

Operation Abrissbirne

Die Immobilienbranche demoliert **Wiener Gründerzeithäuser** in den Außenbezirken. Erlebt Wien eine notwendige Modernisierung? Oder setzen Baufirmen einfach nur knallhart ihre Wünsche durch?

BERICHT UND FOTOS: NINA KREUZINGER

Webbergasse 13, Wien-Brigittenau, Mitte Juli. Ein Baukran ist vorgefahren, um den gelben Gründerzeitbau zum Einsturz zu bringen. Die alte Eigentümerin ist verstorben, jetzt plant ein Investor Größeres: einen Neubau mit nahezu verdoppelter Wohnungsanzahl. Gegenüber nimmt die Nachbarschaft Abschied: mit Musik, Wein, Kerzen. Bis zuletzt kämpfte eine Bürgerinitiative um den Erhalt des historischen Hauses – Teil eines intakten Ensembles und typisch für das Wiener Stadtbild. Erfolglos. Für das Nachfolgeprojekt wird auf der Homepage des Bauträgers längst Werbung gemacht.

Einzig eine Bezirksrätin von den Grünen hat sich dem Anrainerprotest angeschlossen. „Der Abriss erfolgte noch bevor der Neubau genehmigt war“, sagt Barbara Pickl. Es sei Usus, dass Bauunternehmen damit spekulieren, dass der Bauausschuss des Bezirks letztlich einlenkt und die Höhen-Überschreitungen bewilligt. „Denn erst die zusätzliche Fläche macht den Abbruch gewinnbringend“, sagt sie. Derartige Vorwürfe kreisen aktuell um immer mehr Gründerzeithäuser, die zugunsten von Neubauprojekten abgerissen werden. Die Ursachen dafür sind komplex.

„Die Stadtpolitik hat seit Jahrzehnten keine Berührung Angst mit Spekulanten. Und die politisch einflussreichen Baufirmen, die wirklich meinungsbildenden Architekten sind jene, die neu bauen, nicht jene, die sanieren“, benennt Stadtplaner Reinhard Seiß die Kräfteverhältnisse. „Infolge der Finanzkrise vor etwa zehn Jahren verstärkte sich der Druck zu bauen noch weiter.“ Damals rückte der Wiener Immobilienmarkt verstärkt in den Fokus heimischer und internationaler Investoren. Seither ist bereits viel passiert.

Vor allem in Vierteln, die während der Gründerzeit entstanden, der Zeit zwischen 1840 und 1918, beobachten Stadtplaner und Denkmalschützer ein Abrisstempo wie nie zuvor. „Dabei stehen die Gründerzeitbauten für unsere Kultur, für Individualität und Lebensqualität“, sagt Kunsthistoriker und Universitätsprofessor Walter Krause. „Wien verliert gerade wesentliche Teile seines Gesichts, seiner Atmosphäre.“ Tatsächlich weisen die Häuser Qualitäten betreffend Fassade, Material und Bauweise auf, wie sie bei Neubauten heute nicht mehr vorzufinden sind.

Im Jahr 2001 wurden bei der Gebäude- und Wohnungszählung 35.014 Häuser mit Baujahr vor 1919 gezählt, der überwiegen-

de Großteil davon aus der Gründerzeitpoche. 2011 waren es laut Statistik Austria dann nur noch 32.442, in der Wiener „Kulturgut“-Datenbank scheinen aktuell an die 30.000 auf. Damit kann von einem Verlust an historischer Bausubstanz von bis zu 15 Prozent in den vergangenen 15 Jahren ausgegangen werden. Dies bestätigen auch Schätzungen aus der Baubranche: insgesamt 300 Häuser pro Jahr würden demnach abgerissen werden. Wieviele davon aus der Gründerzeit stammen, kann nur vermutet werden. Bei der Baupolizei heißt es auf Anfrage, die Abrisse würden nicht dokumentiert. Betroffen sind insbesondere Vorstadt-Areale jenseits des Gürtels, also die Bezirke 12 bis 18.

Der Grund sind wirtschaftliche Motive, denen die aktuelle Gesetzeslage nicht entgegenhält. Durch den rasanten Anstieg der Immobilienpreise haben Investoren und Bauträger insbesondere die Ertragsmöglichkeiten im Auge. Lagen die Hauspreise pro Quadratmeter in Bezirken außerhalb des Gürtels 2013 noch bei unter 1.000 Euro, sind es heute bis zu 2.500 Euro – laut aktuellem Zinshausbericht von OTTO Immobilien. Damit sind Renditen von bis zu fünf Prozent möglich. Allerdings nur, wenn man sein Haus nicht bloß verwaltet, sondern auch „entwickelt“. Das bedeutet konkret: zumindest Zubau, meist aber Abriss und kompletter Neubau. „Es gibt natürlich Unterschiede bezüglich des Zustands der Bausubstanz bei Altbauten in der Innenstadt und in den Randbezirken“, sagt Werner Auer, Leiter der Abteilung Sanierung beim Wohnfonds Wien. „Ein großer Teil der Häuser könnte aber durch Sanierung und Erhaltungsmaßnahmen durchaus noch Jahrzehnte bestehen.“

Neubauprojekte sind jedoch derzeit das bessere Geschäft. Dafür gibt es viele Gründe: das gesetzliche Mietrichtwert-System etwa, das die Höchstwerte für Altbauwohnungen gesetzlich festlegt. Aber auch Lagezuschläge, neue Flächenwidmungen, der Mangel an Schutzzonen, politische und wirtschaftliche Eigeninteressen spielen eine Rolle. Die Zusammenhänge sind schwer zu erfassen und kaum zu überblicken. Experten und Zuständigkeiten sind auf verschiedenste Stellen verteilt. Etwa von den Magistratsabteilungen 19 (Architektur und Stadtgestaltung) und 21 (Stadtteilplanung und Flächennutzung) über die MA 25 (Stadterneuerung und Prüfstelle), die MA 37 (Baupolizei)

Fortsetzung nächste Seite

Was sich Denkmalschützer wünschen

1. Flächendeckende Überprüfung der Schutzwürdigkeit von Häusern auch außerhalb von Schutzzonen

2. Erweiterung der Schutzzonen in allen Bezirken

3. Streichen der „technischen Abbruchreife in Schutzzonen“ aus der Bauordnung

4. Dokumentation von Abbrüchen

5. Strengere Genehmigungen und Kontrollen – bei Abrissen wie auch bei Neubauten

6. Gleichbehandlung von Altbau- und Neubaumieten

7. Transparenz und Bürgerbeteiligung bei Änderungen der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne

Nutzflächenoptimierung: Das Haus Webergasse 13 im 20. Bezirk wurde aus wirtschaftlichen Gründen abgerissen. Bauträger und Investoren wollen jeden Quadratmeter nützen und bevorzugen oft Neubau statt Sanierung





*Es braucht
Leistungsanreize,
wenn das Stadtbild
saniert werden soll*

UNTERNEHMER
KASPAR ERATH

Richtwert-Problem: Zinshauseigentümer Kaspar Erath beklagt die Ungleichbehandlung bei Alt- und Neubaumieten. „Das hat mitunter zur Folge, dass die Häuser nicht wirtschaftlich genug erhalten und saniert werden können.“



Ausverkauf: Die Stadt verkaufte den Gemeindegewerbegebäude Heitzgasse 8. Der neue Bauherr plante 56 Kleinwohnungen, startete den Abriss. Nach Bürgerprotesten wurde eine Schutzzone gewidmet. Jetzt entscheidet das Verwaltungsgericht, ob bzw. wann der Abbruch weitergehen kann.





Abrisswelle: In den Vorstadtbezirken fällt ein Haus nach dem anderen. Werbebanner der Abbruchfirmen hängen auf den betroffenen Bauten wie Todesanzeigen. Auch die Speckbachergasse 25 in Alt-Ottakring wurde dem Erdboden gleichgemacht.

Umwidmungen mit Folgen: Wegen des steigenden Wohnraumbedarfs finden verstärkt Änderungen der Flächen- und Bebauungspläne statt, die genutzt werden. In der Speckbachergasse 34-36 verschwindet das historische Original unter Neu- und Dachaufbauten.

Fortsetzung von Seite 17

und die MA 50 (Wohnbauförderung) – bis ins Rathaus. „Die Aufspaltung der Kompetenzen verursacht oft eher ein Gegen- als ein Miteinander – und am Ende trägt niemand die Verantwortung.“ sagt Stadtplaner Seif: „Die Abrisswelle ist eine baukulturelle Tragödie. Bis heute gibt es allerdings keine konkreten Gegenmaßnahmen der Stadtpolitik.“ Wie etwa eine umfassende Überprüfung der Erhaltenswürdigkeit von Häusern auch außerhalb von Schutzzonen. Bis dato gibt es eine Überprüfung erst dann, wenn eine Änderung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ansteht. Dann ist es aber meist schon zu spät, um Schutzzonen einzurichten.



Was in Wien schützenswert ist, entscheiden im Wesentlichen zwei Institutionen: Das Bundesdenkmalamt, das Bauwerke oder Ensembles von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung unter Denkmalschutz stellt und die MA 19. Seit der Altstadterhaltungsnovelle 1972 gibt es in der Wiener Bauordnung das Instrument der Schutzzonen, um wertvolle Bausubstanz zu bewahren. Primär geschützt wird das äußere Erscheinungsbild eines Objektes. Für einen Abriss in einer Schutzzone ist eine Bewilligung durch die MA 19 und die MA 37 notwendig. Keine Schutzzone bedeutet, dass der Eigentümer jederzeit und ohne Genehmigung das Haus abreißen darf.

mern nicht sicher“, sagt Markus Landerer von der Initiative Denkmalsschutz. Seit 18 Jahren engagiert er sich mit seinen Kollegen für den historischen Hausbestand in Wien. In der Bauordnung steht nämlich, dass bei „wirtschaftlicher“ oder „technischer Abbruchreife“, also bei mangelnder Tragsicherheit und massiven Schädigungen etwa, ein legaler Abriss in der Schutzzone möglich ist. Ein prominentes Beispiel ist der Innere Stadt-Fall Bauernmarkt 21.

„Es gibt Fälle, in denen Eigentümer über Jahre gezielt auf Verwahrlosung hinarbeiten, etwa gezielt Wasserschäden verursachen, um die technische Abbruchreife zu erwirken“, erzählt Landerer. Obwohl nach § 129 der Bauordnung die Eigentümer verpflichtet sind, die Häuser in einem den Vorschriften entsprechenden Zustand zu erhalten. „Wenn wir einen Auftrag zur Instandsetzung erteilen und der Eigentümer zur Zeitverzögerung alle rechtlichen Möglichkeiten nützt und bis zum Ende durchhält, kann es so aussehen“, erklärt Hannes Kirschner, Leiter der Wiener Baupolizei (MA 37). Dem historischen Bau in der Breite Gasse 15, hinter dem Museumsquartier im 7. Bezirk, droht ein ähnliches Schicksal. Verunstaltet und herabgekommen dämoniert das Haus in der Schutzzone seit Jahren vor sich hin.

Schutzlos: Gründerzeithäuser, die sich nicht in einer Schutzzone befinden, können jederzeit und ohne Genehmigung abgerissen werden. Nach einem Eigentümerwechsel folgte auch in der Weinzingergasse 5 im 19. Bezirk der Abriss. Trotz frisch renovierter Fassade.

Ob eine Schutzzone gewidmet wird, entscheidet sich in Rahmen von Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans. Derzeit finden häufig Änderungen statt, weil Wohnraum geschaffen werden soll. Die Änderungen in den Plänen ermöglichen größere Nutzflächen, etwa durch eine deutliche Anhebung der erlaubten Bauhöhe. Für Immobilienspekulanten allerdings ein Anreiz zum Abriss. In der Speckbachergasse in Ottakring etwa spiegelt sich der Immo-Höhenflug: Aufstockungen und Dachaufbauten, etwa so hoch wie das historische Original darunter, daneben Baulücken und Baukräne.

Die Umwidmungsverfahren erfolgen meist unbemerkt von der breiten Öffentlichkeit. „Über deren Auswirkungen sind sich die Bürger meist nicht bewusst“, sagt Denkmalschutz-Experte Landerer. „Sie entscheiden meist über Abriss oder Erhalt historischer Bauten.“ Das Procedere läuft in etwa so ab: Auf Bezirksvertretungsebene tagt der Bauausschuss, während einer öffentlichen Auflagefrist von sechs Wochen können auch seitens der Bürger Stellungnahmen zu Plänen abgegeben werden. Im Idealfall werden diese vom Bauausschuss behandelt, bevor die Bezirksvertretung wiederum seine Stellungnahme in den Gemeinderat weiterleitet. Manchmal ist diese nämlich auch aufgefordert, noch vor Ablauf der öffentlichen Auflagefrist seine Empfehlung abzugeben. Über die Entscheidung abgestimmt wird letztlich im Gemeinderat. In den Protokollen sind einzig Beschlüsse nachzulesen. Begründungen und Gutachten werden auf Anfrage weder schriftlich noch mündlich näher erläutert.

Es gibt auch Eigentümer und Investoren, die den historischen Bestand bewahren wollen und bei ihren Gründerzeit-Zinshäusern auf Generalsanierungen und Dachaufbauten setzen. Allerdings sehen sie sich durch den aktuellen Mietrichtwert diskriminiert, der in Altbauten auch bei Gene-

FOTO: P2P2P2P2P2P2P2P2



Bürger-Bewegung: Markus Landerer und Claus Süß von der Initiative Denkmalschutz kritisieren, dass bis zur „technischen Abbruchreife“ vernachlässigte Häuser in Schutzzonen abgerissen werden dürfen. Verwahrlost droht auch dem Haus Breite Gasse 15 das Ende.



Selbst innerhalb der Schutzzonen sind die Häuser nicht vor ihren Eigentümern sicher

MARKUS LANDERER
INITIATIVE DENKMALSCHUTZ

Fortsetzung von Seite 18

ralisierungen weiterhin gilt. Während die Immobilienpreise rasant steigen, bleiben die Mieteinnahmen bei Altbauten nämlich vergleichsweise niedrig. Das liegt an einer Besonderheit des Mietrechtsgesetzes, das 1994 eingeführt wurde. Demnach darf in Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden, nur der so genannte Richtwertmietzins verlangt werden. In Wien sind das derzeit 5,58 Euro pro Quadratmeter. Bei Neubauten gibt es hingegen keine Obergrenzen. Dazu kommt, dass Vermieter nur in manchen Gegenden neben dem Richtwert auch noch einen Lagezuschlag aufrechnen dürfen. In den sogenannten Gründerzeitvierteln in den Vorstadtbezirken gilt dieser nicht. Rund 1.000 Häuser sind hier besonders Abrissgefährdet.

Für Zinshauseigentümer Kaspar Erath eindeutig eine Diskriminierung. Der ehemalige Polizeijurist und Obmann des „Verein zur Revitalisierung und architektonischen Aufwertung der Wiener Gründerzeithäuser“ sieht eine Benachteiligung, „die mitunter zur Folge hat, dass Altbauten nicht wirtschaftlich genug saniert und auch erhalten werden können.“ Der Verein hat sich deswegen bereits an den Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte gewandt. Erst unlängst blitzte eine Gruppe von Vermietern mit ihrem Antrag auf Gesetzesprüfung beim Verfassungsgerichtshof ab.

De jure sieht es aktuell so aus: Wird ein Gründerzeithaus abgerissen und ein neues gefördertes Wohngebäude im Gründerzeitviertel errichtet, liegt die Miete aktuell bei rund acht Euro netto pro Quadratmeter. Wird ein Gründerzeithaus mit staatlicher Förderung umfassend saniert, ist die Einhebung eines kostendeckenden Mietzins auf die Förderungsdauer, maximal 20 Jahre, zulässig. Wer keine Förderung in Anspruch nimmt, darf weiter nur 5,58 Euro verlangen. Erath sieht durch Sanierung und Dachaufbau ein Potenzial von mindestens 50.000 Wohnungen in den noch vorhandenen rund 15.000 Zinshäusern aus der Gründerzeit, die noch dazu bereits mit der notwendigen Infrastruktur umgeben sind. „Es braucht aber endlich Leistungsanreize, wenn das Stadtbild saniert und tatsächlich erhalten werden soll“, sagt Erath. „Die Randbezirke Wiens werden kulturell



Gesichtslose Neubauten: Blockbauten mit Beton-Glasfassaden, Tiefgaragen mit dunklen Erdgeschoßen. Wie etwa in der Taubergasse 44 im 17. Bezirk.

Gründerzeit (etwa 1840 bis 1918)

Die zur Zeit der Hochblüte des Liberalismus vom Großbürgertum getragenen Bauten weisen besondere Qualitäten auf, die bei Neubauten nicht kompensiert werden: etwa aufwendig gestaltete Straßenfassaden, Kastenfenster mit Ornamenten und bunten Gläsern, verzierte Türen, Geländer und Vertäfelungen Räume mit Höhen von bis vier Meter und imposante Kellergewölbe.

Miet-Richtwert

In allen Bundesländern wurden mit dem Mietrechtsgesetz 1994 für Altbauten Richtwerte zur Limitierung der Miethöhe festgelegt. Der Richtwert basiert auf den Grundstückspreisen. In der Steiermark liegt er derzeit bei 7,70 Euro pro Quadratmeter, in Wien bei 5,58 Euro. In Wien wurden nämlich auch die Grundstücke des sozialen und gemeinnützigen Wohnbaus zur Berechnung herangezogen. Seit der Grundberechnung 1994 wird der Richtwert nur der Inflation angepasst.

Lagezuschlag

Der Lagezuschlag kann den Mietrichtwert weit übertreffen. Im ersten Bezirk beträgt er neuerdings 10,93 Euro, die mit dem Richtwert verlangt werden dürfen. In „Gründerzeitvierteln“ ist der Zuschlag für besonders gute Lage allerdings verboten. Diese Viertel wurden bereits vor rund 150 Jahren definiert, nämlich als sie bei der Errichtung meist kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen aufgewiesen haben. Die Regelung ist aber heute noch gültig. In Wien liegen sie vor allem entlang des Gürtels in den Bezirken 15 bis 18, aber auch im 3., 5., 10., 12., 20. und 21. Bezirk.

ausgehungert“, sagt Kunsthistoriker Walter Krause. „Leider kommt beim Wandel von Alt zu Neu selten etwas Besseres nach, weder in architektonischer, noch in urbanistischer Hinsicht“, bemerkt Stadtplaner Reinhard Seiß. „Auch viele Menschen mit Interesse an moderner Architektur können wenige zeitgenössische Bauten in Wien nennen, die sie als wirkliche Bereicherung für die Stadt empfänden.“ Dabei gehe es nicht nur um die Ästhetik, sondern um lebenswerte Strukturen. „Warum strömen alle auf den Yppenplatz oder ins Servitenviertel? Sicher nicht weil sie per se rückwärts gewandt sind.“ Neuplanungen würden auf ihre gestalterische Einfügung in das Stadtbild überprüft werden, heißt es aus dem Büro der Stadträtin. Die Gutachten dazu erstellen Sachverständige von der MA 19. Gegenüber der Behörde werden allerdings auch Privatgutachten „auf gleicher fachlicher Ebene“ akzeptiert. Einen klaren Kriterienkatalog – hinsichtlich Gebäudehöhe, Dachform, Fassaden, Fenster, Farben etwa – gibt es nicht, als Basis würden etwa die Bauordnung, der Bebauungsplan, die Architekturlere herangezogen.

Dafür wehren sich jetzt verstärkt Wiens Bürger: Mit Petitionen, Anrainer-Mobilisierung, Öffentlichkeitsarbeit. „Am wichtigsten ist es, die Bezirkspolitik zu informieren, Vorschläge für Schutzzonen zu machen und Überprüfungen zu fordern“, sagt Aktivist Georg Scherer. Für ein Stück mehr Sensibilisierung und Transparenz wollen auch die Facebook-Aktivisten „Cityscapers“ mit einer „Abrisskarte“ sorgen. Sie erarbeiten gerade einen interaktiven Stadtplan, in dem vollzogene und geplante Abbrüche dokumentiert werden. Im Zuge der jüngsten Bürgerinitiativen gegen Abrisse hat Maria Vassilakou, Stadträtin für Stadtentwicklung, angekündigt, dass Regelungen zum Schutz erhaltenswerter Einzelobjekte eingeführt werden sollen. In welchem Zeitrahmen die Realisation stattfinden soll, steht noch in den Sternen: „Eine Novellierung der Bauordnung ist Gegenstand von Verhandlungen und wird zum gegebenen Zeitpunkt der Öffentlichkeit präsentiert werden.“

Bis es soweit ist, werden in Wien einige Gründerzeithäuser weniger stehen.