



Während die alte Rinderhalle in St. Marx selbst auf eine Nachnutzung wartet, bekommt sie vielleicht einen neuen Nachbarn: den ORF.

(Green Huber)

Nachnutzung. Jede Stadt vererbt etwas. Wien hinterlässt Kunstdenkmäler ebenso wie triste, ineffiziente Büroklötze. Was damit in Zukunft geschieht, hängt vom Geld und den Ideen ab. VON NORBERT PHILIPP

Die Vorher-Nachher-Immobilien

Es ist Zeit für eine Gebäudeinventur in der Stadt: Was man hat und was man braucht, darauf schauen nicht nur die Stadt, sondern auch die Immobilienentwickler. Zu den letzten innerstädtischen Brachen liegen längst Masterpläne und Konzepte vor. Doch gleichzeitig entstehen die nächsten Brachen: in den bestehenden Gebäuden selbst, wenn ihre veralteten Strukturen die Mieter vertreiben. Die Bestandsimmobilien füllen die Auftragsbücher der Architekten, die unter dem Stichwort „Refurbishment“ laufend Projekte notieren. Doch leer bleiben die Häuser dann, wenn keine klugen Nachnutzungen einziehen.

„Der Standort Küniglberg hat wie ein altes Auto ausgedient“, so lautet das klare Urteil von Ewald Stückler, Geschäftsführer von techno office consult. Der Unterschied: Für den ORF gibt es keine Verschrottungsprämie. Das Bauwerk in Wien Hietzing ist nur eines aus einer Reihe von Klötzen, Riegeln und Riesen, die in Wien auf eine Zukunft warten. Aber der Küniglberg beschäftigt den Denkmalschutz und die öffentliche Diskussion am meisten.

Für Architekt Jürgen Radatz, einen Schüler von Architekt Roland Rainer, ist das Gebäude viel leichter sanierbar, als oft kolportiert wird. Für andere ist es nur mehr ein Platz für Rundfunknostalgiker und Architekturhistoriker. Noch blockiert er, auf einer Fläche von 25 Fußballfeldern, großklotzig beste

Wohnlagen in Wien Hietzing. Die Stadt Wien lockt den ORF nach St. Marx, in den dritten Bezirk, in ihren Mediencluster. Zurückbleiben würden vor allem viele Gänge und rundherum viel Leere. Denn die wenigen Nachnutzungsszenarien sind rar und noch dazu wenig realistisch, wie Experten meinen: Altersheim, Wohnungen, Hochschule. Der „heilige Berg“, wie ihn Stücker ironisch nennt, wartet weiter auf seine Bestimmung.

Das Ende eines Lebenszyklus

Schwere Defizite haben die meisten Bürogebäude aus den 60er- und 70er-Jahren. Nicht nur ästhetische, sondern vor allem auch technische. Am Donaukanal steht ein Zeitzeugen-trister Büroarchitektur, das ehemalige Hauptzollamt. Die Soravia Real Estate Development will gemeinsam mit der BIG das Haus zu einer zeitgemäßen Büroimmobilie entwickeln. Wie viel von der Gebäudesubstanz und aus der Vergangenheit bleibt, entscheidet sich nach einer Evaluierung, wie Geschäftsführer Jürgen Klabautz berichtet. Fest steht, dass der Standort „als eine neue Büroimmobilie wahrgenommen werden soll“ – nicht als das alte Hauptzollamt nach kleineren kosmetischen Korrekturen. „Nicht nur kleine Adaptierungen wird es geben, sondern tiefgreifende Veränderungen“, verspricht Klabautz. Auch in Hinblick auf die Energieeffizienz und die archi-

tektonische Gestaltung. Ebenso soll baulich eine Brücke geschlagen werden, hinüber zum Projekt TownTown, wo der Büroturm von CoopHimmelb(l)au den Bürocluster architektonisch und in der Höhe überragen soll.

Gute Chancen auf eine bessere Zukunft hätten alte Büroklötze vor allem in guten Lagen, meint Klabautz. „Manche denken, dass ein neuer Anstrich und ein neuer Teppich genügen“, sagt Stückler. Doch viele Klötze seien auf Großmieter ausgelegt, „dort braucht es mehr als geringfügige Adaptierungen“. Ganz neue Stiegenhäuser etwa. Oder auch eine komplette Entkernung, „schließlich ist die Haustechnik in vielen Fällen komplett überaltert“, so Klabautz. Neue Chancen in alten Gebäuden entstehen dann, wenn die Mieter absiedeln. Magistratsabteilungen wären gute Kandidaten, um innerstädtisches Nachnutzungspotenzial zu hinterlassen – besonders für die Umwidmungen in Wohnungen. Vor allem, weil sich auch die MA 18 für Stadtentwicklung innerstädtische Verdichtung wünscht. „Man muss nicht alle Abteilungen rund um das Rathaus gruppieren“, sagt Klabautz.

Wenn der ORF nach St. Marx geht, trifft er dort einen Nachbarn, der ein ähnliches Problem hat wie das ORF-Zentrum: die Rinderhallen in St. Marx, denkmalgeschützt und ebenso noch ohne Nachnutzungsidee.