

# Stadtbild und Wohlfühlfaktor

Die gebaute Umwelt trägt wesentlich dazu bei, wie wir eine Stadt wahrnehmen, uns in ihr bewegen und wohlfühlen. Was, wo und vor allem wie gebaut wird, ist daher sehr wichtig.

**Ing. Michael Lindner,**  
Baumeister Lindner Planungs- und Bauges.m.b.H.  
**Mag. arch. Roger Karré,**  
Architekt Roger Karré ZT GmbH  
**DI Stefan Steinbacher,**  
Architektur Steinbacher Thierriechter ZT GmbH  
**DI Roland Thierriechter,**  
Architektur Steinbacher Thierriechter ZT GmbH

**Was ist die besondere architektonische Herausforderung bei einer Sockelsanierung und der damit verbundenen Vermischung von Alt und Neu?**

Lindner: Ich habe im Gegensatz zum „Bauen auf der grünen Wiese“ einen Bestand, an den ich mich halten muss, wie eben Stiegenhäuser, Gänge und Ähnliches. Dadurch sind die Möglichkeiten naturgemäß eingeschränkt. In den letzten Jahren sind die statischen Vorgaben beim Dachausbau noch erschwerend dazukommen.

Karré: Es gibt aber auch Vorteile, wenn man Altbauten sanieren kann. Gerade bei den Wiener Altbauten und Gründerzeithäusern mit ihren hohen Räumen, einer großzügigen Erschließung der Flächen und einer Konfiguration, die man in

den meisten Fällen im Sozialen Wohnbau nicht mehr in dieser Form findet. Dort geht es hauptsächlich darum, die Flächen bis zum letzten Quadratmeter zu optimieren und vermietbare Flächen zu schaffen. Das ist zum Teil in Gründerzeithäusern anders, allein deshalb, weil die Geschosse bis zu einem Meter höher sind, als man sie üblicherweise im Neubau macht.

**Alt mit Neu kombiniert heißt also Vorteil und Nachteil?**

Karré: Ja, es ist schwieriger, mit einem Bestand umzugehen. Die Erschließung ist vorgegeben und die kann man auch im Dachgeschoss nur schwer ändern, aber wenn man sich den Vorgaben unterordnet, entstehen schöne, hochwertige Projekte.

„Wir versuchen, mit der unglaublichen Substanz sehr sorgsam umzugehen.“ Stefan Steinbacher



Steinbacher: Die Häuser haben freilich Flair. Ich glaube, dass Wien von diesen Häusern lebt, und es ist natürlich eine hochwertige Bausubstanz. Um 1900 herum war das ja eine geschlossene Bausubstanz, aus einem Guss sozusagen. Diese wurde aber dann im Laufe der Jahrzehnte schwer beschädigt und zerrissen.

**Wien, Prag und Berlin sind die einzigen Städte, die so einen Bestand an Gründerzeithäusern haben.**

Steinbacher: Es gibt natürlich auch in London, Paris, Mailand oder Turin Jahrhundertwende-häuser, aber weder so großzügig noch teilweise so einheitlich geschlossen. Daher achten wir ja alle bei unserer Arbeit darauf, dass die Häuser nach der Renovierung auch dem Stadtraum



„Dadurch, dass es in Wien die geförderte Wohnhaussanierung gibt, werden ja überhaupt erst die alten Häuser hergerichtet und sind in einem guten Zustand.“ Michael Lindner

entsprechen und greifen zum Beispiel auch nicht in die Hauptfassade ein. Das Haus soll dort hineinpassen, wo es hingehört.

Thierrichter: Es ist ein riesiger Vorteil für einen Planer, wenn er so eine Substanz zur Verfügung gestellt bekommt. Die Substanz und die Gegensätze zwischen Alt und Neu kann ich in ein neu gebautes Haus nicht hineinbringen. Und beim Altbau bin ich nicht so eingeeengt, dass ich jeden Zentimeter ausnützen muss.

Steinbacher: Wir versuchen, mit der unglaublichen Substanz sehr sorgsam umzugehen. Bei den Gründerzeitbauten hat man eine gewisse Linie. Das ergibt eine einheitliche Stadt und da soll man anknüpfen.





Stefan Steinbacher



Roland Thierrichter

„Die Identität eines Hauses ist bei der Gestaltung essenziell. Nicht Außergewöhnliches, sondern Zeitlosigkeit zählt.“ Roland Thierrichter

#### **Hat für einen Mieter die Identität des Hauses einen Stellenwert?**

Lindner: Es sind nach wie vor die drei wichtigsten Kriterien: Lage, Lage, Lage. Premium ist sehr geschickt und findet Häuser, die von der Positionierung sehr gut sind, damit sie auch von den Mietern gut angenommen werden. Das Zweitwichtigste sind die Grundrisslösungen in den Wohnungen. Das ganze schöne Haus macht wenig Freude, wenn der Grundriss nicht brauchbar ist. Er muss gut sein und man muss selber drinnen wohnen wollen, weil man es von der Lösung her gescheit findet. Vor 120 Jahren konnte man nicht anders bauen. Drei tragende Wände und dazwischen die Decken. Was wir uns heute nicht mehr leisten können, sind die Fassaden. So eine Fassade zu sanieren ist teurer als bei einem Neubau.

Karré: Und die Raumhöhe. Bei 2,5 Metern bleiben wir stehen.

Steinbacher: Wien ist ja von der Bevölkerung her in der Gründerzeit explodiert. Das Bauvolumen

war nicht staatlich gelenkt, sondern es handelte sich dabei um Spekulationsobjekte. Zum Beispiel im 16. Bezirk. Da hätte man wirtschaftlich denken können und sagen können: keine Fassaden und billig. Aber sie haben trotzdem einen Dreigeschoss gemacht. Es hat damals eine Wohnungsnot gegeben, die war unbeschreiblich. Der Druck war sicher stärker als jetzt.

Karré: Ja, aber die Bauherren hätten sich geniert und außerdem hat es auch einen geschichtlichen Hintergrund gegeben. Die Wohnbauten hatten die alten Palais als Vorbilder und da war das erste Obergeschoss als Beletage noch höher. Man war ein anderes Wohnvolumen gewohnt.

Steinbacher: Das stimmt. Alles, was in der Nähe der Ringstraße entstand, hat man faktisch nicht kleiner bauen können. Aber auch im letzten Eck eines Arbeiterviertels hat man großzügiger bauen können.

Karré: Es haben sich alle daran gehalten. Ich kenne kein Jahrhundertwendehaus mit einer Raumhöhe von 2,5 Metern.

Thierrichter: Wobei man natürlich schon anders hätte bauen können, aber man wollte als Hausherr den anderen Häusern nicht nachstehen. 2,5 Meter Raumhöhe und eine Fassade ohne Gliederung hätte man sich nicht getraut. Auch die Eingangstüren und die Kacheln waren aus hochwertigen Materialien.

#### **Steigert Architektur den Mehrwert eines Hauses?**

Thierrichter: Die wichtigen Parameter wie Grundriss und Funktion der Wohnung sind klar, aber ich glaube schon, dass auch die Architektur dazu beiträgt. Bei den Gründerzeithäusern gibt es ja das Problem nicht, dass eine zu geringe Nachfrage und ein zu großes Angebot da sind. Ganz im Gegenteil. Wenn es aber zu einem Bevölkerungsschwund kommt, dann ist es schon so, dass genau diese Häuser, welche die entsprechende Lage und den Grundriss und vielleicht auch noch eine Identität haben, die Letzten sind, die leer stehen. Wenn ein Bauträger Wert auf Architektur legt und Interesse zeigt, dann hat das langfristig einen Sinn. Davon bin ich überzeugt.



Michael Lindner



Roger Karré

„Ich kenne kein Jahrhundertwendehaus mit einer Raumhöhe von 2,5 Metern. Alle haben sich damals an die großzügige Bauweise gehalten.“ Roger Karré

#### Architektur als Kriseninvestment.

Thierrichter: Es lässt sich vielleicht nicht in Euro ausdrücken, aber ich würde das so sehen.

Lindner: Es ist sicher vernünftig, sich einen Fachmann zu nehmen. Man darf sich aber nicht blenden lassen, denn es gibt viele preisgekrönte Projekte in Wien, bei denen die Nutzer total unzufrieden sind. Der wichtigste Effekt ist, dass sich der, der darin wohnt, wohlfühlt, und nicht, dass das Haus Preise gewinnt. Das muss man differenzieren.

Thierrichter: Bei der Gestaltung geht es darum, dass das Haus eine Identität hat. Es muss nicht etwas Außergewöhnliches haben. Zeitlosigkeit ist wichtig.

Karré: Wenn man durch Gassen geht und einen Nichtfachmann fragt, was ihm hier gefällt, dann sind das meist die Häuser, die alt sind.

**Wie sehr wird bei der Planung darauf geachtet, dass sich das Haus in die Umgebung einfügt?**

Steinbacher: Die grundsätzliche Struktur der Stadt ist der Maßstab und darauf passt man auf: dass eben nicht große neben kleinen Häusern stehen und sich die Fassaden auch ergänzen. Leider wird in Wien oftmals viel zu wenig darauf geachtet.

Lindner: Es gibt eine gültige Flächenwidmung und an die muss man sich halten, aber wir orientieren uns natürlich auch an dem Bestand nebenan. Die Katastrophe sind einzelne Bauherren, die irgendwas hinbauen und das Gesamtbild zerstören.

**Premium kauft in ausgesuchten Lagen, wo man auch eine Bewegung in das Grätzl bringen kann.**

Karré: Ja, die Häuser tragen sicher zu einer Aufwertung bei und zum Teil auch zu einer Weiterentwicklung.

Thierrichter: In kleineren Stadtbereichen kann es, wenn man ein paar Projekte reinbringt, so sein, dass der eine oder andere Bauherr, der danach baut oder revitalisiert, in der Qualität einen Sprung nach oben macht.

Lindner: Dadurch, dass es in Wien die geförderte Wohnhaussanierung gibt, werden ja überhaupt erst die alten Häuser hergerichtet und sind in einem guten Zustand. Wir haben in der Stadt keine Slumgegenden, wo man sagt: Das schaut ja schrecklich aus.

Steinbacher: Das verhindert die Stadt mit ihrem Eingreifen.

Lindner: Ohne die Förderung würde es natürlich anders aussehen. Die Häuser sind ja ein Qualitätsmaßstab und man stellt etwas hin und schaut, dass es etwas Gutes wird. So gesehen bin ich sicher, dass Premium dadurch in den Stadtteilen auch etwas bewegt.