

Immobilien

Immobilien.DiePresse.com SAMSTAG/SONNTAG, 11./12. MÄRZ 2017

Hausgeschichte. Gemütlichkeit statt Gesetzestexten: Unmittelbar beim Judenplatz verwandelten Lakonis Architekten Büros des Verfassungs- und Verwaltungsgerichtshofs in Wohnraum.

Zeitreise in der Inneren Stadt

VON CHRISTIAN SCHERL

Von außen sieht die Jordangasse 7a im ersten Wiener Gemeindebezirk aus wie anno dazumal im Gründungsjahr 1820, genau so wie das Haus daneben – sieht man einmal von diversen Schildern und Plakaten ab. Gemeinsam stehen die beiden Fassaden auch als Ensemble unter Denkmalschutz.

Schon seit den 1980er-Jahren befindet sich hinter der Fassade allerdings ein Neubau. Damals wurde das Haus total entkernt, mit einem Zubau im Hof versehen und zu Büroräumlichkeiten des Verfassungs- und Verwaltungsgerichtshofs umgebaut – in eine Ansammlung kleiner Zimmer, in denen Gesetze, Beschwerden und Verfahren geprüft wurden. Vor einigen Jahren siedelte der Verfassungs- und Verwaltungsgerichtshof nach Erdberg um, und das Gebäude stand kurzfristig leer, bis sich die Austrian Real Estate, kurz ARE, des Objekts in zentraler Lage annahm.

Wenig Zufahrten, viel Ruhe

Die Entscheidung, ob man das Haus als Bürogebäude weiterführen oder zu Wohnungen umgestalten soll, fiel relativ rasch. Auch, weil die Lage mitten in der Fußgängerzone für viele Firmen nicht wirklich vorteilhaft ist. Stellplätze sind Mangelware, Zufahrten beschränkt. „Für Wohnungen hingegen ist die Lage ein Traum“, sagt Hans-Peter Weiss, Geschäftsführer der ARE. „Sehr ruhig, kein Verkehrslärm und mitten in der City.“ Durch die vorwiegende Innenhoflage sind die Wohnungen außerdem keiner übermäßigen Sonneneinstrahlung ausgesetzt und auch im Hochsommer attraktiv. Gleichzeitig schränkt gerade diese Innenhoflage die Tageslichtzufuhr im Erdgeschoß ein. Denn mit Platz wurde nicht geirrt im ersten Bezirk, auch 1820 nicht.

Aus diesem Grund sind die Räumlichkeiten im Erdgeschoß



Fassade 1820, Innenleben 2017: Fast 200 Jahre Baugeschichte in einem Haus. An Balkone im Hinterhof dachte damals niemand. (ARE)

und teilweise im ersten Obergeschoß Büros und Geschäften vorbehalten und wurde Platz für einen großzügigen Fahrradabstellraum geschaffen, der zusätzlich über Ladboxen für E-Bikes verfügt.

Die ehemalige Gerichtsliegenschaft wurde von der ARE von November 2015 bis Februar 2017 zu Wohnungen umgebaut. Im Vorfeld rief die ARE einen Architekturwettbewerb aus. Zielvorgabe: Wohneinheiten mit 40 bis 90 Quadratmetern, also ein Mix aus Zwei- und Dreizimmerwohnungen, die zum größten Teil über Balkone oder Terrassen verfügen. Den Zuschlag erhielt der Umbauplan von Lakonis Architekten. „Sie lieferten das beste Konzept mit den praktischsten Zuschnitten“, begründet Hans-Peter Weiss.

Unerfreulicher Zwischenfall

Ursprünglich wollte man im Dezember 2016 mit dem Umbau fertig sein. Allerdings kam es Anfang 2016 zu einem unerwarteten Zwischenfall: Teile des Dachstuhl brannten ab, und das gesamte Projekt verschob sich um zwei Mo-

nate. Neben der Verzögerung durch den Brand gab es noch weitere Herausforderungen, die zusätzlich zu meistern waren. Etwa Druckbelüftungen in den Treppenhäusern, entsprechend dem Stand der Technik der Brandschutzvorschriften. An Fassaden zu Nachbarliegenschaften wurden zudem spezielle Brandschutzfenster eingebaut.

Vom ehemaligen Bürogebäude ist bis auf den Rohbau jedenfalls nichts mehr übrig geblieben. Sämtliche Grundrisse wurden

komplett verändert. Sogar die Treppenhäuser erfuhren eine radikale Drehung in ihrer Ausrichtung, um die Niveauunterschiede zwischen der denkmalgeschützten Fassadenseite zum Neubau auszugleichen. Alle Wohnungen werden – mit auf fünf bis zehn Jahren befristeten Verträgen – vermietet, die Vermittlung läuft über EHL.

Die kleineren Einheiten starten bei einem Mietpreis von rund 800 Euro monatlich. Die größte Wohneinheit mit Dachterrasse kommt auf knapp 2000 Euro. Sie befindet sich im hinteren Teil des Hauses, in besonders ruhiger Lage. Bei der vorderen Stiege fährt der Lift dafür bis direkt in die Wohnung im Dachgeschoß. Seit Anfang März ziehen die ersten Mieter ein, knapp die Hälfte aller Wohnungen ist bereits vergeben. „Die Nachfrage läuft bestens. Vor allem bei jungen und älteren Pärchen kommen die kompakten Grundrisse gut an“, erläutert Weiss. Für Studenten mit dem nötigen finanziellen Background spricht die Nähe zur Hauptuniversität und zum Juridikum.

ZAHLEN, DATEN

Erbaut 1820 im Zentrum Wiens, erlebte das Haus Jordangasse 7a mehrere Umgestaltungen, zuletzt wurde wieder Wohnraum geschaffen: 32 Wohneinheiten von 38 bis 90 m² (gesamte Wohnfläche: 2270 m²) wurden errichtet, dazu vier Büro/Geschäftseinheiten mit bis zu 144 m². Mit 2,88 Quadratkilometern ist die Innere Stadt (seit 1850 der erste Bezirk von damals acht) der **kleinste Bezirk** Wiens. Die heutige Bezirksgrenze entstand nach der Bebauung der Ringstraßenzone.