

Das Projekt WKEA wurde unterstützt durch



niederösterreichische  
**DORFSTADT**  
erneuerung



**WELTKULTURERBE**  
  
VEREIN FREUNDE DER SEMMERINGBAHN

## Bauen im Welterbe Semmeringbahn

### Checkliste

### Umbauen, Renovieren



Unsere Gemeinde liegt inmitten des Welterbegebietes „Semmeringbahn und umgebende Landschaft“. Das ist eine internationale Auszeichnung für diese weltweit einzigartige Verbindung von Natur, technischer Pionierleistung und Architektur der Sommerfrische. Seit der Eröffnung der Semmeringbahn 1854 hat sich ein charakteristisches Orts- und Landschaftsbild hoher Qualität entwickelt, das in der jährlichen Anwesenheit bedeutender Persönlichkeiten aus Gesellschaft und Kultur sowie in der Gestaltung der Häuser durch die berühmtesten Architekten ihrer Zeit begründet war.

Um diese einzigartige Charakteristik unseres Ortsbildes zu bewahren und nachhaltig weiterzuführen, führen wir bei Umbauten im Altbestand diese Checkliste, um die Bedeutung eines Hauses in seiner Erscheinung und für seine Umgebung sowie die Änderungen durch die geplanten Maßnahmen abschätzen zu können.

### **Sinn und Zweck der Checkliste**

Diese Liste soll vor allem Ihnen als Bauwerberin / Bauwerber bei der Entwicklung ihres Vorhabens dienen. Sie ist ein Werkzeug, das Ihnen hilft, die Bedeutung Ihres Hauses in seiner Erscheinung und für seine Umgebung abzuschätzen. Gerade der sensible Blick in die nähere Umgebung kann Sie auf neue Ideen für die Planung und Ausführung Ihres Hauses und Ihres Gartens bringen. Vielleicht können Sie dadurch Anregungen aufnehmen und sogar Kosten sparen.

Gut geplant ist halb gebaut, deshalb empfiehlt sich die Benutzung der Checkliste bereits mit Planungsbeginn.

### **Hinweise zum Gebrauch**

Nehmen Sie sich Zeit und lassen Sie nicht vor den vielen Spalten und Fragen verunsichern – nicht alle sind für Sie relevant.

Die Checkliste ist in dieser Form ein Prototyp und soll ständig verbessert werden. Sollten Fragen oder Verständnisprobleme auftauchen, wenden Sie sich an die Gemeinde.

Oft ist es hilfreich, die Checkliste gemeinsam mit FreundInnen oder Bekannten, mit Baumeister, ArchitektIn, oder VertreterIn des Bauamtes der Gemeinde auszufüllen. Durch das Gespräch entstehen neue interessante Aspekte.

Vor allem das Ausfüllen „vor Ort“ ist sehr hilfreich und wird empfohlen.

Erläuterungen zu den einzelnen Kriterien finden sich im Anhang.

## Beschreibung des Vorhabens

<b>Art des Vorhabens</b>	Beschreibung
Renovierung eines bestehenden Gebäudes	
Umbau eines bestehenden Gebäudes	
Zubau zu einem bestehenden Gebäude Wenn ja, Maße und Kennzahlen	
Abbruch und Neubau eines Gebäudes Wenn ja, Maße und Kennzahlen	
Sonstige Maßnahmen:	

## A) Lage, Umgebung

<b>Lage im Siedlungsgefüge</b> <i><b>Das Vorhaben (mein Haus) befindet sich ...</b></i>	ja	nein	Kurzbeschreibung
innerorts			
mit überwiegend historischer Bebauung (Semmeringvillen, alte Ortskerne)			
mit überwiegend jüngerer Bebauung (Siedlungen der letzten Jahrzehnten)			
am Siedlungsrand			
außerhalb			
am Ortseingang			

Fortsetzung A) Lage, Umgebung

Lage in der Kulturlandschaft, Umgebung						
<b>Das Vorhaben (mein Haus) befindet sich in einer Umgebung, die geprägt ist von ...</b>						
Villengärten mit altem Baumbestand						
Garten-/Siedlungslandschaft						
Wald-Wiesen-Landschaft						
markanten Grünstrukturen (Bäche mit Ufervegetation, Baumgruppen, ...)						
Sonstige Besonderheiten der Landschaft						

**B) Sichtbeziehungen, Nachbarschaft**

<b>Das Vorhaben(mein Haus) befindet sich ...</b>	ja	überwiegend	teilweise	nein	Anmerkung, Beschreibung	sehr prägend	
						ja	nein
in Sichtbeziehung zur Semmeringbahn							
Wenn ja: verändert der Bau die Sichtbeziehung?							
in einem Bereich, der von der Semmeringbahn aus sichtbar ist							
Wenn ja: verändert der Bau den Blick, die Erlebbarkeit der Landschaft von der Bahn aus?							
in Sichtbeziehung zu einer regionsprägenden <b>baulichen Dominante</b>					Wenn ja, welche?		

<b>Das Vorhaben(mein Haus) befindet sich ...</b>	ja	überwiegend	teilweise	nein	Anmerkung, Beschreibung	sehr prägend	
						ja	nein
Wenn ja: verändert der Bau die Sichtbeziehung?							
in Sichtbeziehung <b>zu</b> einer regionsprägenden <b>landschaftlichen Dominante</b>					Wenn ja, welche?		
Wenn ja: verändert der Bau die Sichtbeziehung?							
in einem Ensemble (Häusergruppe)							
Wenn ja: verändert der Bau das Ensemble?							
in der Nähe eines besonderen oder wertvollen Bauwerks (Baudenkmal)					Wenn ja, welches?		
Wenn ja: verändert der Bau die Wirkung des wertvollen Bauwerks?							
in der Nähe eines besonderen oder wertvollen Natur-/Landschaftselementen					Wenn ja, welche?		
Wenn ja: verändert der Bau die Wirkung des wertvollen Natur-/Landschaftselements?							

### C) Charakteristika der Umgebung

<i>In der Umgebung befinden sich ...</i>	ja	überwiegend	teilweise	nein	Anmerkung, Beschreibung	sehr prägend	
						ja	nein
freistehende Einzelgebäude							
gekuppelte Bebauung							
zusammenhängende, geschlossene Bebauung							
ähnliche Gebäudehöhen, durchschnittliche Gebäudehöhe <b>ca.....m</b>							
ähnliche Gebäudekubaturen							
Längsbaukörper							
quadratische Baukörper							
ähnliche Materialien (Fassade, Dach) Welche?: .....							
ähnliche Farben (z.B. hell, intensiv...) Welche?: .....							
ähnliche Dachformen Welche?: .....							
ähnliche Farben der Dächer Welche?: .....							

## D) Charakteristika des Hauses

<b>Das Haus, das umgebaut oder renoviert wird, charakterisiert sich im Bestand besonders durch....</b>	ja	überwiegend	teilweise	nein	Anmerkung, Beschreibung	sehr prägend	
						ja	nein
die Form des Baukörpers welche: ....							
Vorbauten und Anbauten wie z.B. Erker, Veranden oder Balkone welche: .....							
die Einbettung des Baukörpers ins Gelände Wenn ja: Beschreibung / Skizze....							
eine strukturierte Fassadengestaltung Wenn ja: Beschreibung / Skizze....							
die Materialien der Fassade welche: .....							
die Farbe der Fassade welche: .....							
die Dachform welche:.....							
das Material und die Farbe der Dacheindeckung welche: .....							
Form der Fensteröffnungen Verhältnis Höhe zur Breite: .....							
Fensterleibungen Wenn ja: Beschreibung / Skizze....							
Art des Fensters (z.B. Kasten-, Sprossen-, Flügelfenster)							
Material der Fenster: welches: .....							
besondere Schmuckelemente z.B. Gemälde, Verzierungen, Ornamente,... Wenn ja: Beschreibung / Skizze....							

## Zusammenfassung

Kriterien bzw. Charakteristika des Orts- und Landschaftsbildes, die für den Bereich, in dem der Umbau/ die Renovierung geplant ist, sehr prägend sind, werden hier zusammengefasst und die Auswirkungen des Vorhabens auf diese werden beurteilt. Liegen noch keine konkreten Planungen für den Umbau vor, dient diese Zusammenfassung als Orientierung und Grundlage für die Planungsphase. Sehr prägende Kriterien bzw. Charakteristika der Landschaft sind beim Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

Kriterien mit hoher Prägnanz	Erläuterung, / Begründung	Regional bedeutend	lokal prägend	Auswirkung des Vorhabens auf das Kriterium		
				aufwertend	neutral	erheblich
<b>A) Lage, Umgebung</b>						
<b>B) Sichtbeziehungen, Nachbarschaft</b>						
<b>C) Charakteristika der Umgebung</b>						
<b>D) Charakteristika des Hauses</b>						
<b>Ergebnis Selbsteinschätzung</b>	Auswirkung des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild					

## Erläuterungen und Begriffe

### A) Lage, Umgebung

#### Lage im Siedlungsgefüge

Ob eine Siedlungsentwicklung im Ort, am Siedlungsrand, außerhalb bestehender Siedlungen oder am Ortseingang erfolgen, ist für die Beurteilung der landschaftlichen Verträglichkeit sehr relevant. Bei Entwicklungen innerhalb bestehender Siedlungen ist vor allem auf das bauliche Umfeld Rücksicht zu nehmen, am Siedlungsrand oder außerhalb davon stehen landschaftliche Kriterien im Vordergrund.

#### Lage in der Kulturlandschaft, Umgebung

Die Kulturlandschaft und die Siedlungsstruktur werden ganz wesentlich vom Freiraum geprägt, der die Bebauung umgibt. Er ist Teil der Identität von Ortsteilen, Gemeinden und der gesamten Region. Es besteht die Gefahr, dass besonders wertvolle Ortsbilder, die historischen Villengärten mit ihrem alten Baumbestand durch die bauliche Entwicklung überformt und verloren gehen. Nicht nur neue Gebäude, sondern auch Freiflächennutzungen, wie Parkplätze, verursachen einen Verlust an wertvollen Orts- und Landschaftsbildern.

Wird der Freiraum nicht entsprechend berücksichtigt, ist zu beobachten, dass im Rahmen neuer Siedlungsentwicklungen keine neuen Qualitäten, sondern Beliebigkeiten und Eintönigkeit im Orts- und Landschaftsbild geschaffen werden.

Das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums und wie dieser erlebt und genutzt werden kann, sind wichtige Kriterien für die Beurteilung von baulichen Entwicklungen. Ein charakteristisches Erscheinungsbild in Teilbereiche der Semmeringregion sind z.B. Straßenräume, die durch Mauern, Zäune und/oder Hecken gefasst werden. Auf diese Situationen ist bei etwaigen Siedlungsentwicklungen besonderes Augenmerk zu legen.



Beispiel für einen durch Zäune und Hecken gefassten Straßenraum, breite Garagenzufahrten, Vor- oder Parkplätze können das charakteristische Ortsbild zerstören.

## B) Sichtbeziehungen, Nachbarschaft

Sichtbeziehungen – Blicke – auf typische Elemente der Semmeringlandschaft sind verantwortlich für die Besonderheit und Einzigartigkeit der Region und ein Grund für die Auszeichnung als Welterbe. Die besonderen Blicke auf die Landschaft und ihre Elemente ergeben sich aus dem öffentlichen Raum (Straßen, Wege, Parks) und Aussichtspunkten, im Falle des Semmerings auch von der Bahn aus. Relevante Sichtpunkte und Bewegungslinien (Bahnstrecke) im Umkreis des beabsichtigten Vorhabens sind zu erfassen und Auswirkungen auf die Sicht- und Erlebbarkeit der Dominante zu beurteilen.

### Sichtbeziehung zur Bahn

Die Semmeringbahn mit ihren Kunstbauten prägt die Semmeringlandschaft. Viadukte, Galerien, Tunnelportale oder Bahnhofgebäude aber auch die Möglichkeit den fahrenden Zug beobachten zu können, machen die Qualität des Landschaftserlebnisses am Semmerings aus und sind Gründe für die Anerkennung des Welt-erbestatus. Nicht jedes vorhandene Blickfeld auf die Bahn muss frei gehalten werden. Durch eine geschickte Anordnung neuer Gebäude oder Grünelemente können auch neue, interessante Blicke auf die Bahn geschaffen werden. Bestehende, besonders charakteristische Sichtbeziehungen sind jedoch offen zu halten.



Viadukte führen teilweise durch das bebaute Siedlungsgebiet und prägen dieses. Neue Bebauungen haben auf charakteristische Sichtbeziehungen Rücksicht nehmen.

### Bereiche, die von der Semmeringbahn aus sichtbar sind

Die Fahrt mit der Bahn über den Semmering ermöglicht ein besonderes Landschaftserlebnis für Reisende, die Bahnfahrt wird von vielen sogar oft nur deswegen unternommen - auch wenn dieses Landschaftserlebnis derzeit z.T. durch eine starke Verwaltung eingeschränkt ist. Im Nahbereich der Bahn können Gebäude aber auch Grünstrukturen Sichtbeziehungen aus der Bahn unterbrechen oder beeinträchtigen. Zusätzlich ist auch die Fernwirkung neuer Gebäude zu beachten. Von Bedeutung sind hier in erster Linie die Größe (Kubatur, Höhe) sowie Farb- und Materialwahl der Gebäude.



Der Semmering und seine Besonderheit präsentieren sich vor allem den zahlreichen Bahreisenden. Die Blicke aus der Bahn sind die Visitenkarten der Region, die Neugierde und Interesse für den Semmering wecken.



Bebauungen prägen das Landschaftserlebnis mit und können dieses auch aufwerten. Sie sollten aber zumindest keine charakteristischen Sichtbeziehungen aus der Bahn unterbrechen oder negativ beeinflussen.

### **Regionsprägende bauliche Dominante**

Die Kulturlandschaft des Semmering ist untrennbar mit ihren *baulichen Dominanten* verbunden. Zu den baulichen Dominanten des Semmeringgebietes zählen die Hotels und Semmeringvillen, die im Zuge der touristischen Entwicklung der Region entstanden sind, die Semmeringbahn mit ihren landschaftsprägenden Viadukten, Tunnelportalen und dem Schienenstrang aber auch die Burgen und Ruinen. Diese baulichen Dominanten prägen den Charakter der Kulturlandschaft und somit das Erscheinungsbild der Region – sie sind *regionsprägend*.



Das Südbahnhotel ist zweifelsohne eine der markantesten Dominanten des Semmerings, Es prägt die gesamte Region und trägt zur Besonderheit und Unverwechselbarkeit des Semmerings bei.

### **Regionsprägende landschaftliche Dominante**

Das stark bewegte Gelände der Gebirgslandschaft schafft zudem zahllose naturräumliche und landschaftliche Dominanten und Merkmale. Felswände, Gräben oder Bergspitzen sind wesentliche Faktoren der kulturlandschaftlichen Identität der Semmeringregion.



Insbesondere Felswände, die aus den Wäldern aufragen zeichnen die Landschaft des Semmerings. In Kombination mit Burgen oder Ruinen schaffen sie das Idealbild für ein romantisches Landschaftserlebnis.

### **Ensemble, Baudenkmäler, wertvolle Natur-/Landschaftselemente**

Dazu zählen z.B. Villen, Ortskerne, Parkanlagen, Materln, einzelne Baumgruppen oder Bäume und anderes mehr. Die Wirkung und Bedeutung dieser Elemente beschränkt sich meist auf den Nahbereich – entsprechend relevant ist daher die räumliche Nähe des Vorhabens zu diesen.



Baudenkmäler und wertvolle Natur- und Landschaftselemente wirken oft nur im Zusammenspiel mit ihrer näheren Umgebung. Angrenzende Bebauungen aber auch Straßenmobiliar können die Wirkung maßgeblich beeinflussen.



### C) Charakteristika der Umgebung

Wenn von der Semmeringarchitektur gesprochen wird, hat man das Bild einer Bebauungsstruktur im Kopf, die geprägt ist von der Entstehungszeit der meisten Gebäude, d.h. Anfang 20. Jahrhundert. Diese Bebauungsform zeichnet sich jedoch durch vielfältige Bauformen und architektonische Details aus, die eine einheitliche Bebauungscharakteristik für das gesamte Gebiet nur schwer ableiten lässt. Charakteristisch ist etwa der Stil der städtisch geprägten Landvilla mit ihren z.T. großen Kubaturen oder Holzveranden. Einheitliche Gebäude- oder Dachformen sind hingegen nicht erkennbar.

Auch wenn sich kaum einheitliche Bebauungselemente für den gesamten Semmering festlegen lassen, ist es dennoch wichtig, auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung Bezug zu nehmen. Angrenzende Gebäude müssen zwar nicht kopiert werden, wesentlich ist es jedoch, markante Eigenschaften der umgebenden Bebauung zu erfassen und aufzunehmen sowie in eine zeitgemäße Architektur einfließen zu lassen. Dazu zählen insbesondere Gebäudekubatur und verwendete Materialien. So kann z.B. ein Gebäude das wesentlich kleinvolumiger ist, als die umgebende gründerzeitliche Villenbebauung, das Erscheinungsbild und den Charakter des gesamten Bereichs negativ beeinflussen oder sogar zerstören.



Der Semmering-Stil wurde inspiriert von der alpinen Holzarchitektur und schuf Anfang des 20. Jahrhunderts eine zeitgemäße und vor allem charakteristische Architektur.



Über „klassische“ Bauungsformen – wie zB Dachformen – lässt sich der Semmeringstil jedoch meist nicht fassen. Wesentlicher sind Kubaturen, Materialien und der besondere Umgang mit der Landschaft.

## D) Charakteristika des Hauses

Bei Umbau oder Renovierung gilt es abzuklären, was den Charakter des bestehenden Gebäudes ausmacht. Welche Elemente sind entscheidend für das Erscheinungsbild und sollten daher erhalten bzw. aufgenommen und weiterentwickelt werden? Neue Materialien und technische Anforderungen – wie z.B. Lärm- oder Wärmeisolierungen –, die zu Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes noch nicht möglich waren, gefährden den Charakter und die Besonderheit des Gebäudes nachhaltig zu verändern. Zum Teil muss bei einem Gebäude die ursprüngliche Architektursprache auch erst wieder erforscht werden, da Umbauten und Renovierungen vergangener Jahrzehnte den Charakter überformten. Oft sind es vermeintliche unwichtige Details, wie Fenster oder Färbelung, die das Erscheinungsbild des Hauses prägen und bei einer Veränderung ganze Ensembles beeinflussen. Sieht man von denkmalgeschützten oder denkmalwürdigen Gebäuden ab, soll mit dieser Checkliste keineswegs die Vorschreibung einer musealen Renovierung erreicht werden. Vielmehr soll das Erfassen der Besonderheiten und Werte eines Gebäudes einen bewussten Umgang mit den Qualitäten ermöglichen und einen zeitgemäßen sowie sensiblen Umbau fördern.