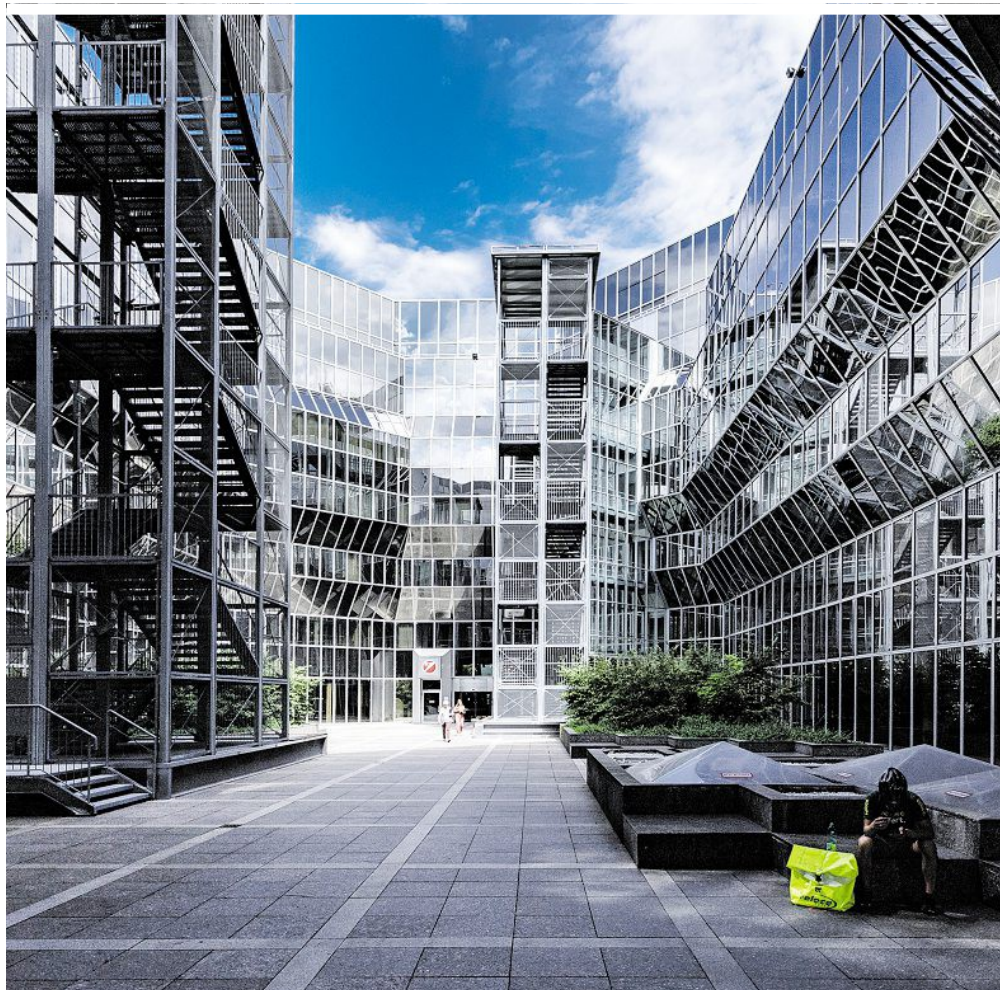


Faszination der Leere

Verlassene Bauwerke übten schon immer eine Anziehung aus. Welche Menschen wohnten hier und welche Geschichten erlebten sie? Durch Zwischennutzungen kann ein Blick ins verborgene Innere geworfen werden. **VON BARBARA NOTHEGGER**



» Die Suche nach verlassenen Orten ist für Thomas Windisch eine Sucht geworden. Mehr als 600 Plätze quer durch Europa hat der Fotograf besucht und mit der Kamera dokumentiert. „Wenn ich in ein leeres Haus hineingehe, weiß ich vorher nie, was mich drinnen erwartet. Es ist immer eine Überraschung“, sagt Windisch.

Derzeit ist der Fotograf in der Obersteiermark unterwegs und stößt dort immer wieder auf Abenteuer – zumindest im eigenen Kopf: „Gestern war ich in einem verfallenen Haus. Am Tisch lag ein Brief mit einem Stempel aus dem Jahr 1993, daneben eine Broschüre mit dem Titel ‘Auswandern nach Paraguay’“.

Aus den Streifzügen durch halb verfallene Häuser ist nun ein Buch entstanden, das nun unter dem Titel „Wer hat hier gelebt?“ im Brandstätter Verlag erschienen ist. Es muss aber keine Reise quer durch den Kontinent sein, um der Magie von leeren Gebäuden und den Geschichten der Menschen darin nachzuspüren: Auch in Österreich befindet sich eine Reihe an verlassenen Orten. Der IMMO KURIER hat die interessantesten gesucht.

Bank-Haus am Franz-Josefs-Bahnhof

Ein neues Quartier soll bis 2025 auf dem 2,4 Hektar großen Areal entstehen

Vergangenes Jahr zogen die **Bank** Austria-Mitarbeiter aus, nun steht das Bürohaus über dem Franz-Josefs-Bahnhof leer. Nicht mehr lange, denn im Frühjahr beginnen die Umbauarbeiten. Ursprünglich wurde der Bau nach einem Entwurf der Architektengemeinschaft Schwanzer, Krampf, Glück, Hlaweniczka, Requat und Reinhaller erbaut und 1978 eröffnet. Bis 2025 errichtet der Immobilienentwickler **6B47** ein gemischt genutztes Stadtquartier mit rund 100.000 Quadratmeter Nettanutzfläche aus Wohnen, Büro, Handel, Hotel, Serviced Apartments und Gastronomie. Zwischenzeitlich wurde das Bankhaus von Kulturinitiativen wie der Vienna Design Week und Veranstaltern aus dem umliegenden Grätzel genutzt.

Einer dieser faszinierenden Orte ist die ehemalige Postsparkasse, die von Otto Wagner entworfen wurde. Derzeit ist das Gebäude offen für Besichtigungen, weil die Bankangestellten im Frühjahr 2018 auszogen und mit dem Umbau erst im neuen Jahr begonnen wird. Und Besuchern tut sich ein wahrer Schatz auf: Die acht Gouverneursräume, sind besonders wertvoll. Die Holzvertäfelungen wurden



PSK von Otto Wagner

Das Jugendstiljuwel wird zum Wissenschaftsstandort

Die Postsparkasse am Georg-Coch-Platz 1 in der Wiener Innenstadt wurde von Otto Wagner entworfen und gilt heute als eines der wichtigsten Gebäude des Jugendstils in Wien. Als das Finanzinstitut Bawag 2018 auszog, war die weitere Nutzung eine Zeit lang ungewiss: Es gab Zwischennutzungen wie das Festival Foto Wien. Doch erst diese Woche gab der Eigentümer Signa-Gruppe bekannt, dass aus der Postsparkasse ein Standort für Wissenschaft, Kunst und Forschung wird. Mit 2020 übernimmt die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) die Liegenschaft im Baurecht und bringt vier Institutionen ins Haus: die Akademie der Wissenschaften, die Uni Linz, die Uni für angewandte Kunst und das Museum für angewandte Kunst (MAK). Erste Mieter sollen nach Adaptierungsarbeiten bereits im Herbst 2020 die Räumlichkeiten wie den Kassensaal (Bild oben) beziehen.



Zaha-Hadid-Haus

Der Prestigebau soll nun wiederbelebt werden

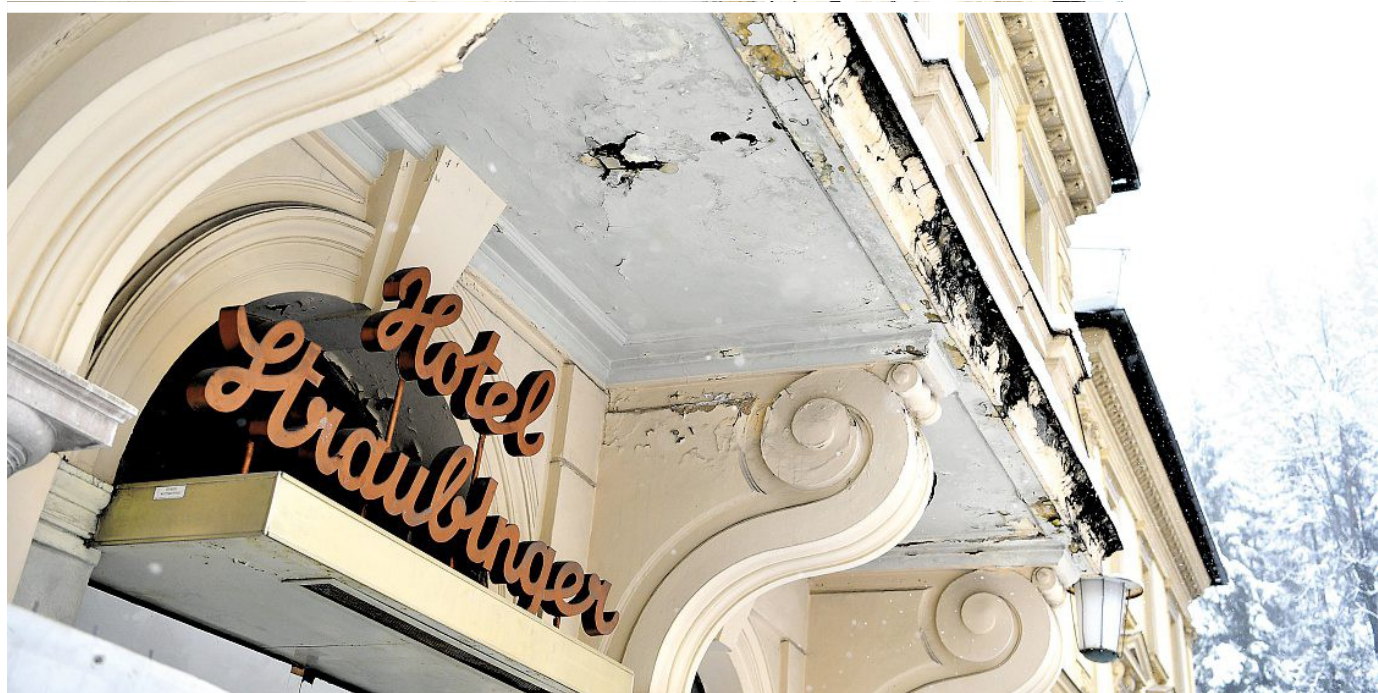
Damals, bei der Eröffnung 2006, war das Stelzenhaus an der Spittelauer Lände am Donaukanal ein echter Vorzeigebau: Von der britischen Star-Architektin Zaha Hadid entworfen sollte ein urbaner Stadtteil am Gelände entstehen. Auch die Stadt Wien finanzierte den zehn Millionen Euro teuren Bau mit. Eigentumswohnungen, Miet-Apartments und Lokale waren geplant. Die Vermarktung gelang nur schwer und ein Jahr später meldete der Bauträger SEG Insolvenz an. Seitdem waren mehrere andere Nutzungen im Gespräch – ohne Erfolg. Im Frühjahr erwarb die Immobilienfirma „ZA-HA 10 Immobilien GmbH“ das Star-Architekten-Gebäude. Geplant ist die Vermietung von 700 Quadratmeter Büro- und Gewerbeflächen, sowie Wohnungen.

aus seltenen Hölzern geschnitzt. Lampen, Tische, Sessel und sogar die Schirmständer stammen aus Otto Wagners Feder persönlich. „Die Räume stehen als Ganzes samt dem Mobilar unter Denkmalschutz“, sagt Friedrich Dahm vom Bundesdenkmalamt. „Ver-

kauft werden können die Gegenstände also nicht.“ Doch auch das ehemalige Bank Austria-Haus am Julius Tandlerplatz am Alsergrund hat seinen eigenen Charme. Als der Immobilienentwickler 6B47 die riesengroße Liegenschaft mit der mar-

kanten Glasfassade 2018 übernommen hat, war fast alles so wie immer: Die Büros waren noch voll eingerichtet, in den Küchen stand Geschirr in den Regalen und in der Vorstandsetage thronten schwere Ledergarnituren. „Wir haben die Einrichtung zunächst an Vereine

und gemeinnützige Organisationen verschenkt“, erzählt Barbara Horstmeier von 6B47. Außerdem öffnete der Eigentümer kurzzeitig die Pforten für die Öffentlichkeit und bot vergangenen Herbst der Vienna Design Week in den Räumlichkeiten »



eine temporäre Festivalzentrale. „Das Gebäude war jahrzehntelang so etwas wie eine Trutzburg, wo man nur hinein durfte, wenn man hier arbeitete“, so Horstmeier. „Während der Vienna Design Week kamen viele Menschen, um mal einen Blick ins Innere des Hauses zu werfen.“

Derzeit werden Räume an Initiativen aus dem Grätzel kostenlos zur Verfügung gestellt: Wo früher Banker Kredite prüften, finden heute Schwangerschaftsgymnastik und Qigong-Stunden statt. Im Frühling soll allerdings mit den Bauarbeiten begonnen werden: Das Haus samt Fassade und Innenausbau wird rückgebaut – nur das Stahlskelett bleibt stehen. Horstmeier: „Dann ist es mit den Zwischennutzungen vorbei.“

Viele Immobilienentwickler stellen ihre leeren Gebäude für temporäre Nutzungen, vor allem für Kunst- und Kulturveranstaltungen, aber auch für soziale Zwecke zur Verfügung. Allerdings bedeutet das immer einen gewissen Mehraufwand für die Besitzer: Wasser und Strom müssen vorhanden sein sowie die

Belle Époque in Bad Gastein

Drei historische Gebäude im Zentrum werden nun revitalisiert

Der Inbegriff für einen verlassenen Ort ist wohl der Salzburger Wintersportort Bad Gastein. Mitten im Zentrum, gleich beim berühmten Wasserfall, stehen seit mehreren Jahren drei Belle-Epoque-Gebäude leer: Das Hotel Straubinger, das Badeschloss und das k. und k. Postamt. Im Inneren stehen noch alte Stühle, Geschirr, Betten – und verstauben. Doch dieses Bild ändert sich demnächst: Vergangenes Jahr kaufte die Münchner Hirmer-Gruppe die drei historischen Bauwerke und revitalisiert sie bis 2023. „Wir wollen den Spirit der Geschichte erhalten“, sagt Markus Kaplan von **BWM-Architekten**. Im Hotel Straubinger etwa sollen die großteils gut erhaltene Bausubstanz, Teile des historischen Interieurs und der mondäne Speisesaal erhalten werden und in das Gesamtkonzept einfließen. Damit wird die Vergangenheit mit der Gegenwart verbunden.

Gebäude gesichert werden – schließlich soll kein Gast irgendwo in ein Loch fallen. Für die Sicherheit der Gäste – Stichwort Brandschutz und Fluchtwege – sind die Veranstalter aber meist selbst zuständig. „Normalerweise verlangen wir bei Zwischennutzungen nur die Betriebskosten“, so Nicole Büchl vom Wohnfonds Wien. Bei den Gebäuden, die im Besitz des Wohnfonds Wien stehen wie

etwa das Sophienspital in Wien-Neubau, wird sogar gezielt nach Zwischennutzungen gesucht. „Generell kostet der Erhalt von leer stehenden Gebäuden viel Geld“, sagt Nicole Büchl. Denn auch ein Gebäude ohne laufenden Betrieb muss gepflegt und gesichert werden. Üblich ist, dass Besitzer einen Sicherheitsdienst beauftragen, um Diebstähle etwa von Kupferkabeln, wertvollen

Fliesen oder altem Mobiliar zu verhindern. Auch Facility Management Arbeiten wie regelmäßiges Rasenmähen muss laufend erledigt werden.

Doch warum werden schöne, alte Häuser überhaupt verlassen? Warum zieht jemand aus der von Otto Wagner entworfenen Postsparkasse aus? In den vergangenen Jahren wurden in Wien repräsentative Bauten vor allem deswegen aufgegeben, weil Unternehmen aus dem Bank- und Finanzsektor ihre Standorte in eine große Unternehmenszentrale gebündelt haben. Alleine die Bank Austria hat durch den Umzug in den neuen Austria Campus am Nordbahnhof-Gelände gleich mehrere große Bauten aufgegeben: etwa das neoklassizistische Haus am Schottentor oder die Überbauung des Franz-Josef Bahnhofs. Und auch die Bawag verließ durch die Übersiedelung in das Headquarter am Hauptbahnhof die historische Postsparkasse in der Innenstadt. Bis eine neue Nutzung gefunden ist, kann es ein paar Jahre dauern. Oder sogar länger. «

FOTO: BARBARA GINDL; GILBERT NOVY; GERHARD DEUTSCH; BRANDSTÄTTER VERLAG