

Der neue Eigentümer der Liegenschaft hatte es offenbar sehr eilig. Ende Jänner wurde in der Gaststätte Ottakringer Landhaus in der Albrechtskreithgasse 38 Abschied gefeiert. Eine Woche später, an einem Samstagmorgen, fuhr der Abrissbagger vor. Binnen weniger Stunden wurde das ehemalige Fuhrwerkerhaus, eines der Letzten seiner Art, in einen Schutthaufen verwandelt.

Bereits im Herbst hatte das Bekanntwerden der Abrisspläne bei Anrainern und Gästen für Aufregung gesorgt. Damit hatte niemand gerechnet; vor nicht allzu langer Zeit war renoviert, in neue Sanitäranlagen investiert worden. Das Übernahmeangebot sei äußerst attraktiv gewesen, heißt es. Schließlich ist die Liegenschaft von besonderem Wert: Die gewidmete und damit mögliche Bauhöhe übertrifft bei weitem die des historischen Gebäudes. Und praktischerweise dürfen Häuser außerhalb von Schutz-zonen – also jenen festgelegten Bereichen, die der Erhaltung des charakteristischen Stadtbildes dienen – laut Gesetz jederzeit abgerissen werden.

Der Landhaus-Besitzer verkaufte. Die BK Immo Vorsorge GmbH, die neue Eigentümerin der Liegenschaft, hat nun Großes vor: Ein Neubau mit Vorsorgewohnungen soll hier künftig stehen. Und sie plant bereits den nächsten Abbruch in Ottakring: Paletzgasse 4.

In den Wiener Außenbezirken ist eine Zunahme an Abbrüchen von Gründerzeithäusern (erbaut zwischen 1840 und 1918) zu beobachten. Laut Information aus dem Büro der Planungsstadträtin Maria Vassilakou (Grüne) wurden in Wien allein im vergangenen Jahr insgesamt 116 Gründerzeitbauten abgerissen.

Um zu verstehen, warum, muss man in das Jahr 2007 zurückblicken, in das Jahr der großen Finanzkrise. Sie veränderte auch den Wiener Wohnungsmarkt: Die Immobilienpreise stiegen, gleichzeitig fielen die Zinsen, was internationale Investoren anlockte. Laut aktuellem Zinshausbericht des privaten Immobilienentwicklers Otto Immobilien lagen 2013 die Quadratmeterpreise für Zinshäuser in Bezirken außerhalb des Gürtels noch bei unter 1000 Euro, heute sind es bis zu 2500 Euro. Renditen von bis zu fünf Prozent sind möglich – jedoch nur, wenn das Haus zumindest mittels Zu- und Ausbau „entwickelt“ wird.

Am lukrativsten sind derzeit Neubauprojekte mit vielen kleinen Wohnungen. Denn hier gibt es keine Obergrenzen bei Mieten, während im Altbau zur Limitierung der Miethöhe das Richtwertsystem gilt. In Vorarlberg liegt der Richtwert derzeit bei 8,57 Euro pro Quadratmeter, in Wien bei 5,58 Euro. Dies bedingt, dass Altbauten häufig nicht wirtschaftlich genug saniert, ausgebaut und erhalten werden können. Der Wohnfonds Wien steht erstmals vor der Situation, dass Förderungen für Sanierungen ungenutzt bleiben. Abreißen und neu bauen kommt billiger.

Aufgrund der aktuellen Flächenwidmungspläne sowie des Fehlens von Schutz-zonen ist ein großer Teil des 16. Bezirks zum Abriss freigegeben: Laut Magistratsabteilung 19, zuständig für Architektur und Stadtgestaltung, befinden sich nur 2,36 Prozent des im Bezirk erfassten Hausbestandes in Schutz-zonen.

Eindrucksvolle Straßenzüge mit gut erhaltenen Fassaden und interessanter Historie sind ungeschützt – wie etwa die Fröbelgasse, die Thalheimergasse oder die Ge-

Die Betongoldgräber

In Ottakring und anderen Wiener Außenbezirken verschwinden immer mehr

BERICHT: NINA KREUZINGER



Wie es mit der Wiener Baukultur weitergeht, wird derzeit verhandelt. Die anstehende Novellierung der Bauordnung legt den Grundstein

gend um das Bezirksamt am Richard-Wagner-Platz. Auch Areale, die aktuell mithilfe des Sanierungsfonds erneuert werden, sind nicht vor künftigen Abrissen sicher. Selbst frischrenovierte Gebäude werden angekauft und demoliert, weil die aktuelle Bauordnung den Abriss außerhalb von Schutz-zonen ohne vorherige Prüfung und ohne Genehmigungspflicht ermöglicht.

Um an Liegenschaften und Häuser zu kommen, gehen Immobilienunternehmer und Bauträger teilweise aggressiv vor. Die Adressaten, Hausbesitzer, werden per Grundbuch ausfindig gemacht. „Man bekommt mehrmals im Jahr Broschüren zugeschickt, die die leichte Abwicklung garantieren. Es gibt auch sogenannte Cold Calls, die eigentlich laut österreichischem Gesetz verboten sind“, sagt eine Eigentümerin, die anonym bleiben möchte.

In der Anfrage einer großen Wiener Immobiliengruppe wurde allen Hausverkäufern ein „besonderer Bonus“ angeboten –

Das Ottakringer Landhaus in der Albrechtskreithgasse 38 wurde im Jänner abgerissen – bald sollen hier Vorsorgewohnungen entstehen

bei Unterschrift des Kaufvertrages innerhalb zweier Monate. Nach dem Ottakringer Landhaus steht im 16. Bezirk nun laut *Wiener Zeitung* die nächste beliebte Gaststätte vor dem Verkauf: Für 1,7 Millionen Euro soll das 6200 Quadratmeter große Grundstück des Heurigen Zum Binder am Gallitzinberg zu haben sein. Möglicherweise steht eine Umwidmung in Bauland bevor.

Baulücken, Abrisskräne, Bohrvibrationen: In Ottakring ist deutlich spürbar, was die Politik unter „sanfter“ Stadterneuerung versteht. Auf Rohbauten hängen Werbeschilder für Kleinst- oder Anlegerwohnungen und Luxusappartements.

Was in der Plakatwerbung verheißungsvoll aussieht, ist, sobald umgesetzt – etwa zwischen ornamentierten Jugendstilhäusern –, oft keine ästhetische Bereicherung: Betonblöcke ohne Rücksicht auf Fensterachsen, Materialität und Farbabstimmung,



von Ottakring

Gründerzeithäuser. Kann die Novellierung der Wiener Bauordnung sie retten?



Oben: Neubautwicklung wie in einem Paralleluniversum: Degengasse Nr. 49; links: Heigerleinstraße 20–22: Holzornamente und Jugendstilgeländer



Saniert mit Dachausbau, keine Schutzzone

Keine Schutzzone, Abrissgefahr



die wie Fremdkörper inmitten historischer Ensembles in die Höhe wachsen. Wie es mit der hiesigen Baukultur weitergeht und in welcher Art von Häusern die Wienerinnen und Wiener in Zukunft leben werden – darüber wird derzeit verhandelt. Die anstehende Novellierung der Bauordnung legt den Grundstein.

Magistratsinterne Abstimmungsgespräche sind laut Büro Vassilakou im Gange. SP-Gemeinderat Kurt Stürzenbecher betonte im November 2017 die Wichtigkeit der angekündigten Novelle – Schwerpunkte seien unter anderem „eine Weiterentwicklung des Schutzes historischer Bausubstanz und raschere Verfahren“. Die Ausgestaltung der gesetzlichen Grundlagen ist letztlich eine Entscheidung des Landtags.

Um die Wiener Altbauten effektiver zu schützen, braucht es also den politischen Willen. Im Sinne des Stadtbildschutzes werden jetzt Lösungen für folgende Problempunkte benötigt:

Speckbachergasse 7–17 im Ensemble. Nr. 9 und 15 im Jahr 2017 abgerissen. Keine Schutzzone, Nr. 11 und 13 abrisssgefährdet

Fehlende Schutzzone: Während in Wien kein Baum ohne Genehmigung gefällt werden darf, erlaubt die aktuelle Bauordnung den Abriss historischer Häuser – selbst in gutem Zustand –, wenn diese außerhalb von Schutzzone stehen. Häuser innerhalb einer Schutzzone dürfen – im Gegensatz zum Denkmalschutz – durch Ausbau etwa verändert, aber nicht ohne Genehmigung abgerissen werden.

In Ottakring gibt es nur drei Schutzzone, die alle in den 90er-Jahren gewidmet wurden. Der Grund: Bei Änderungen der Flächenwidmungspläne muss die MA 21 (zuständig für Stadtteilplanung und Flächennutzung) – etwa auf Wunsch der Bezirksvorstehungen – die MA 19 (Architektur und Stadtgestaltung) beauftragen, die Plangebiete auf erhaltenswerte Häuser zu überprüfen. Das passiert nicht automatisch.

Die raren Planänderungen werden häufig nicht zur Überprüfung genutzt, damit fehlt langfristig der Schutz gegen Abrisse

aus wirtschaftlichen Gründen. Aber auch der legale Abriss innerhalb der Schutzzone ist derzeit möglich. Nämlich bei „technischer Abbruchreife“, etwa bei mangelnder Tragsicherheit und massiven Schädigungen. Die Verfahren und Gutachten zur „Abbruchreife“ sind für die Öffentlichkeit allerdings nicht einsehbar.

Vereinzelte Abrisse gefährden Ensembles: Aktuell braucht es für eine Schutzzonenerweiterung ein sogenanntes „Ensemble“: mindestens drei kultur- oder architekturhistorisch interessante Objekte. Einzelne Abrisse innerhalb von Ensembles gefährden somit auch umliegende Häuser. Ein aktuelles Beispiel: Das vom Architekten Wenzel König geplante Jugendstilhaus Heigerleinstraße 20–22 soll noch 2018, nach 112 Jahren, aus wirtschaftlichen Gründen für ein Neubauprojekt abgerissen werden.

Ermöglicht wurde dies durch die Anlasswidmung für den Bau des Mehrzweckprojektes Haus der Barmherzigkeit wenige Häuser entfernt. Zur Steigerung der Bauhöhe wurde 2014 ein neuer Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für das betreffende Gebiet aufgelegt. Ohne Berücksichtigung der historischen Gebäude rundum – also ohne neue Schutzzone. Die MA 19 wurde nicht zur Überprüfung herangezogen. Seitens der MA 21, die die neuen Pläne auflegt, heißt es dazu: „Ergänzungs- oder Änderungsvorschläge betreffend Schutzzonenausweisung waren nicht Inhalt der Stellungnahme der Bezirksvertretung.“

Auch dem Hausduo Lindauergasse 2–6 steht der Abriss bevor. Der Eigentümer, Rustler-Immobilien, „geht nicht von einer Sanierung des Altbestandes aus“. Auf der Homepage wird verkündet, dass hier rund 4000 Quadratmeter Wohnraum im Rahmen von Neubautwicklungen geschaffen werden sollen. Laut Anrainerinformation ist der Abriss für Sommer 2018 geplant.

Bereits im Juli 2017 hat Planungsstadträtin Vassilakou angekündigt, auch erhaltenswerte Einzelobjekte schützen zu wollen.

Unverhältnismäßige Umwidmungen: Unverhältnismäßige Änderungen im Bebauungsplan – wie etwa die Erhöhung der ursprünglich zulässigen Bauhöhe – gefährden insbesondere niedrigere Altbauten.

In der Ottakringer Speckbachergasse, wo auch der Wiener Kultheurige Herrgott aus Sta zu finden ist, führten die Umwidmungen ohne Schutzzonenerweiterung in kurzer Zeit zum Abriss von gleich drei Gründerzeithäusern (Nr. 9, 15, 38).

Fehlende Leitlinien bei Neubauprojekten: Die grundsätzliche Problematik des „Stadtbildverlustes“ liegt nicht per se im Abbruch, sondern darin, dass die Stadt Wien für Neubauten keine klaren Leitlinien, Kontrollen und Zielsetzungen vorgibt.

Derzeit gelingt es nur in den seltensten Fällen, ein neues Gebäude zu schaffen, das die Harmonie des Straßenzuges nicht stört oder bricht. Dabei geht es vor allem um Details wie Fensterachsen, Vorsprünge, Proportionen. Hinzu kommt: Durch die Wiener Stellplatzverordnung werden notwendigerweise Tiefgaragen gebaut. Dies führt wiederum zum Verlust der Erdgeschoßzone als Lebens- und Arbeitsraum.

Die Ergebnisse der geplanten Novellierung der Bauordnung werden also darüber entscheiden, ob in den nächsten Jahren ganze historische Straßenzüge aus dem Wiener Stadtbild verschwinden werden. 