

# STEINE SPRECHEN

ZEITSCHRIFT DER ÖSTERREICHISCHEN GESELLSCHAFT FÜR  
DENKMAL- UND ORTSBILDPFLEGE

Wien, im Oktober 2023

Nr. 158/159 (Jg. LXII/1-2)



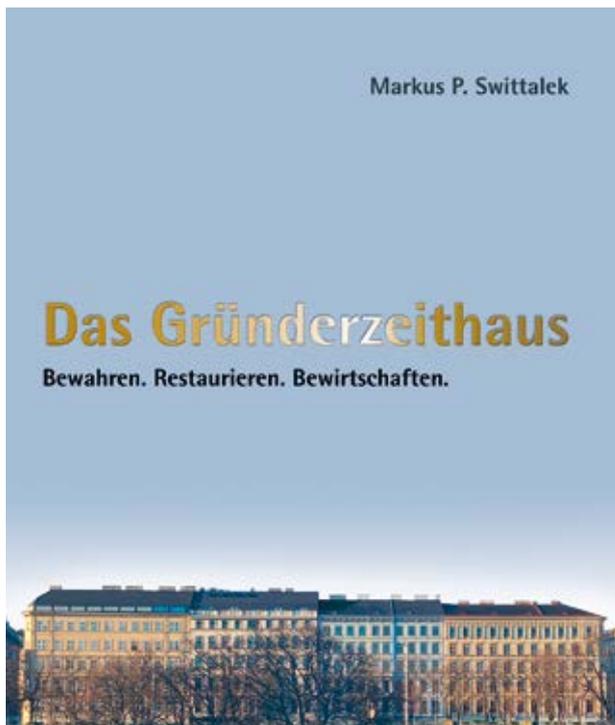
# Inhalt

„100 Jahre und kein bisschen leise!“ Friedmund Hueber	3
Bewertungspläne für Baudenkmale Friedmund Hueber	8
Wie aus einem Denkmal des Mittelalters ein Denkmal für unsere Zeit wurde Mario Schwarz	10
Das Palais des Grafen Otto Chotek Martin Kupf	28
Der Stadtkern von Attnang-Puchheim Hans Peter Jeschke	37
Das verrückte Denkmal Philipp Reichel-Neuwirth	56
Die ökologische Herausforderung für das Stadtbild in Europa Mario Schwarz	60
Klimaneutrales Wohnen in Städten Franz A. Sagaischek	62
Friderizianischer Historismus Franz A. Sagaischek	65
Buchbesprechungen	74
Aus der Gesellschaft	81
Nachruf auf Hermann Fillitz (1924–2022)	81
Autorenverzeichnis	82
Mitgliedschaft in der Gesellschaft für Denkmal- und Ortsbildpflege	84
Veranstaltungsprogramm	84
Impressum	84

---

**Umschlagabbildung:**

Heilig-Geist-Kapelle, Bruck an der Mur nach der Sanierung 2018, Foto: Veleius, CC0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=74458208>



Buchcover Markus P. Swittalek, Das Gründerzeithaus. Bewahren. Restaurieren. Bewirtschaften

**Markus P. Swittalek, Das Gründerzeithaus. Bewahren. Restaurieren. Bewirtschaften. Kral-Verlag, Berndorf 2022, 524 Abbildungen, 375 Seiten (ISBN 978-3-99103-008-9)**

Diesem Buch sind drei Vorworte hochrangiger, mit der Materie unmittelbar befasster Persönlichkeiten vorangestellt, nämlich des Präsidenten des Österreichischen Bundesdenkmalamtes Dr. Christoph Bazil, der Präsidentin von ICOMOS-Austria, Univ.-Prof. Dr. Caroline Jäger-Klein, sowie des Präsidenten des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes Dr. Martin Prunbauer. Das Erscheinen des Buches könnte nicht treffsicherer zu einem Zeitpunkt erfolgt sein, da in neuesten Gesetzesvorschlägen des Europäischen Parlaments Eingriffe in die städtische Gebäudestruktur angedacht werden, die gerade den Bestand der Gründerzeithäuser schwerstens gefährden<sup>1</sup>.

Markus Swittalek würdigt in seinen Darlegungen die unterschiedlichen Werte des Gründerzeithauses, dessen Bautyp in Wien insgesamt ein riesiges Bauensemble charakterisiert, welches bis heute das Stadtbild entscheidend prägt. Entstanden ist das mehrgeschossige Mietwohnhaus, das umgangssprachliche *Wiener Zinshaus*, in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, einer Periode rasanter Industrialisierung. Das Zinshaus der Gründerzeit sollte in erster Linie den durch verstärkten Zuzug in die Stadt enorm erhöhten Wohnungsbedarf abdecken. Heute ist dieser Baubestand mehr als hundertfünfzig Jahre alt, die Gründerzeithäuser haben zwei Weltkriege sowie politische und wirtschaftliche Krisen überstanden und haben sich dabei durch ihre solide Bauqualität, funktionelle

Flexibilität und ihr harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild nachhaltig bewährt. Der Baubestand im Wiener Stadtzentrum als UNESCO-Weltkulturerbe ist ebenso von Gründerzeithäusern geprägt, wie große Teile der Vorstadtbezirke. Obwohl herausragende Gründerzeithäuser wegen ihrer historischen oder künstlerischen Bedeutung durch gesetzlichen Denkmalschutz oder Schutzzonen bewahrt werden, sind viele andere dieser Häuser nach wie vor vom Abbruch bedroht oder von substanzschädigenden Eingriffen, Um- und Ausbauten, betroffen. Wer realistisch denkt, sieht voraus, dass noch weitere Generationen im Baubestand der Wiener Zinshäuser aufwachsen und leben werden, will man nicht von weltfremden Utopien träumen, wie von der viel kolportierten Idee des Architekten Le Corbusier, der nach dem Zweiten Weltkrieg vorschlug, das schwer getroffene Wien niederzureißen und an seiner Stelle eine neue, moderne Stadt zu errichten.

Um die Entwicklung des Bautyps des Gründerzeithauses dem Leserpublikum verständlich zu machen, holt Autor Swittalek weit aus und setzt mit der Stadterweiterung unter Kaiser Franz Joseph bei dem Bau der Wiener Ringstraße an. Die dabei vorgelegten Bilddokumente, wie historische Pläne, Stadtansichten und frühe Fotografien erwecken beim kulturhistorisch Belesenen einerseits viele *dejá vue-Effekte*, überraschen dann aber wieder mit erstaunlichen *Trouvaillen* längst vergessener, nun wiederentdeckter interessantester bautechnischer Darstellungen. Um das Buch sowohl kulinarisch als Bilderbuch für den Leser zu gestalten, als auch den wissenschaftlichen Aspekt nicht zu vernachlässigen, wird eine gelungene Lösung gefunden: Im Fließtext sind die Abbildungsunterschriften nur als kurze Informationen formuliert, in einem sechseitigen klein gedruckten Bildnachweis werden nicht nur alle Bildquellen ersichtlich, sondern auch genaue Bilderklärungen und biographische Angaben zu Künstlern gegeben.

Bereits ein Großteil der Gründerzeithäuser in der Stadterweiterungszone der Wiener Ringstraße waren zu Investitionszwecken und zur Schaffung von Mietwohnungen sowie zur Vermietung von Geschäftslokalen errichtet worden. Als *Zinspalais* dienten sie einerseits den repräsentativen Wohnzwecken des Erbauers und Eigentümers, und boten andererseits gleichzeitig Mietwohnungen an. Vielfach beauftragten die großbürgerlichen Bauherren namhafte Architekten, die sich als Erbauer der Repräsentationsbauten einen Namen gemacht hatten. Nach stilistischen Versuchen der Neugotik des Romantischen Historismus entwickelten die Baukünstler vorwiegend variationsreiche Fassadengestaltungen der Neorenaissance, wobei sich bereits typische Abweichungen von den Bauformen der Adelspaläste abzeichneten.

Im Jahr 1860 verfassten Rudolf von Eitelberger, der erste Ordinarius für Kunstgeschichte an der Wiener Universität und Heinrich von Ferstel, der Erbauer der Votivkirche und Professor am Wiener Polytechnikum eine Streitschrift unter dem Titel *Wie soll Wien bauen? Oder: Das*

*bürgerliche Wohnhaus und das Wiener Zinshaus*. Zehn Jahre später hatte die Stadt bereits über achthunderttausend Einwohner, von denen aber kaum acht Prozent in der Innenstadt und über 63 Prozent in den Vorstädten wohnten. Nun wurden die Vorstadtbezirke zwischen Ring und Gürtel zum Entwicklungsraum der Verbauung mit Gründerzeithäusern. Bei ihrer Außengestaltung eiferten die Baumeister den Vorbildern der Zinspalais der Inneren Stadt nach, ganz anders verlief die Aufteilung der inneren Gebäudestruktur sowohl in den Wohnungsgrundrissen, bei denen die typischen Kleinwohnungen, bestehend aus Zimmer, Küche und Kabinett dominierten, als auch in der Zusammenfügung der Häuser zu Baublöcken. Die Urbanisierung der Vorstädte erfolgte in dem rasterartig geplanten Straßennetz in geschlossener Bauweise in Form von mehrgeschossigen Reihenhäusern.

In dem mit zahlreichen Farbabbildungen reich ausgestatteten Buch legt der Autor nicht nur ein leidenschaftliches Plädoyer für die Erhaltung der Gründerzeithäuser vor, er unterstreicht zugleich, dass aus dem Bestand keinesfalls ein riesiges *Freilichtmuseum* werden darf, sondern dass das Ziel eine stets optimierbare Weiternutzung in zeitgemäßen Wohnverhältnissen sein soll.

Kulturgeschichtlich höchst inhaltsreich gestaltet ist der Abschnitt des Buches, der sich mit der Organisation der Baustelle und den Details des Baugeschehens eines Gründerzeithauses befasst. Handwerkliche Praktiken werden detailliert beschrieben und mit zahlreichen Reproduktionen aus bautechnischen Handbüchern und Zeitschriften aus der Gründerzeit<sup>2</sup> illustriert. Eigene Exkurse betreffen den Materialtransport, die in gewaltigen Mengen erforderliche Ziegelproduktion oder die industrielle Herstellung von Zierelementen.

Ein weiteres Kapitel behandelt das *Zinshaus als Investition* und die Wertentwicklung und Wertbeständigkeit des Gründerzeithauses. Es leitet über zum zweiten Hauptstück des Buches, das dem *Bewahren* und der planvollen Neunutzung der bestehenden Gründerzeithäuser gewidmet ist. Die hohe Bauqualität, die lange Lebensdauer der verwendeten Baustoffe, die große Nutzungsflexibilität und individuelle Verformbarkeit der inneren Gebäudestruktur machen das Gründerzeithaus für einen sehr langen Zeitraum und damit auch für die Zukunft nutzungs-tauglich. Ebenso wichtig wie die substanzielle Erhaltung ist die Vorsorge für eine erfolgreiche Bewirtschaftung der Häuser unter Nutzung der Möglichkeiten der Sanierung und des Umbaus, wofür der Autor viele bis in Details gehende Vorschläge ausbreitet.

Ein eigenes Kapitel ist der Frage der Fassadenrestauration gewidmet. Über Jahrzehnte wurde die Architektur des Historismus öffentlich gering geschätzt. Fassaden von Gründerzeithäusern wurden als *unecht* und als billige Imitation antiker Architektur abqualifiziert. Erst mit der kulturhistorischen Rehabilitierung des Historismus ist die stilistische und künstlerische Vielfalt seiner

Gestaltungsformen erkannt und als urbanistische Qualität wahrgenommen worden. Die stilistische Anpassung der historistischen Fassaden der Vorstadthäuser an die Vorbilder der von führenden Architekten gestalteten Zinspalais der Innenstadt führte zu einer städtebaulichen Harmonisierung, mit welcher die großen sozialen Unterschiede im damaligen Wien verschliffen wurden. Daher stellte Markus Swittalek zurecht fest: *So hatte auch ein Arbeiterwohnhaus nach außen hin eine durchaus repräsentative Anmutung, die letztlich nur wenig Unterschiede zu einem großbürgerlichen Zinspalais zeigte*.

Reich gegliederte historische Fassaden können nicht erhalten werden, wenn außen eine zusätzliche Wärmedämmung angebracht wird. Die ornamentalen Gliederungen würden verloren gehen und damit wäre der Charakter des historischen Gebäudes zerstört. Betrachtet man die Gesamtenergiebilanz eines solchen Gebäudes, so wären solche Isolierungsmaßnahmen auch gar nicht zweckdienlich, da Gründerzeithäuser spezielle bauphysikalische Eigenschaften aufweisen: Sie bestehen aus massiven Ziegelmauern mit Innen- und Außenputz aus Kalkmörtel und verfügen damit über genug Speichermasse für die Erhaltung von Wärme sowie von Kühlenergie. Historische Doppelfenster mit ihrem Luftraum zwischen zwei Glasscheiben wirken wie thermische Puffer. Daraus ergibt sich, dass Gründerzeithäuser grundsätzlich eine niedrige Gesamtenergiebilanz aufweisen und solcherart sogar einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Rezensiert von Mario Schwarz

#### Endnoten

- 1 Siehe den Artikel "Die ökologische Herausforderung für das Stadtbild in Europa" in diesem Heft, S.
- 2 Insbesondere: "Der Bauconstructeur", Verein an der k.k. Technischen Hochschule in Wien

**C//f**  
christoph-freyer.at

**christoph freyer**  
kunsthistoriker //  
webdesign //

Anzeige