

„Offen über Abbruch reden“

In Österreich gehen jährlich kaum 0,4 Prozent des Wohnungsbestands durch Abbruch, Wohnungszusammenlegung oder Umwidmung verloren. Das bedeutet im Umkehrschluss eine Lebensdauer unserer Bauten von unglaublichen 300 Jahren.

Müßig zu sagen, dass die technische Lebensdauer vieler Ausbauteile bei unter 30 Jahren liegt.

Der Grund für die extrem niedrige Abbruchrate liegt wohl auch an einem starken Bekenntnis der Gebietskörperschaften zum Erhalt historischer Bausubstanz über den Denkmal- und Ortsbildschutz hinaus. Sie haben umfangreiche Förderinstrumente geschaffen, die eine Sanierung ökonomisch darstellbar halten.

Hinter allem steht aber ein exzessiv gehandhabter mietrechtlicher Kündigungsschutz. Die Intention, den Mieter vor spekulativer Kündigung zu bewahren, führt dazu, dass vorhandene wohnrechtliche

Kündigungsregelungen bei Abbruchreife eines Gebäudes und sogar baurechtliche Abbruchregelungen in der Praxis kaum zur Anwendung kommen. Abbruch hat hierzulande einen schalen Beigeschmack, als ob er gewissermaßen im Widerspruch zur progressiven Note des Begriffs „Aufbau“ stünde.

Eine Verdichtung in zentralen Lagen führt zur besseren Nutzung vorhandener Infrastruktur. Es wurde auch bereits nachgewiesen, dass Ersatzneubauten eine durchaus bessere Ökobilanz als Sanierungen haben können. In vielen Fällen machen umfassende thermische Sanierungen schlichtweg keinen Sinn: Thermische Sanierungen kosten mittlerweile bis zu zwei Drittel eines Neubaus. Man hat dann zwar vergleichbare thermische Standards, unzeitgemäße Grundrisse und unzureichender Schallschutz lassen sich aber auch mit größtem Aufwand nicht weg sanieren. Die Problematik verschärft sich mit der Einführung der neuen EU-Energieeffizienzrichtlinie, die im öffentlichen Sektor eine verpflichtende Sanierungsrate von drei Prozent vorsieht.

Reformen zugunsten Abriss und Neubau scheitern regelmäßig an ideologischen Barrieren. Mieterschützer befürchten eine Aufweichung des Kündigungsschutzes. Dabei stehen Modelle unter Wahrung weitestgehender Rechte von Bestandsmieter zur Verfügung. Der Heraufbeschwörung einer Götterdämmerung des Mieterschutzes sollte dessen Säkularisierung entgegen gehalten werden.

