

Die Presse

Wohnen in Döblinger Geschichte

Sanierungsgeschichte. Feucht, verfallen, mit 1960er-Jahre-Bausünden behaftet: Von der Herausforderung, 400 Jahre alte Bausubstanz zu modernem Wohnraum umzugestalten.



Bloschgasse 3 im Döblinger Kahlenbergdörfel. – (c) Wohninvest

LISBETH LEGAT 29.09.2017 um 18:43

Was ist Zeit? Wie alt ist alt? Zwei ehrwürdige, neu sanierte Häuser, die nicht nur am kürzlich begangenen Tag des Denkmals auffallen, geben einen kleinen Denkanstoß: Nummer 3 (erbaut 1617) und 5 (um 1760) in der Bloschgasse im Döblinger Kahlenbergdörfel. Denn auch wenn die beiden heute ein Ensemble darstellen, wurden zwischen ihrer Entstehung quasi Berge versetzt: 1693 erhielt der bis dato Kalenberg genannte Berg den Namen Leopoldsberg (Kaiser Leopold I. ließ eine Kirche wieder errichten), der benachbarte Sauberg wurde zum heutigen Kahlenberg.

Sgraffiti und Gewölbe

„Beide Häuser waren in einem entsetzlichen, geradezu katastrophalen Zustand“, erinnert sich Architekt Thomas Musial, dem die Aufgabe zufiel, die Häuser behutsam zu restaurieren respektive zu renovieren. „Es war uns wichtig, den besonderen historischen Charakter zu bewahren“, erklärt Robert Fotter, Chef der Wohninvest, die sich auf die Sanierung von denkmalgeschützten und Gründerzeitbauten spezialisiert hat. Die beiden Häuser ursprünglich im Besitz von Heinz Werner Schimanko und von dessen Witwe verkauft, grenzen aneinander, wobei Nummer 3 denkmalgeschützt war, Nummer 5 nicht. „Das eine war mit Sgraffiti geschmückt, das andere wies eine glatte Fassade auf“, erklärt Fotter. „Wir haben uns entschlossen, beide Objekte sanieren zu lassen, da alles andere sinnlos gewesen wäre und das Kahlenbergdörfel überdies unter Ensembleschutz steht.“

Advertisement



Einfach war das nicht. „Beim Haus Nummer 5 mussten wir sogar in die Bausubstanz eingreifen, da es massive statische Probleme gab, vor allem der Gewölbekeller war nahezu verfallen. Im Prinzip haben wir das Haus komplett entkernt“, erzählt Musial. Dazu kamen Bausünden aus den 1960er-Jahren, die ebenfalls entfernt werden mussten, vor allem im denkmalgeschützten Gebäude.

Durchbrüche und Terrassen

Und natürlich gab es auch die üblichen Probleme, die derart alte Häuser mit sich bringen: dicke Mauern, niedrige Raumhöhe, kleine Fenster. Diese Gegebenheiten stehen meist diametral zu den Anforderungen, die heute an Häuser gestellt werden. „In den 1960er-Jahren hat ein damaliger Mieter im Haus Nummer 3 die Fenster neu machen lassen. Wir haben die Größe – in Übereinstimmung mit dem Denkmalamt – ausnahmsweise gelassen, nur Kastenfenster eingebaut“, erklärt der Architekt.

Konnte man im Haus Nummer 5 einen Gemeinschaftsheizraum installieren, der die Wohnungen versorgt, war das im denkmalgeschützten Haus nicht möglich. „Hier mussten in den Wohnungen Einzelthermen eingebaut werden“, erläutert Musial einen kleinen Teil der Probleme, die bei der Renovierung immer wieder auftraten. Der Dachstuhl etwa durfte nur ausgebaut, aber nicht erweitert werden, und musste von außen genauso ausschauen wie vorher. Wie überhaupt das Denkmalamt auf die straßenseitige Fassade besonderen Wert gelegt hat, um das Ortsbild zu erhalten. Dafür wurde extra ein Restaurator zugezogen.

Auch die Größe der vorhandenen Wohnungen stand in keinem Verhältnis zu dem, was heute üblich ist. Daher wurde im Inneren umgebaut, zusammengelegt und Durchbrüche geschaffen, um größeren Wohnraum zu erzielen. Entstanden sind auf einer Gesamtnutzfläche von 1140 Quadratmetern acht Wohnungen zwischen 48 und 128 Quadratmetern, großteils mit Terrassen. Und als besonderes Asset für die Bewohner gibt es zwei Innenhöfe.

Die Sanierung kostete rund 2,5 Millionen Euro. Möglich wurde das, weil die Wohninvest mit dem Bauherrnmodell arbeitet (private Investoren beteiligen sich an einem Immobilienprojekt mit dem Ziel, langfristige Mieteinnahmen zu erzielen). Zudem unterstützte der Wohnfonds Wien das Projekt unter der Auflage, dass die Bestandsmieter ihre Wohnungen nicht verlieren und die Wohnungen erschwinglich bleiben. Beide Auflagen wurden erfüllt, und mit einem Mietpreis von acht Euro pro Quadratmeter kann man auch nicht von überbezahlten Wohnungen sprechen. Nach einer Bauzeit von rund 20 Monaten (Musial: „es dauerte ein bisschen länger, weil die Baufirma in Konkurs gegangen ist, ein Albtraum für jeden Architekten“) konnte das Projekt im Frühjahr 2017 fertiggestellt werden.

(„Die Presse“, Print-Ausgabe, 30.09.2017)

ZUM ENSEMBLE

Rund 2,5 Millionen Euro wurden in die **Wiederbelebung der historischen Häuser** Bloschgasse 3 und 5 im 19. Wiener Bezirk investiert, die unter Ensembleschutz stehen. Entstanden sind in 20 Monaten Umbauzeit zwölf Wohnungen zwischen 48 und 128 m², fertiggestellt im Frühjahr 2017 und mittlerweile alle (um rund acht Euro/m²) vermietet. Entwickelt von Wohninvest, geplant von Architekt Thomas Musial, hat der Wohnfonds Wien das Projekt maßgeblich unterstützt.

