

vom 11.10.2018, 08:00 Uhr

Update: 11.10.2018, 09:40 Uhr

Städtebau

"Monopoly" für Spekulanten

Von Nina Kreuzinger

2017 wurden rund 115 Gründerzeithäuser geschleift. Ihre Nachfolger fügen sich oft nicht ins Stadtbild.

Wien. Wie Fremdkörper wachsen Betonblöcke inmitten historischer Häuserensembles in die Höhe, meist ohne Rücksicht auf Fensterachsen, Material, Farbabstimmung. Kahle Fassaden werden mit Erkern und Balkonen akzentuiert - im Sinne der Flächen- und damit der Gewinnmaximierung für die Investoren, meinen Kritiker.

Derartige zeitgenössische Architektur ist demnächst vielerorts in Wien zu erwarten. Insbesondere in den Außenbezirken. Hunderte Gründerzeithäuser sind in den vergangenen Jahren geschleift worden. 2017 waren es rund 115, so die Information aus dem Büro der grünen Planungsstadträtin Mario Vassilakou. In diesem Jahr kam es mit der Ankündigung der neuen Abbruch-Genehmigungspflicht für vor 1945 erbaute Häuser zu einem Höhepunkt: Allein im Juni waren etwa 80 Bauten von Last-Minute-Abrissen betroffen; historisch bedeutende Gebäude mit kunstvollen Fassaden verschwanden kurzerhand aus dem Stadtbild - die "Wiener Zeitung" hat berichtet.

Die Weichen dafür stellte die Stadt Wien selbst. Mit Beginn der Finanzkrise vor rund zehn Jahren wurden Immobilien zur gefragten Anlageform - und damit der Stadtplan quasi zum "Monopoly"-Brett für Spekulanten. Denn die Behörden änderten laufend die Bebauungspläne für die Bezirke so, dass plötzlich höher und größer gebaut werden durfte. Aber nur in seltenen Fällen schufen sie Schutzzonen, die viele der späteren Abrisse alter Häuser verhindert hätten, kritisieren Stadtplaner. Dazu kommt, dass die möglichen Mieteinnahmen nur im Altbau gesetzlich limitiert sind. Warum also sanieren, wenn Abriss und





Auch in der Seeböckgasse trifft Alt auf Neu.

© Kreuzinger

Neubau mehr und schnelleren Ertrag bringen?

Baubewilligungen seit 2007 um 385 Prozent gestiegen

Der Wohnbau in Wien befindet sich auf Rekordniveau. Der Statistik Austria zufolge sind die Baubewilligungen seit 2007 um 385 Prozent gestiegen. Die Bauwirtschaft rechtfertigt dies mit dem in Wien (wie in anderen Großstädten auch) voranschreitenden

Bevölkerungswachstum. Dabei scheint die "Nachverdichtung", wie sie von Politikern, Immobilienentwicklern, Bauträgern und Architekten aus einem offensichtlichen gemeinsamen Interesse lobbyartig propagiert wird, bereits über das Ziel hinauszuschießen: Laut Wohnbauforscher Wolfgang Amann liegen die Neubau-Bewilligungen seit 2016 über dem tatsächlichen Bedarf.

Dass sich die Stadt weiterentwickelt und weiterentwickeln muss, ist ohne Zweifel. Die Frage ist: wie. Jedes neue Gebäude, das einem abgerissenen folgt, hat Auswirkungen auf das Gesamtsystem. "Dabei geht es nicht nur um das Erscheinungsbild", sagt Erich Raith, Architekt und Professor am Institut für Städtebau an der TU Wien. "Wesentlich ist vor allem, ob die aktuelle Investorenbauweise für die Stadt und ihre Bewohner langfristig etwas bringt." Durch die Separation in Wohn- und Büroviertel, Shoppingcenter und Verkehr stirbt auch die "Stadt der kurzen Wege" aus.

"Die gegenwärtig praktizierte Bauweise ist ein Kind der Industriegesellschaft, die Wohnen und Arbeiten kategorisch trennt", so Raith. Die Lebensweise hat sich verändert. In Zeiten von Homeoffice und Onlineshopping verlässt nicht jeder frühmorgens das Haus und kehrt erst abends wieder zurück. Die Formen des Zusammenlebens sind vielfältiger (WGs, Patchworkfamilien, Singles).

Und auch die zunehmende Migration sowie das steigende Umwelt- und "Sharing"-Bewusstsein bedürfen mehr Flexibilität. Dafür hat Wien

eigentlich die besten Voraussetzungen.

Das bestätigen aktuelle Studien im Rahmen der Internationalen Bauausstellungen (IBA) 2020 und 2022 in Berlin und Wien: urbane Mischung und soziales Wohnen sind die Leitthemen. Der Clou: Vorbild ist die Gründerzeit. "Das hat nichts mit Nostalgie, sondern mit Erfahrungswerten zu tun", sagt Raith. "Die Gründerzeit ist demnach einfach nach wie vor das beste Praxisbeispiel dafür, wie urbanes Leben funktioniert."

Neuer Wohnbau ist monofunktional

Die Stärke der Gründerzeithäuser: Sie sind nutzungsoffen. Die hohen Räume ermöglichen Veränderungen nach Notwendigkeit: Wohnungen können zusammengelegt oder in Büros umgebaut werden. Im Gegensatz dazu ist der neue Wohnbau monofunktional. "Die Raumkonzepte sind starr festgelegt - ein Schlafzimmer bleibt ein Schlafzimmer." Die hohen gründerzeitlichen Erdgeschoßzonen sind wandlungsfähig und dienen dem Austausch zwischen Öffentlich und Privat. Bei aktuellen Neubauten ist das Parterre erheblich niedriger. Müllräume und Garageneinfahrten können beispielsweise untergebracht werden; Creative Offices, Räume für Kinderbetreuung oder Szenetreffs wird es hier nie geben.

Durch die niedrigen Geschoßhöhen werden auch mehr Wohnungen geschaffen. Damit wird die bereits hohe Dichte in den Gründerzeitvierteln weiter verstärkt. Statt Frei- und Grünflächen für die Allgemeinheit zu erweitern, wird mehr Straßenraum für den Verkehr verbraucht. Die angestammte Bevölkerung kann sich die teureren Mietpreise häufig nicht mehr leisten. Das wirkt sich auf die soziale Mischung aus. Das wiederum kommt daher, dass ein Großteil der Bauwerber die neuen Projekte mittlerweile privat finanziert, also ohne Förderungen der Stadt Wien in Anspruch zu nehmen. Damit geht der Stadt ein wichtiges Lenkungsinstrument im Hinblick auf leistbares Wohnen verloren.

Mit dem Bebauungsplan Qualitäten einfordern

Ideologische Gräbenkämpfe zwischen Erhaltung des Alten und Schaffung von Neuem bringen der Stadtentwicklung nichts. Vielmehr geht es darum, so Raith, die gründerzeitlichen Viertel in Wien zu identifizieren und die strukturellen Qualitäten des Bestands weiterzuentwickeln - und auch als Zielvorgaben für Neubauten klar zu definieren.

"Der Bebauungsplan wäre durchaus ein Element, um konkrete

Qualitäten einzufordern", sagt Stadtplaner Reinhard Seiß. "Möglich wäre etwa die Vorgabe nutzungsneutraler Gebäudekonzepte und einer Mindesthöhe von 3,5 Metern in der Erdgeschoßzone." Das würde Gebäude flexibler und damit langlebiger machen und ihre Durchmischung fördern. "Wenn die pragmatische Banalität im Neubau verunmöglicht wird, würde sich der Abriss vieler Gründerzeithäuser nicht mehr rentieren", sagt Seiß.

In der Realität kommt es allerdings eher zu Anlasswidmungen zugunsten der Bauherren. "Die Stadt verzichtet ohne Not auf ihre Gestaltungskraft", so Seiß, "und gibt Wien vielerorts dem Investorenstädtebau preis." Die Experten der Stadt Wien wissen das längst.

"Masterplan Gründerzeit" soll demnächst vorgestellt werden

Die neue Abbruch-Genehmigungspflicht ist Teil des "Masterplan Gründerzeit", der im vergangenen Juni in der Stadtentwicklungskommission beschlossen wurde. Die konkreten Inhalte sollen demnächst auch der Öffentlichkeit präsentiert werden. Mit dem politischen Bekenntnis habe man zumindest eine Grundlage für weitere planerische Entscheidungen, heißt es in der Magistratsabteilung für Stadtplanung.

Es lohnt sich auch, die Erfolgsgeschichte der "Sanften Stadterneuerung" ab den 70er Jahren wieder ins Gedächtnis zu rufen. Damals gelang es der Stadt, die damals abgewohnten Gründerzeitviertel in Kooperation mit den Bewohnern zu revitalisieren. Dabei wurde auf die individuellen Bedürfnisse in den unterschiedlichen Grätzeln eingegangen. Heute erfahren die Bürger oft erst dann von geplanten Veränderungen, wenn diese bereits beschlossen sind. Dass mehr Dialog und Information seitens der Stadt erwünscht wäre, zeigen zahlreiche Initiativen und Petitionen. Die Stadt Wien braucht ihre Bürger - wenn es nicht nur um ein bloßes Wachsen gehen soll, sondern letztlich um das Gedeihen.

URL: http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtleben/995154_Monopoly-Brett-fuer-Spekulanten.html

© 2018 Wiener Zeitung