

# ISG MAGAZIN

*Internationales Städteforum in Graz  
Forum der historischen Städte und Gemeinden  
International Forum of Towns in Graz*



3/2011

02Z032434



**Wohnen in der Altstadt: ein Privileg?  
Living in the Historic Centre: a Privilege?**



Heidelberg, Lebendiger Marktplatz | Heidelberg, lively market square

© Heidelberg Marketing GmbH

## INHALT | CONTENTS

H. LUSER | G. STREMPFL-LEDL | K. ENZINGER

Schöne Aussichten: Eine Nachlese zum Symposium  
Bright Prospects: Gleanings from the Symposium 2

J. JESSEN

Metamorphosen des Wohnens in der historischen Stadt  
The Metamorphoses of Living in Historic Centres 9

U. BRÜLISAUER | P. HASLER

Das Wohnen als Chance im Wandel der Altstadt  
Dwellings as an Opportunity in the Changes  
in Historical Town Centres 10

I. MLEJNEK

Wohnen in der Altstadt und über dem Wasser:  
Krämerbrücke in Erfurt  
Living in the Historic Centre and over the River:  
the Krämerbrücke in Erfurt 15

K. WERNER-JENSEN

Leben in der Altstadt: LindA – eine Heidelberger  
Bürgerinitiative  
Living in the Historic Centre: LindA – a citizens'  
initiative in Heidelberg 18

CH. ANDEXER

Wohnen in der ältesten Gasse von Graz  
Living in the Oldest Lane in Graz 21

W. RESCH / M. URAY-FRICK

Europa Nostra Congress 2011  
EUROPEAN HERITAGE CONGRESS 2011  
Europa Nostra Congress 2011  
EUROPEAN HERITAGE CONGRESS 2011 25

A. LEDL

Bauen und Wohnen in der Altstadt –  
Denkmalpflege und Due Dilligence (DD)  
Building and Living in Historic Centres –  
Monument Preservation and Due Diligence 29



**Titelseite | Front Cover**  
Blick auf die Krämerbrücke,  
die ursprünglich auf beiden Seiten von  
einer Kirche flankiert war  
View of the Krämerbrücke which  
was originally flanked by a church on  
both sides

© Landeshauptstadt Erfurt, Stadtverwaltung 2011

## IMPRESSUM

ISG-Magazin 3/2011

Einzelpreis: € 8,- (+ Versandkosten)

Jahresabonnement/Inland: € 35,- (inkl. Versandkosten)

Jahresabonnement/Ausland: € 40,- (inkl. Versandkosten)

**Herausgeber:** INTERNATIONALES STÄDTEFORUM IN GRAZ

A-8010 Graz, Hauptplatz 3

Tel.: 0043/316/82 53 95 oder 82 41 93

Fax: 0043/316/81 14 35

office@staedteforum.at

www.staedteforum.at

**Redaktion:** Arch. DI Hansjörg Luser,

Dr. Karin Enzinger,

Mag. Gertraud F. Strempl-Ledl

**Gestaltung:**

kerstein | werbung | design

www.kerstein.at

**Gesamtherstellung:**

Medienfabrik Graz

office@mfg.at



Das Land  
Steiermark

GRAZ



© Stadt Graz/Fischer

## Sehr geehrte Damen und Herren! Geschätzte Leserinnen und Leser!

Graz, die Landeshauptstadt der Steiermark und zweitgrößte Stadt Österreichs, ist aufgrund ihrer hohen Lebensqualität geschätzt und beliebt. Maßgeblich dafür verantwortlich sind aber nicht die so zahlreich über das gesamte Stadtgebiet verstreuten Erholungs- und Grünanlagen, sondern auch eine historische Altstadt, die 1999 in die Liste der UNESCO-Weltkulturerbe aufgenommen wurde und dennoch keinem „Museum“ gleicht, das tagtäglich ausschließlich von Touristenkarawanen durchwandert wird. Ganz im Gegenteil, unsere Altstadt ist ein beliebter Wohnraum, aus dessen Mitte der Schloßberg eindrucksvoll hervorragt und auch von den AnrainerInnen gerne besucht wird. Mit Stand 1.01.2011 sind es 3.563 Personen, die im ersten Bezirk als Wohnbevölkerung geführt werden und Annehmlichkeiten des Lebens im Altstadt-Ambiente genießen. Natürlich gibt es auch Schattenseiten, die sich nicht leugnen lassen. Lärm ist eine davon. Hier versuchen wir in Graz eine Balance zwischen den Interessen von Gastronomie und Wirtschaft und jenen, der AnrainerInnen zu finden, sodass ein harmonisches Miteinander möglich ist. Mit entsprechender Sperrstundenregelung und Bewusstseinsarbeit gelangen uns dahingehend entscheidende Schritte – Heidelberg und andere europäische Städte verfolgen ähnliche Konzepte. Ziel ist es, die Altstädte pulsierend und lebendig zu erhalten und dennoch jene Kriterien zu schaffen, die Lebensqualität für die Wohnbevölkerung ausmachen.

## Ladies and Gentlemen, Dear Readers,

Graz, the provincial capital of Styria and Austria's second largest city is valued and popular for its high standard of living. Not only the numerous recreational areas and parks scattered throughout the city are significantly responsible for this but also the historic city centre which was included on UNESCO's World Heritage List in 1999 but which, however, is not a museum visited every day by hordes of tourists alone. On the contrary, our historic city centre is a popular living space, out of whose midst the Schloßberg rises impressively and whose residents enjoy visiting it as well.

On 1.1.2011, 3,653 people who enjoy the amenities of living in the atmosphere of the historic centre were registered as residents in central district of the city. Of course, there is no denying that there are drawbacks. Noise is one of them. Here in Graz we are trying to find a balance between the interests of gastronomy and the economy on the one hand and of the residents on the other, so that a harmonious co-existence is possible. By way of appropriate regulations on opening hours and by awareness-raising we are succeeding in taking decisive steps in this respect - Heidelberg and other European cities share similar concepts. Our aim is to keep the city centres vibrant and lively while still being able to create those criteria which make up the quality of life for the residents.

Mag. Siegfried Nagl

Bürgermeister der Landeshauptstadt Graz | Mayor of the City of Graz  
und ISG-Präsident | and ISG-President

# Schöne Aussichten Bright Prospects

Denkmalpflege / Baukultur und Tourismus:  
Eine Nachlese zum Symposium

Monument Preservation/Building Culture and  
Tourism: Gleanings from the Symposium



ISG Präsident Bgm. Mag. Siegfried Nagl bei der Eröffnung des ISG Symposiums im Heimatsaal des Volkskundemuseums, Teil des ältesten Museums Österreichs, des Universalmuseums Joanneum  
Siegfried Nagl, ISG President and Mayor of the City of Graz, at the Opening of the ISG Symposium in the Heimatsaal of the Volkskundemuseum, part of Universalmuseum Joanneum, Austria's oldest museum

© Ledl, ISG

ISG Symposium 2011, Blick ins Auditorium  
ISG Symposium 2011, view of the auditorium © Ledl, ISG

„Wenn einer eine Reise tut, dann kann er was erzählen.“ Das Internationale Symposium 2011 des ISG, das diesmal Anfang Juli in Graz stattfand, kann dazu eine wichtige Ergänzung liefern: Wer die historische Baukultur pflegt und den Qualitätsmaßstab der zeitgenössischen Architektur hochhält, liefert spannenden Erzählstoff für die Reisenden... und den ortsansässigen Bewohnern oft wertvolle Einsichten.

Die Referentinnen und Referenten des Symposiums aus Deutschland, der Schweiz und Österreich stellten nicht nur gelungene Projekte zum Thema vor, sondern konnten diese Konzepte zur Attraktivierung von Bau-Kultur-Landschaften auch im internationalen Vergleich auf ihre Nachhaltigkeit überprüfen. Denkmalpfleger und Tourismusexperten bedenken in ihrer Fachbezogenheit oft kaum, wie eng die beiden Ma-

„Anyone who has been on a trip has a tale to tell.“ ISG's 2011 International Symposium which took place at the beginning of July in Graz has something important to add to this, that whoever maintains historical building culture and upholds the quality standards of contemporary architecture supplies travellers with fascinating stories and tales ... and local residents often with valuable insights.

At the symposium, the speakers from Germany, Switzerland and Austria did not just present successful projects on the subject but were able to examine the sustainability of these concepts to make architectural and cultural landscapes more attractive in an international comparison as well. In their specialised areas monument conservationists and tourism experts hardly ever consider how closely monu-



Der ISG Vorstand mit den Vortragenden und einigen TeilnehmerInnen des Symposiums  
 The Board of the ISG with the speakers and some of the symposium participants © Ledl, ISG

ments and tourism are related to each another and interact with one another. Large areas of tourism live on historical heritage and, on the other hand, revenues from tourism often contribute to preserving cultural assets.

Monument preservation does not only deal with the conservation of listed buildings but also with their scholarly study. Christian Brugger from the Styrian branch of the Federal Monument Agency regrets that these two branches - monument preservation and tourism - have as yet shown few points of contact, "Only very slowly are co-operations which go beyond this beginning to develop here and there. Recently an information event was held with the Graz city guides and a representative of the Federal Monument Agency in which the viewpoints of monument preservation were discussed. This approach to monument preservation initiated by the tourism experts has shown that more detailed statements on monuments and their preservation can make the information provided for tourists definitely more interesting and that a certain obligation on the part of monument conservation arises from this. An approach in this direction is "Heritage Day" which takes place in Austria on the last Sunday in September. Its mission is the uniform presentation of and access to monuments throughout Austria which cannot be visited otherwise or only under difficult conditions. The increasing popularity of this event over the last years shows that teaching people about monument conservation and preservation can definitely be stimulating for tourism." Institutionalized co-operation between the Austrian Federal Monument Agency and tourism institutions would be desirable.

In their contributions both the Head of the Austrian Castles and Fortresses Authority and the Director of Monument Preservation at the Foundation for Prussian Palaces and Gardens confirmed the importance of monument preservation for tourism and presented examples of ways in which tourist requirements can be combined with the conservation objectives of historic buildings. The Austrian Castles and Fortresses Authority manages the majority of the publicly owned and publicly accessible listed buildings which are among Austria's major tourist attractions. In his report, Reinhold Sahl, Head of the Austrian Castles and Fortresses Authority showed that the revenues generated at least offset the maintenance costs. As far as expenditure is concerned, numerous parallels can be drawn between this and the monument conservation work and tourism activities of the Foundation for Prussian Palaces and Gardens, which was presented by Alfons Schmidt. The Foundation manages numerous historical monuments, including major ones such as Charlottenburg Palace or Sanssouci Palace in Potsdam. In the issue of the ISG Magazine whose publication occurred concomitantly with the symposium, Robert Stalla from the Vienna University of Technology took up a request which has often been made but has not yet been implemented in Austria, that a portion of the revenues generated by tourism be directly channelled into maintenance measures for historic monuments. His demand for higher-quality contemporary architecture in a historical context is also reflected in the first two papers, which confirmed that the continuity of the cultural characteristics of a place should be underlined by the interaction of historically valuable and high-

terien mit einander verknüpft sind und aufeinander einwirken. Doch gerade der Tourismus lebt in weiten Bereichen vom historischen Erbe, während auf der anderen Seite Einnahmen aus dem Tourismus oft zur Erhaltung von Kulturgütern beitragen.

Der Denkmalschutz kümmert sich nicht nur um die Erhaltung der Baudenkmäler sondern auch um die wissenschaftliche Bearbeitung. Christian Brugger vom Bundesdenkmalamt Steiermark bedauert, dass die beiden Einrichtungen bisher sehr wenige Berührungspunkte aufweisen. „Nur ganz langsam beginnen sich da und dort darüber hinaus gehende Kooperationen zu entwickeln. So wurde vor kurzem erstmals eine Informationsveranstaltung mit den Grazer StadtführerInnen und einer Mitarbeiterin des Bundesdenkmalamts durchgeführt, in der denkmalpflegerische Gesichtspunkte erörtert wurden. Dieses von Touristkern initiierte Herangehen an die Denkmalpflege hat gezeigt, dass vertiefende Aussagen über Baudenkmäler und deren Erhaltung das touristische Informationsangebot durchaus interessanter machen können und dass daraus auch eine gewisse Bringschuld des Denkmalschutzes resultiert. Ein Ansatz in diese Richtung ist der „Tag des Denkmals“, der in Österreich am letzten Sonntag des Septembers veranstaltet wird. Seine Aufgabe umfasst die österreichweit einheitliche Präsentation und Zugänglichkeit von Denkmalobjekten, die sonst nicht oder nur unter schwierigen Bedingungen besucht werden können. Die zunehmende Beliebtheit dieser Veranstaltung in den letzten Jahren zeigt, dass die Vermittlung von Denkmalschutz und -pflege durchaus auch für den Tourismus belebend sein können.“ Eine institutionalisierte Zusam-



Die Architektin und Vorsitzende des Vereines Platou – Plattform für Architektur und Tourismus – Bibiane Hromas bei ihrem Vortrag „Architektur macht Gäste“  
 Bibiane Hromas, architect and Chairman of the association Platou - Platform for Architecture and Tourism, giving her paper on "Architecture attracts Visitors"

© Ledl, ISG

menarbeit zwischen Bundesdenkmalamt und Tourismuseinrichtungen wäre wünschenswert.

Auch der Burghauptmann von Österreich und der leitende Baudirektor der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten, bestätigten in ihren Beiträgen die Bedeutung der Denkmalpflege für den Tourismus und brachten Beispiele, wie touristische Erfordernissen mit den Erhaltungszielen historischer Gebäude zu vereinbaren sind. Die Burghauptmannschaft Österreich verwaltet und bewirtschaftet einen Großteil der öffentlich zugänglichen und zu den touristischen Hauptattraktionen zählenden Baudenkmäler des Bundes. In seiner Bilanz wies Burghauptmann Reinhold Sahl nach, dass der erzielte volkswirtschaftliche Ertrag den Erhaltungsaufwand zumindest wettmacht. Hinsichtlich der Aufgaben finden sich zahlreiche Parallelen zur denkmalpflegerischen Arbeit und den touristischen Aktivitäten der Preußischen Stiftung Schlösser und Gärten, die Alfons Schmidt präsentierte. Die Stiftung verwaltet zahlreiche historische Baudenkmäler, darunter so bedeutende wie Schloss Charlottenburg oder Schloss Sanssouci in Potsdam. Im ISG-Magazin, das begleitend zum Symposium erschien, greift Robert Stalla von der TU-Wien dazu eine schon öfter erhobene, jedoch in Österreich noch nicht umgesetzte Forderung auf, einen Teil der Einnahmen aus der Tourismuswirtschaft direkt in die Erhaltungsmaßnahmen der historischen Baudenkmäler zu leiten. Auch seine Forderung für eine qualitativere zeitgenössische Architektur im historischen Kontext spiegelt sich in den ersten beiden Vorträgen wieder, die bestätigten, dass die Kontinuität der kulturellen Be-

sonderheit eines Ortes durch das Zusammenwirken historisch wertvoller und qualitativvoller neuer Baukultur untermauert wird und damit auch die Grundlage für einen zukünftigen Tourismus liefert.

Dieser allgemeinen Forderung nach Qualität steht die Praxis der gängigen Tourismuswerbung gegenüber, die gerne nur einige wenige historische Baudenkmäler als „absolut sehenswert“ propagiert und vieles als nicht nennenswerte Kulisse beiseite lässt. Die Folge beschreibt Alfons Schmidt in seinem Referat: nicht Schloss Sanssouci braucht den Status des UNESCO Welterbes, denn es wird ohnehin jährlich von tausenden Touristen besucht. Aber viele andere, weniger bis fast unbekannt Baudenkmäler der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten würden diesen Titel brauchen, um entsprechendes Interesse auf sich und Förderungen für die Erhaltung an sich ziehen zu können.

Diese These wurde im Vortrag von Horst Wadehn vom Deutschen UNESCO Welterbestättenverein bestätigt, der überzeugende Strategien zur touristischen Vermarktung von UNESCO Welterbestätten präsentierte. Voraussetzung für die touristische Positionierung dieser besonderen Auszeichnung, deren Status vor allem im asiatischen Raum für die Wahl des Reiseziels entscheidend sein kann, ist nach seiner Erfahrung die authentische und überzeugende Präsentation durch Touristiker und die lokale Bevölkerung. Dazu gehört auch, dass die Verantwortlichen für das jeweilige UNESCO Welterbe die bestehenden Informationsmechanismen nutzen, um diesen besonderen Status im Bewusstsein der lokalen Bevölkerung zu verankern. Wenn etwa – wie erlebt – das Personal der

quality new architecture and thus provide the basis for future tourism.

This general demand for quality is up against the practice of common tourism advertising which likes publicising just a few historical monuments as being "absolutely worth seeing" and sets many aside as scenery which is not worth mentioning. Alfons Schmid describes the result in his paper. He thinks that it is not Sanssouci Palace which needs the status of being a World Heritage Site because it is visited every year by thousands of tourists but rather that many other lesser known or unknown monuments managed by the Foundation for Prussian Palaces and Gardens need this title in order to be able to attract interest and subsidies for their maintenance.

This thesis was confirmed in the lecture given by Horst Wadehn from the German World Heritage Association who presented convincing strategies for marketing UNESCO World Heritage Sites for tourism. In his experience, the prerequisite for positioning this particular distinction, whose status can be decisive for the choice of a destination, particularly in Asia, as far as tourism is concerned, is the authentic and convincing presentation by tourism experts and by the local population. This includes the fact that those responsible for the respective World Heritage Site use the existing information mechanisms to anchor this special status in the minds of the local population. If, for example, as really happened, the local tourist information office is unable to provide any information, valuable opportunities are not exploited. The aim should be that even the restaurants train their staff so that each of them can name the local World Heritage Site briefly – for only then has its distinction reached the local population. Unlike the representatives from the field of tourism advertising who attended the symposium and have an eye on "stand-alone characteristics" in particular, Wadehn thinks that as far as the situation in Graz is concerned, not the Uhrturm, Palais Attems, Herrngasse or Schloss Eggenberg need UNESCO's World Heritage seal but above all the space "in-between" needs the kind of care as a cultural asset which is linked to this status. The German World Heritage Association has already been able to attain its goal to a large extent, that cultural heritage is widely held in high regard – even getting partial financing from the tourist industry. In Austria the joint presentation of all 9 World Heritage Sites would anchor them better in the minds of the population and let them be used better for tourism purposes, too.



Die Diskussion geleitet von ISG Geschäftsführer Hansjörg Luser fand im Garten des Heimatsaals statt: Wolfgang Muchitsch (Universalmuseum Joanneum), Susanne Höller (Graz Tourismus) und Jürgen Moravi (Vertreter des Bundesministeriums für Unterricht, Kunst und Kultur) stellten sich den Fragen der Teilnehmerinnen

The discussion led by Hansjörg Luser, Managing Director of ISG took place in the garden of the Heimatsaal: Wolfgang Muchitsch (Universalmuseum Joanneum), Susanne Höller (Graz Tourism) and Jürgen Moravi (representative of the Federal Ministry of Education, Arts and Culture) answered questions from the audience © Ledl, ISG

The topic of building culture as a major urban adventure factor and as that part of the rural culturoscape which it shapes was discussed by several speakers. The Swiss prize for the "Historical Hotel/Restaurant of the Year" presented by Georg Carlen, which is awarded jointly with the Swiss ICOMOS Commission is directly linked to tourism. This award is the result of a congress held in 1995. At that time a number of historical hotels in the canton were about to be demolished as the historical building fabric in particular had largely been adulterated by the architectural purges of the post-war period. However tourism experts, architects and monument preservationists were able to reach an agreement that many of the hotels ought to be restored according to their original plans in order to display the characteristics of historical Swiss alpine architecture and put it in the international limelight. In the meantime the reputation of the projects submitted for this prize has been recognized internationally and this has led to the formation of an advertising association "Swiss Historic Hotels", a recognized brand today. This initiative has already found a successor in South Tyrol. The architect Bibiane Hromas analysed architecture as a contemporary instrument of the concept of tourism. She pursued the potential of travellers interested in building culture for whom high-quality architecture is an important travel factor. Her finely detailed structure differentiates between travellers interested in architecture/building culture in general down to those "architecture lovers" for whom architecture – even that of the hotel they have booked – is the fundamental motivation for a trip. High-quality building culture should be recognised as a valuable marketing factor and/or architecture should be positioned as a brand by tourist companies. Architecture shapes the image



of destinations and thus supplies important stories and tales for the travellers. Via her association platou – Platform for Architecture and Tourism – Hromas addresses the topic in a differentiated manner and, in her investigations, comes to the conclusion that building culture is a very powerful motor for tourism and its importance will grow significantly in the coming years.

The Swiss foundation "Vacations in Monuments", presented by Monika Sutter also profits from these architecture enthusiasts. Its success story is based on the revitalisation of historical buildings, which are no longer used, according to strict monument preservation criteria. The buildings have been equipped with essential contemporary living comfort, are rented out for tourist use and have thus been saved from decay. The foundation which was set up 5 years ago and is part of the Swiss Heritage Society can look back on an impressive success story, precisely because buildings which had been empty for decades were also taken over by the foundation and thus "local ruins" which were frequently disagreeable have become new,

Die Exkursion begann in der Uhrturmkasematte mit einer bauhistorischen Analyse des Steirischen Wahrzeichens durch Markus Zechner

The field trip started in the casemate of the Uhrturn with an architectural analysis of the Styrian landmark by Markus Zechner

© Ledl, ISG

lokalen Tourismus-Informationsstelle darüber keine Auskunft geben kann, dann sind wertvolle Möglichkeiten nicht ausgeschöpft. Ziel sollte es sein, dass selbst die Gastronomie ihr Personal soweit schult, dass jeder das lokale Welterbegebiet mit einem Satz benennen kann – erst dann ist die Auszeichnung bei den Bewohnern angekommen. Im Gegensatz zu anwesenden Vertretern der Tourismuswerbung, die vor allem „Alleinstellungsmerkmale“ im Auge haben, meinte Wadehn zur Situation in Graz: Nicht der Uhrturm, das Palais Attems, die Herrengasse oder das Schloss Eggenberg brauchen das UNESCO Welterbesiegel, sondern vor allem der Raum dazwischen braucht die Pflege als Kulturgut, die mit diesem Status verbunden ist. Der

UNESCO Welterbestättenverein in Deutschland konnte seine Zielsetzungen, einer breiten positiven Wertschätzung des kulturellen Welterbes schon weitestgehend erreichen - sogar mit einer anteiligen Finanzierung durch die Tourismuswirtschaft. Auch in Österreich würde sich eine gemeinsame Präsentation seiner 9 Welterbestätten in der Bevölkerung besser verankern und touristisch sicher besser nutzen lassen.

Das Thema Baukultur als wichtiger urbaner Erlebnisfaktor und als gestaltgebender Teil der ländlichen Kulturlandschaft, wurde von mehreren Vortragenden thematisiert: Gerade im direkten Zusammenhang mit dem Tourismus steht der von Georg Carlen präsentierte „Schweizer Preis für das historische Hotel/Restaurant des Jahres“, der gemeinsam mit der Schweizer ICOMOS-Kommission verliehen wird. Dieser Preis ist das Resultat einer Fachtagung aus dem Jahre 1995. Damals standen eine Reihe von historischen Hotels im Kanton kurz vor dem Abbruch, da insbesondere die historische Substanz in den Nachkriegsjahren durch architektonische „Säuberungen“ weitgehend verfälscht war. Doch Touristiker, Architekten und Denkmalschützer konnten sich einigen, dass viele der Hotels entsprechend ihrer ursprünglichen Planung wieder hergestellt werden sollten, um die Besonderheit der alpinen historischen Schweizer Architektur zu repräsentieren und interna-

tional ins Licht zu rücken. Mittlerweile ist das Renommé der eingereichten Projekte für diesen Preis international bekannt und hat deshalb in der Folge zur Bildung einer Werbegemeinschaft der „Swiss Historic Hotels“ geführt, die heute eine bekannte Marke darstellen. Die Initiative fand in Südtirol bereits eine Nachfolge.

Baukultur als zeitgenössisches Instrument der Tourismuskonzeption analysierte die Architektin Bibiane Hromas. Sie ging dem Potential von baukulturell interessierten Reisenden, für die qualitätsvolle Architektur einen wichtigen Reisefaktor darstellt, nach. Ihre feine Gliederung unterscheidet zwischen allgemein an Architektur/Baukultur interessierten Reisenden bis hin zu jenen „Architektur-Profis“, für die Architektur – auch die des gebuchten Hotels – eine grundlegende Motivation für eine Reise darstellt. Qualitätvolle Baukultur sollte von touristischen Betrieben als wertvoller Marketingfaktor erkannt bzw. Architektur als Marke positioniert werden. Architektur prägt das Bild von Reisedestinationen und liefert damit wichtigen Erzählstoff für die Reisenden. Mit ihrem Verein Platou – Plattform für Architektur und Tourismus – widmet Hromas sich dem Thema sehr differenziert und kommt in ihren Untersuchungen zum Schluss: Baukultur ist ein starker Motor für die Tourismuswirtschaft, und deren Bedeutung wird in den kommenden Jahren noch deutlich steigen.

lively spots in the historical building fabric of places. The intransigence with which the buildings have been renovated in line with monument preservation standards limits the use of some of the buildings to the summer months as the installation of a heating system would not have been good for the historic building fabric. And not infrequently has the former blot become the most often photographed motive of "typical local architecture" thanks to the consistent actions of the foundation.

The project LOB (Living in Farmhouses in Eastern Styria) which is now marketed under Landlust followed a similar concept. Subsidies from the Revitalisation Fund of the Styrian Government formed the basis of this project which was presented by Karl Amtmann and which has been regularly reported on in the ISG Magazine. By way of this concept a model maintenance programme for historical rural buildings was initiated. This is a link to the topic of cultural landscape. Requirements due to changed ways of life and the radical changes to the structure of agriculture arising from the course of globalisation have contributed significantly in recent years to the fact that historical agricultural buildings are being demolished and replaced by arbitrary residential buildings or agricultural buildings. Via advice and financial subsidies from the LOB project many unused buildings – farmhouses, gra-

Der 2. Exkursionspunkt war der Umbau des Haupthauses des Universalmuseums Joanneum, präsentiert von Karl Scela. Der Entwurf der Architekten Njeto / Sobejano sieht eine unterirdische Erschließung der Museumsgebäude vor, die Belichtung erfolgt über auf den Kopf gestellte Glaszylinder, die in das Untergeschoss ragen  
The second item on the field trip agenda was the conversion of the main building of Universalmuseum Joanneum presented by Karl Scela. The concept of the architects Njeto / Sobejano provides an underground entrance to the museum building, lit by inverted glass cylinders protruding into the lower floor © Ledl, ISG





Den Abschluss der Exkursion bildete das Schloss Eggenberg, UNESCO Welterbe seit 2010. Die konservatorischen Arbeiten der letzten 10 Jahre wurden von Barbara Kaiser detailreich erläutert und mit einer Führung durch die Prunkräume abgeschlossen  
 The field trip ended at Schloss Eggenberg, a UNESCO World Heritage Site since 2010. Barbara Kaiser explained in detail the conservation work of the last ten years and gave a guided tour of the staterooms © Ledl, ISG

Von diesem architekturbegeisterten Publikum profitiert auch die Schweizer Stiftung „Ferien im Baudenkmal“, die von Monika Suter vorgestellt wurde. Ihre Erfolgsgeschichte beruht auf einer nach strengen denkmalpflegerischen Kriterien durchgeführten Revitalisierung funktionslos gewordener historischer Bauten, die ausgestattet mit dem notwendigsten zeitgenössischen Wohnkomfort, für touristische Nutzungen vermietet und so vor dem Verfall gerettet werden. Die Stiftung, die seit 5 Jahren besteht und beim Schweizer Heimatschutz angesiedelt ist, kann auf eine beeindruckende Erfolgsgeschichte verweisen, gerade weil auch seit Jahrzehnten leerstehende Bauten von der Stiftung übernommen werden und damit oft unliebsame „Ortsruinen“ zu einem neuen, lebendigen Punkt im historischen Baugesfüge eines Ortes werden. Die Kompromisslosigkeit, mit der die Bauten nach denkmalpflegerischen Standards wiederhergestellt werden, schränkt bei einigen Gebäuden die Benutzung auf die Sommermonate ein, da der Einbau einer Heizung für die Denkmalsubstanz nicht zuträglich wäre. Und nicht selten wird durch das konsequente Handeln der Stiftung, der einstige Schandfleck des Ortes zum meist fotografierten Motiv einer „lokal typischen Architektur“!

Ein ähnliches Konzept verfolgte das Projekt LOB – Leben in oststeirischen Bauernhöfen – das heute unter dem Namen LandLust vermarktet wird. Basis dieses von Karl Amtmann vorgestellten Projektes waren die Förderungen des Revitalisierungsfonds der Steiermärkischen Landesregierung – die Projekte wurden laufend im ISG Magazin publiziert. Mit diesem

naries, typical Styrian “Kellerstöckl” were renovated according to the principles of monument preservation. After their revitalisation they often serve guests as holiday accommodation and farmers as an additional source of income. The project LOB shows the way in which considerable local success was achieved and awareness raised for historical and contemporary building culture by investing relatively little money and with expert advice, now the regret is all the greater that no successor has as yet been found.

The revitalisation of unused industrial monuments in the Ruhr helped a region to a new identity which had felt itself to be disadvantaged as a result of development. In her written remarks and impressive pictures Irene Wiese von Ofen illustrated very clearly the current transformation of the Ruhr which experienced rapid growth of heavy industry in one century and then over the last fifty years the deindustrialisation of coal and steel, associated with the dramatic loss of jobs and the continual shrinking of the population. The social and economic weakness could be overcome by the establishment of and targeted promotion of universities and other educational facilities as well as by broad consensus through cultural policy and tourism. The landmarks of this transformation are the listed industrial plants of high-quality design which have been redeveloped and some of which extensively remodelled into concert halls, theatres, dance centres, meeting places, museums, kindergartens and exhibition halls. Nowadays they are the focal point for tourism in a region which previously knew no tourism. The most obvious expression of this

Konzept konnte ein Erhaltungsprogramm für die historischen, ländlichen Bauten initiiert werden, das Vorbildcharakter besitzt und einen Anknüpfungspunkt zum Thema Kulturlandschaft darstellt. Ansprüche aus geänderten Lebensweisen und die im Zuge der Globalisierung stark veränderte Landwirtschaftsstruktur hat in den letzten Jahren wesentlich dazu beigetragen, dass historische landwirtschaftliche Gebäude demoliert und durch beliebige Wohngebäude oder landwirtschaftliche Industriebauten ersetzt wurden. Über Beratung und finanzielle Förderung durch das Projekt LOB konnten viele funktionslos gewordene Objekte – Bauernhöfe, Getreidekästen, Kellerstöckel etc. – nach denkmalpflegerischen Grundsätzen wiederhergestellt werden. Sie dienen nach der Revitalisierung häufig Gästen als Ferienwohnungen und den Landwirten als ergänzendes wirtschaftliches Standbein. Mit wenig monetärem Einsatz und fachlicher Beratung großer lokaler Erfolg und Bewusstseinsbildung für die historische und zeitgenössische Baukultur erreicht werden kann, konnte das Projekt LOB vielfach belegen; um so größer ist das Bedauern, dass dieses Programm leider noch keine Nachfolge gefunden hat.

Die Revitalisierung funktionsloser Industriedenkmäler im Ruhrgebiet verhalf einer Region, die sich als Ergebnis der Entwicklung als Verliererregion empfand, zu einer neuen Identität. Irene Wiese von Ofen hat in Ihren schriftlichen Ausführungen und mit beeindruckenden Bildern den aktuellen Wandel des Ruhrgebietes, das in einem Jahrhundert rasanten Wachstums der Schwerindustrie entstand und das im letzten halben Jahrhundert die De-Industrialisierung von Kohle und Stahl, verbunden mit einem dramatischen Verlust von Arbeitsplätzen und kontinuierlicher Schrumpfung der Bevölkerung durchlebte, sehr deutlich gemacht. Die soziale und wirtschaftliche Schwäche konnte durch die Ansiedlung und gezielte Förderung von Universitäten und anderen Bildungseinrichtungen überwunden und durch breiten Konsens zu Kulturwirtschaft und Tourismus aufgefangen werden.

Wahrzeichen dieses Wandels sind die unter Denkmalschutz gestellten Industrieanlagen hoher gestalterischer Qualität, die zu Konzerthäusern, Theatern, Tanzzentren, Begegnungsstätten, Museen, Kindergärten und Ausstellungshallen umgenutzt, z.T. auch umfangreich umgebaut wurden. Sie sind heute Angelpunkte für den in dieser Region einst gänzlich fehlenden Tourismus. Deutlichster Ausdruck dieses Wandels war die Ernennung zur Kulturhauptstadt 2010.

transformation was the region's nomination as Cultural Capital of Europe in 2010. The importance of building culture for a booming sports town like Schladming, which is getting ready for the Alpine World Ski Championships in 2013, was presented with great conviction by Mayor Jürgen Winter. The rapid growth of this tourism region within a limited area puts constant pressure on its expansion and renewal and leaves little time for decisions – in some cases the legal requirements of monument conservation offer a welcome pause for reflection. The faith and the activities of the municipality to maintain the historic building culture, which still characterises the town centre, impress as does the simultaneous effort for high-quality contemporary architecture in current building projects.

Many contributions in the concluding discussion substantiated the fact that the awareness of historical and contemporary building culture, which is often missing, goes hand in hand with considerable neglect of the topic in public. There is an obligation both for tourism experts and the monument conservationists to make people more aware of the importance of building culture and architecture and not just position individual highlights but rather a coherent whole as a "special tourist destination/outstanding monument". Projects which are successful from a building culture point of view and which can be successfully marketed for tourism purposes were seen on the second day of the symposium during the field trip through Graz, including the architectural history of the Uhrturm and its "function as a landmark" presented by Markus Zechner. The conversion of the Universalmuseum Joanneum, currently in progress, which was conveyed by Karl Scela offered an interesting insight into a listed ensemble in the heart of Graz's World Heritage Zone. The main building in Austria's oldest public museum is to be entered via a new visitor centre situated underground and is being adapted to modern museum standards. This is a task which will redesign a fascinating area of the Graz World Heritage Zone and of the city centre. The project to "Save the Eisernes Haus" which culminated in the building of the Kunsthaus proved yet again that the unique historical building "Eisernes Haus" was not given the recognition due to it until the contemporary Kunsthaus was erected adjacent to it. The subsequent tram ride to Schloss Eggenberg provided Daniela Freitag with the opportunity to report on the process of including this historical connecting axis in the Graz World Heritage Site and to intro-

duce the planned and partially started redesign of the connecting axis. The prerequisite for this was that the Annenstraße was defined as the connecting axis between both parts of Graz's UNESCO World Heritage Site – the old centre with its historic centre and Schloss Eggenberg and also as a partially protected buffer zone. Her presentation underlined that the distinction as UNESCO World Heritage has a particularly positive influence on the "IN BETWEEN" in building culture and this has to be impressed on the public to a greater degree. There is a lot of potential in making the historical axis Annenstraße more attractive in order to change the emotional perception of the city from a partial one into a valuable whole again. The visit to Schloss Eggenberg formed the magnificent conclusion to the field trip. Barbara Kaiser described in detail and from a monument preservation point of view the difficulties of maintaining the palace which has been part of Graz's UNESCO World Heritage Site since 2010 and is one of Styria's tourist magnets. Her profound knowledge made the concluding tour of the state rooms an unforgettable experience for all participants.

---

Die Bedeutung der Baukultur für eine boomende Sportstadt wie Schladming, die sich auf die Schi-WM 2013 vorbereitet, präsentierte schließlich Bürgermeister Jürgen Winter mit großer Überzeugung. Das rasante Wachstum dieser Tourismusregion innerhalb eines begrenzten Raumes erzeugt ständigen Druck der Ausweitung und Erneuerung und lässt wenig Zeit für Entscheidungen – in manchen Fällen bietet der gesetzliche Denkmalschutz eine willkommene Nachdenkpause. Das Bekenntnis und die Aktivitäten der Stadt zur Erhaltung der historischen Baukultur, die immer noch das innere Stadtbild prägt, beeindrucken ebenso wie das gleichzeitige Bemühen um qualitätvolle zeitgenössische Architektur für aktuelle Bauvorhaben. Die abschließende Diskussion belegte in vielen Beiträgen, daß das häufig fehlende Bewusstsein für historische und zeitgenössische Baukultur nicht zuletzt mit einer starken Vernachlässigung des Themas in der Öffentlichkeit einher geht. Es besteht sowohl von Seiten des Tourismus als auch von der Denkmalpflege eine Bringschuld, um die Bedeutung von Baukultur und Architektur bewußter zu machen und nicht einzelne Highlights sondern ein zusammenhängendes Ganzes als „besondere touristische Destination/als herausragendes Denkmal" zu positionieren.

Baukulturell gelungene Projekte, die touristisch erfolgreich vermarktet werden, konnten bei der Exkursion in Graz am zweiten Konferenztag erlebt werden, u.a. die architektonische Geschichte des Uhrturmes und seine „Wahrzeichenfunktion", die von Markus Zechner präsentiert wurde. Auch der aktuell noch in Gang befindliche Umbau des Universalmuseums Joanneum, vermittelt von Karl Scela bot einen sehr interessanten Einblick in ein denkmalgeschütztes Ensemble im Herzen der Grazer UNESCO Welterbezone. Der Schlüsselbau zum ältesten öffentlichen Museum Österreichs soll nun über ein unterirdisch angesiedeltes neues Besucherzentrum auf zeitgemäßen Museumsstandard gebracht werden; eine Aufgabe, die ein spannendes Areal des Grazer Welterbes und Stadtzentrums neu gestaltet. Auch das Projekt der „Rettung des Eisernen Hauses", das schließlich in den Bau des Kunsthauses mündete bewies einmal mehr, dass das historisch einzigartige Grazer Bauwerk des Eisernen Hauses erst durch die zeitgenössische Überformung des Kunsthauses die ihm gebührende baukulturelle Anerkennung gefunden hat. Die anschließende Straßenbahnfahrt zum Schloss Eggenberg bot Daniela Freitag Gelegenheit, über den Prozess der Einbeziehung dieser historischen Verbindungsachse in die Grazer Welterbezone zu berichten und die geplante und teilweise schon in Angriff genommene Neugestaltung vorzustellen. Voraussetzung dafür war die Festlegung, dass die Annenstraße als Verbindungsachse der beiden UNESCO Welterbeteile von Graz – Altstadt mit historischem Zentrum und Schloss Eggenberg als teilgeschützte Pufferzone einzustufen ist. Ihre Darstellung untermauert, dass die Auszeichnung UNESCO Welterbe auf das „DAZWISCHEN" an Baukultur besonders positiven Einfluss hat und deshalb viel stärker in das Bewusstsein der Bevölkerung gebracht werden muß. Die Attraktivierung der historischen Achse Annenstraße birgt viel Potential, um die emotionale Teilwahrnehmung der Stadt wieder zu einem wertvollen Ganzen zu formieren. Den hervorragenden Abschluss der Exkursion bildete der Besuch von Schloss Eggenberg, wo Barbara Kaiser in detailreicher Präsentation die Schwierigkeiten der denkmalpflegerischen Erhaltung des Schlosses darlegte, das seit 2010 zum UNESCO Welterbe Graz gehört und ein touristischer Magnet der Steiermark ist. Ihre profunden Kenntnisse ließen den abschließenden Rundgang durch die Prunkräume zu einem besonderen Erlebnis für alle Teilnehmer werden.

# Metamorphosen des Wohnens in der historischen Stadt

## The Metamorphoses of Living in Historic Centres

Inzwischen ist es fast vergessen: In den Altstädten der 1960er und 1970er Jahre des vorherigen Jahrhunderts wohnten in den unsanierten und vom Verfall bedrohten Häusern meist nur noch die Armen, die Alten und die Ausländer, also die Verlierer, die es nicht geschafft hatten, rechtzeitig wegzuziehen oder sich neue bessere Wohnungen nicht leisten konnten - Wohnen in der Altstadt als Makel und Unglück.

We have almost forgotten what it used to be like – in the 1960s and 1970s mostly only poor people, old people and foreigners still lived in the historic centres in the old houses which had not been renovated and were threatened by decay. In other word the losers who had failed to move away in time or were unable to afford new and better flats – living in the historic centre was a stigma and misfortune.

**M**it der erfolgreichen Sanierung der historischen Stadtkerne in den 1970er und 1980er Jahren änderte sich das Bild grundlegend. Sie konnte nur gelingen, weil seinerzeit engagierte und mutige Bürger den verborgenen Charme der historischen Bestände erkannten und bereit waren, die damals mit beachtlichen Risiken verbundene Altbauerneuerung auf sich zunehmen. Sie setzten dem Ideal des freistehenden Eigenheims im Grünen selbstbewusst das Ideal des urbanen Wohnens entgegen - Wohnen in der Altstadt als Experiment und neuer Lebensentwurf. Und heute? Das Bild ist uneinheitlich: einerseits überbordend vitale Altstädte, deren Attraktivität für Kunden, Touristen und feierfreudige Jugendliche das Wohnen teuer, aber auch anstrengend macht. Viele Altstadt-pioniere, die inzwischen in den von ihnen selbst erneuerten Fachwerkbauten alt geworden sind, fühlen sich nicht mehr zuhause und leiden an der überbeanspruchten Stadt. Gleichwohl gehört der historische Stadtkern dort inzwischen zu den teuersten Wohnlagen - Wohnen in der Altstadt als Luxusgut und einträgliches Geschäft. Andererseits die Altstädte, meist in strukturschwachen Regionen, in denen sich die Sanierungen der frühen Jahre ihre Wirkung eingebüßt haben und denen neuerlicher Niedergang droht. Leere Läden, ungenutzte Obergeschosse, abgenutztes Straßenmobiliar und Fassaden, deren Farbe abblättert, sind untrügliche Zeichen - Wohnen in der Altstadt als gefährdetes Gut und öffentliche Aufgabe. In diesen

Städten ist der Erhalt des Altstadtwohnens als Teil der „Sanierung der Sanierung“ das Gebot der Stunde.

**W**hen the historic city centres were successfully renovated in the 1970s and 1980s the picture changed radically. The redevelopment was only able to succeed because citizens, who were committed and courageous, recognised the hidden charm of the historical buildings and were prepared to take on the renovation of the old buildings which, at that time, were associated with considerable risks. Self-confidently they set the ideal of urban living – living in the historic centre as an experiment and new concept of life – against the ideal of a detached home in the country.

And nowadays? The picture is inconsistent – on the one hand exuberant and vital historic centres whose attractiveness for customers, tourists and party-going young people makes living expensive and also exhausting. Many pioneers of the historic centres, who in the meantime have grown old in the half-timbered houses which they themselves renovated, no longer feel at home and are troubled by the overused city. Nevertheless historic centres are now among the most expensive residential areas – living in the historic centre as a luxury item and lucrative business. On the other hand we have the historic centres, which are usually situated in structurally weak regions in which the renovations of the early years have lost their effect and

which are threatened by renewed decline. Empty shops, unused upper floors, worn street furniture and facades with peeling paint are unmistakable signs – living in the historic centre as an endangered resource and public task. In these cities the preservation of living in the historic centre is part of the "renovation of the renovation" and remains the order of the day.



**Prof. Dr. Johann Jessen**, Hochschul-lehrer für Grundlagen der Orts- und Regionalplanung am Städtebau-Institut der Universität Stuttgart. Mitglied des Wissenschaftlichen Kuratoriums von Forum Stadt - Netzwerk historischer Städte e.V.

**Johann Jessen**, Professor for Basic Urban and Regional Planning at the Urban Design Institute, University of Stuttgart. Member of the Board of Trustees of Forum Stadt – Netzwerk historischer Städte e.V.

[www.forum-stadt.eu](http://www.forum-stadt.eu)

# Das Wohnen als Chance im Wandel der Altstadt Dwellings as an Opportunity in the Changes in Historical Town Centres

Das Netzwerk Altstadt ist eine Schweizerische Kompetenzplattform rund um Altstadtfragen. Sie beschäftigt sich vor allem mit den Folgen des Strukturwandels – spürbar durch ausziehende Läden in kleineren und mittleren Städten. Der Wohnnutzung kommt bei diesem Wandel eine zentrale Bedeutung zu. Sie ist nicht als Ersatz für ausziehende Läden sondern als Stütze für die einbrechenden Erträge in den Erdgeschossen zu verstehen. Lässt sich die Ökonomie einer Liegenschaft stabilisieren, kann differenziert auf die veränderte Situation im Erdgeschoss reagiert werden.

„Netzwerk Altstadt“ (Network Historic Town Centre) is a centre of competence in Switzerland for questions relating to historic town centres. It deals above all with the results of the structural change which is noticeable due to shops moving out of smaller and medium-sized towns. Residential use is of major importance in this change. It is not a substitute for vacant shops but rather a support for the falling revenues from the ground floors. If the economics of a building can be stabilized, the reaction to the changed situation on the ground floor is different.

**M**it dem Rückgang des Einzelhandels in den kleineren und mittleren Städten brechen auch die Erträge auf den Ladenflächen ein. Dem Hauseigentümer fehlt das Geld für den Unterhalt und allfällige Anpassungen an das neue Marktumfeld. Eine zusätzliche Gefahr lauert in den Nachnutzungen, die anstelle des bisherigen Ladens ins Erdgeschoss einziehen. Oft ist der Eigentümer in seiner Not versucht, jedes Angebot anzunehmen, welches das bekannte Bild von Imbissbuden, Telefonshops oder Spielsalons ergibt. Damit verschlimmert sich das Problem. Die Geschäftslage wird weiter abgewertet und die Wohnungen, die den Hauptteil der Rendite liefern sollten, verlieren an Wert.

## Der Spirale entgegenwirken

Das Netzwerk Altstadt hat sich zum Ziel gesetzt, dieser Entwertungsspirale entgegen zu wirken. Es soll frühzeitig mit den Städten und den Eigentümern nach Wegen gesucht werden, so dass es nicht zu einem Ausverkauf der Innenstädte kommen muss. Dabei spielt das Wohnen oft die zentrale Rolle. Mittels einer Umfrage, an der 150 kleinere und mittlere Städten in der Schweiz teilnahmen, konnte gezeigt

**W**ith the decline of the retail sector in smaller and medium-sized towns revenues from retail space are also falling. Money is lacking for building owners to maintain the buildings and to undertake any necessary adaptations to the new market environment. An additional danger is lurking in subsequent users who move into the ground floors instead of the previous shops. In their desperation the owners are often tempted to take any offers. This results in the well-known picture of snack bars, mobile telephone shops or game parlours which in turn aggravates the problem. The business situation deteriorates even further and the apartments which ought to generate the major portion of the revenues fall in value.

## Counteracting the downward spiral

Network Altstadt has set itself the task of counteracting this devaluation spiral. At an early stage ways are to be sought together with the towns and the owners to stop the town centres selling themselves out. Residential use often plays a major role. Using a survey of 150 smaller and medium-sized towns in Switzerland it could be shown that revenues from flats

in the historic town centres remain practically stable or even increase while the rental costs of the majority of retail spaces are falling. Dwellings are therefore in a position to make a fundamental contribution to this instable situation and, in part, to relieve shops of rent in order to facilitate their survival.

## Revalue residential use

The vibrancy of our historic town centres stems from their mixed use and the colourfulness of their residents and their life styles. Neither dwellings for the better situated nor residential care for the elderly should be focused on as the only possible approach. It is rather a question of recognizing which residential potential lies dormant in the historic centre and how it can be tapped. However, each building and each street must be able to go its own way.

Network Altstadt can offer interested towns four instruments (see box) to help them come to terms with their future. On the one hand, these should help them to gain knowledge for planning and urban development, on the other hand a dialogue process should be initiated with the





Der Ladenleerstand in den kleineren und mittleren Zentren zwingt zu Lösungen, die tiefer greifen als reines Stadtmarketing. Es geht um eine Neuausrichtung der Nutzung. Dem Wohnen kommt dabei eine zentrale Rolle zu

Empty shops in the centres of smaller and medium-sized towns force solutions which dig deeper than does city marketing. It is a question of a reorientation of the use. Residential use is important in this context

© Netzwerk-Altstadt

Unsere Altstädte müssen grüner und lebendiger werden, um ein attraktives Wohnumfeld zu bieten. Dabei dürfen wir keine Angst vor engagierten Bürgern haben, sondern kreative Spielregeln für die Nutzung des Außenraumes entwickeln

Our town centres have to become greener and livelier in order to offer an attractive living environment. We should not be afraid of citizens' initiatives but rather develop creative rules of play for the use of outside spaces © Netzwerk-Altstadt

werden, dass die Erträge aus den Wohnungen in der Altstadt praktisch stabil bleiben oder gar ansteigen, während die Mieten auf den Ladenflächen mehrheitlich sinken. Das Wohnen ist also in der Lage, einen wesentlichen Beitrag in dieser instabilen Situation zu leisten und teilweise auch die Läden von den Mieten zu entlasten, um deren Überleben zu erleichtern.

### Das Wohnen aufwerten

Das Lebendige an unseren Altstädten ist ihre Nutzungsmischung und ihre Buntheit an Bewohnern und Lebensstilen. Es soll also weder das gehobene Wohnen noch das Wohnen im Alter als alleinseligmachender Ansatz ins Zentrum gestellt werden. Vielmehr geht es darum, zu erkennen, wo in der Altstadt welche Wohnpotenziale schlummern, und wie sie erschlossen werden können. Dabei muss jedes Haus und jede Gasse ihren eigenen Weg gehen können.

Das Netzwerk Altstadt bietet interessierten Städten vier Werkzeuge an (siehe Kasten), um sich mit ihrer Zukunft auseinander zu setzen. Zum einen sollen damit Erkenntnisse für die Planung und Stadtentwicklung gewonnen werden, zum an-



deren soll damit ein Dialogprozess mit den Eigentümern und Akteuren initiiert werden. Ohne eine enge Zusammenarbeit mit diesen Zielgruppen ist ein Prozess wenig wirkungsvoll.

### Haus-Analyse

Für den Eigentümer einer Liegenschaft ist die Haus-Analyse das zentrale Instrument. Sie zeigt ihm auf, wo sein Haus baulich steht, welche Mängel es aufweist und was unternommen werden könnte, um es langfristig wieder mit Leben zu füllen. Dabei spielen bauliche Überlegungen ebenso eine Rolle wie die Klärung des Marktbedürfnisses und die Entwicklung des Umfeldes. Resultat ist eine Zukunftsperspektive mit Renditerechnung, die als

Basis für weitere Entscheidungen dienen soll. Erst wenn der Eigentümer erkennt, dass er mit einer langfristigen Strategie besser fährt als mit einer kurzfristigen Nachnutzung, kann dem gefährlichen Trend des „Downgrading“ entgegen gewirkt werden. Idealerweise kann mit einer reduzierten Miete im Erdgeschoss ein Laden erhalten bleiben.

### Gassenclub

Das zweite Instrument, das dieser Stabilisierung das Terrain ebnet, nennt sich „Gassenclub“, indem es die Eigentümer einer Gasse oder eines Quartiers zusammennimmt und in einen Austausch bringt. Ziel ist eine Solidarisierung der Eigentümer, indem sie sich auf eine Entwicklungspers-

**Werkzeuge:** Neben den beiden im Text erwähnten Werkzeugen Haus-Analyse und Gassenclub, die von unten nach oben wirken, existieren zwei Strategiewerkzeuge: Stadtanalyse und Nutzungsstrategie. Sie setzen bei Verwaltung und Politik an und wirken von oben nach unten. Die Stadtanalyse stellt eine standardisierte Analyseverfahren für den Ist-Zustand und die Problemfelder einer Altstadt dar. Die Nutzungsstrategie bezeichnet die Potenziale bei der Nutzung und startet einen Beteiligungsprozess mit den Eigentümern und Ladenbetreibern. Die Werkzeuge werden von lizenzierten und geschulten Fachleuten angewendet und unterliegen einer Qualitätskontrolle durch das Netzwerk Altstadt.

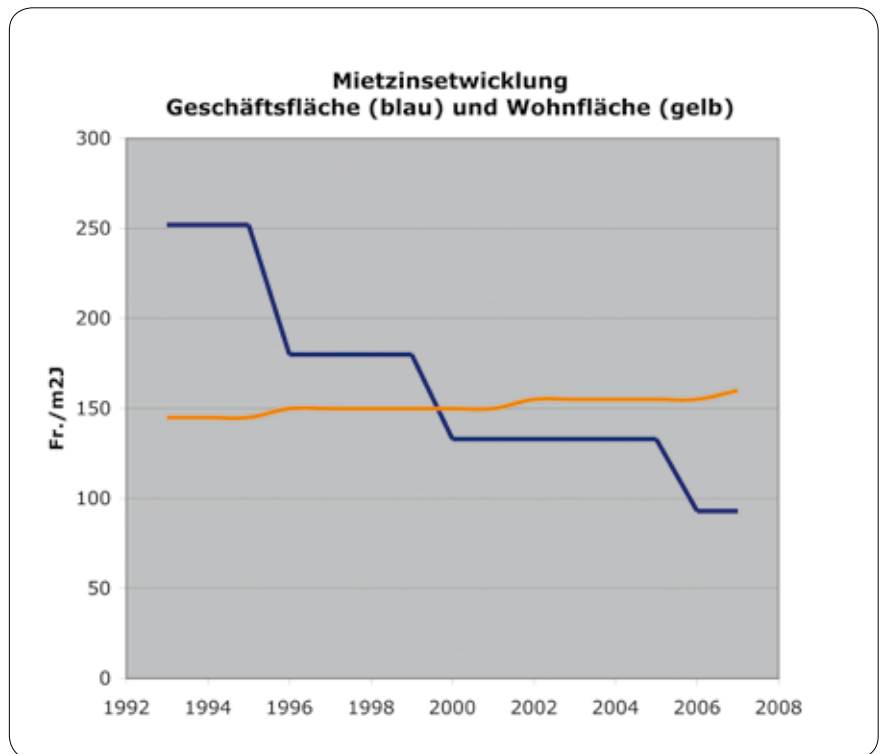
**Tools:** in addition to the two instruments mentioned in the article – the building analysis and the street club which work “bottom-up”, there are also two strategic tools – town analysis and usage strategy. They start with administration and politics and work “top-down”. The town analysis instrument is a standard analysis method for the actual condition and the problem areas of a historic town centre. The usage strategy describes the usage potential and starts a participation process with the owners and shopkeepers. The tools are used by licensed and trained experts and are subject to quality control by Netzwerk Altstadt.

pektive für ihre Häuser einigen. Sie verschaffen sich damit gegenseitig Investitionsunsicherheit und treten gegenüber der Stadt als Partner auf.

Je besser die Eigentümer wissen, wohin die Reise mit ihren Häusern gehen soll, umso eher kann die Stadt die passenden Rahmenbedingungen und Hilfestellungen dazu bieten. Das kann in Form von wohnfreundlichen Bauvorschriften oder Einschränkungen für lärmintensive Gewerbe sein. Das kann aber auch in der punktuellen Übernahme von Investitionen mit Signalcharakter liegen. Ein Beitrag an Sanierungsarbeiten der Häuser selber ist in der Schweiz kein Thema und lediglich in Form von Sanierungskosten bei denkmalpflegerisch bedeutsamen Gebäuden denkbar. Der Markt muss also den Umbau der Häuser finanzieren, was in den meisten Fällen gelingt.

### Die Nachfrage ist vorhanden

Das Wohnen in der Altstadt ist beliebt, wobei wir bei kleineren bis mittleren Städten im Bereich von 1 500 bis 40 000 Ein-  
→



**Mietzinsetwicklung in einer Liegenschaft in Burgdorf (CH). Im gleichen Haus fällt der Ertrag der Geschäftsfläche durch wiederholten Leerstand während das Wohnen stabil bleibt**  
**Rental trends in a building in Burgdorf (CH). In one building revenues from retail space fall due to repeated vacancies while that for residential space remains stable**

© Netzwerk-Altstadt



**Das Werkzeug „Gassenclub“ bringt die Eigentümer einer Gasse oder eines Quartiers zusammen, um gemeinsam Strategien für ihre Gasse zu finden**  
**The instrument “Street Club” brings together the owners of buildings in streets or quarters in order to deliberate joint strategies for their streets**

© Netzwerk-Altstadt

owners and actors. Any process will not be effective without close co-operation with these target groups.

### Building analysis

A building analysis is the central instrument for the owners of a building. It shows them the structural state of the building, its deficiencies and what can be undertaken in order to fill it with life again in the long-term. In this process structural deliberations play just as much a role as does the clarification of market requirements and the development of the surroundings. The results are future prospects with a calculation on returns which serves as the basis for further decisions. Only when the owner recognizes that he is better off with a long-term strategy than with a short-term concept for subsequent use can the dangerous "downgrading" trend be counteracted. Ideally a shop will be able to survive if ground floor rental charges are reduced.

### Street Club

The second instrument which paves the way for this stabilization is the "street club". It gathers together the owners of buildings in a street or a quarter to exchange ideas. The aim is to bring about solidarity between the owners by getting them to agree to development perspectives for their buildings. In this way they obtain mutual investment security and act as partners vis-à-vis the town.

The better the owners know the way in which their buildings are developing the more likely it is that the town can offer suitable framework conditions and assistance. This can be in the form of dwelling-friendly building regulations or restrictions on noisy crafts and trades or in the form of taking over individual investments which have a signal character. Contributions in the form of renovations to the buildings themselves are not an issue in Switzerland and only conceivable in the form of renovation costs for buildings which are significant from a monument preservation point of view. The market thus has to finance the renovation of the buildings which in most cases succeeds.

### The demand exists

Living in the historic town centre is popular although in smaller to medium-sized towns with between 1,500 and 40,000 inhabitants we are talking about selective demand. The more charming and more original a historic centre is, the more the  
→



**Nachnutzungen wie Bars, Imbisse oder Billigläden bergen oft die Gefahr des langsamen Abstieges einer Gasse und erschweren das Wohnen**

**Subsequent use as bars, snack bars or discount shops often conceals the danger of the slow deterioration of a street and makes living there more difficult** © Netzwerk-Altstadt

**Netzwerk Altstadt:** Das Netzwerk Altstadt geht auf eine Forschungsinitiative des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) der Schweizerischen Eidgenossenschaft zurück. Mittels der Entwicklung von standardisierten Analyse- und Interventionswerkzeugen soll den Schweizerischen Städten bei der Bewältigung des Strukturwandels geholfen werden. Das Netzwerk Altstadt ist Teil der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP) und stellt ein Dienstleistungsangebot und eine Austauschplattform dar. Neben den Werkzeugen bietet das Netzwerk Altstadt einen Newsletter, Broschüren zu Schwerpunktthemen und Tagungen an.  
[www.netzwerk-altstadt.ch](http://www.netzwerk-altstadt.ch)

**Netzwerk Altstadt** goes back to a research initiative of the Federal Housing Office of the Swiss Confederation. Through the development of standardized analysis and intervention tools Swiss towns are to be helped in coping with structural changes. Netzwerk Altstadt is part of the Swiss Association for Regional Planning. It provides a range of services and is a platform for sharing information. In addition to the tools Netzwerk Altstadt has a newsletter, brochures on priority topics and organizes congresses.

[www.netzwerk-altstadt.ch](http://www.netzwerk-altstadt.ch)



**Kleine Läden können oft nur überleben, wenn ihnen ein sehr günstiger Mietzins geboten werden kann. Umgekehrt profitiert das ganze Haus von einem Farbtupfer im Erdgeschoss**  
**Small shops can often only survive if relatively low rental payments can be offered to them. Vice versa the whole building profits from a dash of colour on the groundfloor**

© Netzwerk-Altstadt

wohnen von einer selektiven Nachfrage reden. Je charmanter und ursprünglicher eine Altstadt daher kommt, umso mehr zählt der Faktor Identität und Originalität als Trumpf am Wohnungs- und Standortmarkt. Das ist auch der Grund, warum eine vorhandene historische Bausubstanz fast immer zu einer besseren Vermietbarkeit führt, auch wenn bei der Sanierung oder baulichen Gestaltung mit Hindernissen oder höheren Kosten zu rechnen ist. Schlecht stehen Häuser in Altstädten da, die gefühllos saniert wurden und sich innen kaum mehr von einer modernen Wohnung unterscheiden. Hier wird sich ein Interessent fragen, ob das Minus an Licht, Garten, Balkon oder Parkplatz durch das Leben in der Altstadt noch aufgewogen wird.

### Faktor Außenraum

Neben der Ausstrahlung des Hauses ist es die Einbettung in einen stimmungsvollen Außenraum, der entscheidend ist. Gerade weil Altstadthäuser selten Balkone oder Dachterrassen aufweisen, ist das direkte Umfeld als „Gartenersatz“ wichtig. Hier gibt es nach wie vor ein großes Potenzial. Viele Städte unterschätzen die Bedeutung von Gassen mit einer wohnlichen Ausstrahlung. Diese sind nicht nur für die Bewohnenden attraktiv, sondern bieten auch für die Besucher eine interessante Stimmungswelt, selbst wenn es dort nichts zu

kaufen gibt. Pflanzentöpfe, Spielzeug oder Sitzplätze können einer ansonsten leeren Gasse einen einladenden Charakter geben. Mittels eines „Gassenclubs“ können zum Beispiel gemeinsame Spielregeln für die Nutzung der Außenräume durch die Privaten entworfen und durch die Stadt erlassen werden.



Die Autoren sind Begründer und Leiter des Netzwerkes Altstadt.  
 The authors are the founder and the Managing Director of Netzwerk Altstadt.

**Urs Brülisauer** ist Architekt. Er betreibt in Burgdorf (Schweiz) ein Büro für Architektur und Stadtentwicklung.

**Urs Brülisauer** is an architect. He has an office for architecture and urban development in Burgdorf (Switzerland).

[www.ursbruelisauer.ch](http://www.ursbruelisauer.ch)

[ub@netzwerk-altstadt.ch](mailto:ub@netzwerk-altstadt.ch)

**Paul Dominik Hasler** ist Ingenieur ETH NDS und betreibt in Burgdorf das Büro für utopien; ein Think Tank zu gesellschaftlichen Entwicklungsprozessen.

**Paul Dominik Hasler** is an engineer. He studied at ETH (post-graduate studies) and runs the Burgdorf office for utopien - a think-tank for social development processes.

[www.utopien.com](http://www.utopien.com)

[pdh@netzwerk-altstadt.ch](mailto:pdh@netzwerk-altstadt.ch)

factors of identity and originality are trumps in the housing market and as regards location. That is also the reason why existing historical building fabric nearly always leads to better rentability even if this is often an obstacle or a cost factor when it comes to renovation or redevelopment. The situation is not a good for buildings in historic centres which have been renovated insensitively and where there is little difference inside from a modern flat. Interested parties ask whether the lack of light, garden, balcony or parking space is offset by living in the historic centre.

### The outside factor

In addition to the charisma of the house, it is the way it is embedded in surroundings full of atmosphere which is decisive. Precisely because houses in the historic centres often have neither balconies nor rooftop terraces are their direct surroundings important as a substitute garden. There is still a lot of potential here. Many towns underestimate the importance of streets with a comfortable charisma. Not only the residents find them attractive but they offer visitors an interesting atmosphere even if there is nothing to buy there. Plant pots, toys or seats can make otherwise empty streets inviting. By way of a "street club", common rules, for example, can be drawn up for the use of outside spaces by private persons and these can be enacted by the town.

# Wohnen in der Altstadt und über dem Wasser: Krämerbrücke in Erfurt Living in the Historic Centre and over the River: the Krämerbrücke in Erfurt

Für den einen ist es das bekannteste und beliebteste Wahrzeichen der Thüringer Landeshauptstadt Erfurt, für den anderen das Geheimnis der Erfolges „wie gut der Laden läuft“. Es gibt aber auch den, der sich auf dem kulturhistorisch wie technisch außergewöhnlichem Denkmal heutzutage wohnlich sehr gut aufgehoben fühlt.

What for some people is the most famous and popular landmark of the Thuringian capital of Erfurt, is for others the secret of success of "how well things are going". But there are also those people who feel at home and comfortable today in the cultural and technically extraordinary monument.

„Wo ist denn hier die Krämerbrücke?“, hat schon mancher Tourist gefragt, nachdem er meinte, durch eine Gasse der Erfurter Altstadt gegangen zu sein und auf dem Benediktsplatz oder Wenigemarkt stand. Erst der Blick von der Seite verrät, dass er die Krämerbrücke – mit ihren 125 Metern die längste mit Häusern bebaute Brücke Europas – bereits überschritten hat. Der interessante Bau überspannt mit seinen sechs steinernen Bögen das Flüsschen „Gera“ und sein Name verrät es, dort war der Handelsplatz für Tuchhändler, Zuckermacher, Goldschmiede und Apotheker. Seitdem die steinerne Brücke 1325 vollendet wurde, machten sie im Erdgeschoss der einst 62 sehr schmalen Häuser ihre Geschäfte, in den oberen Etagen lagerten sie ihre Waren und wohnten sie.

Das heutige besondere Flair machen die Handwerker und Händler, Künstler und Kunsthandwerker aus, die Tür an Tür in ihren Läden, Ateliers, Werkstätten, Galerien und Cafés teils einzigartige Dinge herstellen, ersinnen oder verkaufen. In den oberen Etagen der nach baulichen Veränderungen über die Jahrhunderte nunmehr 32 eng aneinandergereihten Häuser wird nach wie vor gewohnt. Die Interessenten stehen Schlange, falls einmal einer der Läden oder eine der insgesamt etwas über 40 Wohnungen frei wird. Wer aber zur Krämerbrücke gehört, geht nicht so leicht wieder weg.

→



Blick auf die Krämerbrücke mit Ägidienkirche | View of the Krämerbrücke and the Church of St. Giles © Landeshauptstadt Erfurt, Stadtverwaltung 2011

„Where is the Krämerbrücke?“ is a question often asked by tourists after they think they have walked through a lane in the historic centre of Erfurt and ended up at the Benediktsplatz or Wenigemarkt. Not until they look from the side can they see that they have already crossed the Krämerbrücke. It is about 125 metres long and is the longest bridge in Europe with houses on it. With its six stone arches, the interesting construction spans the narrow River Gera and as its

name reveals, it was formerly a trading centre for cloth merchants, confectioners, goldsmiths and apothecaries. Since the stone bridge was completed in 1325 they have carried out their business on the ground floors of the – what used to be – 62 very narrow houses and stored their goods and lived on the upper floors.

Today's special flair is due to the artisans and merchants, artists and creative craftsmen who make, devise or sell articles, some of which are unique, in their shops,

→



Die nur fußläufig erreichbare Krämerbrücke mit Handwerksläden, Antiquitätengeschäften, kleinen Galerien und Museen schafft eine besondere Stadtatmosphäre

The Krämerbrücke which can only be reached on foot and its artisans' shops, antique shops, small galleries and museums which create a special kind of urban atmosphere

© Landeshauptstadt Erfurt, Stadtverwaltung 2011

### Stiftung Krämerbrücke

Die 1996 gegründete nicht rechtsfähige Stiftung Krämerbrücke sicherte den überwiegenden kommunalen Besitz des reizvollen und ungewöhnlichen Quartiers. Zweck und Aufgabe der Stiftung ist es, die Erhaltung des Kulturdenkmals Krämerbrücke und deren Brückenhäuser in Erfurt zu fördern. Neben der Wohnungsnutzung sind dem mittelalterlichen Denkmal entsprechende Nutzungen der Brückenbauten durch Gewerbe, Handwerk, Ladenlokale, Antiquitätengeschäfte und kleine Gale-

rien zu ermöglichen. So gelingt es, ein typisches „Krämerbrückenmilieu“ zu schaffen. Dazu gehört einerseits die Nutzungsmischung, andererseits wird aber auch angestrebt, dass die Mieter ihren jeweiligen geschäftlichen Hauptsitz auf der Brücke haben. Verhindert werden Nutzungen, die dem Kulturdenkmal nicht angemessen sind. Die Stiftung soll die langjährigen Bemühungen der Stadt Erfurt, des Landes Thüringen und der Denkmalbehörden mittragen, dieses Kleinod im Herzen der Altstadt kommenden Generationen zu erhalten.

studios, workshops, galleries and cafes which are all next door to one another. Nowadays people still live on the upper floors of the narrow houses built in a row next to each other of which only 32 remain after the structural modifications of the past centuries. Interested parties queue up should one of the shops or one of the 40 or so apartments become vacant. Once somebody feels he belongs on the Krämerbrücke he will not move away easily.

### Krämerbrücke Foundation

The foundation "Stiftung Krämerbrücke" established in 1996 but not considered as having legal capacity ensures the majority municipal ownership of this charming and unusual quarter. The purpose and task of the foundation is to encourage the preservation of the cultural monument Krämerbrücke in Erfurt and the houses on top of it. In addition to its use for residential purposes, use of the houses on the bridge appropriate to a mediaeval monument by trades, artisans, shops, antiques shops and small galleries respectively is to be made possible. In this way a typical "Krämerbrücke environment" is to be created. On the one hand this is a mixture of uses, on the other hand, attempts are made for the tenants have their principal place of business on the bridge. Uses which are inappropriate to the cultural monument are not permitted. The foundation is to support the long-term efforts of the City of Erfurt, the State of Thuringia and the heritage conservation authorities in order to maintain this gem in the heart of the historic centre for future generations.

Together with the German Foundation for Monument Preservation and the Elisabeth and Fritz Thyssen-Foundation, the foundation runs the Haus der Stiftungen on the bridge. Here visitors can look all over a typical Krämerbrücke house from the cellar to the panelled parlour on the first floor. It is also a source of information about the Krämerbrücke.

*„Anyone who has taken the decision to live on the Krämerbrücke will stay here for a long time,“*

according to Egon Zimpel, graphic designer, artist and author.



Die Stiftung Krämerbrücke betreibt gemeinsam mit der Deutschen Stiftung Denkmalschutz und der Elisabeth und Fritz Thyssen-Stiftung auf der Brücke das Haus der Stiftungen. Hier können Besucher ein Krämerbrücken-typisches Haus vom Keller bis zur Bohlenstube im 1. Obergeschoss besichtigen und viele Informationen rund um die Krämerbrücke erhalten.

*„Wer sich einmal entschieden hat, auf der Krämerbrücke zu wohnen, bleibt lange hier“*

Egon Zimpel, Grafiker, Künstler und Buchautor

### Wohnen auf der Brücke

Langzeitbewohner Egon Zimpel hat sich langjährig als Mietervertreter im Stiftungsrat engagiert. Seiner Meinung nach ist es gelungen, das Bauwerk ohne gewaltsame Veränderungen zu sanieren und in seiner Einzigartigkeit und Wirkung zu erhalten. „Die Wohnbrücke hat neben einem strahlenden Gesicht auch ihre Falten, Narben und Krankheiten“, sagt er, es sei behutsam eingegriffen und operiert worden. „Fast 40 Jahre lebe ich hier, die Brücke und ich, wir kennen uns von innen“, ist sein sinniges Bekenntnis, auf sein Leben an diesem Ort angesprochen. Seine knapp 60 Quadratmeter große Wohnung ist durch das im Laufe der Jahrhunderte verzogene Gebälk in schiefe Ebenen gekommen. Das stete Beine heben über die Schwellen sei ihm eine liebgewordene Bedingung zum Durchqueren der Wohnung, schmunzelt Zimpel. Man brauche auch Idealismus, die

### Verwinkelte Wohnräume in den Häusern der Krämerbrücke

**Rooms full of nooks and crannies in the houses on the Krämerbrücke**

© Landeshauptstadt Erfurt, Stadtverwaltung 2011

liebvollen Eigenschaften der Brücke nach außen und nach innen leben zu können. Auf die Frage zu seinen Visionen hinsichtlich der steinernen Wohnbrücke antwortet der Herzblutbrückenbewohner: „Die Krämerbrücke ist Vision!“

### Living on the bridge

Long-term resident, Egon Zimpel, represented the tenants for many years on the Board of Trustees of the Foundation. In his opinion they have been successful in renovating the bridge without any violent changes and in maintaining its uniqueness and effect. "In addition to its radiant face the residential bridge also has its wrinkles, scars and illnesses," according to him and interventions and operations were cautious. "I have lived here for nearly 40 years, the bridge and I know each other inside out," is his apt confession when asked about his life here. His flat, almost 60 m<sup>2</sup> in size has crooked walls and uneven floors due to the beams which have warped over the centuries. He has become fond of always having to lift his feet over the door sills to cross the flat, smiles Zimpel. You also have to be an idealist to live with the affectionate characteristics of the bridge both internally and externally. When asked about his vision regarding the stone residential bridge, the enthusiastic bridge resident answers, "The Krämerbrücker is vision!"



**Dipl.-Ing. Ingo Mlejnek** ist Beigeordneter für Bau und Verkehr in Erfurt. Studium an der Hochschule für Architektur und Bauwesen (heute Bauhausuniversität) in Weimar. Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL), Vorsitzender des Stiftungsrates der Stiftung Krämerbrücke, Stellvertretender Vorsitzender im Ausschuss für Wirtschaft und Europäischen Binnenmarkt sowie Mitglied im Ausschuss für Bau und Verkehr des Deutschen Städtetages.

**Ingo Mlejnek**, councillor in Erfurt responsible for building and transport. He studied at the University for Architecture and Civil Engineering (now called Bauhaus Universität) in Weimar. Member of the German Academy for Urban Planning and Regional Development, Chairman of the Board of Trustees of the Krämerbrücke Foundation, in the German Association of Cities and Towns he is Chairman of the Committee on Economic Affairs and the European Internal Market and a Member of the Committee on Building and Transport.

[www.erfurt.de](http://www.erfurt.de)

[www.kraemerbruecke.erfurt.de](http://www.kraemerbruecke.erfurt.de)

# Leben in der Altstadt: LindA – eine Heidelberger Bürgerinitiative

## Living in the Historic Centre: LindA – a citizens' initiative in Heidelberg

Heidelberg ist eine wunderbare Stadt mit ca. 145.000 Einwohnern, mit viel Wissenschaft und Kultur, kinderfreundlich mit vorbildlichen Betreuungseinrichtungen, der ältesten deutschen Universität, dem deutschen Krebsforschungszentrum (DKFZ), fünf Max-Planck-Instituten, dem Europäischen Molekularbiologiezentrum (EMBL), mit Fachhochschulen und vielen weiteren bedeutenden Hochschul-, Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen. Ca. 3,5 Mio. Besucher kommen jedes Jahr in die „Stadt am Fluss“ mit ihrem alten Schloss und einer unzerstörten Altstadt. Eigentlich also alles top - wenn da nicht die zunehmend nächtlich lautstarken alkoholisierten und randalierenden Menschenmassen stören würden ...

Heidelberg is a wonderful city of about 145,000 inhabitants with lots of science and culture, child-friendly with exemplary child-care facilities, Germany's oldest university, the German Cancer Research Centre (DKFZ), five Max Planck institutes, the European Molecular Biology Laboratory (EMBL), with Universities of Applied Science and many more major university, research and scientific facilities. Each year about 3.5 million visitors come to the "city on the river" with its old castle and undamaged historic centre. Really everything is hunky-dory - if only the growing loud, drunken, rowdy, nocturnal crowds would not disturb everyone ...

**D**as Leben in der Altstadt, ÜBERleben in den Innenstädten mit „Lärm, Dreck, Randal“, ist inzwischen für die Wohnbevölkerung vieler deutscher Städte (Augsburg, Düsseldorf, Freiburg, Regensburg, Würzburg u.a.) zum Problem Nr. 1 geworden, auch in Heidelberg. Dabei hatte die Kommune in den 1970er Jahren große Anstrengungen unternommen, wieder junge kinderreiche Familien in der Altstadt anzusiedeln, um die Stadt von innen heraus zu beleben. Sanierungsprogramme hatten es Familien ermöglicht, in der vom Krieg unzerstörten, aber dringend sanierungsbedürftigen Altstadt relativ günstig Häuser aus städtischem Eigentum zu erwerben, zu sanieren und anschließend zu beziehen.

Und 30 Jahre später? Die Gesellschaft, das Ausgehverhalten und die Vorstellungen von Rücksichtnahme haben sich entscheidend geändert. Daran stufenweise angepasst wurden die nächtlichen Öffnungszeiten der Kneipen: Während die Lokale in Heidelberg 1970 noch an allen Wochentagen um 24 Uhr schließen mussten, war es 1991 bereits 1 Uhr nachts; ab Dezember 2000 gab es erstmals Unter-

**L**iving in the historic centre (LindA), surviving in city centres with "noise, dirt and rowdiness" has meanwhile developed into the number one problem for the residential population of many German cities (Augsburg, Düsseldorf, Freiburg, Regensburg, Würzburg, etc.), even for Heidelberg. Even though in the 1970s, the municipality undertook great efforts to attract young families with many children to move back into the historic centre in order to animate the centre from the inside. Renovation programmes made it possible for families to purchase houses in the undamaged historic centre, which had not been damaged in the war but was, however, urgently in need of renovation relatively cheaply from the municipality, to renovate them and finally move into them.

And 30 years later? Society, going out and perceptions of consideration have changed decisively. The nocturnal opening hours of the pubs were adapted to this in stages. While pubs in Heidelberg still had to close at midnight in 1970, in 1991 this had already been extended to 1 a.m.; from December 2000 on there were differences

in opening hours during the week (until 2 a.m.) and at weekends (until 3 a.m.) and in 2010 the then Conservative government of Baden-Württemberg made closing times of 3 a.m. and 5 a.m. possible respectively. However, under pressure from the residents the city council of Heidelberg retained its closing times.

And this leads us to the citizens' initiative Living in the Historic Centre, LindA. About its development - in July 2009 my husband and I invited a small group of people to meet at our home to consider what could be done about noise at night, primarily caused by inebriated young adults, about dirt (urinating everywhere and vomiting in house entrances) and rowdiness (damage to property and destruction of cars and objects in public spaces). After spreading information by word of mouth and networking via the Internet a citizens' initiative quickly came into being. Highly emotional and very relieved many people told over and over again of individual actions and years of unsuccessful correspondence with the city council and noticed for the first time that lots of people had the same problem.



Die Steingasse, die auf die Alte Brücke führt, an einem besonders menschenleeren Tag  
 Steingasse, leading to the Old Bridge, on a very quiet day

um zu überlegen, was man gegen den nächtlichen Lärm, vorwiegend verursacht durch alkoholisierte junge Erwachsene, Dreck (wildes Urinieren und Übergeben in die Hauseingänge) und Randalen, (Sachbeschädigung und Zerstörung von Autos und Gegenständen im öffentlichen Raum) tun könne. Nach entsprechender Mundpropaganda und Vernetzung durch das Internet entstand schnell eine Bürgerinitiative. Hoch emotional und erleichtert erzählten viele immer wieder von ihren Einzelaktionen und jahrelangem erfolglosem Briefwechsel mit der Stadtverwaltung und merkten zum ersten Mal, wie viele dasselbe Problem hatten.

Ende September 2009 gelang ein erster Durchbruch: In einer vollständig überfüllten Turnhalle mit über 300 Menschen trafen - inzwischen zu einer Kooperation in der *Bürgerinitiative Linda, Leben in der Altstadt*, zusammengefasst - alle sieben Initiativen, Gruppen und Vereine der Altstadt gemeinsam auf. Sie wurden unterstützt durch 12 Hotel- und Gaststättenbesitzer(!). Alle unterschrieben einen Maßnahmen- und Forderungskatalog, der am nächsten Tag dem Oberbürgermeister übergeben wurde und Grundlage für alle weiteren Diskussionen wurde: Die Altstädter wollten eine neue(!) öffentliche Diskussion zum Thema „Gesamtkonzept Altstadt/ Stadt- und Tourismusentwicklung“ unter Mitwirkung der Bevölkerung, mehr Freiräume ohne erzwungenen Konsum, Schutz des öffentlichen Raums (es gibt zu viele kommerzielle Veranstaltungen und zu viel Außenbewirtschaftung!), gerichts-feste Lärmmessungen mit klaren Handlungsanweisungen für Polizei und Ordnungspersonal, veränderte Öffnungszeiten der Gaststätten (wochentags bis 24 Uhr, Fr. und Sa. bis 2 Uhr), ein funktionierendes Beschwerdemanagement mit einem auch nachts erreichbaren Ansprechpartner, Präsenz und Abstimmung in den Zuständigkeiten der Ordnungskräfte (Polizei und städtischem Personal) bis 6 Uhr, Streetworker (Prävention!). Das heißt auch: Aufstockung des Personals. Presse, Rundfunk und Fernsehen berichteten auch in den Folgemonaten ausführlich, was der Sache dienlich war.

© Arnold Werner-Jensen

schiede für Öffnungszeiten in der Woche (bis 2 Uhr) und an Wochenenden (3 Uhr), und ab 2010 ermöglichte die damals schwarz-gelbe Baden-Württembergische Landesregierung die Zeiten 3 Uhr bzw. 5 Uhr. Der Heidelberger Stadtrat hat allerdings seine alten Sperrzeiten unter dem Druck der Bevölkerung beibehalten.

Damit wären wir bei der Bürgerinitiative Leben in der Altstadt, Linda. Zur Entstehung: Im Juli 2009 luden mein Mann und ich einen kleinen Kreis zu uns privat ein,

At the end of September 2009 the first breakthrough took place. In a completely overcrowded gym with over 300 people, all seven historic centre initiatives, groups and associations – which in the meantime have all combined to co-operate as *Linda, Living in the Historic Centre - met together*. They were supported by 12 owners of hotels and restaurants (!). All of them signed a list of measures and demands, which was handed over to the Mayor the next day and provided the basis for all further

discussions. The residents of the historic centre wanted a new (!) public discussion on the topic "The overall concept of the historic centre and of the development of the city and of tourism" involving the inhabitants, more latitude without forced consumption, protection of public spaces (too many commercial events and too many restaurants with chairs and tables outside!), noise measurements which will stand up in court with clear instructions on how to proceed for the police and other inspection personnel, changed opening hours for pubs (until midnight during the week and until 2 a.m. on Fridays and Saturdays), a working complaints management system and contacts who can also be reached at night, presence and co-ordination in the responsibilities of the law enforcement system (police and local authority workers) until 6 a.m., street workers (prevention!). That also means – increasing personnel. The press, radio and television reported in detail in the following months, which helped matters.

#### And what has LindA achieved? What has the municipality done since then?

First of all the municipality, the councillors and the public at large have been made aware of the topic of "noise, dirt and rowdiness" at night, also thanks to the support from the co-operation of all the historic centre initiatives in LindA and to the strong media presence. In four public "round tables" (between November 2009 and spring 2010) convened by the Mayor with the municipality, the German Hotel and Restaurant Association (Dehoga), the police and various citizens' initiatives the highly emotional complaints of the residents of the historic centre were discussed and measures, which are to be examined in autumn 2011, compiled. The municipality's security service which started up on 1.1.2009 with a staff of 6 was increased to 8 in October 2010. On Fridays and Saturdays, in pairs, they maintain law and order until 2 a.m. or 3 a.m.. Too few and not long enough say the inhabitants of the historic centre. Furthermore, the noise coming from hi-fi equipment in pubs was examined and restricted, the barkeepers made more aware of the needs of the residents and additional bouncers hired, a phone number for night-time complaints set up, however, it is switched through to the police station at night – for which reason it makes more sense to phone the police directly.

The main problem remains the individual noise which often cannot be localised

and is significantly louder at night than during the day. This is confirmed by all the measurements. On warm Saturdays the police say there are about 15,000 often young inebriated adults. The smoking ban in pubs aggravates the situation.

The Mayor's conclusion, according to which "a good basis" has been created "in order to be able to sleep in peace in the historic centre and still be able to celebrate and enjoy a beer in the pub" is however still just a wish and far from being reality. But nevertheless the inhabitants of Heidelberg love their city and its historic centre and they will not let themselves be driven away ...

#### Und was hat LindA bewirkt? Was hat die Stadtverwaltung seither getan?

Zunächst einmal ist das Thema nächtlicher „Lärm, Dreck, Randal“, unterstützt durch die Kooperation aller Altstadt-Initiativen in LindA und durch die starke Medienpräsenz ins Bewusstsein der Stadtverwaltung, der Stadträte und der breiten Öffentlichkeit getreten. In vier öffentlichen, vom Oberbürgermeister einberufenen „Runden Tischen“ (von November 2009 bis Frühjahr 2010) mit Stadtverwaltung, Deutschem Hotel- und Gaststättenverband (Dehoga), Polizei und verschiedenen Bürgerinitiativen wurden die hoch emotionalen Beschwerden der Altstädter thematisiert und Maßnahmen erarbeitet,

die im Herbst 2011 überprüft werden sollen. Der kommunale Ordnungsdienst, mit 6 MitarbeiterInnen zum 1.1.2009 eingeführt, wurde im Oktober 2010 auf 8 MitarbeiterInnen aufgestockt, die in Zweier-teams freitags und samstags bis 2 Uhr oder 3 Uhr nachts für Ordnung sorgen sollen. Zu wenig und nicht lange genug, sagen die Altstadtbewohner. Weiter wurde der Lärm, der von Musikanlagen in Gaststätten ausgeht, überprüft und begrenzt, die Sensibilität bei den Gastwirten für die Bedürfnisse der BewohnerInnen erhöht und zusätzliche Türsteher eingestellt, eine nächtliche Beschwerdetelefonnummer eingerichtet, allerdings nachts mit Weiterleitung an die Polizei – weshalb man auch gleich dort anrufen kann.

Hauptproblem aber bleibt der personenbezogene und im Einzelnen oft nicht lokalisierbare Lärm, der nachts bedeutend stärker ist als tags. Das bestätigen alle Messungen. Die Polizei zählt an warmen Samstagen durchaus 15 000 oft junge alkoholisierte Erwachsene. Das Rauchverbot in den Kneipen verstärkt das Problem.

Das Fazit des Oberbürgermeisters, nach dem nun „eine gute Basis“ geschaffen sei, „auch in der Altstadt in Ruhe schlafen zu können und dennoch auch zu feiern und ein gemütliches Bier in der Kneipe trinken zu können“, ist allerdings noch Wunsch und weit von der Realisierung entfernt. Aber dennoch lieben die Heidelberger ihre Stadt und ihre Altstadt und lassen sich nicht vertreiben ...



**Dr. Karin Werner-Jensen** ist Stadträtin in Heidelberg und Mitbegründerin der Bürgerinitiative LindA, (Leben in der Altstadt). Erstes Studium: Germanistik, Musik, Psychologie und Soziologie mit Staatsexamen; Zweites Studium: Musikwissenschaftsstudium mit Promotion. Stipendiatin der „Deutschen Studienstiftung“. 25 Jahre lang freie Fernsehjournalistin für Sozial- und Kulturthemen bei ARD, ZDF und Privatsendern. Zusatzausbildungen (systemische Therapie, Organisationsberatung, Supervision, Familienmediation, Wirtschaftsmediation). Inzwischen: Coach, Organisationsberatung in Wirtschaft und Sozialeinrichtungen, Fortbildungen. Eigene Praxis.

**Karin Werner-Jensen** is a city councillor in Heidelberg and Co-founder of the citizens' initiative LindA, Living in the historic centre. First degree: German, Music, Psychology and Sociology including the Staatsexamen to be able to work in the teaching profession. Second degree: doctorate in Musicology. Received a scholarship from the German National Academic Foundation. For 25 years she worked at ARD, ZDF and at private TV-networks as a free-lance TV journalist dealing with social and cultural topics. Additional qualifications (systemic therapy and organizational consulting, supervision and family mediation, business mediation). Now: coach, consultancy for business and social facilities, further education. Own practice.

[www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de)

[www.linda-heidelberg.blogspot.com](http://www.linda-heidelberg.blogspot.com)

# Wohnen in der ältesten Gasse von Graz

## Living in the Oldest Lane in Graz

### Umfassende Sanierung der historischen Häuser Sporgasse 12–14

Ohne kontinuierliche Veränderung in der Vergangenheit wären die historischen Kernstädte heute funktionslose Relikte. Die stetige Vitalisierung der Gebäudefunktionen stellt einen wesentlichen Aspekt der Altstadterhaltung dar.

### Comprehensive renovation of the historic houses Sporgasse 12–14

Without continuous change in the past the historical centres would today be non-functional relics. The steady revitalization of building functions is an essential aspect of preserving old towns.

#### Stadträumliche Überlegungen

Niemand will heute so wohnen wie vor 200 Jahren, abgesehen von den Palais der Altstadt deren Wohnqualitäten heute noch groß sind; der allgemeine historische Wohnraum war wenig komfortabel und bescheiden: Schwierige Belichtungsverhältnisse, teilweise war die Bausubstanz in sehr schlechtem Zustand, und verbaute Grundrissituationen erschweren das angenehme Wohnen in der Altstadt. Aufgrund dieser Aspekte ist es sehr schwer, denkmalgeschützte historische In-

#### Urban considerations

Nowadays nobody wants to live like people did 200 years ago, apart from in the palaces in the historic centre whose housing qualities are still considerable. In general, living space in those days was quite uncomfortable and modest. Lighting conditions were difficult, the building fabric was partly in a very bad condition and badly planned floor plans complicated good living in the historic centre. Continual changes in usage, changing social struc-

Die am Fuße des Schloßberges verlaufende und steil ansteigende Sporgasse ist die älteste Gasse von Graz

The Sporgasse at the foot of the Schlossberg climbs steeply and is the oldest lane in Graz

© Peter Eder, Graz





**Blick auf die Hinterhäuser der Sporgasse 14**  
**View of rear courtyard, Sporgasse 14**

© Peter Eder, Graz



**Die Terrassen bieten einen tollen Blick über die geschützte Dachlandschaft der UNESCO Welterbezone**  
**The terraces offer a marvellous view of the protected roofscape of the UNESCO World Heritage Site**

© Peter Eder, Graz

tures and changed economic development have to be taken into account in the contemporary transformation of living space. For this reason a purely conservative approach is not sufficient to fulfil the requirements made of living nowadays.

Living in the centre of a historic city means living in the heart of the city, being able to experience the city on foot each day and being part of the spirit of Graz. People have always lived, resided, worked and carried out trading in the centre of Graz.

### Building history

As a historic east-west connection, the Sporgasse, at the foot of the Schlossberg, is one of the oldest and most important roads in the historic centre of Graz.

In the 16th century the building Sporgasse 12, first mentioned in 1596, was a two-storey building owned by a tailor. In 1728 mention is made of a three-storey building known as the inn "beym weißen Löben" on this site. In 1914 the ground floor was turned into a patisserie.

From 1936 on, the structural connection with the neighbouring house Sporgasse 14 began when the new coffee shop of "Patisserie Strehly" was opened. In 1968 during the general restoration, the Gothic stone walls of the windows on the first floor of Sporgasse 12 were exposed. In both buildings the overhanging arches at the base of the buildings are typical. The listed building Sporgasse 12 has a small courtyard with arcades and Sporgasse 14 has two rear buildings.

### Design ideas

For the planning it was crucial to expose the historical structures in the building and to transform their architectural features respectfully so that "new" develops out of "old".

The design takes up the existing spatial structure with its tract depth of over 20m, reorganizes it and opens it up. "Micro lofts" next to one another with sanitary units in the middle enable lighting and ventilation from both sides. A newly created atrium as well as the lift which has

nenstadthäuser in zeitgemäßen Wohnraum umzuwandeln. Der kontinuierlichen Veränderung von Nutzung, sich wandelnder Sozialstruktur und geänderter wirtschaftlicher Entwicklungen ist bei der zeitgemäßen Umformung des Wohnraumes Rechnung zu tragen. Deshalb genügt ein rein konservatorischer Ansatz nicht, um die modernen Anforderungen an das Wohnen zu erfüllen.

Im Zentrum einer Altstadt zu wohnen bedeutet am Puls der Stadt zu leben, fußläufig die Stadt jeden Tag erleben zu können und Teil des Spirits von Graz zu sein. In der Kernstadt von Graz wurde immer gewohnt, residiert, gearbeitet und Handel betrieben.

### Baugeschichte

Die Sporgasse stellt als historische Ost - West Verbindung einen der bedeutendsten und ältesten Straßenzüge der Altstadt am Fuße des Grazer Schloßberges dar. Das 1596 erstmals erwähnte Gebäude Sporgasse 12 war im 16. Jh. ein zweistöckiges Gebäude im Besitz eines Schnei-

ders. 1728 wird an dieser Stelle bereits von einem dreistöckigen Gebäude – bekannt als Wirtshaus „beym weißen Löben“ – gesprochen. Im Jahre 1914 erfolgte die Umgestaltung des Erdgeschosses zu einem Konditoreibetrieb.

Ab 1936 begann die bauliche Verbindung mit dem Nachbarhaus Sporgasse Nr. 14 mit der Errichtung eines neuen Kaffeesalons der „Konditorei Strehly“. Im Jahre 1968 wurden im Rahmen der Generalsanierung die gotischen Steingewände der Fenster im ersten Stock des Hauses Nr. 12 freigelegt. Bei beiden Objekten sind die Überhangbögen der Sockelzone charakteristisch. Das denkmalgeschützte Gebäude Nr. 12 weist einen kleinen Arkadenhof auf und das Gebäude Nr. 14 verfügt über zwei Hinterhäuser.

### Entwurfsgedanken

Für die Planung war entscheidend, die gewachsenen historischen Strukturen der Gebäude herauszuschälen und ihre baukulturellen Besonderheiten mit Respekt so zu transformieren, dass sich das Neue aus dem Alten heraus entwickelt.

Der Entwurf greift die bestehende räumliche Struktur mit ihrer großen Trakttiefe von über 20 m auf, organisiert und öffnet sie aber neu. Durchgesteckte Wohnungen - „Mikro Loft´s“ - mit mittigen Sanitärboxen ermöglichen eine beidseitige Belichtung und Belüftung. Ein neu geschaffener Lichthof sowie der ins Gebäudeinnere verlegte Lift befreien den alten Arkadenhof des Hauses Sporgasse 12 von störenden Einbauten und lassen ihn wieder voll zur Wirkung kommen.

Die Erschließung der Wohnungen über Laubengänge mit Terrassen knüpft wieder an die historische Situation an. Die Wohnungstypen wurden aus der Gebäudestruktur entwickelt und schaffen so räumliche Qualitäten und Eigenheiten die der Gebäudestruktur angepaßt sind und attraktiven Wohnraum formen.

### Dachbodenausbau

Die Dachböden wurden ausgebaut um mehr Wohnraum über den Dächern der Grazer Altstadt zu schaffen und mit Leben zu erfüllen. Die historische Altstadt von Graz, die seit 1999 UNESCO Welterbe ist, hebt in besonderem Maße die geschlossene ziegelrote Dachlandschaft der Altstadt hervor. Deshalb wurde zur Sporgasse hin eine „Schmetterlingsgaube“ als Belichtung der Dachwohnungen realisiert. Die Dachfläche wurde nach unten und oben aufgekippt, um Licht in die Wohnungen zu bringen. Gleichzeitig verstärkt diese Maßnahme aber die Geschlossenheit der Dachlandschaft, indem rezente Dachgau-



Planansicht Sporgasse mit Schmetterlingsgaube  
Plan view of the Sporgasse with butterfly dormer

© Peter Eder, Graz

Wohnen in der Dachzone | Living in the rooftop zone © Peter Eder, Graz



been moved into the building frees the old arcaded courtyard of Sporgasse 12 from disturbing installations and enables it to become fully effective again.

Opening up the flats via arcades with terraces ties them to the historic situation again. The types of flats were developed from the structure of the building and in this way create spatial qualities and characteristics which are suited to the building and form attractive living space.

### Loft conversion

The lofts were converted in order to gain more living space over the rooftops of Graz and fill this space with life. The historic centre of Graz, which has been a UNESCO World Heritage Site since 1999, highlights to a high degree the historic centre's cohesive red-tiled roofscape. For this reason a "butterfly dormer" was installed on the Sporgasse front of the building to provide light for the penthouses. The roof area was tilted downwards and upwards in order to give the flats more light. At the same time this measure reinforced the coherence of the roofscape as recently-added dormer windows were removed and now the view from the Schlossberg is of a continuous, tiled roofscape.

### Units

The ground floor premises are occupied by a bookshop and a philatelic shop, there is a hairdresser's on the first floor of the front building. The apartments which were developed during the comprehensive restoration are aimed at the lifestyles of young people and people returning to live in the city. They find innovative living space situated in the city centre. The newly erected social housing units were let within a few days.

**Projektentwicklung:** W & S Baubetreuung GmbH, Graz

**Bauherren:** Anlageprojekt Sporgasse 12 14 der W & S Baubetreuung GmbH und Co. KG

**Planung:** Architekt Dipl. Ing. Christian Andexer

**Investitionsvolumen:** ca. 5 Mio. Euro

**Bauzeit:** 15 Monate

**Fördernde Stellen:** Land Steiermark; FA 15, Steiermärkische Wohnbauförderung und Steiermärkischer Revitalisierungsfond, Bundesdenkmalamt; Landeskonservatorat für Steiermark; Stadt Graz; Grazer Altstadterhaltungsfond

ben abgebrochen wurden und sich vom Grazer Schloßberg nun eine durchgehende Ziegeldachlandschaft ergibt.

### Nutzungseinheiten

In den Geschäftsräumen im Erdgeschoss befinden sich eine Buchhandlung und ein Briefmarkengeschäft, im ersten Obergeschoss des Straßengebäudes ist ein Frieseur salon untergebracht. Das durch die umfassende Sanierung entstandene Wohnungsangebot orientiert sich am Lebensstil junger Leute und „Stadt-Rückkehrer“. In der Kernstadt gelegen, finden diese innovativen Wohnraum vor. Die neu errichteten Sozialwohnungen waren in wenigen Tagen vermietet.

### Bauführung

Die Bauführung in der Sporgasse – im Herzen der Grazer Fußgängerzone – war eine große logistische Herausforderung und erforderte vor allem Mut. So wurde der Kran in den künftigen Liftschacht gehoben, um die Sporgasse bis auf eine Be- und Endlade stelle freihalten zu können. Auf beengtem Raum war ständiges Improvisationstalent gefragt, um den Bauablauf nicht zu stören. Im Zuge der Sanierungsarbeiten traten unerwartete statische Probleme auf, da sich die Häuser der Sporgasse aneinander stützen. Diese Problematik wurde durch das Eingehen auf die bestehende Struktur und individuelle Detaillösungen vor Ort gelöst und verhinderte dadurch eine Bauverzögerung.

### Finanzierung

Die Finanzierung erfolgte aus Mitteln der Wohnbauförderung des Landes Steiermark und von Seiten privater Investoren. Die Gebäude wurden durch das Einfügen von 21 Wohnungen wieder ihrem ursprünglichen Zweck als Wohn- und Geschäftshäuser zugeführt, so wie das in den vergangenen Jahrhunderten in der historischen Altstadt Tradition war.

**Project development:** W & S Baubetreuung GmbH, Graz

**Developer:** Anlageprojekt Sporgasse 12 14 at W & S Baubetreuung GmbH und Co KG

**Planning:** Christian Andexer

**Investment volume:** approx. EUR 5 million

**Construction time:** 15 months

**Subsidizing institutions:** Province of Styria; FA 15, Styrian Housing Fund and Styrian Revitalization Fund, Federal Monument Agency; Provincial Curator's Office, Styria; City of Graz; Fund for the Preservation of the Historic Centre of Graz

### Construction management

Construction management in the Sporgasse – in the heart of Graz's pedestrian zone – was a major logistic challenge and required, above all, courage. The crane was lifted into the future lift shaft in order to keep the Sporgasse clear with the exception of a loading and unloading area. In this cramped space constant improvisational talent was necessary in order not to disturb the construction progress. In the course of the restoration work unexpected static problems occurred, as the houses in the Sporgasse support one another. This problem was solved by taking a close look at the existing structure and finding individual detailed solutions in situ and thus preventing construction delays.

### Financing

The financing came from housing subsidy funds of the Province of Styria and from private investors. By integrating 21 apartments, the building returned to its original purpose as a residential and office building as was traditional in past centuries in the historic centre.



**Dipl. Ing. Christian Andexer**, Architekturstudium an der Technischen Universität in Graz, lebt und arbeitet hier als freier Architekt. Mitglied der Salzburger und der Grazer Altstadt-Kommission; gemeinsam mit Dr. Wiltraud Resch Verfasser des „Masterplan Graz“ für das UNESCO Welterbe, Welterbeexperte für das URBACT HerO Programm.

**Christian Andexer**, studied Architecture at the Graz University of Technology, lives and works in Graz as a free-lance architect. A member of the Commission for the Historic Centre of Graz and of the Commission for the Historic Centre of Salzburg. Together with Wiltraud Resch he drew up the "Masterplan Graz" for UNESCO's World Heritage List, World Heritage Expert for the URBACT HerO Programme.

[www.andexer.at](http://www.andexer.at)



# Europa Nostra Kongress 2011

## Europa Nostra Congress 2011

### EUROPEAN HERITAGE CONGRESS 2011

Der alljährliche Europa Nostra Kongress fand heuer vom 8. – 12. Juni in Amsterdam statt. Als Venedig des Nordens bezeichnet, bot die Altstadt von Amsterdam den idealen Rahmen für eine Tagung, bei der es um die Erhaltung des gebauten, landschaftlichen und archäologischen Erbes in Europa ging.

This year's annual Europa Nostra Congress took place from 8th - 12th June in Amsterdam. Described as the "Venice of the North", the historic centre of Amsterdam provided the ideal setting for a congress dealing with the preservation of architectural, natural and archaeological heritage in Europe.



Westergasfabriek, Einfahrt  
Westergasfabriek, entrance © Resch / Uray-Frick



Westergasfabriek, Fabriksgebäude  
Westergasfabriek, factory building © Resch / Uray-Frick

Den Auftakt bildete das Council-Meeting, für das der Bürgermeister von Amsterdam die Empfangsräume seiner offiziellen Residenz zur Verfügung stellte. Am Abend bedeutete der Empfang des Bürgermeisters in der Oude Kerk (der ältesten gotischen Kirche von Amsterdam) den offiziellen Beginn für alle Kongressteilnehmer.

Wie eine nutzlos gewordene Gasfabrik, die so genannte „Westergasfabriek“, mit ihren unterschiedlichen, in Sichtziegelbauweise errichteten Gebäuden zu einem florierenden Festival- und Kulturzentrum umfunktioniert wird, davon konnten sich

die Teilnehmer der Ausstellung und Präsentation der Awards überzeugen. In dem weitläufigen Fabrikareal – heute ein allgemein zugänglicher Kulturpark – zeigen sich die ehemaligen Fabrikgebäude in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild, während im Inneren moderne Seminar-, Ausstellungenräume, Cafes etc. entstanden. Hier konnten die Gewinner des Kulturerbepreises der Europäischen Union / Europa Nostra Awards 2011 ihre Projekte vorstellen und mit den EN-Teilnehmern sowie den StudentInnen der Reinwardt Akademie diskutieren.

The Council Meeting, for which the Mayor of Amsterdam made the reception rooms of his official residence available, was the prelude to the congress. In the evening, the reception hosted by the Mayor in the Oude Kerk (the oldest Gothic church in Amsterdam) was the official start for all the congress participants.

The participants were able to convince themselves of the way in which a factory which is no longer in use, the so-called "Westergasfabriek" with its various exposed brickwork buildings, has been converted into a flourishing festival and



cultural centre at the Exhibition and Presentation of the Awards. On the extensive site of the factory – nowadays a culture park accessible to all – the original appearance of the former factory buildings can be seen, while modern seminar rooms, exhibition halls, cafes, etc. have come into being inside. And here the winners of the European Union's Prize for Cultural Heritage/Europa Nostra Awards 2011 were able to present their projects and discussions took place with the participants of the Europa Nostra congress and students from the Reinwardt Academy.

### Lecture by Sir David Chipperfield

The highlight was a public reading by the British architect, Sir David Chipperfield, in the factory's former gasometer which has been converted into an enormous performance and lecture theatre. Chipperfield described the six-year-long planning process which preceded the "renaissance" of the Neues Museum in Berlin. His concept of integrating the 60-year-old bombed ruins into the new white concrete building triggered extremely emotional reactions. In Chipperfield's opinion, it is however always the discussions held with all those involved which finally lead to the acceptance of controversial building projects. The day concluded with a reception at the Amstelkerk and a boat trip along the historic Grachten which are on UNESCO's World Heritage list.

### European Heritage Awards Ceremony

The topic of the traditional Europa Nostra Forum which took place the following day was "Volunteers - their Importance for the Preservation of Cultural Heritage". It emerged that many cultural initiatives would not be possible at all without voluntary helpers. In the afternoon a reception hosted by Princess Margriet of the

Europa Nostra Austria dankt Dr. Wiltraud Resch für die 9 jährige Arbeit als Vertreterin Österreichs im Council von Europa Nostra! Ihr Engagement ging weit über das Berufliche hinaus und findet im Feld der Erhaltung des europäischen Kulturerbes große Anerkennung weit über die Grenzen unseres Landes. Ihr Wissen und ihre reichhaltigen Erfahrungen bringt sie auch weiterhin als Vizepräsidentin von Europa Nostra Austria ein!



Westergasfabriek, ehemaliger Gaskessel, heute multifunktionaler Veranstaltungssaal  
Westergasfabriek, former gasometer, now a multifunctional event hall © Resch /Uray-Frick

### Vortrag von Sir David Chipperfield

Den Höhepunkt bildete die öffentliche Vorlesung des britischen Architekten Sir David Chipperfield in dem zu einem riesigen Performance- und Vortragssaal adaptierten ehemaligen Gaskessel der Fabrik. Chipperfield schilderte den sechsjährigen Planungsprozess, der der „Renaissance“ des Neuen Museums in Berlin voranging. Sein Konzept der Integrierung der 60-jährigen Bombenruine in den Neubau aus weißem Beton löste äußerst emotionelle Reaktionen aus. Für Chipperfield sind es aber immer die mit allen Beteiligten geführten Diskussionen, die letztlich zur Akzeptanz eines umstrittenen Bauprojektes führen. Den Tagesausklang bildeten ein Empfang in der Amstelkerk und eine Bootsfahrt durch die in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommenen historischen Grachten. Das am nächsten Tag stattfindende traditionelle Europa Nostra Forum war dem Thema „Ehrenamtliche: ihre Bedeutung für die Erhaltung des Kulturerbes“ gewidmet. Dabei stellte sich heraus, dass viele

Europa Nostra Austria wishes to thank Wiltraud Resch for her 9 years' work as the Austrian representative on the Council of Europa Nostra. Her commitment went far beyond professional commitment and is widely recognised in the field of preservation of Europe's cultural heritage way beyond the boundaries of Austria. She will continue to use her knowledge and her extensive experience in her position as Vice President of Europa Nostra Austria.



Amsterdam Museum, Zugang  
Amsterdam Museum, entrance

© Resch / Uray-Frick



**Die historischen Grachten wurden in UNESCOs Welterbeliste aufgenommen**  
**The historic Grachten are on UNESCO's World Heritage list** © Resch / Uray-Frick

**Oude Kerk, Amsterdam** © Resch / Uray-Frick

Netherlands at the Royal Palace in Amsterdam preceded the European Heritage Awards Ceremony 2011 at Amsterdam's Concertgebouw concert hall. Androulla Vassiliou, the European Commissioner for Education, Culture, Multilingualism and Youth and Placido Domingo, the new President of Europa Nostra, conferred the awards on the winners of the European Prize for Cultural Heritage/Europa Nostra Award 2011 in an impressive ceremony. In his glorious concluding speech, Placido Domingo invoked the common spirit of Europe which is revealed in its cultural heritage. All of us must be concerned with the preservation of this cultural heritage for future generations. The European Union Youth Orchestra, comprising 140 musicians between 14 and 24 years of age from all 27 member states, played the musical programme, a concertante performance of "Don Sanche" by Franz Liszt.

On the final day of the congress the annual General Meeting of Europa Nostra chaired by Placido Domingo and Denis de Kergolay, the Executive President was held in the so-called "Hermitage". The extensive four-wing building was constructed in the 17th century as an old people's home. As the facilities fell short of modern standards the inhabitants were moved to a new home for senior citizens in 2007. In just two years the entire building was converted into a modern cultural centre, whereby the facades in the style of Dutch Baroque Classicism have been preserved. Nowadays, the cultural centre serves, above all, as an exhibition area for the depot of the Eremitage and for Russian-Dutch relations.

In addition to the report on the activities and publications of the Pan-European association in the past year, the focus as



der Kulturinitiativen ohne freiwillige Helfer überhaupt nicht möglich wären.

### European Heritage Awards Ceremony

Am Nachmittag leitete ein Empfang von Prinzessin Margriet der Niederlande im königlichen Schloss von Amsterdam zur European Heritage Awards Ceremony 2011 im Amsterdamer Concertgebouw über. Androulla Vassiliou, Europäische Kommissarin für Erziehung, Kultur, Sprachen und Jugend, sowie Maestro Plácido Domingo, der neue Präsident von Europa Nostra, verliehen in einer eindrucksvollen Zeremonie den um das Kulturerbe verdienten Preisträgern den European Prize for Cultural Heritage/Europa Nostra Award 2011. In seiner fulminanten Schlussrede beschwor Plácido Domingo den gemeinsamen Geist Europas, der sich in seinem Kulturerbe offenbart. Dieses Erbe für die kommenden Generationen zu bewahren müsse das Anliegen aller sein. Das European Union Youth Orchestra, das sich aus 140 Musikern zwischen 14 und 24 Jahren aus allen 27 Mitgliedsstaaten zusammensetzt, bildete mit der konzertanten Aufführung „Don Sanche“ von Franz Liszt den musikalischen Rahmen.

### General Assembly

Am letzten Kongresstag fand die jährliche Generalversammlung von Europa Nostra unter dem Vorsitz von Präsident Plácido Domingo und dem Executive President Denis de Kergolay in der sogenannten „Hermitage“ statt. Die weitläufige Vierflügelanlage wurde im 17. Jahrhundert als Altersheim errichtet. Da die Einrichtungen nicht mehr dem heutigen Standard entsprachen, wurden die Insassen 2007 in ein neues Altersheim umgesiedelt. In nur zwei Jahren gelang der Umbau der Gesamtanlage zu einem modernen Kulturzentrum, wobei die Fassaden im Stil des holländischen Barockklassizismus erhalten blieben. Das Kulturzentrum dient heute vor allem als Ausstellungsort für das Depot der Eremitage und für russisch-niederländische Beziehungen.

Neben dem Bericht über die Tätigkeiten und Publikationen der paneuropäischen Vereinigung im letzten Jahr standen wie immer die bedrohten Kulturerbestätten im Mittelpunkt. Seit 2004 kämpfte Europa Nostra für den Erhalt der antiken römischen Badeanlage im türkischen Allianoi. Nun ist der Kampf verloren, die Anlage wird in einem Stausee unter 30 Meter Wasser verschwinden. Die Kampagne hatte aber zumindest den Erfolg, dass die gesamte Anlage erforscht und wertvolle Relikte geborgen werden konnten. Wie bei

Stadträtin a.D. Mag. Margit Uray-Frick wurde auf dem Amsterdamer Kongress für die nächsten 3 Jahre als österreichische Vertreterin in den Council von Europa Nostra gewählt. Ihre internationalen beruflichen Erfahrungen, ihr langjähriges Engagement im Internationalen Städteforum in Graz und ihr kommunikatives Talent werden eine große Bereicherung für die weitere Arbeit von Europa Nostra Austria darstellen! Wir freuen uns über die Wahl und gratulieren sehr herzlich!

At the congress in Amsterdam former town councillor Margit Uray-Frick was elected to the Council of Europa Nostra for the next 3 years as the Austrian representative. Her international professional experience, her many years' commitment at Internationales Städteforum in Graz and her communicative talent will be a real asset for the future work of Europa Nostra Austria. We are very pleased about the election and would like to congratulate Margit Uray-Frick most sincerely.



**Plácido Domingo bei seiner flammenden Rede für das gemeinsame Kulturerbe Europas**  
**Plácido Domingo during his impassioned speech for Europe's common cultural heritage**

© Resch / Uray-Frick

allen Kulturvereinigungen sahen der Rechnungsbericht für das abgelaufene Jahr und der Budgetvoranschlag für 2011 nicht sehr rosig aus. Fundraising und Sponsoring wird daher notwendiger denn je sein, wofür Plácido Domingo auch seine volle Unterstützung zusagte. Zuletzt wurde den auscheidenden Board- und Council-Member für ihre Tätigkeit gedankt. Für Österreich wird Mag. Margit Uray-Frick für drei Jahre in den Council aufgenommen, anstelle von Dr. Wiltraud Resch, die nach neun Jahren (3 Perioden) zurücktritt.

Ein Ausflug nach Harlem zum renovierten Teylers Museum, dem ältesten Museum der Niederlande (1748 gegründet), und eine Besichtigung von Cruquius, der größten dampfbetriebenen Pumpstation der Welt (1849 fertiggestellt), bildeten einen interessanten Kongress-Abschluss, der bei einem gemütlichen Dinner ausklang.

always was on endangered cultural heritage sites. Since 2004 Europa Nostra has been campaigning for the preservation of the Roman Baths in Allianoi, Turkey. The battle has now been lost, the complex will be submerged in a reservoir within 30 m of water. The campaign was at least successful in having the entire complex researched and valuable relicts rescued. As is the case for all cultural associations, the accounts for the past year and the budget estimates for 2011 did not look very rosy. Fund raising and sponsoring will therefore be more important than ever and Plácido Domingo has promised to support this fully. Finally the Members of the Board and of the Council who are retiring were thanked for the work they had done. Margit Uray-Frick was appointed to the Council as Austria's representative for a period of three years instead of Wiltraud Resch who has retired after nine years (3 periods).

A field trip to the renovated Teylers Museum in Harlem, the oldest museum in the Netherlands (established in 1748) and a visit to Cruquius, the world's largest steam-driven pumping station (completed in 1849) formed an interesting conclusion to the congress, which ended with a pleasant dinner.

# Bauen und Wohnen in der Altstadt – Denkmalpflege und Due Dilligence (DD) Building and Living in Historic Centres – Monument Preservation and Due Diligence

Das Wohnen in den Innenstädten ist in zeitgemäÙ sanierten historischen Gebäuden wieder beliebt. Viele historische Liegenschaften stehen im Fokus von Investoren. Dabei birgt gerade der Kauf einer historischen Liegenschaft in der Altstadtzone zahlreiche Risiken, die im allgemeinen Geschäftsgebrauch jedoch mit einer Due Dilligence Analyse aufgezeigt werden können und Investoren und Bauherrn Sicherheit in der Projektabwicklung bringen.

In diesem Artikel sollen Einzelaspekte der technischen und der umwelttechnischen DD näher betrachtet werden, die direkt in Bezug zu Bau- forschung und Denkmalpflege stehen.

Living in city centres in up-to-date redeveloped historic buildings is popular again. Many historic buildings are at the centre of investors' interest. Buying historic property in a historic centre often holds numerous risks, which, however, in general business use, could be revealed by a due diligence analysis and provide investors and owners with security in the development of the project.

In this article individual aspects of technical and environmental audits, which are directly related to building research and monument preservation, shall be looked at in more detail.

**A** due diligence analysis originally intended for corporate acquisitions on the capital market, serves to offset information deficits between transaction partners under the title of "requisite care". In real estate business a due diligence analysis provides an instrument to minimise 5 areas of risks.

**E**ine Due Dilligence, ursprünglich für Unternehmensakquisitionen am Kapitalmarkt gedacht, dient dazu, Informationsdefizite zwischen Transaktionspartnern unter dem Siegel erforderlicher Sorgfalt auszugleichen. Mit einer DD-Analyse verfügt man im Immobiliengeschäft über ein Instrument zur Minimierung von Risiken, die sich in 5 Bereiche unterteilt.

Im ersten Abschnitt, der die Gebiete rechtliches, wirtschaftliches und steuerliches DD umfasst, sind Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte und Unternehmensberater gefordert, wobei im zweiten Abschnitt der technischen und umwelttechnischen DD die technischen Fachkenntnisse im Mittelpunkt stehen.



© Resch

Rechtliches	Wirtschaftliches	Steuerliches	Technisches	Umwelttechnisches
Due Diligence	Due Diligence	Due Diligence	Due Diligence	Due Diligence

In the first part, which comprises the fields of legal, economic and tax audits, auditors, lawyers and management consultants are needed. In the second part comprising technical and environmental audits the focus is on technical know-how.

Following this discovery – the connection with a listed object in the neighbourhood – construction work was stopped and then the project was stopped. The subsequent clarification of the liability will be fol-

### Die fünf Risikobereiche

Sowohl bei Bauvorhaben im Bestand als auch beim Erwerb historischer Objekte wird regelmäßig dem Thema Denkmalschutz zu wenig Augenmerk geschenkt.

Legal	Economic	Tax	Technical	Environmental
Audit	Audit	Audit	Audit	Audit

### The five areas of risk

Both with regard to building projects in existing buildings as well as when acquiring historic objects, the topic of monument preservation is regularly paid too little attention. Usually any information or documents relating to the monument preservation of the object are filed in the legal audit section of the due diligence analysis and are therefore not properly taken into account in technical reports. As can be seen in the following example, a more intensive look at monument preservation in the framework of an holistic analysis is not necessarily part of the legal audit but is to be seen in the context of examining the object from a technical point of view and in preliminaries for planning. In this very real example we are talking about a building in the historic centre. The building is not listed but is in a sensitive part of the historic centre with many listed buildings and ensembles, respectively. Part of the building has a cellar beneath, current plans are available. During the preparations for reconstruction and revitalization work there was a cave-in in part of the cellar and it turned out that the listed deep cellar of a neighbouring but not adjacent property protrudes under the building and is perhaps even connected with the building.

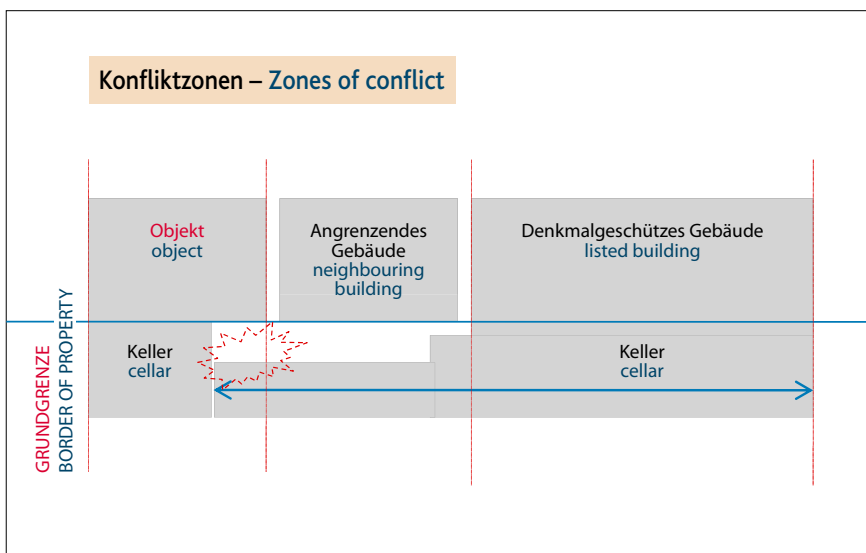
lowed by the pre-programmed legal dispute. One of the culmination points of the complex connections now affects the planner as, based on the analysis and evaluation of the object (also based on the apparently current plans), he is liable and will be called to account. In this case no planning permission was granted, as, in line with the principle of cumulation in administrative law, in addition to planning permission or any other necessary operating licences for companies or any other consensus which has to be obtained according to administrative law in order to convert a listed object, approval under the Monuments and Historic Buildings Act is also required.

### Errors in project preparation

- In this instance basic agreements failed to be obtained and classic conflicts of interest such as time limits, cost and quality were not taken sufficiently into account.
- On the one hand, the very restricted time horizon means that analyses cannot be carried out in the necessary depth and with the necessary care
  - Insufficient budget for consultations or detailed tests impedes more precise investigations

Meist sind eventuelle Hinweise und Dokumente betreffend den Denkmalschutz des Objektes im rechtlichen Teil der DD abgelegt, und werden dadurch bei den technischen Gutachten nicht gebührend berücksichtigt. Wie am folgenden Beispiel erkennbar, ist die vertiefte Betrachtung des Denkmalschutzes im Rahmen einer Gesamtanalyse nicht zwingend Teil der juristischen DD, sondern im Kontext der technischen Objektuntersuchung und der Planungsvorarbeiten zu sehen. Bei dem durchaus realen Beispiel handelt es sich um eine Liegenschaft im Altstadtbereich. Das Objekt ist nicht unter Denkmalschutz gestellt, befindet sich jedoch in einer sensiblen historischen Altstadtzone mit vielen denkmalgeschützten Objekten bzw. Ensembles. Das Objekt ist teilweise unterkellert, aktuelle Pläne sind vorhanden. Während der Vorbereitungen für die Umbau- und Revitalisierungsarbeiten kommt es zu einem Teileinbruch des Kellers und es stellt sich in der Folge heraus, dass von einem nicht direkt angrenzenden Nachbargrundstück ein unter Denkmalschutz stehender Tiefkeller unter das Gebäude hineinragt und mit diesem möglicherweise sogar in Verbindung steht. In der Folge dieser Entdeckung – der Verbindung mit einem denkmalgeschützten Objekt in der Nachbarschaft - kommt es zur Einstellung der Bauarbeiten und schlussendlich zu einem Abbruch des Projektes. Auf die nachfolgende Klärung der Schuldfrage folgt der vorprogrammierte Rechtsstreit.

Einer der Kulminationspunkte der komplexen Zusammenhänge betrifft nun den Planner, da aus der Analyse und der Bewertung des Objektes (auch auf Grundlage der augenscheinlich aktuellen Bestandspläne) Haftung und Rechenschaft entstehen. In diesem Fall gibt es keine Baubewilligung, denn gemäß dem verwaltungsrechtlichen Kumulationsprinzip ist neben einer Baubewilligung, oder einer allenfalls erforderlichen Betriebsanlagengenehmigung oder sonstiger nach verwaltungsrechtlichen Materien zu erwirkender Konsens für



einen Umbau eines unter Schutz stehenden Objektes auch die Genehmigung nach dem Denkmalschutzgesetz erforderlich.

### Fehler in der Projektvorbereitung

Hier wurden grundlegende Vereinbarungen verabsäumt und klassische Zielkonflikte wie Termine, Kosten und Qualitäten zu wenig berücksichtigt.

- Einerseits bringt der zu geringe Zeithorizont mit sich, dass die Untersuchungen nicht in der gebotenen Tiefe und Sorgfalt ausgeführt werden können
- Ein zu geringes Budget für Beratungen und vertiefende Prüfungen verhindert genauere Untersuchungen
- Die ungenügende Definition des Genauigkeitsgrades und des Detaillierungsgrades der vorbereitenden Untersuchungen schafft Unsicherheiten

Auch ohne größeren Anfangsverdacht wäre hier im Rahmen der technischen Voruntersuchung mehr Sorgfalt geboten gewesen. Bei einer Analyse in einem solchen Kontext ist es notwendig, zusätzlich zur bautechnischen Untersuchung auch bauhistorische Untersuchungen und Bauforschung zu betreiben; dabei ist das gesamte Objektmfeld im Rahmen einer bauhistorischen Betrachtung zu durchleuchten. Wie im angeführten Beispiel ersichtlich, ist auch die Baugeschichte von im Umfeld befindlichen Liegenschaften mitunter von einschneidender Bedeutung.

### Vorbereitung des Projektes

Im Zuge der Projektvorbereitung (Projektentwicklung) ist daher auch aus denkmalrechtlicher Sicht ein Leitfaden bzw. eine Checklist zu erstellen, um unerwartete Unwägbarkeiten in Zusammenhang mit dem Denkmalschutzgesetz zu vermeiden. Durch die Miteinbeziehung der zuständigen Behörden und des Denkmalamtes können mögliche Konfliktpotenziale frühzeitig erkannt und entschärft werden.

Wie tief und detailgenau nun diese Untersuchungen zu führen sind, ist im Einzelfall zu entscheiden. Dazu bietet sich nun die integrale Planung als interdisziplinäre Zusammenarbeit verschiedenster Fachbereiche im Rahmen der Erstellung des technischen Gutachtens an. Dieses in mehreren Ebenen aufgliederte Herangehen führt automatisch zu einer wesentlich tieferen Betrachtung des Objektes und klärt auch eventuelle Auswirkung in einer zweiten und dritten Ebene.

Dieses Zusammenspiel entwickelt sich aus den Zielen und Anforderungen des Auf-

traggebers/Investors im Rahmen der Projektentwicklung. Zusammengefasst wird diese Beschreibung der Rahmenbedingungen und gewünschten Ergebnisse der Projektabwicklung in einem Organisationshandbuch bzw. Projekthandbuch. Grundsätzlich festgelegt werden hier neben Art und Anzahl der Leistung, der Umfang der jeweiligen Leistung, ein Zeitrahmen für die Erbringung der Leistungen sowie das Budget für die tiefgreifenden Analysen.

Daraus entwickeln sich die Aufgabenstrukturen der Projektbeteiligten und die abgeleiteten Aufgaben, dargestellt in den jeweiligen Leistungsbildern, die auch zur Grundlage vertraglicher Vereinbarungen wie z.B. der Honorare werden.

Eine Zusammenführung und Abstimmung der Leistungsbilder einzelner Projektbeteiligter ermöglicht eine friktionsfreie Zusammenarbeit und bringt Rechtssicherheit in der Abwicklung des Projektes. Gerade an dem genannten Beispiel zeigt sich die Wichtigkeit einer großen Sorgfalt in der Vorbereitung und Abwicklung solcher komplexer Projekte und die Notwendigkeit professioneller Lösungsorientierung und Rechtsberatung.

- Insufficient definitions regarding levels of accuracy and detail of the preparatory tests create insecurity
- Even without initial suspicions, more care should have been taken in this case within the framework of the technical preliminary examination. In an analysis in such a context and in addition to the structural examination it is necessary to undertake historical research with regard to the architecture as well as to the building. The entire neighbouring area of the object ought to be screened from an architectural point of view. As can be seen from the example mentioned above, the building history of any property in the surroundings is also of particular significance.

### Preparation of the project

In the course of project preparations (project development) guidelines or a check list respectively, should also be drawn up from the point of view of listed buildings in order to avoid any unexpected difficulties connected with the Monuments and Historic Buildings Act. By involving the relevant authorities and the Office for the Protection of Historical Monuments any possible conflict potential can be recognised and defused at an early stage.

The depth and accuracy (with regard to detail) with which these investigations should be carried out has to be decided on a case-by-case basis. One possibility is integral planning as interdisciplinary cooperation between various areas as part of the preparation of the technical report. This approach, broken down into several levels, leads automatically to a considerably more detailed inspection of the object and can clarify any possible impact on a second or third level.

This interaction develops from the aims and requirements of the customer/investor as part of the project development. This description of framework conditions and desired results of the execution of the project is summarized in an organisation manual and project manual respectively. Basically, in addition to the kind and number of services, the scope of each respective service, a time frame for the provision of the services as well as a budget for the in-depth analyses are defined.

The task structures of those involved in the project follow on from this as well as any tasks deriving from this which are set out in the respective service catalogues and which also serve as the basis for contractual agreements such as professional fees.

The conflation and coordination of the service catalogues of individual project participants enables friction-free co-operation and provides legal certainty throughout the project process. The given example shows the importance of taking great care in the preparation and handling of such complex projects and the necessity for a professional solutions-oriented approach and for legal advice.



Autoren /Authors:

**Dipl. Ing. Andreas Ledl**,  
Universitätsassistent an der TU-Graz  
**Andreas Ledl**, Assistant Professor at  
the University of Technology, Graz  
andreas.ledl@tugraz.at

Co Autoren /co-authors:

**Mag. Peter Fassl** – Rechtsanwalt  
**Peter Fassl** – lawyer  
fassl@hsp-law.at  
**Dr. Markus Busta** – Rechtsanwalt  
**Markus Busta** – lawyer  
busta@hsp-law.at

# KEIMFARBEN



Unerreicht in puncto  
**Farbtonbeständigkeit**



KEIMFARBEN stellen ihre herausragende Qualität in puncto Farbtonbeständigkeit seit über 130 Jahren unter Beweis.

Das Geheimnis:

- ausschließlich anorganische Pigmente
- absolut UV-beständiges Bindemittel
- ausgereifte Rezepturen, hochwertige Rohstoffe
- jahrzehntelange Erfahrung

**KEIMFARBEN – kompromisslos in der Qualität.**

**KEIMFARBEN**  
Ges.m.b.H.

Pebering-Straß 16  
5301 Eugendorf  
Tel. 06225 8511-0  
Fax 06225 7443

[www.keimfarben.at](http://www.keimfarben.at)  
[office@keimfarben.at](mailto:office@keimfarben.at)

**konsequent mineralisch**



Das ISG begrüßt die Stadt Maribor als Mitgliedsstadt  
The ISG welcomes the City of Maribor as a member

© Marko Petrej



