

INTERNATIONALES STÄDTEFORUM IN GRAZ



INTERNATIONAL FORUM OF TOWNS IN GRAZ

ISGMAGAZIN

ISSN 2309-1215

AUSGABE 02-03-2022 | 02Z032434 M P.B.B.

GANZHEITLICHER DENKMALSCHUTZ?

Holistic Monument Protection?





Die Villa Luginsland wurde 1905 vom Architekten Adalbert Pasdirek-Coreno errichtet und ist in ihrer Bedeutung den Villen Adolf Loos gleichzusetzen.* Derzeit steht die Villa ihrer Gartenanlage und ihres historischen Zauns beraubt da. Ob sie durch den Anlegerwohnbau auch ihren Ausblick verliert, wird sich zeigen.

Villa Luginsland was built in 1905 by the architect Adalbert Pasdirek-Coreno and is equal in importance to the villas of Adolf Loos. At present the villa has been robbed of its garden and historical fence. It remains to be seen whether it will also lose its view as a result of the buy-to-let housing development.

© Petra Kickenweitz

* Siehe auch: www.gat.st/news/villa-luginsland-lassnitzhoehe

VILLENVERBAUUNG – QUO VADIS?

Villa Development – Where Are You Going?

Historische Villen und vor allem ihre Grundstücke sind mittlerweile zu attraktiven Objekten der Nachverdichtung und der Immobilienspekulation geworden und damit akut gefährdet. Nur wenige dieser Villen stehen unter Denkmalschutz oder liegen in Schutzzonen. Das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird in den Bauverfahren und bei Sanierungen seitens der Baubehörde kaum berücksichtigt.

Im 19. Jh. entstanden in Österreich an den Stadträndern sowie zum Zwecke der Kur und Sommerfrische zahlreiche Villen, die vom Aufstieg des Bürgertums erzählen und die bis heute diese Orte prägen. Diese für das 19. Jh. typische Villenbebauung zeichnet sich durch ihre Einzellage mit großen Park- bzw. Gartenlandschaften und die wirkfähigen (Blick-)Beziehungen zwischen Innen- und Außenraum aus. In den letzten Jahren ist die Verbauung von diesen infrastrukturell gut aufgeschlossenen Grundstücken für den Immobilienmarkt besonders interessant geworden, u.a. auch, da größere gewidmete Baulandflächen aufgrund der geänderten Raumordnungsgesetze mittlerweile rar werden. Zudem wird die Nachverdichtung als Antwort auf die Klimakrise kolportiert und politisch forciert.

URSACHE UND WIRKUNG

Der enorme Druck des Marktes auf die Grundstücksentwicklung ist im Immobilienpreisindex der Österreichischen Nationalbank (ÖNB) im Zeitraum 2000-21 aufgrund der Finanzkri-

se 2008/2009 mit einer Preissteigerung von 249 % deutlich ablesbar und wird durch die aktuelle Corona-Ukraine-Krise befeuert. Die sicherste Kapitalanlage zur Altersvorsorge, zum langfristigen Vermögensaufbau und als Anlage in unsicheren Zeiten sind Anlegerwohnungen und Immobilienfonds, in die mittlerweile jeder Dienstnehmer über die Abfertigung Neu (seit 2003) investiert. In digitale Immobilieninvestments wie „Brickwise“ kann seit neuestem jeder ab 100 € Startkapital in die Wohnungen seiner Wahl investieren. Die Wertschöpfung bzw. Spekulation mit meist sanierungsbedürftigen Objekten wie z.B. der Villa Belvedere am Rilkeweg in Graz ist enorm. Nach Verkauf durch die Erben 2020 an einen Bauträger und Projektentwickler um rund 2 Mio. Euro war das exklusive Villenhanggrundstück am Ruckerlberg mit 2.992 m² Bauland um 3 Mio. Euro vor Kurzem wieder auf dem Immobilienmarkt zu haben. Die Villa selbst konnte nach Medienprotesten und aufgrund der Erweiterung der Grenze der Altstadtsschutzzone 2020 trotz positivem Abbruchbescheid vorläufig ▲▲

Historical villas and above all their plots of land have now become attractive objects of redensification and real estate speculation and are therefore acutely endangered. Only a few of these villas are listed or are located in protection zones. The respective streetscape, townscape and landscape is hardly taken into account by the building authorities in building procedures and redevelopment.

In the 19th century numerous villas were built in Austria on the outskirts of towns, for the purpose of taking the cure in health resorts and as summer retreats. The villas tell of the rise of the bourgeoisie and still characterize these places today. These villas, typical of the 19th century, are distinguished by their detached location with large parks or garden landscapes and the effective (visual) relationships between interior and exterior space. In recent years, the development of these infrastructurally well-developed sites has become extremely interesting for the real estate market, partly because larger dedicated areas of building land are now becoming rare due to changes in spatial planning laws. In addition, redensification is being promoted and politically pushed as the answer to the climate crisis.

CAUSE AND EFFECT

The enormous pressure of the market on land development is clearly visible in the property price index of the Austrian National Bank in the period 2000-21 as a price increase of 249 % due to the 2008/2009 financial crisis and is fuelled by the current Covid-19/Ukraine crisis. The most secure capital investment as a retirement provision, as long-term wealth accumulation and as an investment in uncertain times are buy-to-let flats and property funds, in which every employee now invests via the new severance pay model (introduced in 2003). Anyone with a starting capital of € 100 has been able, ▲▲

▲ vor dem Abriss gerettet werden. Der derzeitige Leerstand der Villa, offene Fenster, Schäden am Dach etc. beim Nebengebäude legen das offensichtliche Anstreben eines Gebäudezustandes nahe, bei dem die Wirtschaftlichkeit der Erhaltung nicht mehr gegeben ist und der Abbruch forciert werden kann. Die gesetzlich geforderte Instandhaltungspflicht wird in zu vielen Fällen nicht umgesetzt und seitens der Baubehörde selten kontrolliert und eingefordert. Auch die Villa Hartenau in Graz war nach mehrmaligem Verkauf und Leerstand vom zunehmenden Verfall bedroht. Ihre Sanierung war lange Zeit unklar und erfolgte erst 2014/15 nach

der Fertigstellung des angrenzenden Neubaus, der anstelle der historischen Parkanlage mit Nebengebäude 2012 errichtet wurde. Der zweiteilige Wohnungsbau mit massiver Straßenfront, Abstandsgrün und Tiefgarage, der die maximale Dichte und Bauhöhe ausreizt, folgt formal der Blockrandbebauung anstatt der im Bebauungsplan von 2007 vorgesehenen offenen Bauweise. Der Preis für die Revitalisierung der Villa - über einen anlassbezogenen Bebauungsplan mit Nachverdichtungsmöglichkeit - geht zu Lasten ihres Umfeldes: Verlust der Ensemblewirkung, der wertvollen Grünanlagen und eine nachhaltige Störung des Straßenbildes.

▲ since recently, to invest in the flats of their choice through digital real estate investments like "Brickwise". The value creation or speculation with properties which are usually in need of renovation, such as Villa Belvedere on Rilkeweg in Graz, is enormous. After having been sold by the heirs for around 2 million euros to a builder and project developer in 2020, the exclusive hillside villa property on the Ruckerlberg featuring 2,992 m² of land was recently available again on the real estate market for 3 million euros. The villa itself has been saved from demolition for the time being after media protests and due to the extension of the boundary of the historic centre protection zone in 2020, despite a positive demolition notice. The currently vacant property, open windows, damage to the roof, etc. of the annexe suggest the obvious aspiration to a building condition in which the economic viability of maintenance is no longer given and demolition can be forced. The legally required

Die Villa Hartenau Graz, um 1880 errichtet, war bis zum Verkauf im Besitz der Stadt Graz, die es versäumte, das einmalige Ensemble von Villa, Nebengebäude und Parkanlage zu schützen und die Verbauung ermöglichte.

Villa Hartenau in Graz, built around 1880, was owned - until it was sold - by the City of Graz, which failed to protect the unique ensemble of villa, auxiliary buildings, and parkland and therefore made the development possible.



© Kurt Waldl



© Petra Kickenweitz

Bei der denkmalgeschützten Villa Solvis in Gmunden (1872/73) wurde durch den Wohnbau, der dem Gestaltungsbeirat vorgelegt wurde, nicht nur die Symmetrie und Sichtachse verbaut, ihr wurde auch die Wirksamkeit und ihre Bedeutung in der Beziehung zur Villa Toscana und Schloss Orth entzogen.

In the case of the listed Villa Solvis in Gmunden (1872/73), not only was the symmetry and visual axis obstructed by the residential building which had been submitted to the design advisory board, it was also deprived of its effect and importance in relation to Villa Toscana and Schloss Orth.

© Petra Kickenweitz



Gibt es keinen Bebauungsplan und kein Gutachten zum Straßen-, Orts- und Landschaftsbild, besteht lt. Steiermärkischem Baugesetz sogar ein Rechtsanspruch auf die im Flächenwidmungsplan festgeschriebene höchstzulässige Bebauungsdichte. Gibt es keine Baumschutzverordnung, Verordnung für Einfriedungen etc. und fehlt die Sensibilisierung für die Kulturgüter in einer Gemeinde, kann das Grundstück – wie bei der denkmalgeschützten Villa Luginsland in Laßnitzhöhe – ungehindert gerodet, der historische Zaun einfach entsorgt und Fakten geschaffen werden. In Folge stehen hier der maximalen Bebauung des Hanggrundstücks und der Verbauung der wichtigen Blickbeziehung in die Landschaft durch den neuen Eigentümer – einem Immobilienprojektentwickler und Bauträger, dessen Kerngeschäftsfeld die Entwicklung und der Vertrieb von Anlegerwohnungen ist – nichts mehr im Wege. Fehlen Instrumente wie Altstadt- oder Ortsbildschutzzonen und steht das Objekt nicht unter Denkmalschutz, verbleibt die alleinige Entscheidung zu „Erhalt versus Abbruch“ und die Abwägung des öf-

fentlichen Interesses bei der 1. Bauins-tanz, dem Bürgermeister. So sind allein im Kurort Laßnitzhöhe, der mit seinem Villenwanderweg touristisch überregional wirbt, in den letzten Jahrzehnten zahlreiche Villen bereits verschwunden. Auch das Instrument des Gestaltungsbeirates ändert an der Bebauungsmöglichkeit nichts mehr und das Denkmalamt hat dabei im besten Fall eine beratende Funktion. So wurde die denkmalgeschützte Villa Solvis in Gmunden in ihrer symmetrischen Ausrichtung auf die Villa Toscana mit Park und ihre Wirkung in den Straßenraum durch einen L-förmigen Neubau, der die Villa einseitig umklammert, beeinträchtigt. Der hochwertig wirkende Neubau, der 2022 fertiggestellt wurde, hat die Fassade und Topografie zur Straße markant verändert und bezieht sich unverständlich mit der Klinkerfassade auf das Nebengebäude des Nachbargrundstücks.

ES GIBT KLARE FORDERUNGEN

Die vorhandenen gesetzlichen und eingesetzten Instrumente sind ▲▲

maintenance obligation is not implemented in far too many cases and is rarely checked and demanded by the building authorities.

The Villa Hartenau in Graz was also threatened by increasing decay after several sales and vacancies. Its redevelopment was unclear for a long time and only took place in 2014/15 after the completion of the adjacent new building, which was constructed in 2012 in the place of the historical park and outbuilding. The two-part apartment building with massive street frontage, greenery and underground parking exploits the maximum density and building height to the full, formally follows the perimeter block development instead of the open construction method envisaged in the 2007 development plan. The price of revitalizing the villa through a development plan that relates to specific needs and provides the opportunity of additional density on the site is at the expense of its surroundings – the loss of the ensemble effect, of the valuable green spaces and lasting disruption of the streetscape.

If there is no development plan and no expert opinion on the streetscape, townscape or landscape, there is even a legal claim to the maximum permissible development density stipulated in the zoning plan according to the Styrian Building Act. If there is no tree protection ordinance, ordinance for enclosures etc., and if there is no awareness of cultural assets in a municipality, the site can – as in the case of the listed Villa Luginsland in Laßnitzhöhe – be cleared unhindered, the ▲▲



Die Villa Belvedere in Graz wurde 2020 von der Altstadtkommission als schützenswert eingestuft und die Schutzzone erweitert. Ob die Villa ihre „Belvedere“, die „schöne Aussicht“ behält, ist fraglich.

Villa Belvedere in Graz was classified as being worthy of protection by the Experts Commission for the Graz Historic Centre and the protection zone extended. Whether the villa will keep its “Belvedere” – the “beautiful view” – or not is doubtful.

© Petra Kickenweitz

▲▲ nicht ausreichend. Es braucht dringend verordnete Abbruchverbote und Schutzzonen für Einzelobjekte von lokaler Bedeutung sowie verpflichtende Gutachten zum Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. Wesentlich wäre auch das bessere Ineinandergreifen der vorhandenen gesetzlichen Instrumente, der Informationsaustausch und die enge Zusammenarbeit zwischen den Institutionen, Ämtern und Sachverständigen. Dazu müsste in Österreich aber die Amtshilfe zur Stärkung und Durchsetzung des Orts- und Denkmalschutzes installiert werden. Grundsätzlich braucht es dringend ei-

ne Novellierung und Verbesserung des Denkmalschutzgesetzes in Richtung mehr Handlungsfähigkeit, bessere Finanzierung und Umgebungsschutz. Eine der wichtigsten Forderungen, die Experten schon lange einmahnen und zuletzt auch vom Klimarat eingefordert wurde, ist schlussendlich die Verlagerung der Kompetenz der 1. Bauinstanz auf Landes- bzw. Bundesebene, um die vorhandenen Interessenkonflikte auszuschließen. Denn das grundlegende Problem liegt bereits in der Raumplanung mit der Umwidmung des gesamten Villengrundstückes in Bauland.

Dipl.-Ing.ⁱⁿ Petra Kickenweitz

Architektin, Stadtplanerin, Architekturkritikerin und -journalistin, Architekturforscherin, Architekturvermittlerin mit pädagogischer Ausbildung und freie Kuratorin, Ortsbildsachverständige Land Steiermark seit 2019.

Architect, urban planner, architecture critic and journalist, researcher on architecture and architecture mediator with pedagogical training and freelance curator, expert on townscapes for the province of Styria since 2019.

office@steppe.co.at, www.steppe.co.at

▲▲ historical fence simply removed, and precedents created. As a result, there are no obstacles to stop the new owner – a real estate project developer and builder whose core business is the development and sale of buy-to-let flats – from building on the hillside plot to the maximum density and blocking the unimpeded view of the landscape. In the absence of instruments like protection zones in historic centres or smaller places and if the property is not listed, the sole decision is “preservation versus demolition” and the consideration of public interest remains with the first level building authority, the mayor. For example, in the health resort of Laßnitzhöhe alone, which advertises its villa hiking trail on a supra-regional scale, numerous villas have already disappeared in recent decades.

Even a design advisory board no longer changes anything regarding the building option and the Monuments Authority has an advisory function at best. For example, the symmetrical orientation of Villa Solvis in Gmunden towards Villa Toscana with its park and its effect on the street space was impaired by a new L-shaped building that clasps the villa on one side. The new building, which appears to be high quality and was completed in 2022, has strikingly altered the façade and topography to the street and its clinker-brick façade incomprehensibly relates to the adjacent building on the neighbouring property.

THERE ARE CLEAR DEMANDS

The existing legal instruments that are deployed are insufficient. There is an urgent need for demolition bans to be enacted and for protection zones for detached objects of local importance as well as obligatory expert opinions on streetscapes, townscapes and landscapes. It is also essential to improve the intertwining of existing legal instruments, the exchange of information and close co-operation between institutions, authorities and experts. However, this would require the installation of administrative assistance in Austria to strengthen and enforce the protection of sites and monuments. Basically, it is urgently necessary to amend and improve the Monument Protection Act in the direction of more capacity to act, better funding and environmental protection. One of the most significant demands, long called for by experts and which was recently also demanded by the Austrian Climate Council is ultimately the transfer of competence from the first level building authority to state or federal level to eliminate the existing conflicts of interest. For the fundamental problem already lies in spatial planning with the rededication of entire villa plots as building land.