



Gestern funktionell, heute originell: Objekte mit Liebhaberwert

Geschichtsträchtigt. Alte Mühlen, ehemalige Fabriken, Kapellen und Stallungen – als Wohnraum sind sie einzigartig.

VON ELKE JAUK-OFFNER

Alte Häuser haben eine Seele, die man verstehen muss“, sagt Architekt Martin Mutschlechner. Wie jenes Gebäude am Dorfrand von Gärberbach bei Innsbruck. Es wurde einst als Mühle und später landwirtschaftlich genutzt. Eine Kapelle gehört auch dazu – mit bedeutungsvoller Historie: Hier feierte Andreas Hofer die Messe vor der legendären Bergisel-Schlacht.

Heute ist sie Teil eines harmonischen Wohngefüges, das Mutschlechner und Barbara Lanz geschaffen haben. Verbunden wurden dabei ein wuchtiges, dreigeschoßiges Wohnhaus, die Kapelle eben und eine dazwischenliegende frühere Tenne. Dabei wollten sie den Aufwand und das Ausmaß der Veränderung möglichst gering halten. Vielmehr die Geschichte des Gebäudes mit seinem hohen handwerklichen Wert ergründen – ein Credo des Tiroler Architekturateliers Stadtlabor, das sich auf das Bauen im Bestand spezialisiert hat. „Es ging weniger darum, Räume und Zimmer zu schaffen als vielmehr Atmosphären und Nischen“, erklärt Mutschlechner. Das teils über zwei Stockwerke nach oben offene Erdgeschoß dient als Wohn- und Kochraum, die Schlafzimmer finden sich unter dem Dach. Alle Innenräume sind als gleichwertige Räume entwickelt, „schließlich verändern sich deren Funktionen im Laufe unseres Lebens“.

Es sind meist ausgesprochene Indivi-

den oft Objekte, die anderen womöglich gar nicht als Wohnraum behagen“, sagt Peter Marschall vom gleichnamigen Immobilienbüro, „alte Mühlen können durchaus in dunkleren Talabschnitten mit feuchterem Klima stehen“. Die Klientel mit Faible für das Außergewöhnliche erkennt jedoch deren Potenzial, bringt Liebe und Mittel auf, um Objekte dieser Art aus dem Dornröschenschlaf zu wecken. Allerdings: Wer mit so viel Herzblut investiert und jahrelang um- und ausgebaut hat, hat im Fall eines Verkaufs oft „extrem hohe Preisvorstellungen. Der Markt ist aber nicht bereit, zig Millionen zu zahlen, da liegen Welten dazwischen“, gibt Marschall zu bedenken.

Fabrik wird Loft, Mühle sucht Kunst

Wo es früher gedampft und gequalmt hat, befinden sich heute Lofts: Unter der Regie des Architekturbüros „project - m“ wurde die Mühlenbauanstalt und Maschinenfabrik L. Hoerde & Co in der Lessinggasse in Wien einem völligen Umbau unterzogen. In der 1881 gegründeten und sukzessive erweiterten Fabrik hatte man übrigens 1913 auch ein „Kinematografentheater“ eingerichtet, 1931 war das „Exzelsior“ eingezogen. 22 Wohneinheiten (80 bis 450 m²) befinden sich in dem Komplex. Für Architekt Martin Koczy lag der Reiz vor allem darin, „dass man es mit einem Objekt zu tun hat, das bereits einen Charakter hat“. Was nicht nur Vorteile hatte: Das Gebäude musste ausge-



Wiener Prachtstück, wie es selten auf den Markt kommt. Seewinkler Stallungen, denen man ihre Funktion nicht mehr ansieht.

[Dr. Koch Traumrealitäten, Marschall Immobilien]

der Neorenaissance blieb stehen. Wegen der großen Raumhöhe wurden in drei Geschossen Galerien aus Stahl eingezogen. Eine Besonderheit ist die Tragkonstruktion aus gusseisernen Säulen: Quadranteneisen. „Die Optik zu erhalten und gleichzeitig den heutigen Anforderungen von Brandschutz, Tragfähigkeit und Schallschutz gerecht zu werden, war nicht einfach“, erzählt Koczy. Auch die Fensterformate hatten es in sich: „4,8 Quadratmeter große Öffnungen.“ Im Fall der Hoerde-Fabrik habe die Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz klaglos funktioniert, so der Architekt. Die Neueindeckung des Dachs erfolgte in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt mit vorbewittertem Zinkblech.

Denkmalgeschützt ist auch eine Mühle in Döbling, die sich mit einem neuen Gesicht präsentiert. „Das Anwesen wurde aufwendig und unter strengen Auflagen renoviert“, berichtet Marschall. Als multifunktionales Gebäude eigne sich die Mühle sowohl als Wohnraum als auch für Veranstaltungen oder gastronomische Zwecke. „Das Objekt

in Sievering könnte beispielsweise einen Kunstsammler interessieren, der größere Gesellschaften bewirten und die Gäste in Suiten unterbringen möchte.“

Es lebe die Neorenaissance!

Ebenfalls viel außergewöhnlichen Raum bietet ein Palais in prominenter Lage in Wien, das um 14 Millionen Euro angeboten wird. Der Bau im Stil der Neorenaissance in prominenter Lage umfasst rund 1500 Quadratmeter Wohnfläche mit mehreren Salons, Bädern und Schlafzimmern sowie 3600 Quadratmeter Grund. Details wie eine üppig mit Stuck verzierte Portalvorhalle, ein Treppenhaus mit Säulen und ein marmorverkleidetes Atrium eignen sich für repräsentative Zwecke. Für die Revitalisierung wird eine Kalkulation von 1,5 Millionen Euro empfohlen. „Potenzielle Käufer aus dem russischen und arabischen Raum haben bereits Interesse bekundet“, so Eggert Koch von Dr. Koch Traumrealitäten. Ihnen sind – über das Objekt hinaus – vor allem gute Verkehrsanbindung und Nähe zum Flughafen ein

Anliegen. Die überschaubare Größe der Immobilie entscheidet ebenfalls. „Man will weder zwei Stunden ins Waldviertel fahren noch ein Schloss mit 3000 Quadratmetern erwerben“, sagt Koch.

Schauplatzwechsel zum Gegenteil: Hinter klaren Linien und viel Glas verbirgt sich ein ehemaliger Stall im burgenländischen Mönchhof. Auf 636 Quadratmeter Gesamt-nutzfläche strukturieren sich Wohn-, Büro- und Freizeitflächen samt Weinkeller und Sauna. Ein 25-Meter-Outdoorpool, eine Solaranlage sowie ein Reitplatz plus Pferdeboxen ergänzen den Bau. Das Ensemble, das um 1,4 Millionen Euro den Besitzer wechselt, ist durch den Umbau von alten Wirtschaftsgebäuden und Stallungen entstanden, berichtet Immobilienexperte Marschall.

Wenn Architekt Martin Mutschlechner von den Duftnoten alter Gebäude schwärmt, hat er allerdings kein Stallaroma im Sinn: „Alte Häuser haben einen ganz eigenen Geruch, man kann auch sagen, einen unverwechselbaren Klang.“

3 FRAGEN AN



ALEXANDER PETRITZ

1 Was wäre für Sie der absolute Wohnluxus?
Für mich ist Wohnluxus nicht mit hohen Kosten verbunden. Luxus kann zum Beispiel eine kleine Dachwohnung im Zentrum von Paris mit Blick auf den Eiffelturm sein. Oder ein bewohnbares Wärterhäuschen in der alten Stadtmauer von Dubrovnik mit Blick auf die offene Adria. Oder auch eine Kabine in einem Segelboot oder eine Hippie-Höhle direkt am Strand auf der Insel Gome- ra . . . Wichtig ist für mich die perfekte zentrale Location, im Zentrum von etwas zu wohnen, was mir wichtig ist. Die Nähe zu Menschen, die mir nahestehen, und die Nähe zu Orten, an denen ich gern bin, die Nähe zu meinem Arbeitsplatz. Ein guter Anschluss an Verkehr und Infrastruktur ergänzt das Bild.

2 Welches Luxusobjekt würden Sie nicht einmal geschenkt haben wollen?

Nicht infrage käme für mich allzu protzender Luxus. Auch kein Gebäude, das meinen CO₂-Footprint unnötig vergrößern würde. Etwas, was entweder in seiner Errichtung oder Erhaltung unnötig viel Energie verschlingt, die Stadt verschandelt oder die Landschaft und die Natur zerstört, wäre nicht mein Fall.

3 Stichwort Wertanlage: In welche Luxusimmobilie (und wo) würden Sie investieren?

In eine gute zentrale Lage, natürlich mit attraktivem Ausblick. Am ehesten in eine Dachwohnung im Zentrum von Wien mit Rundumblick.

Alexander Petritz ist Geschäftsführer Division Real Estate Development bei Immovate.
www.immovate.org