



Bauen in der Schutzzone

Die „Schöne Agnes“ in Sievering war früher eine Pension, später stand sie leer. Dann sollte sie saniert werden, das ist an der schlechten Bausubstanz gescheitert. Nun wurde sie nach historischem Vorbild wieder aufgebaut. **VON ULLA GRÜNBACHER**

» In prominenter Lage in der Sieveringer Straße in Wien-Döbling sorgte ein teilweiser Abriss zunächst für Aufregung. Denn das ehemalige „Restaurant zur Agnes“ liegt in einer Schutzzone, die den Abriss erhaltenswerter Altbauten eigentlich verhindern soll. Möglich war der Abriss aufgrund der Einsturzgefahr. „Wir hatten

die Abbruchbefugnis für 49 Prozent des Gebäudes, der Rest ist einfach zerbröselte“, schildert der Wiener Bauträger Hans Jörg Ulreich, seit 2017 im Besitz des Aareals. Es handelte sich um gestapelten Schotter, damals sei irgendein Material für die Errichtung von Häusern verwendet worden. Seither tüftelte Ulreich mit Architek-

ten an der optimalen Neugestaltung. Da auch Nachbargrundstücke verkauft wurden, standen in Summe drei Liegenschaften zur Verfügung. Die „Agnes“ wurde am Plan komplett rekonstruiert und danach abgerissen.

„Ich habe mich verpflichtet, die 'Schöne Agnes' originalgetreu wieder aufzubauen“, erzählt Hans

Jörg Ulreich. „Die niedrige Bauhöhe und das typische Sieveringer Straßensbild sollten unbedingt erhalten bleiben.“ Das gleiche gilt für die in der Heurigengegend üblichen Kastenfenster.

Bezirksvorsteher Daniel Resch hat den Prozess penibel verfolgt, denn: „Sievering ist in diesem Fall



li: So schaut der Neubau heute aus. Das historische Bild ist von 1935. oben rechts: Eine der neuen Wohnungen mit Glas-Gaupen. rechts: Blick von einem Gang ins Gebäude



besonders sensibel. Bei diesem Projekt hat das aber sehr gut funktioniert.“ Resch bezieht sich damit auf die Schutzzone, diese ist im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausgewiesen. In Schutzzonen ist die Erhaltung des charakteristischen Stadtbildes zu gewährleisten, das betrifft in erster Linie die historischen Fassaden.

Das in Summe sehr große Grundstück wurde mit dem dreigeschossigen Neubau locker bebaut. Insgesamt sind 2.000 Quadratmeter an neuer Wohnfläche entstanden, Miet- und Eigentumswohnungen mit 37 bis 133 Quadratmetern Wohnfläche. Was von außen dem Altbau ähnelt, ist in Wahrheit ein Neubau mit Erdwärmesonden, PV-Anlage am Dach, BUS-Sys-

tem, Tiefgarage, Begrünung und neuen, modernen Grundrissen. Dem Bauherrn war es aber wichtig, das Erscheinungsbild samt Ortsbildcharakter zu erhalten. Verdichtung müsse nicht negativ

behaftet sein, sondern kann auch zu Verbesserungen führen, ist Sophie Ronaghi Bolldorf, Kammer- und Sektionsvorstand der Kammer der Ziviltechniker überzeugt: „Es kann zu einem Zugewinn an

Fläche führen, wodurch ein Gebiet mit Leben gefüllt wird. Das kann auch ein Qualitätsgewinn sein.“ Der beauftragte Architekt, der für die gesamte architektonische Anlage verantwortlich zeichnet, ist Georg Mitterecker von HMA Architektur ZT.



Der Döblinger Bezirkschef Daniel Resch, die Architektin Sophie Ronaghi-Bolldorf und Eigentümer und Bauherr Hans-Jörg Ulreich

Hans Jörg Ulreich stellt aber auch klar, dass das Projekt heute aufgrund der neuen Bauordnungsnovelle nicht mehr so umgesetzt hätte werden können. So seien gläserne Gaupen in den Wohnungen nicht mehr erlaubt. Ulreich kritisiert: „Jetzt stellt man das Stadtbild über alles – aber nicht jedes Gebäude ist erhaltenswert. An manchen Orten ist ein Neubau die bessere Lösung.“