

Gründerzeitbauten in Wien: Sanierung oder Abriss

Das Stadtbild von Wien wird durch Gründerzeitbauten geprägt. Das zeigt sich in homogenen Straßenräumen mit geschlossener Bebauung, gegliederten Fassaden und großzügigen Eingangsbereichen. Innen beeindruckt luftige Stiegenhäuser mit aufwändigen handwerklichen Details an Bauteilen wie Geländern, Decken, Türen und Fenstern sowie hohe und oft großzügig geschnittene Räume. Gefragt sind diese Wohnungen allemal.

Probleme bereiten die Altbauten aus wirtschaftlicher Sicht, denn die Nutzung ist weniger effizient als bei einem Neubau. Darüber hinaus werden Altbauten durch einige gesetzliche Vorschriften benachteiligt, etwa durch die Änderung der PKW- Stellplatzverordnung, verschärfte Anforderungen an statische Richtwerte oder durch das MRG. Dieses reduziert den marktüblichen Mietzins nur für Altbauten auf den Richtwert, ein Lagezuschlag ist darüber hinaus nicht immer zulässig. Kostendeckende Mieten sind nur für Häuser nach 1945 vorgesehen.

Aber auch bautechnisch erfordert der Umgang mit Altbauten sorgfältige Planung und anspruchsvolle Detaillösungen, ein Aufwand, den manche sich nicht leisten wollen. In Folge dessen ist in den letzten Jahren zunehmend zu beobachten, daß Gründerzeithäuser abgerissen und ersetzt werden durch Neubauten, die oft nicht die architektonische Qualität ihrer Vorgängerbauten erreichen. Dadurch wird das homogene Stadtbild durchlöchert und abgewertet.

Die absurde Konsequenz: Häuser, die von der Bevölkerung geliebt und am Wohnungsmarkt gesucht werden und deren Schutz und Förderung der Stadtregierung ein erklärtes Anliegen ist, werden abgerissen oder unter wirtschaftlichem Druck unsachgemäß Instand gesetzt. Am Ende ist die wertvolle Altbausubstanz zerstört und nur selten anspruchsvolle Architektur an deren Stelle gesetzt worden.

Eine Lösung besteht in der Kombination aus Sanierung und Dachausbau bzw Aufstockung. Bei sorgfältiger Architekturplanung wird dadurch die Immobilie aufgewertet und ihr Bestand auf lange Zeit gesichert, denn das Gebäude hat kein Ablaufdatum, die Substanz ist bei fachgerechter Planung praktisch unverwüstlich. Dachausbauten und Aufstockungen bieten neuen attraktiven Wohnraum und können die wirtschaftliche Bilanz eines Hauses wesentlich verbessern. Sie stellen außerdem ein riesiges Potenzial für eine zeitgemäße Stadtgestaltung dar.

Zwei Forderungen ergeben sich daraus:

1. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen müssen Sanierung und wirtschaftlichen Betrieb von Altbauten fördern, anstatt sie zu benachteiligen.
2. Dachausbauten und Aufstockungen müssen den Altbauten eine zeitgemäße architektonische Qualität gegenüberstellen.

DI Michael Buchleitner/ Lakonis Architekten März 2017

