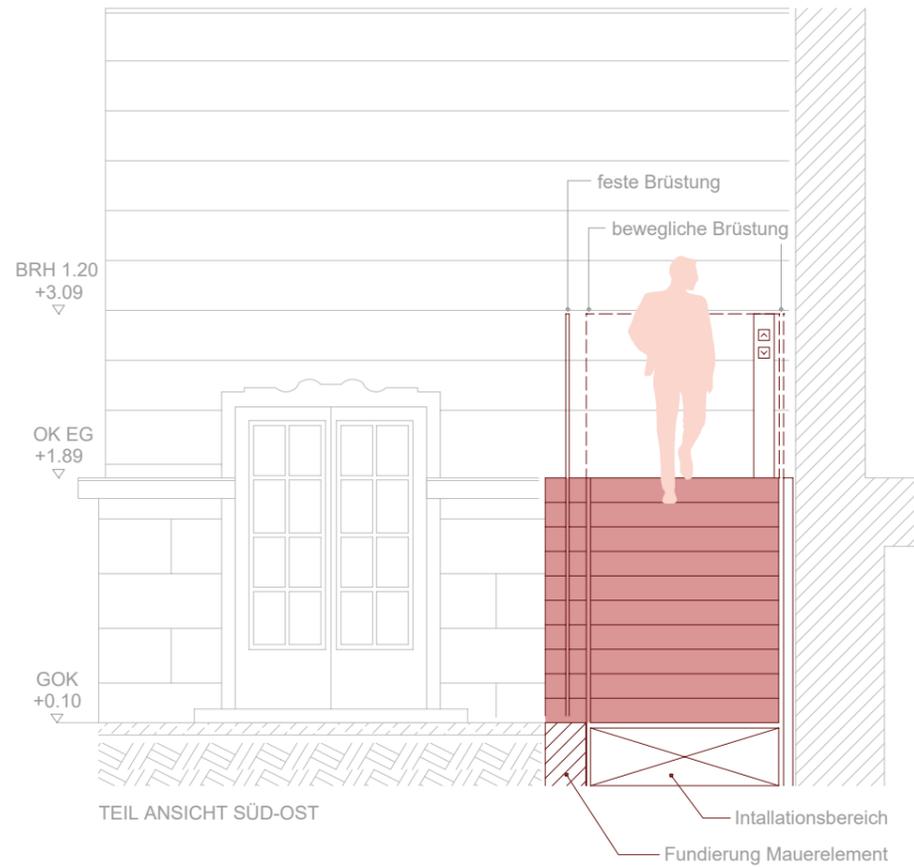


Diese Art von barrierefreier Erschließung ist vermutlich etwas kostenintensiver als eine Rampe, allerdings in der Außenform um einiges dezenter. Da eine Rampe auch im Handlungsbereich des Denkmalschutzes nur bis zu einer Steigung von 10% nutzbar bzw. sinnvoll wäre, müsste sie an dieser Stelle einer Länge von 18 Metern entsprechen. Sie könnte, mit viel Feingefühl bei der Umsetzung, möglicherweise ebenso als Alternative gewählt werden, aber würde das Bild der Villa doch stark beeinflussen.



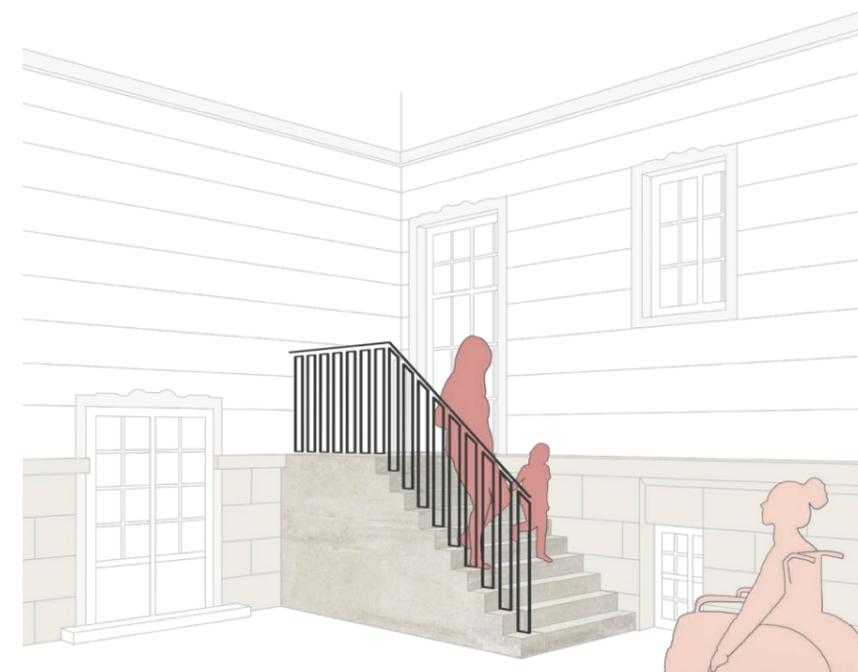
Abbildung 141: Grafik der Funktionsweise des neuen Treppenlifts.

DETAIL TREPPENLIFT



feste Brüstung mit einer Höhe von 1.20m | Flachstahl in dunkler Farbgebung
 bewegliche Brüstung | gestrichelte Linie
 Hublift aus Betonfliesen in heller Optik, angeglichen an Materialität der Bestands-Eingangstreppe
 Ergänzung des Kordongesims in den Bereichen des Terrassen-Abbruchs

VISUALISIERUNG



Betonfliesen | Außenbereich



Treppe aus Sichtbeton



Flachstahl Geländer



Bestand | Fassade



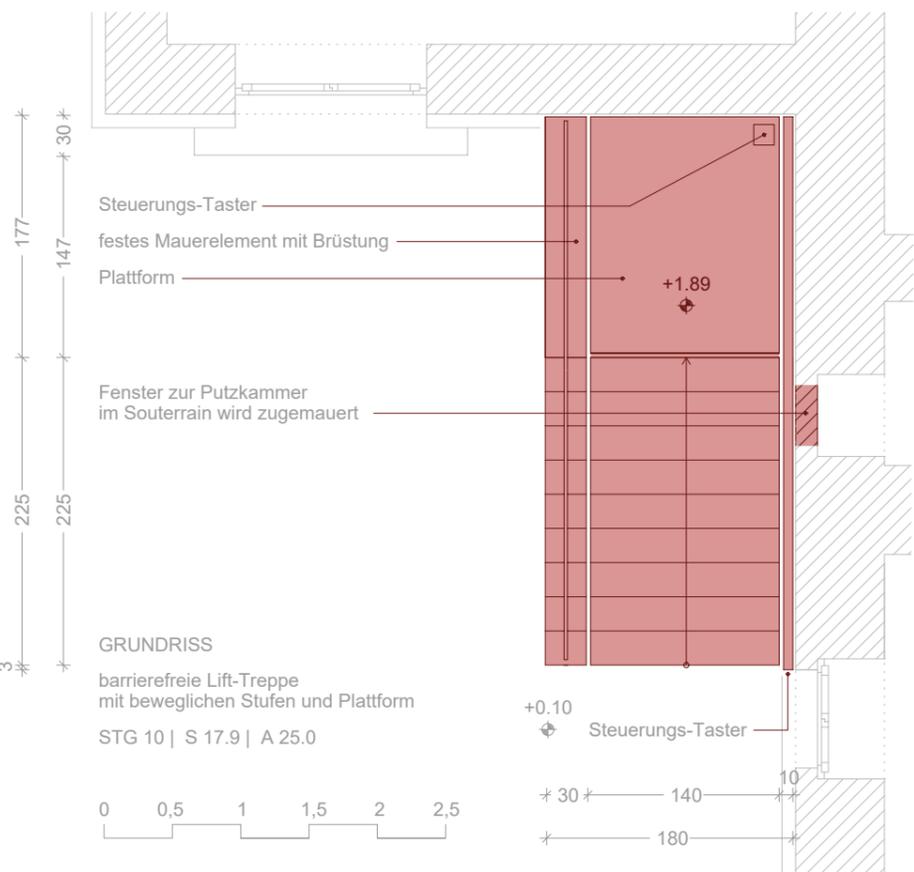
Bestand | Souterrain-Sockel



Bestand | Eingangstreppe



Bestand | Geländer





02_OBERGESCHOSS

Im Obergeschoss wird der nachträglich eingebaute Gang entfernt und die als Gemeinschafts- und Verteilerraum genutzte Halle damit wieder vergrößert. Die leichten Trennwände, welche später für die Waschräume und in Raum 03 eingezogen wurden, werden abgebrochen. Raum 03 ist somit als Gruppenraum nutzbar. Die Räume 08 und 09 sind separat über den Vorbereich zur Stiege (12) zugänglich. Hier befinden sich eine Teeküche und die Sanitäranlagen. Um den angrenzenden Balkon über die Teeküche zu erschließen, werden Fenster und Türöffnung der Räume 08 und 09 vertauscht. Neben dem Aufgang ins Dachgeschoss entsteht zudem eine neue Personaltoilette. Der große Balkon im Süden kann zum Beispiel für gärtnerische Tätigkeiten gemeinschaftlich genutzt werden. Hier ist die Brüstungshöhe auf 1.20m zu erhöhen, um den Sicherheitsstandards für Kindertagesstätten gerecht zu werden.

01 Erschließung	4,69m ²
02 Gemeinschaftsraum	41,68m ²
03 Gruppenraum	31,59m ²
03.1 Terrasse	39,65m ²
04 Gruppenraum	24,52m ²
05 Rückzugsraum	15,12m ²
06 Gruppenraum	26,04m ²
07 Abstellraum	11,79m ²
08 Teeküche	9,49m ²
08.1 Balkon	2,81m ²
09 Sanitärraum	18,27m ²
10 Putzraum	5,72m ²
11 Dachboden	16,21m ²
11.1 Vorraum	1,92m ²
12 Gang	8,40m ²
12.1 Personal WC	1,44m ²

ANSICHT NORD-OST



SCHNITT A-A | BRANDSCHUTZ

Die Umnutzung der Villa Schapira bringt objektspezifisch nicht nur Probleme zum Thema Barrierefreiheit, sondern auch im Brandschutz mit sich. Diese Punkte betreffen jede erdenkliche Nachnutzung, nicht nur den hier vorgeschlagenen Entwurf. Es gilt aber, ebenso wie bei der Barrierefreiheit, dass bei denkmalgeschützten Objekten die zu

Punkt 4. Bestandssanierungen - Gebäude mit brandschutztechnischen Verbesserungen:
„In allen Fällen ist die technische Machbarkeit bzw. die wirtschaftliche Zumutbarkeit im Zusammenhang mit der baulichen Bestandsituation zu berücksichtigen[...]“⁹⁴

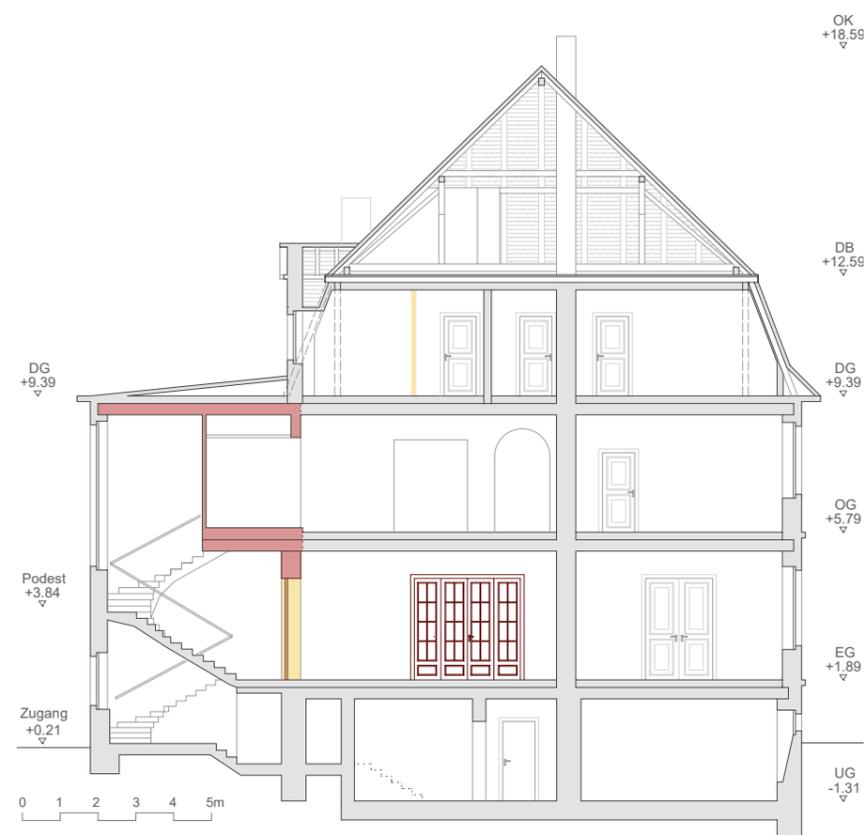
ergreifenden Maßnahmen auf den Bestand abzustimmen sind. Es kann auch hier von Vorgaben abgewichen werden, solange der Personenschutz als wichtigstes Ziel bei der Umsetzung von Brandschutzmaßnahmen erfüllt werden kann.

Um den brandschutztechnischen Sicherheitsstandards gerecht zu werden, sind in der Villa insbesondere Anforderungen an das Treppenhaus zu erfüllen, da es im Verlauf des einzigen Fluchtweges liegt und dieser im obersten Geschoss eine Länge von max. 40 Meter überschreitet (vgl. Punkt 5.1.1 der OIB Richtlinie)⁹⁵. Zusätzlich gilt Punkt 4.2 – Vordringlich durchzuführende Maßnahmen – der brandschutztechnischen Sicherheitsstandards in Bildungseinrichtungen. Das Treppenhaus ist daher gemäß Tabelle 3 der OIB Richtlinie auszuführen.

Den zweiten Fluchtweg betreffend, ist ebenfalls Punkt 4.2 zu beachten:

„sofern es auf Grund der vorhandenen baulichen Gegebenheiten nicht möglich erscheint, zwei bauliche Fluchtwegen herzustellen, ist mittels eines Brandschutzkonzeptes schlüssig und nachvollziehbar darzulegen, welche Maßnahmen getroffen werden, um dennoch dasselbe Schutzniveau zu erreichen.“⁹⁶

Da ein zweiter Fluchtweg nicht im oder am Gebäude integriert werden kann, ohne starke Veränderungen am Objekt vorzunehmen, ist im Notfall die Rettung durch die Feuerwehr vorgesehen. Dies betrifft ausschließlich das Ober- und Dachgeschoss der Villa, da für Personen im Erd- und Souterraingeschoss ausreichend Fluchtmöglichkeiten ins Freie bestehen. Der vorgesehene Rettungsweg ist gemäß Punkt 5.2 der OIB Richtlinie auszuführen:



„Ein Rettungsweg mit Geräten der Feuerwehr ist nur zulässig, wenn folgende Anforderungen erfüllt werden:

- Erreichbarkeit jeder Wohnung/Betriebseinheit in jedem Geschöß über die Fassade [...]*
- Vorhandensein geeigneter Gebäudeöffnungen*
- Anfahrtsweg der Feuerwehr bis zum Gebäude von höchstens 10 km*
- Errichtung geeigneter Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte der Feuerwehr.“⁹⁷*

Punkt a) und b) treffen bereits zu. Alle Geschosse können über große Fensteröffnungen und die Balkons erreicht werden.

Punkt c) wird ebenfalls erfüllt, da die Hauptfeuerwache von Döbling nur 2,1km entfernt liegt.⁹⁸ Um Punkt d) zu erfüllen, ist das nördlichste Tor als Einfahrt und der Bereich vor der Nord-Ost Fassade vorgesehen (vgl. Lageplan S.143).

Ein abweichendes Brandschutzkonzept sollte unbedingt von einem Brandschutzsachverständigen erstellt werden und ist mit der MA37 abzustimmen.

94 Stadt Wien, Baupolizei, Kompetenzstelle Brandschutz (KSB), Brandschutztechnische Sicherheitsstandards in Bildungseinrichtungen, November 2013, URL: <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/brand-sicher-bildungseinrichtungen.pdf> (04.08.2021).

95 Österreichisches Institut für Bautechnik, OIB-Richtlinie 2, Brandschutz, April 2019, URL: https://www.oib.or.at/sites/default/files/richtlinie_2_12.04.19_0.pdf (04.08.2021).

96 KSB, Brandschutztechnische Sicherheitsstandards in Bildungseinrichtungen, November 2013, URL: <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/brand-sicher-bildungseinrichtungen.pdf> (04.08.2021).

97 OIB-Richtlinie 2, Brandschutz, April 2019, S.12, URL: https://www.oib.or.at/sites/default/files/richtlinie_2_12.04.19_0.pdf (04.08.2021).

98 Vgl.: Google Maps, die Standorte sind in 6min mit dem PKW erreichbar.

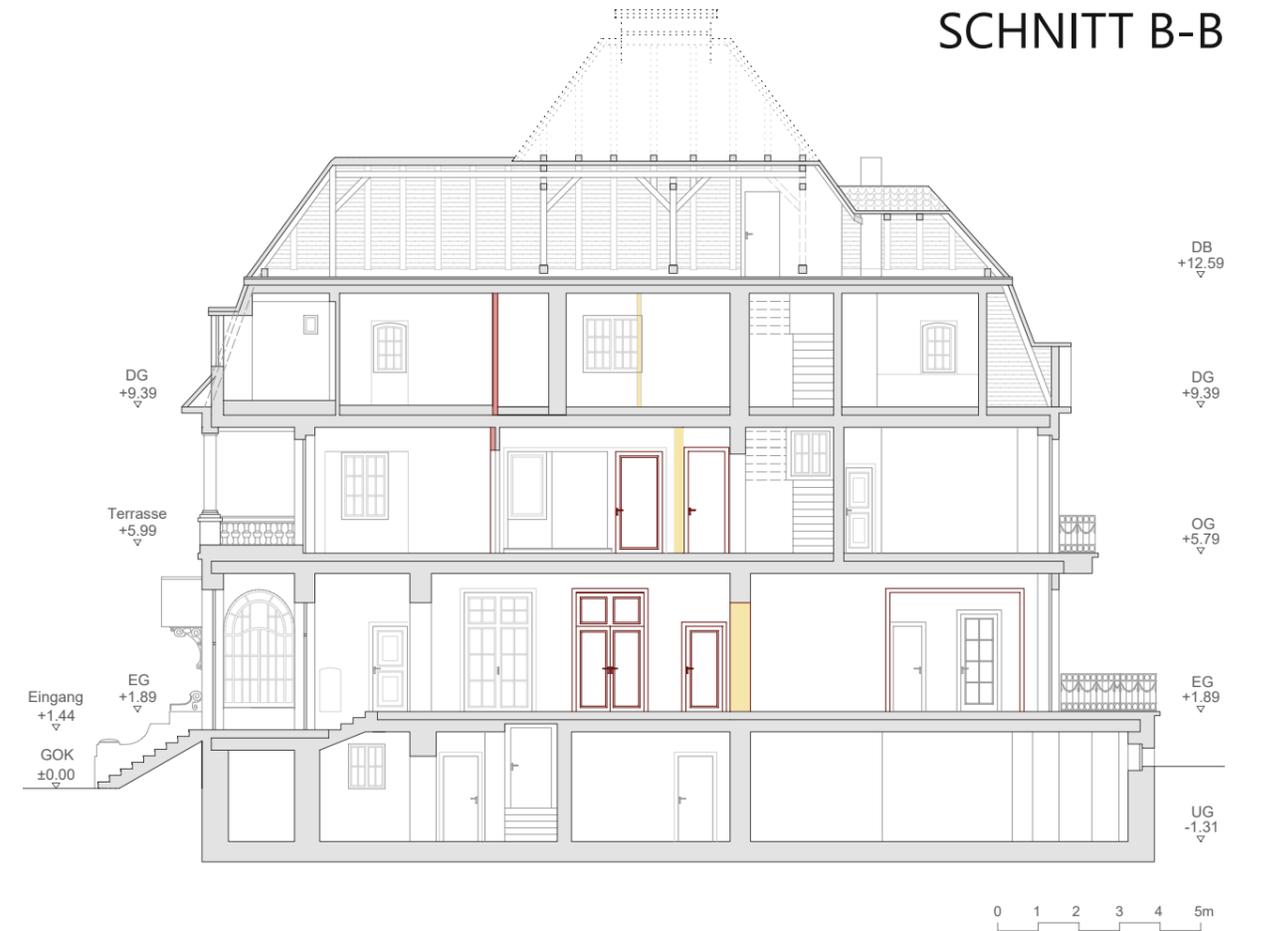


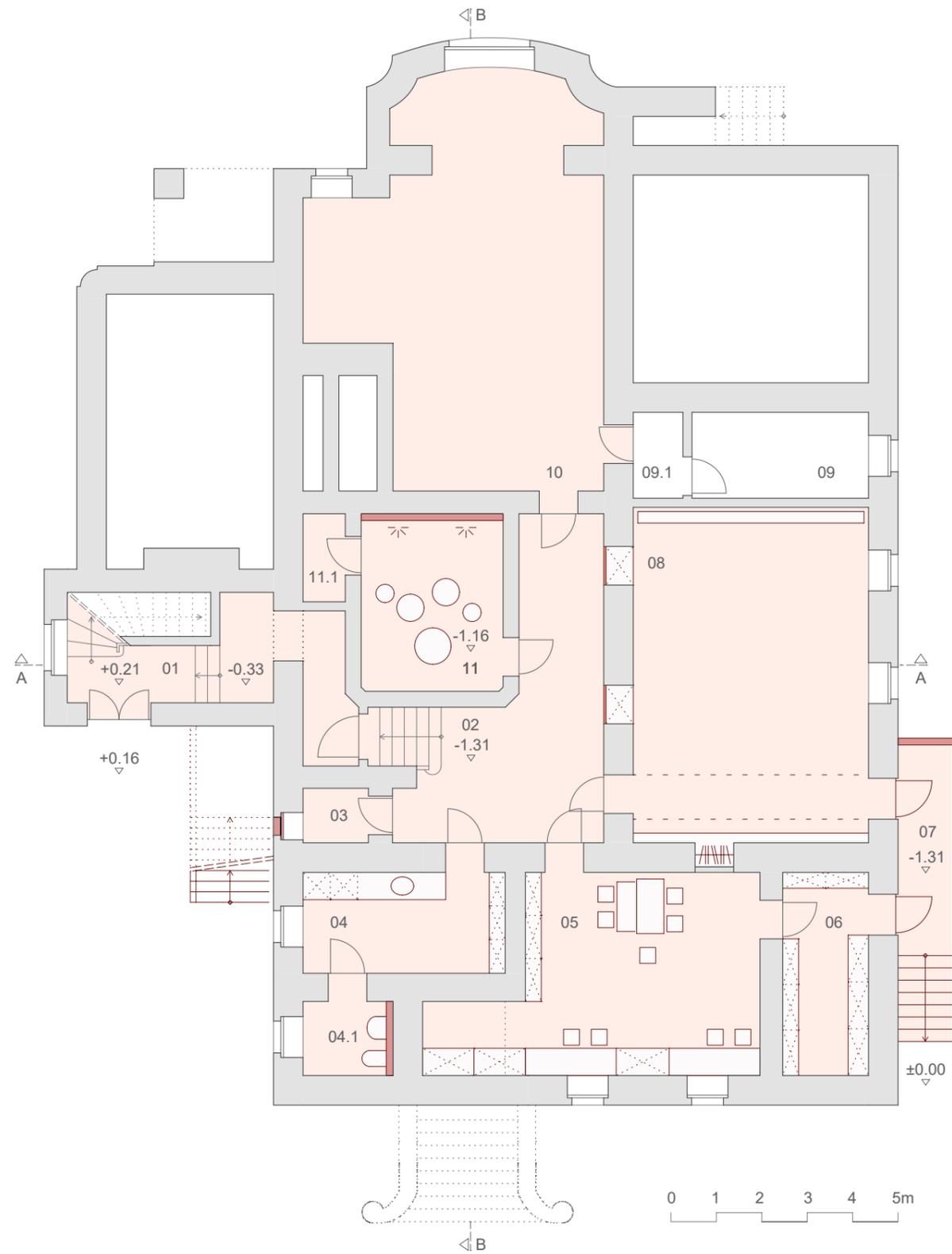
03_DACHGESCHOSS

Im Dachgeschoss finden lediglich geringere Eingriffe statt. Die Sanitäranlagen werden mitsamt der Trennwände rückgebaut, in Raum 04 werden diese anschließend wieder ergänzt und dienen als Waschraum für das Personal. Der ehemalige Bodenraum wird geteilt und dient als Garderobe (04.2) und Putzraum (05). Die Brüstungshöhe der Terrasse sollte hier, ebenso wie im Obergeschoss, auf 1.20 Meter erhöht werden.

01 Stiege	10,92m ²
02 Gang	10,22m ²
03 Ruheraum	18,77m ²
04 Personalraum	25,36m ²
04.1 Dusche & WC	4,99m ²
04.2 Garderobe	8,43m ²
05 Putzraum	4,27m ²
06 Büro Leitung	12,27m ²
07 Ruheraum	21,80m ²
08 Therapieaum	21,79m ²
08.1 Terrasse	11,82m ²
09 Ruheraum	19,20m ²

SCHNITT B-B





00_SOUTERRAINGESCHOSS

5.3.2 Vertiefung durch Interieur-Pläne und Visualisierungen

Die Räumlichkeiten im Souterraingeschoss dienen als gemeinschaftlich nutzbare Zusatzmodule und Bewegungsräume. Die Kinder können hier das Angebot einer Werkstatt (05) mit Materiallager (06) nutzen, oder im Turnraum (08) ausgelassen toben. Um die Lernumwelt vielseitig zu gestalten, wird dieser Entwurf durch eine Spieldusche (11) erweitert. Der Vorschlag kann natürlich je nach pädagogischem Konzept und finanziellen Mitteln angenommen oder gegebenenfalls später erweitert werden. Das Fenster in Raum 03 muss aufgrund des neuen Nebeneingangs zum Erdgeschoss verschlossen werden. Die Kammer dient daher nicht länger als WC, sondern lediglich als Putzraum. Die Toilette wurde stattdessen mit einem großzügigen Vorraum, der auch als Wäscheraum ausgestattet ist, in Raum 04.1 verlegt.

01 Nebeneingang	10,75m ²
02 Gang	22,30m ²
03 Putzraum	1,73m ²
04 Waschraum	9,88m ²
04.1 WC	3,03m ²
05 Werk- und Malraum	26,77m ²
06 Materiallager	8,45m ²
07 Gartenzugang	7,86m ²
08 Turnraum	38,23m ²
09 Heizung	7,34m ²
09.1 Vorraum	2,07m ²
10 Abstellfläche	47,29m ²
11 Spieldusche	11,81m ²
11.1 Putzraum	1,80m ²

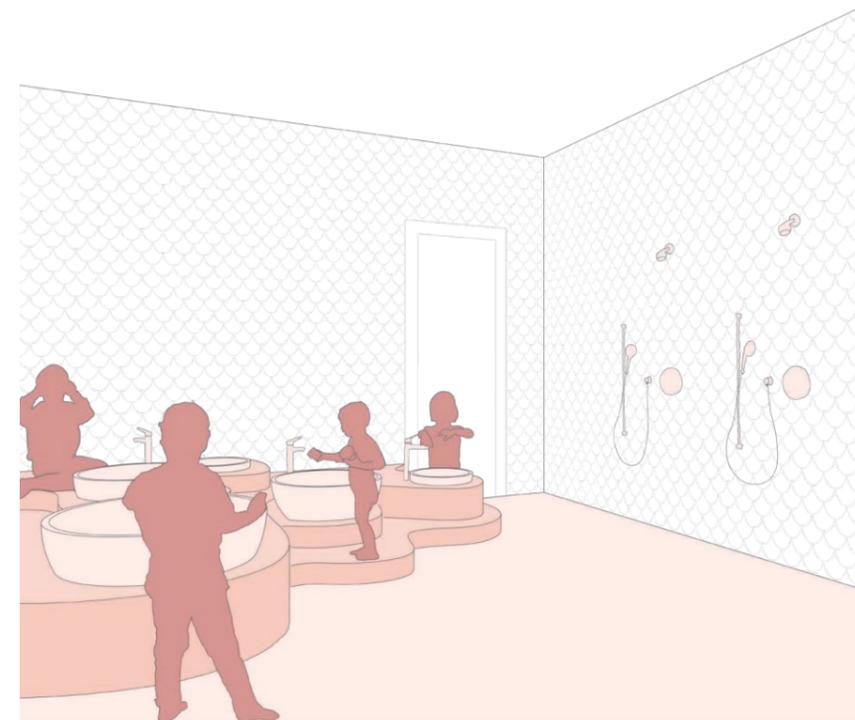
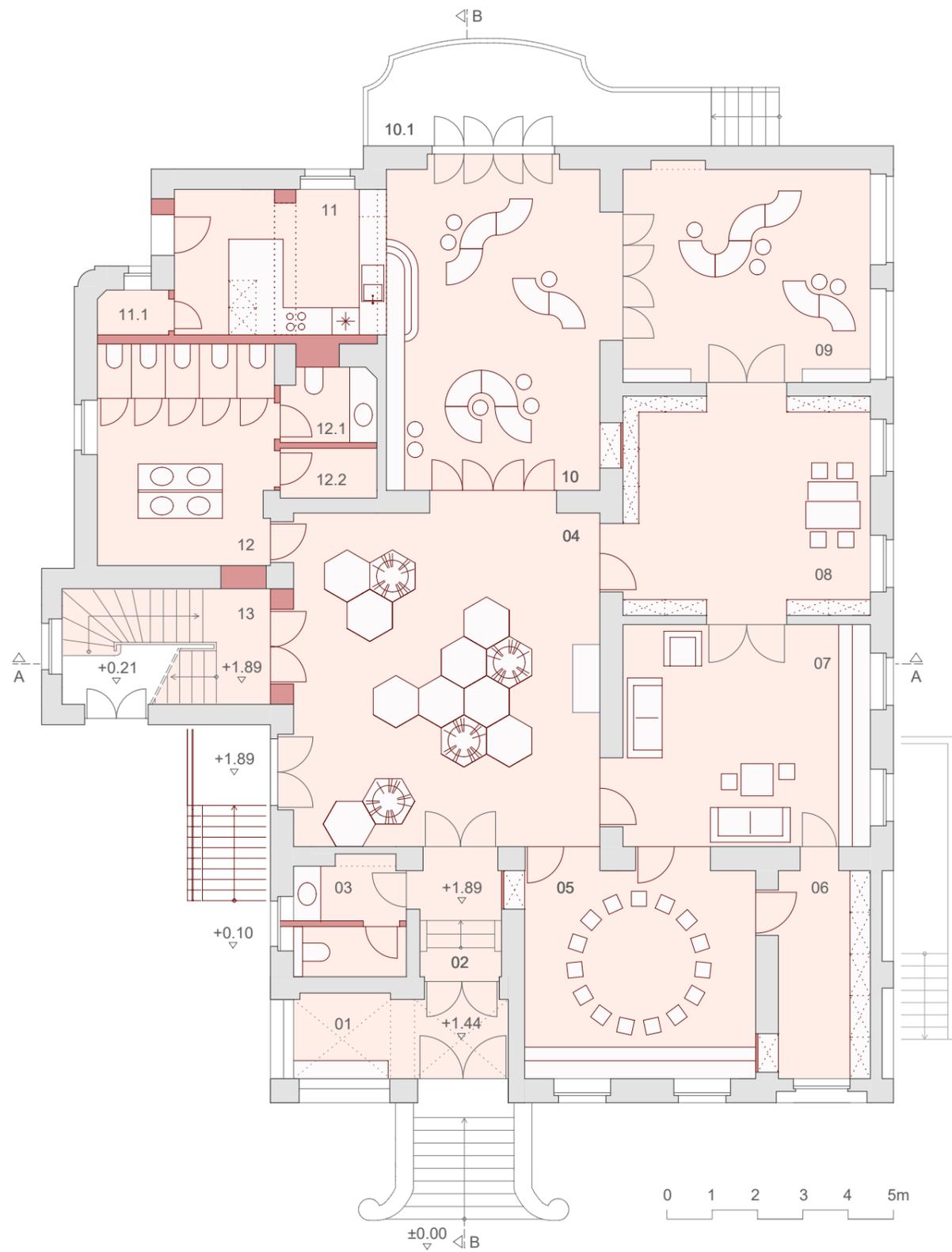


Abbildung 152: Darstellung Spieldusche, Raum 11, Souterraingeschoss.



01_ERDGESCHOSS ☺

Im Erdgeschoss werden vorrangig die Hort-Kinder im Alter von etwa sechs bis zehn Jahren betreut. Um ihre Selbstbestimmtheit und selbständiges Arbeiten zu fördern, werden hier keine festgelegten Gruppenräume vorgesehen, sondern ein Angebot aus drei unterschiedlichen Funktionsbereichen bereitgestellt. Raum 05 kann zum Beispiel für Gruppenspiele und gemeinschaftliche Aktivitäten genutzt werden, wohingegen Raum 07 eher für spielerische Selbstbeschäftigung vorgesehen ist. In Raum 08 könnte eine Bibliothek, bzw. ein Lernzimmer entstehen, in welchem die Kinder für ihre Hausaufgaben recherchieren können. Um ausreichend Platz für Schularbeiten anzubieten, können die multifunktionalen Räume 09 und 10 herangezogen werden. Die beiden Zimmer dienen zur Mittagszeit allerdings primär als Speiseräume. Sie stehen über eine Theke mit der Küche in Verbindung, sodass die Kinder Einblicke in diese und die damit verbundenen Arbeiten erhalten.

01 Windfang	8,30m ²
02 Eingang	4,21m ²
03 Gäste WC	5,89m ²
04 Halle Garderobe	49,75m ²
05 Gruppenraum	23,41m ²
06 Abstellraum	9,60m ²
07 Gruppenraum	26,75m ²
08 Gruppenraum	26,43m ²
09 Speiseraum	25,66m ²
10 Speiseraum	34,20m ²
10.1 Terrasse	14,23m ²
11 Küche	14,87m ²
11.1 ASK	1,54m ²
12 Sanitärraum	18,87m ²
12.1 WC Personal	3,39m ²
12.2 Putzkammer	2,35m ²
13 Stiege	11,73m ²

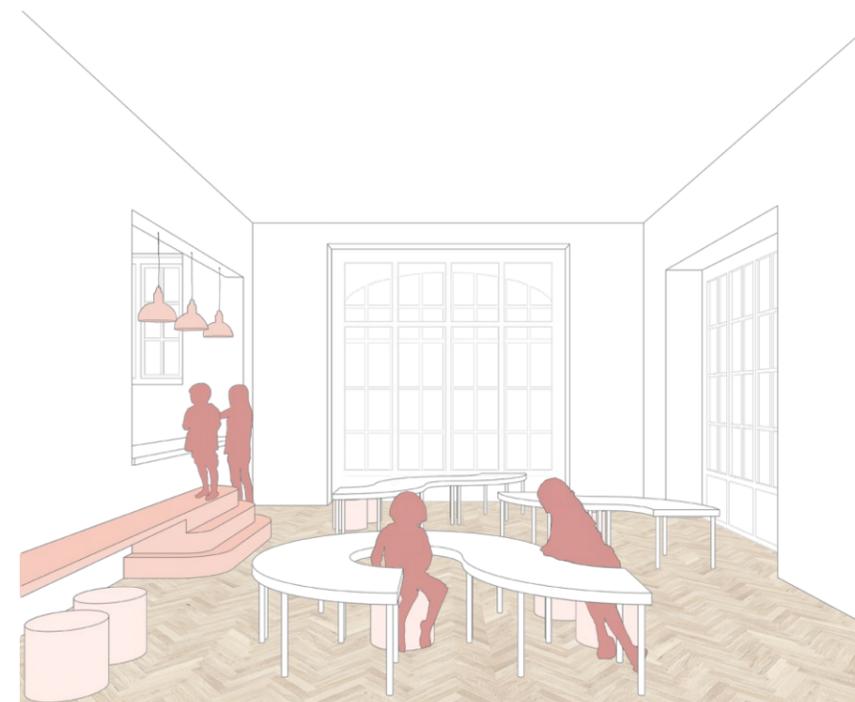


Abbildung 154: Darstellung Speiseraum, Raum 10, Erdgeschoss.

Alle Gruppenräume und die Speisezimmer werden über die zentrale Garderobe erschlossen. Hier sollen Möbel für ein abwechslungsreiches Bild sorgen und das Ankleiden der kleineren Kinder erleichtern.

Die Sanitäranlagen werden in diesem Geschoss hauptsächlich auf die Körpergröße der Schulkinder ausgerichtet. Da im Erdgeschoss aber auch die Gemeinschaftsgarderobe und der Speisesaal sind, wird auch eine WC Anlage, plus Waschbecken für die Kinder der Altersgruppe von drei bis sechs Jahren angeboten. Neben der Sanitäranlage für die Kinder, ist im Eingangsbereich in Raum 03 ein Gäste-WC für Besucher und ein Personal-WC in Raum 12.1 untergebracht.

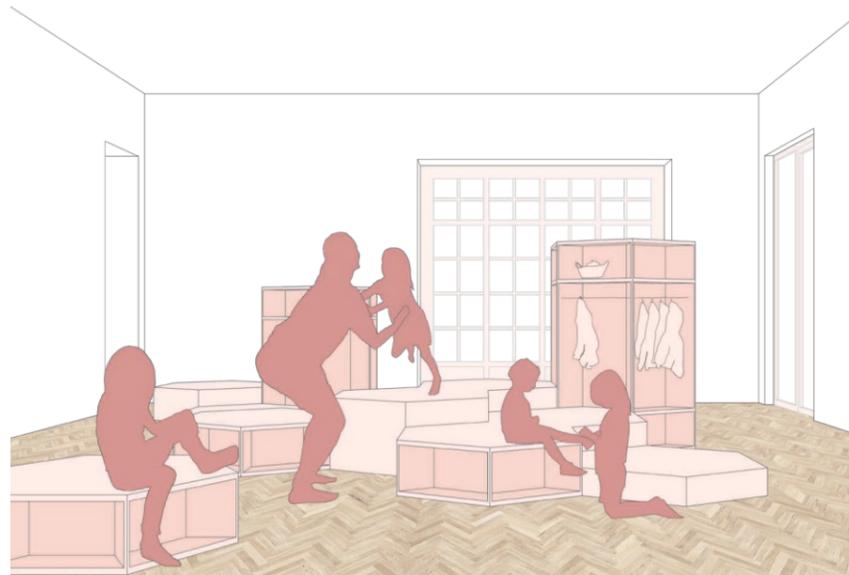


Abbildung 155: Darstellung Graderobe, Raum 04, Erdgeschoss.

OBERGESCHOSS

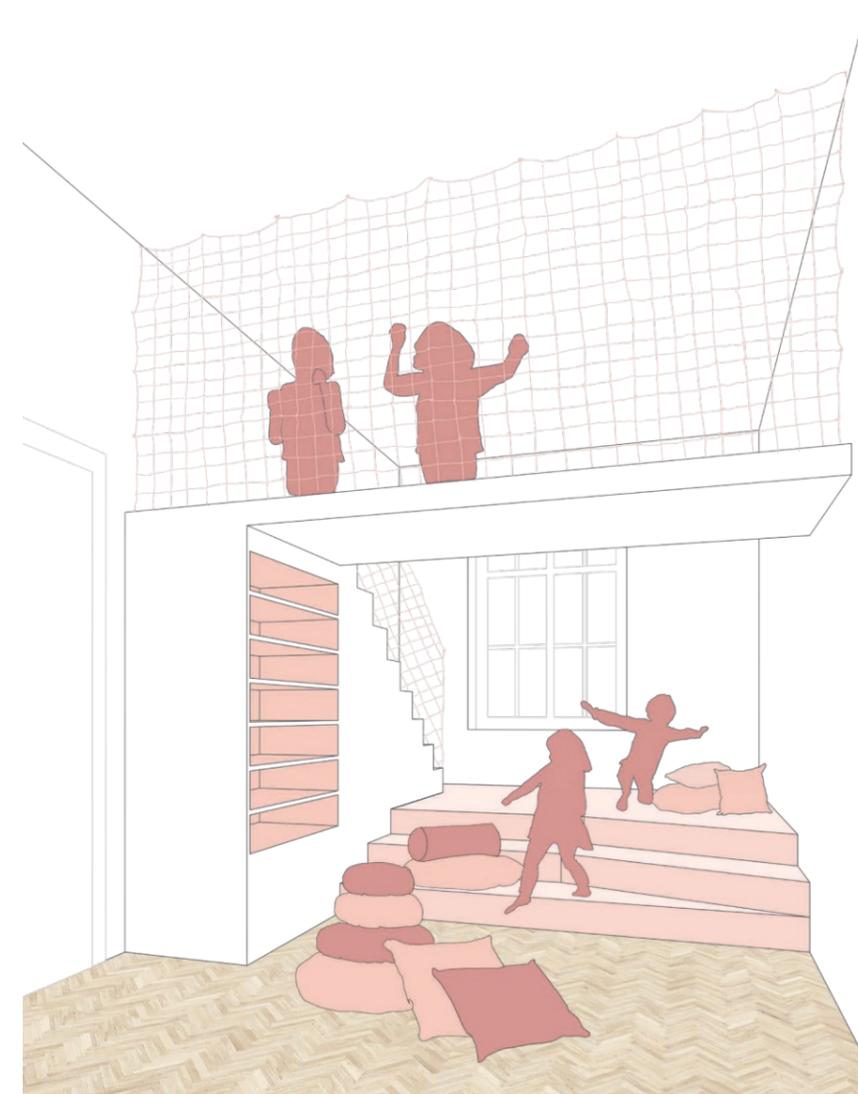
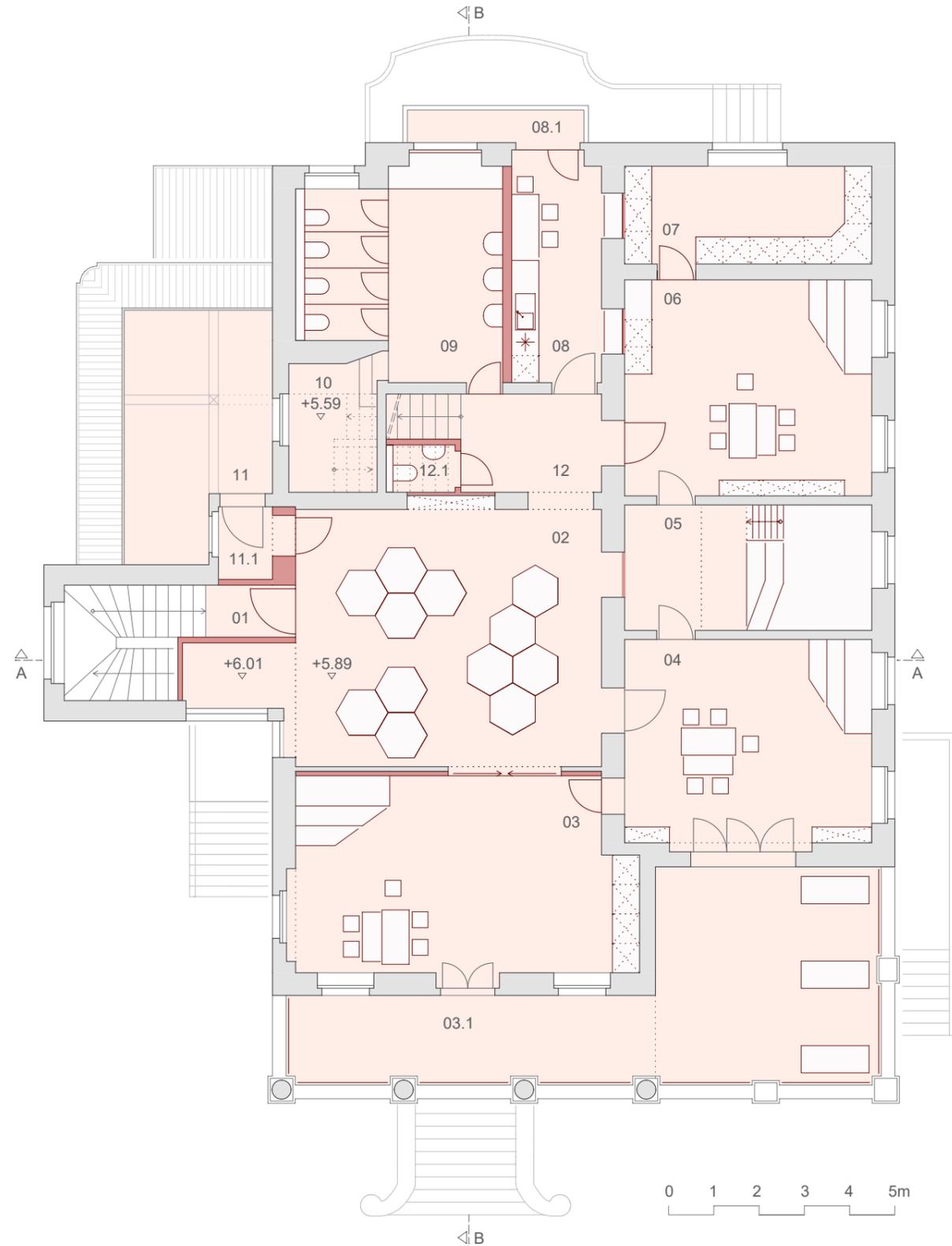


Abbildung 156: Darstellung Rückzugsraum, Raum 05, Obergeschoss.



02_OBERGESCHOSS

Im Normalfall werden in Kindergärten Gruppen von einer Größe bis zu 24 Kindern betreut. Diese Anzahl ist jedoch sehr hoch angesetzt, denn die internationale Empfehlung liegt nur bei 10 bis 15 Kindern. Um ein angenehmes Betreuungsverhältnis zu erzeugen, werden in diesem Entwurf drei kleine Gruppenräume (03, 04 und 06), für jeweils zehn Kinder der Altersgruppe von drei bis sechs Jahren angeboten. Die Spiel- und Bewegungsfläche wird um einen gemeinsamen Rückzugsraum (05) und einen zentralen Gemeinschaftsraum (02) erweitert. Diese Struktur soll dabei helfen, das Konzept von starren Gruppenkonstellationen aufzulockern und den Kindern die Wahl ihrer Spielpartner selbst zu überlassen. Da die Küche sich im Erdgeschoss befindet, wird den Mitarbeitern und Kindern im Obergeschoss eine Teeküche bereitgestellt, um einen ständigen Geschosswechsel zu vermeiden. Auch Sanitärräume werden in jeder Etage angebracht. Die WC-Anlagen im Obergeschoss entsprechen hier dem Körpermaß der jüngeren Kinder. Ein Personal-WC befindet sich neben dem Treppenaufgang in Raum 12.1.

01 Erschließung	4,69m ²
02 Gemeinschaftsraum	41,68m ²
03 Gruppenraum	31,59m ²
03.1 Terrasse	39,65m ²
04 Gruppenraum	24,52m ²
05 Rückzugsraum	15,12m ²
06 Gruppenraum	26,04m ²
07 Abstellraum	11,79m ²
08 Teeküche	9,49m ²
08.1 Balkon	2,81m ²
09 Sanitärraum	18,27m ²
10 Putzraum	5,72m ²
11 Dachboden	16,21m ²
11.1 Vorraum	1,92m ²
12 Gang	8,40m ²
12.1 Personal WC	1,44m ²

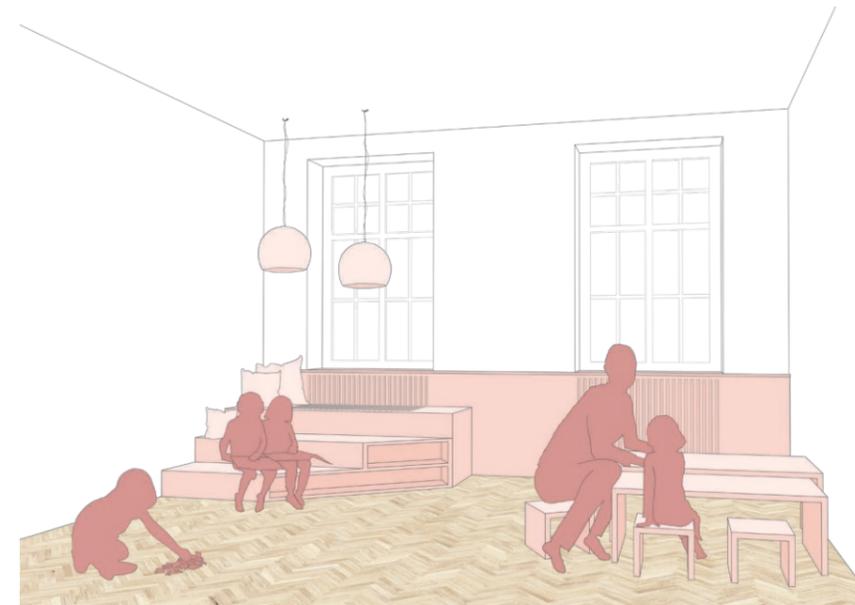
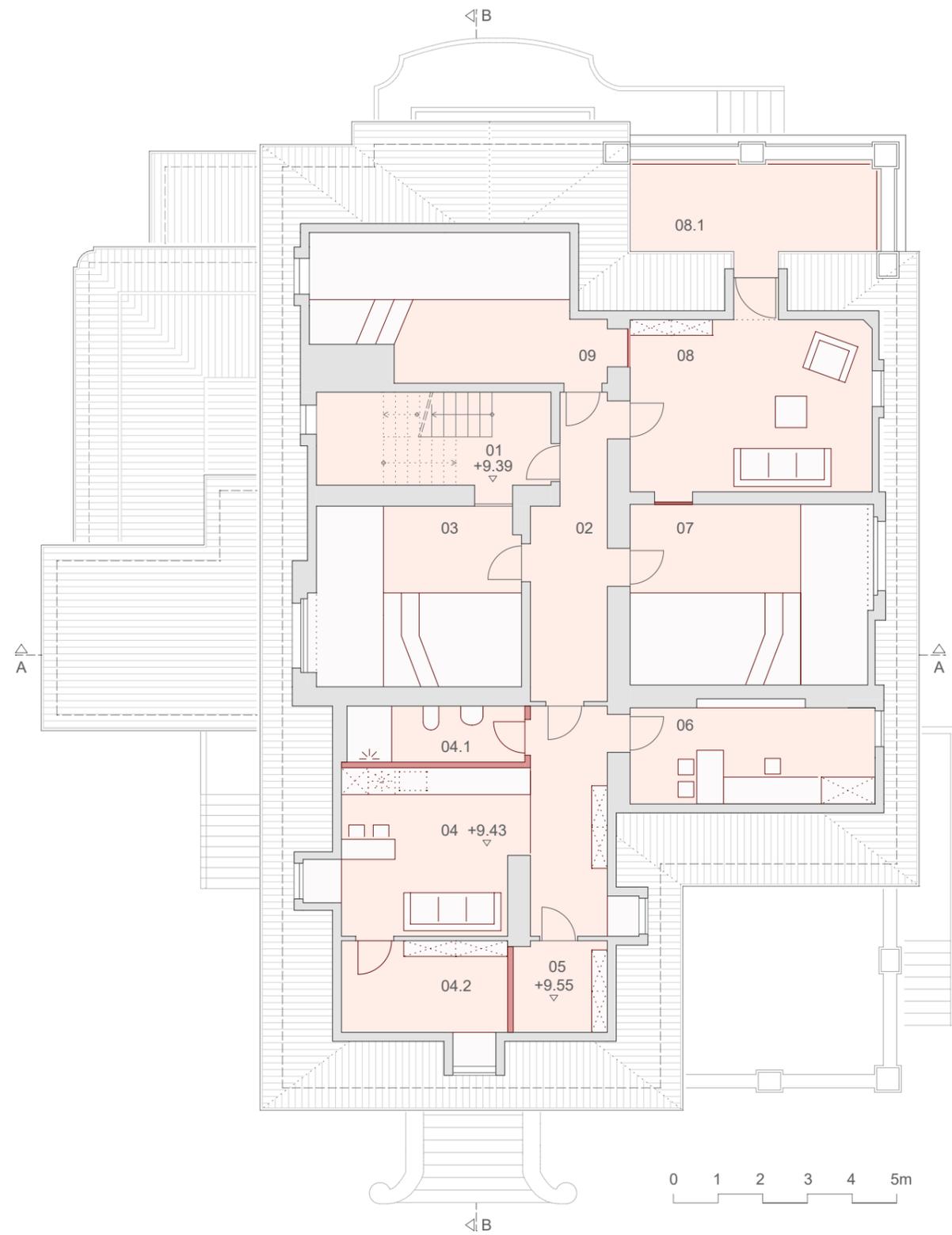


Abbildung 158: Darstellung Gruppenraum, Raum 06, Obergeschoss.



03_DACHGESCHOSS

Der Ruhebereich im Dachgeschoss enthält Räume, welche speziell für die separate Aufbewahrung von Kinder-Matratzen möbliert werden. Diese können auf den Einbauegegenständen für den Mittagsschlaf ausgelegt werden. Der Therapieraum, in welchem gegebenenfalls Einzelgespräche mit Kindern geführt werden können, wird angrenzend zur Terrasse platziert, damit diese nicht unbeaufsichtigt betreten werden kann.

Im südlichen Bereich des Dachgeschosses befinden sich die Räumlichkeiten für das Personal. Ein Waschraum sowie eine Garderobe grenzen an den Aufenthaltsbereich mit Teeküche. Das weitere Büro ist für die Kindergartenleitung bestimmt.

01 Stiege	10,92m ²
02 Gang	10,22m ²
03 Ruheraum	18,77m ²
04 Personalraum	25,36m ²
04.1 Dusche & WC	4,99m ²
04.2 Garderobe	8,43m ²
05 Putzraum	4,27m ²
06 Büro Leitung	12,27m ²
07 Ruheraum	21,80m ²
08 Therapieraum	21,79m ²
08.1 Terrasse	11,82m ²
09 Ruheraum	19,20m ²

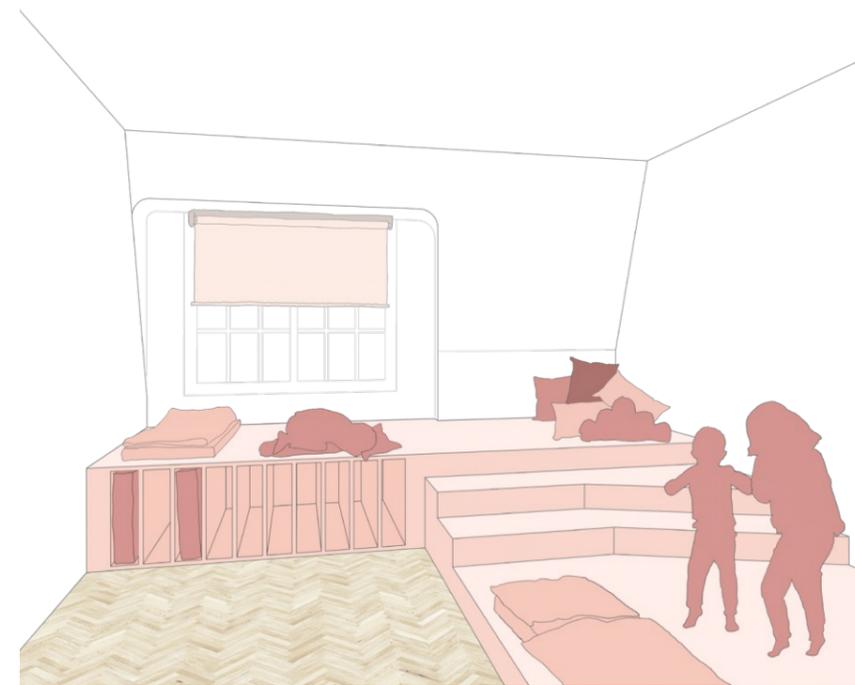


Abbildung 160: Darstellung Ruheraum, Raum 07, Dachgeschoss.

SCHLUSSBEMERKUNG

6 Schlussbemerkung

Die Villa Schapira wird im Jahr 2022 bereits 100 Jahre alt. Trotz ihres hohen Alters erweist sie sich noch immer als nützlich und damit auch als nachhaltiges Objekt.

Es ist mein Ziel, mit dieser Arbeit den Stellenwert der Villa Schapira hervorzuheben und damit aufzuzeigen, dass auch weniger bedeutende Objekte als Kirchen, Schlösser oder andere öffentliche Großbauwerke kulturelle, künstlerische und gesellschaftliche Relevanz besitzen können.

Im Umgang mit solchen Objekten sollte eine denkmalgerechte Nachnutzung mit einer, der Gesellschaft nützlichen Funktion im Vordergrund stehen. So kann die Erhaltung des Bestandes am ehesten gewährleistet werden. Die umfangreiche Dokumentation des Objektes soll diesem Zweck dienen und es zugleich würdigen.

Die Ansätze und Vorschläge bezüglich der Nachnutzung, welche in dieser Arbeit aufgezeigt werden, können im Idealfall als Inspiration für die Herangehensweise an eine Umnutzung dienen, sofern dies in den kommenden Jahren von Belang werden sollte. In diesem Sinne möchte ich zukünftigen Nutzern, aber auch den Besitzern, abschließend ein Zitat ans Herz legen:

„Die Mitarbeit aller ist für den Erfolg der erhaltenden Erneuerung unerlässlich. Obwohl das architektonische Erbe allen gehört, ist doch die Erhaltung jedes Gebäudes von dem guten Willen des Einzelnen abhängig. Jede Generation verwaltet dieses Erbe nur treuhänderisch und ist für seine Weitergabe an die kommende verantwortlich.“⁹⁹



Danksagungen finde ich blöd...

in den meisten Fällen hören sie sich nach copy and paste an, egal ob sie von Herzen stammen, wie mühevoll geschrieben und wie ehrlich sie gemeint sind. Daher an dieser Stelle einfach nur kurze, aber deswegen nicht weniger liebevoll und aufrichtig gemeinte Worte meiner Erkenntlichkeit:

An meinen Partner, Familie und Freunde, kompetente Professoren, Betreuer und Prüfer, aber auch fleißige Korrekturleser und jeden der sich die Zeit nimmt, diese Arbeit zu lesen. Meine größte Wertschätzung für die von euch investierte Zeit und Mühe, für die tatkräftige Unterstützung bei dieser Arbeit und während des Studiums.

QUELLEN

- 7.1 Charten, Leitsätze, Richtlinien und Gesetze
- 7.2 Planmaterial der MA37
- 7.3 Literaturverzeichnis
- 7.4 Internetquellen
- 7.5 Abbildungsverzeichnis

7.1 Charten, Leitsätze, Richtlinien und Gesetze

- Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung, Bundesländerübergreifender BildungsRahmenPlan für elementare Bildungseinrichtungen in Österreich, Endfassung, August 2009, URL: <https://www.bmbwf.gv.at/Themen/schule/bef/sb/bildungsrahmenplan.html> (20.07.2021).
- Charta von Venedig, Internationale Charta über die Konservierung und Restaurierung von Denkmälern und Ensembles (Denkmalbereiche), Venedig 1964.
- Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, Zürich 2007.
- Europarat, Europäische Denkmalschutz-Charta, Straßburg 26. September 1975.
- Österreichisches Institut für Bautechnik, OIB-Richtlinie 2, Brandschutz, April 2019, URL: https://www.oib.or.at/sites/default/files/richtlinie_2_12.04.19_0.pdf (04.08.2021).
- Stadt Wien, Baupolizei, Kompetenzstelle Brandschutz (KSB), Brandschutztechnische Sicherheitsstandards in Bildungseinrichtungen, November 2013, URL: <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/brand-sicher-bildungseinrichtungen.pdf> (04.08.2021).
- Stadt Wien, Raumbuch für Amtshäuser, Kindergärten und Schulen der Stadt Wien, Version Jänner 2021, URL: <https://www.wien.gv.at/wirtschaft/auftraggeber-stadt/gebaeudemanagement/pdf/raumbuch.pdf> (26.07.2021).
- Wiener Kindergartengesetz – WKGG, § 3. Begriffsbestimmung und Anwendungsbereich, In der Fassung vom 06.07.2021, URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000263> (06.07.2021).
- Wiener Kindergartenverordnung – WKGVO, URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000264> (26.07.2021).

7.2 Planmaterial der MA37

- Baupolizei, MA37, Bescheid Aufzuganlage, Einlagezahl 2333, Wien 1940.
- Baupolizei, MA37, Fertigstellungsbescheid, Einlagezahl 2333, Wien 1923.
- Baupolizei, MA37, Grundriss 1.Stock, Einlagezahl 2333, Wien 1939.
- Baupolizei, MA37, Grundriss Dachgeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1922.
- Baupolizei, MA37, Grundriss Dachgeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1994.
- Baupolizei, MA37, Grundriss Erdgeschoss und Garage, Einlagezahl 2333, Wien 1939.
- Baupolizei, MA37, Grundriss Erdgeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1922.
- Baupolizei, MA37, Grundriss Erdgeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1994.
- Baupolizei, MA37, Grundriss Keller, Einlagezahl 2333, Wien 1994.
- Baupolizei, MA37, Grundriss Kellergeschoss und Erdgeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1934.
- Baupolizei, MA37, Grundriss Kellergeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1922.
- Baupolizei, MA37, Grundriss Obergeschoss und Dachgeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1934.
- Baupolizei, MA37, Grundriss Obergeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1922.
- Baupolizei, MA37, Grundriss Obergeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1994.
- Baupolizei, MA37, Nord-Ost Ansicht, Einlagezahl 2333, Wien 1922.
- Baupolizei, MA37, Nord-West Ansicht, Einlagezahl 2333, Wien 1922.
- Baupolizei, MA37, Plan über den Zubau einer Terrasse, Einlagezahl 2333, Wien 1955.
- Baupolizei, MA37, Plan über die Durchführung eines Zubaus, Einlagezahl 2333, Wien 1964.
- Baupolizei, MA37, Plan zur Erbauung einer Garage, Einlagezahl 2333, Wien 1927.
- Baupolizei, MA37, Querschnitt A-B, Einlagezahl 2333, Wien 1922.
- Baupolizei, MA37, Süd-Ost Ansicht, Einlagezahl 2333, Wien 1922.
- Baupolizei, MA37, Süd-West Ansicht, Einlagezahl 2333, Wien 1922.

7.3 Literaturverzeichnis

- Ackermann, James S., Palladio, Stuttgart 1980.
- Archleitner, Friedrich, Österreichische Architektur im 20. Jahrhundert, Band III/2, Wien 1995.
- Archleitner, Friedrich, Österreichische Architektur im 20. Jahrhundert, Band III/3, Wien 2010.
- Archleitner, Friedrich, Österreichische Architektur im 20. Jahrhundert, Band II, Wien 2010.
- Bentmann, Reinhard; Michael, Müller, Die Villa als Herrschaftsarchitektur, Frankfurt 1970.
- Binding, Günther; Hans, Koepf, Bildwörterbuch der Architektur, Stuttgart 2018.
- Boris, Franco; Ezio, Godoli, Wiener Bauten der Jahrhundertwende, Stuttgart 1985.
- Brunnbauer, Heidi, Im Cottage von Währing/Döbling ... Interessante Häuser – interessante Menschen, Gösing 2003.
- Brunner, Karl; Petra, Schneider [Hg.], Umwelt Stadt, Geschichte des Natur- und Lebensraumes Wien, Wien/Köln/Weimar 2005.
- Buchinger, Günther, Villenarchitektur am Semmering, Wien 2006.
- Bundesdenkmalamt [Hg.]: Dehio-Handbuch, Die Kunstdenkmäler Österreichs, Wien X. bis XIX. und XXI. bis XXIII, Bezirk, Wien 1996.
- Bundesdenkmalamt, Standards der Baudenkmalpflege; ABC, Wien 2014.
- Jäger-Klein, Caroline, Österreichische Architektur des 19. und 20. Jahrhunderts, Wien 2010.
- Knauth, Armin, Die pädagogische Bedeutung von Architektur im Kindergarten, Wien 2015.
- Lux, Joseph August, Das Moderne Landhaus: Ein Beitrag Zur Neuen Baukunst, Wien 1900.
- Österreichische Gesellschaft für Denkmal- und Ortsbildpflege [Hg.], Landhaus und Villa in Niederösterreich: 1840–1914, Wien/Graz u.a. 1982.
- Riegl, Alois, Der moderne Denkmalkultus: sein Wesen und seine Entstehung, Wien [u.a.] 1903.
- Senarclens De Grancy, Antje, „Moderner Stil“ und „Heimisches Bauen“, Wien 2001.

7.4 Internetquellen

- Austria-Forum, Karl Korn, 2019, URL: [https://austria-forum.org/af/AustriaWiki/Karl_Korn_\(Architekt\)](https://austria-forum.org/af/AustriaWiki/Karl_Korn_(Architekt)) (21.04.2021).
- Fassbender, Eugen, Das Wiener Cottage, seine Entstehung und Entwicklung, Zeitschrift des Österr. Ingenieur- und Architekten-Vereines Nr. 5. 1906, URL: <https://www.cottageverein.at/2016/images/cottageverein/pdf/ArchVerein-Bericht-2005.pdf> (08.04.2021).
- Linke, Robert, Bundesdenkmalamt, Was bitte ist Schönbrunner Gelb? 15.03.2017, URL: <https://bda.gv.at/aktuelles/artikel/2017/03/was-bitte-ist-schoenbrunner-gelb/> (05.06.2021).
- Stadt Wien, Raum- und Funktionsprogramm für Kindergärten mit 4 Gruppen, URL: <https://www.wien.gv.at/kontakte/ma10/vier-gruppen.html> (26.07.2021).
- Wien.gv, MA19 Schutzzonendatenbank, URL: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/> (07.04.2021).
- Wiener Cottage Verein, Cottage-Servitute, URL: <https://www.cottageverein.at/2016/verein/cottage-servitute> (07.04.2021).

7.5 Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 001: Polaroid Fotos, Villa Schapira, 1998, Bundesdenkmalamt, Abteilung für Wien, Bescheid: ZL 34.073/1/98, 2021.
- Abbildung 002: Wien, Bezirke Währing und Döbling, eigene Darstellung, basiert auf Stadtplan der Stadt Wien, 2021.
- Abbildung 003: Städtebauliche Struktur von Währing und Döbling im Schwarzplan, eigene Darstellung, basiert auf Stadtplan der Stadt Wien, 2021.
- Abbildung 004: Cottage Verein 1888, URL: <https://geschichte.univie.ac.at/de/print/30230> (31.07.2021).
- Abbildung 005: Schutzzonen in Währing und Döbling, eigene Darstellung, basiert auf Stadtplan der Stadt Wien, 2021.
- Abbildung 006: Palladio, Villa Rotonda, URL: <https://deu.archinform.net/projekte/362.htm> (31.07.2021).
- Abbildung 007: Carl Korn Baugesellschaft, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 008: Städtebauliche Struktur von Währing und Döbling im Schwarzplan, eigene Darstellung, basiert auf Generalstadtplan 1912. URL: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/> (31.07.2021).
- Abbildung 009: Lageplan Villa Schapira 1922, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Lageplan, Einlagezahl 2333, Wien 1922.
- Abbildung 010: Süd-Ost Ansicht 1922, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Süd-Ost Ansicht, Einlagezahl 2333, Wien 1922.
- Abbildung 011: Nord-Ost Ansicht 1922, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Nord-Ost Ansicht, Einlagezahl 2333, Wien 1922.
- Abbildung 012: Nord-West Ansicht 1922, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Nord-West Ansicht, Einlagezahl 2333, Wien 1922.
- Abbildung 013: Süd-West Ansicht 1922, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Süd-West Ansicht, Einlagezahl 2333, Wien 1922.
- Abbildung 014: Grundriss Erdgeschoss 1922, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Erdgeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1922.
- Abbildung 015: Grundriss Obergeschoss 1922, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Obergeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1922.
- Abbildung 016: Grundriss Dachgeschoss 1922, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Dachgeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1922.
- Abbildung 017: Grundriss Kellergeschoss 1922, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Kellergeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1922.
- Abbildung 018: Schnitt 1922, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Querschnitt A-B, Einlagezahl 2333, Wien 1922.
- Abbildung 019: Plan für eine Garage 1927, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Plan zur Erbauung einer Garage, Einlagezahl 2333, Wien 1927.
- Abbildung 020: Lageplan 1934, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Lageplan, Einlagezahl 2333, Wien 1934.
- Abbildung 021: Grundriss Erdgeschoss 1934, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Kellergeschoss und Erdgeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1934.
- Abbildung 022: Grundriss Obergeschoss 1934, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Obergeschoss und Dachgeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1934.
- Abbildung 023: Süd-Ost Ansicht 1934, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Ansicht Süd-Ost, Einlagezahl 2333, Wien 1934.
- Abbildung 024: Grundriss Dachgeschoss 1934, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Obergeschoss und Dachgeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1934.
- Abbildung 025: Grundriss Kellergeschoss 1934, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Kellergeschoss und Erdgeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1934.
- Abbildung 026: Umgestaltung 1. Stock 1939, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss 1.Stock, Einlagezahl 2333, Wien 1939.
- Abbildung 027: Erweiterung EG 1964, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Plan über die Durchführung eines Zubaus, Einlagezahl 2333, Wien 1964.
- Abbildung 028: Grundriss Keller 1994, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Keller, Einlagezahl 2333, Wien 1994.
- Abbildung 029: Grundriss Erdgeschoss 1994, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Erdgeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1994.
- Abbildung 030: Grundriss Obergeschoss 1994, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Obergeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1994.

- Abbildung 031: Grundriss Dachgeschoss 1994, nachbearbeitet, vgl. Baupolizei, MA37, Grundriss Dachgeschoss, Einlagezahl 2333, Wien 1994.
- Abbildung 032: Lageplan – Bauaufnahme, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 033: Ansicht Süd-Ost – Bauaufnahme, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 034: Souterraingeschoss – Bauaufnahme, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 035: Ansicht Nord-Ost – Bauaufnahme, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 036: Erdgeschoss – Bauaufnahme, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 037: Ansicht Nord-West – Bauaufnahme, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 038: Obergeschoss – Bauaufnahme, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 039: Ansicht Süd-West – Bauaufnahme, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 040: Dachgeschoss – Bauaufnahme, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 041: Schnitt A-A – Bauaufnahme, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 042: Spitzboden – Bauaufnahme, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 043: Schnitt B-B – Bauaufnahme, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 044: Nord-Ost Ansicht, Villa Schapira, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 045: Eingang, Villa Schapira, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 046: Detailaufnahme, Beschlag der Eingangstür, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 047: Gartentür, Villa Schapira, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 048: Dachziegel, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 049: Putzschäden im Erdgeschossbereich der Nord-West Fassade, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 050: Putzschäden durch Verlegung der Terrasse, Nord-West Fassade, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 051: Putzschäden durch die Erweiterung des Raumes im Erdgeschoss, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 052: Wasser- und Putzschaden an der Fassade, erneuertes Fallrohr, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 054: Fassadenbewuchs Sommer, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 053: Fassadenbewuchs Winter, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 055: Detailaufnahme, Haftfüßchen des Weins an der Fassade, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 056: Südliche Gebäudeecke – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 057: Treppenaufgang Nebeneingang – Raumbuch, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 058: Stiege ins UG, Nebeneingang – Raumbuch, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 059: Gang im Souterraingeschoss – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 060: Raum 04.1 UG – Raumbuch, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 061: Raum 04 UG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 062: Raum 05 UG – Raumbuch, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 063: Nische Raum 05 UG – Raumbuch, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 064: Raum 08 UG – Raumbuch, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 065: Raum 07 UG – Raumbuch, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 066: Raum 09 UG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 067: Tür zum Heizraum 09.1 – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 068: Raum 10 UG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 069: Raum 11 UG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 070: Fehlstelle im Putz – Raumbuch, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 071: Abnutzung des Parkettbodens – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 072: Fehlstelle im Bodenbelag – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 073: Probeentnahme Decke – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 074: Fenster im Eingangsbereich – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.

- Abbildung 075: Eingangstür – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 076: Bodenbelag Raum 03 EG, Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 077: Tapete Raum 03 EG, Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 078: Heizkörper in der Halle – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 079: Halle, Raum 04 EG, Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 080: Raum 08 EG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 081: Raum 07 EG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 082: Raum 05 EG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 083: Putzoberfläche Raum 06 EG, Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 084: Raum 06 EG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 085: vierflügelige Tür Raum 09 EG, Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 086: Fenster Raum 09 EG, Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 087: Raum 10 EG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 088: Gang 11.1 EG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 089: Bodenbelag Gang 11 EG, Raumbuch, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 090: Raum 12 EG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 091: ASK 13.1 EG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 092: Raum 13 EG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.

- Abbildung 093: Stiege ins OG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 094: Stiege Nebeneingang – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 095 | links: Ballustrade OG – Raumbuch, Eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 096 | rechts: Gang 03 OG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 097: Halle OG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 098: Raum 06 OG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 099: Decke Raum 04 OG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 100: Raum 09 OG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 101: Raum 07 OG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 102: Raum 07 OG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 103: Raum 10 OG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 104: Gang 11 OG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 105: WC 11.1 OG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 106: Raum 12 OG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 107: Bodenbohrung Raum 13 OG – Raumbuch, eigene Aufnahme 2021.
- Abbildung 108: Bodenbohrung Raum 12 OG – Raumbuch, eigene Aufnahme 2021.
- Abbildung 109: Kammer unter der Stiege – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 110: Dachboden-Raum im OG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.

- Abbildung 111: Detailaufnahme Türgriff – Raumbuch, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 112: Terrasse DG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 113: Stiege ins DG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 114: Gang 02 DG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 115: Raum 03 DG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 116: Bad 03.1 DG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 117: Bad 04.1 DG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 118: Raum 05 DG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 119: Raum 04 DG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 120: Raum 06 DG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 121: Raum 08 DG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 122: Fenster, Raum 07 DG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 123: Tür, Raum 07 DG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 124: Raum 09 DG – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 125: Kamin, Spitzboden – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 126: Dachkonstruktion, Spitzboden – Raumbuch, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 127: Ostansicht, Villa Schapira, Aufnahme von Malte Zacharias, 2021.
- Abbildung 128: Rundbogenfenster, Villa Schapira, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 129: Terrassentür, Villa Schapira, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 130: Stiege Nordterrasse, Villa Schapira, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 131: Zugewachsenes Fenster, Villa Schapira, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 132: Piktogramm, Wohnnutzung, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 133: Teil des Gartens, Villa Schapira, eigene Aufnahme, 2021.
- Abbildung 134: Piktogramm, Nachnutzung, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 135: Lageplan – Entwurf, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 136: Souterraingeschoss – Entwurf, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 137: Ansicht Nord-Ost – Entwurf, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 138: Erdgeschoss – Entwurf, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 139: Ansicht Süd-Ost, Neuplanung – Entwurf, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 140: Grafik neuer Nebeneingang – Entwurf, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 141: Grafik der Funktionsweise des neuen Treppenhubliffts – Entwurf, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 142: Ansicht Süd-West – Entwurf, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 143: Bestandsmaterialien – Entwurf, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 144: Treppendetail – Entwurf, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 145: Material Beispiele – Entwurf; Betonfliesen URL: <https://www.stonenaturelle.ch/fliesen/betnoptik/concrete-stone/Betontreppe> URL: <https://www.psd-scholer.de/treppen-aus-beton-cire/> Geländer URL: <https://metallbau-sandmeier.de/projekt-galerie/>
- Abbildung 146: Obergeschoss – Entwurf, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 147: Ansicht Nord-Ost – Entwurf, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 148: Schnitt A-A – Entwurf, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 149: Dachgeschoss – Entwurf, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 150: Schnitt B-B – Entwurf, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 151: Möblierung Souterraingeschoss – Entwurf, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 152: Darstellung Spieldusche, Raum 11, Souterraingeschoss, eigene Grafik, 2021.

- Abbildung 153: Möblierung Erdgeschoss – Entwurf, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 154: Darstellung Speiseraum, Raum 10, Erdgeschoss, eigene Grafik, 2021.
- Abbildung 155: Darstellung Graderobe, Raum 04, Erdgeschoss, eigene Grafik, 2021.
- Abbildung 156: Darstellung Rückzugsraum, Raum 05, Obergeschoss, eigene Grafik, 2021.
- Abbildung 157: Möblierung Obergeschoss – Entwurf, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 158: Darstellung Gruppenraum, Raum 06, Obergeschoss, eigene Grafik, 2021.
- Abbildung 159: Möblierung Dachgeschoss – Entwurf, eigene Darstellung, 2021.
- Abbildung 160: Darstellung Ruheraum, Raum 07, Dachgeschoss, eigene Grafik, 2021.
- Abbildung 161: Villa Schapira, Ostansicht, eigene Aufnahme, 2021.