

WOHNSTATIONEN

VON ANTON HOLZAPFEL

Bei fünf Metern Raumhöhe ist gut musizieren

Das Klavier kam bei jeder Übersiedlung mit.

Einige Grätzl hat Anton Holzapfel schon bewohnt – nun ist es der Wiener Westen, dort hat der Geschäftsführer des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft eine Dachgeschoswohnung gemietet.

Die erste eigene Wohnung war ...

... eine kleine Altbauwohnung in einem Wiener Zinshaus: kein Substandard, weil das WC im Wohnungsverband lag, jedoch mit Klappdusche in der Küche und einem großen Doppelfenster in einen Innenhof, der am schönsten bei der Kirschblüte war.

Meine Übersiedlungen brachten mich an Stationen wie ...

... aus der Barockstadt Schärding kommend immer wieder in besondere Grätzl-Gumpendorf und Wieden.

An meiner aktuellen Wohnung mag ich ...

... die hohen Räume, die bis zum First fünf Meter erreichen. Sie geben der Wohnung ein besonderes Ambiente, in dem meine Familie auch ideal Freizeit und Beruf verbinden kann: In diesen Räumen lässt sich herrlich musizieren.

Aber wenig begeistert bin ich davon ...

... dass es keinen Abstellraum gibt. Andererseits fördert das die Disziplin.

Dieses Ding war überall mit dabei ...

... mein Klavier
Nächste Station: Jederzeit umziehen würde ich in ...
... eine Wohnung am Wasser.



Anton Holzapfel, GF des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft

IN KÜRZE

Immobilienkaufkraft: Hietzing bis Hall/Tirol

Welche Immobilie kann ich mit meinem Budget kaufen? Das Immobilienportal willhaben.at ist einer der am häufigsten gestellten Fragen von Immobilieninteressenten nachgegangen. Hier eine Auswahl:

- **Preisklasse: 150.000 Euro**
- 68-m²-Wohnung in Hall/Tirol
- 48-m²-Wohnung in Hietzing
- 130-m²-Dachgeschosmaisonette in Fischamend
- **Preisklasse: 300.000 Euro**
- Einfamilienhaus mit 650 m² Grundfläche in Bad Kleinkirchheim
- 1500 m² Baulandgrundstück in Hart bei Graz
- Ferienhaus mit 566 m² Grundfläche am Badensee in Lassee
- **Preisklasse: 500.000 Euro**
- 100-m²-Wohnung in Oberdöbling mit kleinem Garten, Terrasse und Pkw-Abstellplatz
- 271-m²-Wohnung in Ottensheim (Oberösterreich)
- 141-m²-Villa mit fünf Zimmern in Bürmoos bei Salzburg



GUT GEBAUT

Den Traunstein im Blick

Am Ufer des Traunsees steht seit Kurzem moderne Ferienarchitektur. Mira Thal Buchleitner und Michael Buchleitner von Lakonis Architekten übernahmen diesmal selbst die Rolle der Bauherren und schufen einen Rückzugsort am Wasser, der sich gegenüber der Natur stark zurücknimmt. Es dominiert der Blick auf den Traunstein, die Landschaft mit Obstwiesen, die Hanglage. Glasflächen zum See und natürliche Materialien prägen die Häuser „See 31“, die sechs bis acht bzw. vier bis sechs Gästen Platz bieten. www.traunsee31.at (Lakonis)

Wohnadresse Denkmal

Baukultur. Zehntausende Wiener leben in denkmalgeschützter Architektur, denn nicht nur Gründerzeithäuser und Ringstraßenpalais gehören dazu. Sanierungen sind aufwendig.

VON WOLFGANG POZSOGAR

Das Denkmal nicht bloß Kunstobjekte im öffentlichen Raum sind, zeigt der „Tag des Denkmals“ an diesem Sonntag. Heuer heißt das Thema Illusion und es geht um Scheinarchitektur, Kulissen, historisierende Bauten – um die Täuschung der Sinne durch Kunst und Architektur. Zu den markanten Beispielen ebensolcher Täuschungen des Betrachters gehören auch, erklärt Friedrich Dahm, Landeskonservator für Wien beim Bundesdenkmalamt, die großen Zinshäuser auf der Ringstraße: „Deren herrschaftliche Architektur spiegelt eine Wirklichkeit vor, die es so gar nicht gibt.“

Stolz der Bewohner

Die Ringstraßengebäude sind aber nicht die einzigen bewohnten Denkmäler in Wien. Neben den vielen bekannten großen Prunkbauten in und um die City stehen zahlreiche alte Bürgerhäuser ebenso wie große Gemeindebauten oder die legendäre Werkbundsiedlung aus den 1930er-Jahren unter Denkmalschutz. Zehntausende Wiener leben also in Denkmälern.

Glaubt man dem Landeskonservator, tun das die meisten von ihnen gern: „Nur künstlerisch oder historisch wertvolle Bauten werden unter Denkmalschutz gestellt, sie bieten ein besonderes Flair, einen besonderen Wert und sind deshalb bei vielen Leuten begehrt.“ Die meisten sind stolz darauf, meint Dahm. Denkmalschutz schränkt nach seiner Ansicht die Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten einer Immobilie nicht ein, sondern bietet vielmehr die Chance, etwas Außergewöhnliches zu besitzen und zu bewohnen.

Trotz strenger Regelungen lässt sich in den geschützten Bauten moderner Komfort verwirklichen. Im Karl-Marx-Hof etwa wurden Aufzüge integriert, die Wohnungen durch Zusammenlegungen vergrößert und mit zeitgemäßen Sanitärräumen ausgestattet. Die denkmalgeschützten Palais an der Ringstraße wurden zu Luxushotels mit allen Annehmlichkeiten adaptiert. „Solche baulichen Veränderungen sind möglich, solange sie nicht den Charakter des Denkmals beeinträchtigen.“

Nicht immer finden Maßnahmen des Denkmalschutzes ungeteilte Begeisterung. Bei der städtischen Wohnhausanlage und Gartensiedlung Lockerwiese in Hietzing wurden beispielsweise im

Zuge der Denkmalpflege jetzt einheitliche Vorbauten geschaffen, die einige Bewohner nicht begeistern. Grundsätzlich ist aber auch dort die Zustimmung groß. Die Wohnsiedlung wird derzeit mit Förderung der Gemeinde und in Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt aufwendig saniert. „Es ist die klare Intention der Stadt Wien, den historischen Baubestand zu erhalten“, sagte Wohnbaustadtrat Michael Ludwig kürzlich bei einer Besichtigung dieses Projekts.

Auch bei der nicht weit von diesem Bau entfernt liegenden Werkbundsiedlung erfolgt derzeit eine originalgetreue Sanierung. Bei solchen Maßnahmen wird darauf geachtet, möglichst alte Techniken zu nutzen. Kunststoffenster sind tabu. In der Werkbundsiedlung brauchte es etwa nach Maß gefertigte Fenster, die man mit speziellem Lack mehrmals behandelte. Zuletzt erregten die Arbeiten einigen Unmut bei den Bewohnern, was nicht aber dem Denkmalschutz anzulasten ist, sondern dem

Zusammentreffen mehrerer widriger Faktoren wie Verzögerungen, Schlechtwetter oder Probleme bei der Umsetzung („Die Presse am Sonntag“ berichtete).

Schutzzonen und Stadtbild

Bei komplexen denkmalpflegerischen Fragen unterstützt das BDA Bauherren, Planer und Ausführer durch beratende Experten. „Es geht dabei nicht um die Suche nach einem Kompromiss, sondern um eine für alle zufriedenstellende Lösung“, sagt Dahm.

In Wien will man nicht nur vom BDA ausgewählte Bauwerke erhalten. Die Stadt selbst schuf circa 130 Schutzzonen, die rund 10.000 Häuser umfassen. In diesen Grätzln wird großer Wert auf die Erhaltung des Erscheinungsbildes der Gebäude gelegt. Historische Fassaden wie etwa von Gründerzeithäusern können hier nicht einfach abgeschlagen werden. Bei Sanierungen besteht die Möglichkeit, dass das Bezirksamt das Bundesdenkmalamt miteinbezieht.

Denkmalschutz ist keineswegs eine österreichische Besonderheit, sondern wird fast auf der ganzen Welt praktiziert. Schon in den 1930er-Jahren wurde die Charta von Athen geschaffen, in der die Grundlagen der Bewahrung alter Bauten festgehalten sind. 1964 folgte die von vielen Ländern und internationalen Organisationen unterzeichnete Charta von Venedig, die nach wie vor gültig ist.

Mit der Erhaltung bedeutender Bauten soll bewahrt werden, was eine Stadt, eine Region auszeichnet. „In Wien ist das die Ablesbarkeit der Geschichtlichkeit, die Fokussierung auf Bedeutung, und das wollen die Leute erleben, die nach Wien kommen“, erklärt Dahm. Über die Umwegrentabilität des Tourismus machen sich Investitionen in Denkmalschutz auch bezahlt: „Warum ist Wien eine der beliebtesten Destinationen? Weil es hier Mozart- und Beethoven-Häuser, das Winterpalais des Prinzen Eugen, die Hofburg und viele andere bedeutsame Bauten gibt.“



Unter Denkmalschutz und mitten in der Sanierung: die Werkbundsiedlung.

[Stavros Jervis]

Was Sie tun sollten mit ...

Tipp 1
Denkmal schauen. Am Sonntag, den 28. September, kann man in ganz Österreich beim „Tag des Denkmals“ an die 280 denkmalgeschützte Orte kostenlos besichtigen. Mit Führungen, künstlerischen Darbietungen und Familienprogrammen will man für eine lebendige Vermittlung des kulturellen Erbes sorgen. www.tagdesdenkmals.at.

Tipp 2
Richtlinien nachlesen. Wertvolle Bausubstanz zu erhalten und gleichzeitig modernen Komfort zu schaffen ist herausfordernd. Als Wegweiser dafür hat das Bundesdenkmalamt kürzlich das Handbuch „Standards der Baudenkmalpflege“ herausgegeben. Das 416 Seiten dicke Buch soll Planungssicherheit geben. Es ist beim BDA erhältlich und auf www.bda.at als PDF downloadbar.

Tipp 3
Unterstützungen anfragen. Die Sanierung von denkmalgeschützten Bauten wird vom BDA finanziell unterstützt. Geld gibt es für Voruntersuchungen im Sinn der Denkmalpflege, Restaurierungsarbeiten und Instandhaltungsmaßnahmen. Die Höhe der Forderung wird individuell festgelegt. Zudem unterstützen auch die Länder mit verschiedenen Maßnahmen die Erhaltung.

denkmalgeschützter Substanz