

Vorwort

Sie sind freiwillig oder unfreiwillig in den Besitz einer historischen Immobilie gekommen?

Vor einiger Zeit saß ich mit einem vermögenden deutschen Unternehmer zusammen, der sich zwei Jahre zuvor einen Herrschaftssitz in prominenter Lage geleistet hatte. Eine Jugendstilvilla, meinte er, und zeigte mir die Fotos. Da war zwar kein Jugendstil erkennbar, aber offensichtlich war die Villa vor wenigen Jahren „generalsaniert“ worden. Gut eineinhalb Planungsjahre später wurden die ersten Bauteilöffnungen vorgenommen – und die sogenannte Generalsanierung erwies sich nun als Grund für den Abbruch der Substanz. Da waren schon einige Hunderttausend Euro in die Planung geflossen – für einen Totalverlust der baulichen Substanz. Es blieben das sicherlich wertvolle Grundstück, das verlorene Geld in der Planung, die Aussicht auf Abbruchkosten und Neuplanung – und eine Menge verlorene Zeit und überflüssiger Entscheidungen. Die Erzählung endete mit den Worten: „Hätte ich Sie bloß früher gefragt!“

Solche Geschichten gibt es viele. Sie zeigen, wie leichtfertig wir mit unserer gebauten Kultur umgehen und welchen Preis wir dafür zahlen. Gleichzeitig sind es gerade die Häuser, die ihre Geschichte noch atmen, die am Markt die höchsten Preise erzielen. Qualität, die über Generationen trägt, ist kein Zufall. Sie entsteht aus Wissen, Respekt und Pflege und zahlt sich langfristig am Markt aus.

Ich schreibe dieses Buch nicht aus der Distanz einer reinen Beobachterin, sondern aus der gelebten Praxis. Seit Jahren bewege ich mich im Spannungsfeld zwischen Denkmalschutz, Architektur und Immobilienentwicklung, bin selbst Denkmal-Eigentümerin und begleite andere Eigentümer, Gemeinden und Investoren auf ihrem Weg durch Vorschriften, Finanzierungen und Bauprozesse.

In den folgenden Kapiteln erzähle ich von den Grundlagen und Ideen der Denkmalpflege, von Fehlern, die uns teuer zu stehen kommen, und von Strategien, wie sich aus alter Substanz Zukunft bauen lässt. Meine Hoffnung ist, dass Sie danach mit einem schärferen Blick durch Ihre eigene Haustür gehen – und vielleicht auch ein wenig stolzer auf das, was uns überlassen wurde.

Dieses Buch möchte Mut machen, Denkmalschutz nicht als Hemmnis zu sehen, sondern als Werkzeugkasten für den klugen Umgang mit alter Bausubstanz. Seine Methoden helfen, Fehler zu vermeiden, Werte zu sichern und Räume zu schaffen, die Bestand haben. Ob Ihr Haus unter Schutz steht oder nicht: Die Prinzipien sind dieselben. Für den langfristigen Erhalt guter Bausubstanz ist Denkmalschutz ein hilfreicher Partner und kein störender Widersacher. Die Verfahren und Überlegungen des Denkmalschutzes können auch dann hilfreich sein, wenn das Bestandsobjekt gar nicht unter Schutz steht.

Was kann dieses Buch, was kann es nicht?

Bestandsobjekte zu reparieren und weiterzubauen ist für den Neuling ein komplexer Prozess. Die bauliche Ausgangssubstanz unterscheidet sich von Objekt zu Objekt grundlegend, genauso wie geplante Nutzungen und Vorstellungen über die „Schönheit“ und Wirtschaftlichkeit des Ergebnisses. Ein „Schritt für Schritt“-Leitfaden kann daher nicht gegeben werden. Wohl aber können die Darstellungen helfen, ein Grundverständnis für die bestehende Bausubstanz in allen ihren Dimensionen zu erhalten und damit souveräne Entscheidungen treffen zu können. Darüber hinaus sollen übliche Prozesse im Umgang mit Denkmalschutz und Sanierungen aufgezeigt werden, die vor zeit- und kostenintensiven Fehlentscheidungen im Prozess schützen können. In vielen Fällen sind diese Prozesse auch für den nicht geschützten Bestand hilfreich. Ein Verständnis dafür, was Denkmalschutz ist, wie er entstanden ist und wie er seine Rolle heute versteht, ist Voraussetzung für eine gute Kommunikation im Prozess des Reparierens oder Weiterbauens. Deshalb ist diese Erläuterung allen praxisbezogenen Kapiteln vorangestellt.

Rechtslage und Quellen beziehen sich auf den Denkmalschutz in der Republik Österreich.

Nun wünsche ich gute Unterhaltung und gleichzeitig Erkenntnisgewinn.

Wien, im Mai 2026

Helga Noack