



MIT 173 FÄNGT DAS LEBEN AN

Am Plätschern des alten gusseisernen Brunnens im Döblinger Palais Zögernitz hat sich schon die Musikedynastie Strauß erfreut. Er wird bald wieder sprudeln – so wie der gesamte Komplex aus seinem Dornröschenschlaf erwacht. Die Pläne: vom Hotel, High-End-Tonstudio für Orchester bis zur Volksgarage.

AUTOR: CLEMENS ROSENKRANZ



Der Straussaal ist das Herzstück – und heil geblieben.



Die derzeitigen Clubbings sind Teil der Marketingstrategie.



Mittlerweile finden schon wieder Konzertproben statt.

Mitten in Oberdöbling steht ein architektonisches Juwel – mit all seinen Narben. Denn der Zahn der Zeit hat seine Spuren hinterlassen und im grauen Winterlicht übersieht man fast, dass die lila Bipa-Filiale mitten in einem Biedermeier-Juwel, im einst legendären Casino Zögernitz, residiert. Hier trafen sich die Älteren um Johann Strauß Vater und Sohn zu lauschen, später war es der hippste Tanztempel für die Jungen. Dann hat ganz Wien das ehrwürdige Gebäude vergessen – bis es ein Immobiliendeveloper wieder entstaubt hat und ihm nun neues Leben einhaucht.

SCHANDFLECK MIT ELEGANTEM PARKETT

Aus dem von Passanten eher als Schandfleck wahrgenommenen Objekt soll wieder das alte Aushängeschild werden. Das geht aber nicht über Nacht. Denn in die Liegenschaft ist in den vergangenen 30 bis 40 Jahren kaum mehr investiert worden, was man an allen Ecken und Enden spürt und draußen auch sieht. Nur der im Biedermeier-Stil errichtete Straussaal wurde in Schuss gehalten. Er prunkt mit elegantem Parkett, einer mondänen Bühne und Galerie, mit märchenhaft schönen, vielarmigen gläsernen Deckenlustern und einer originalen Thonet-Möblierung. Sonst ist im Zögernitz allerdings wenig Glanz und Prunk vorzufinden.

Und bis wieder Gäste in die heute abgewohnten Hotelzimmer im ersten Stock Einzug halten können und mürrische Kellner im Gastgarten mit den riesigen, alten Kastanienbäumen wieder das zweite Glas Leitungswasser servieren, muss noch viel getan werden. Doch erstes zartes Leben regt sich schon wieder im Gemäuer der im Jahre 1837 errichteten Liegenschaft: Das Haus in der Döblinger Hauptstraße wurde im Vorjahr unter dem Namen Residenz Zögernitz wieder für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht, vorerst nur der Straussaal und das anliegende Oktogon. Seit Oktober strömte so viel Leben in die Bude, als ob man nahtlos an die Boomzeit des Hauses im 19. Jahrhundert angeschlossen hätte. Aus einem versperrten Objekt wurde fast über Nacht eine der angesagten Adresse für Promi-Clubbings. Diese sind jedoch nur Teil des intelligenten Marketing-Konzepts und finden nur die nächsten eineinhalb Jahre statt.

ZU SCHADE FÜR CLUBBINGS

Denn bloß als Schauplatz für Society-Events ist das Zögernitz zu schade, meint Immo-Entwickler Hermann Rauter: Im Haus mit dem legendären 345 Quadratmeter großen Festsaal soll im wörtlichen Sinn wieder die Musik spielen, will Rauter die Liegenschaft mitten in Döbling doch so aufpolieren, dass sie erneut zum Objekt der Begierde für Kulturliebhaber, Musikproduzenten und schlussendlich auch Touristen und Freunde des exquisiten Wohnens wird. Bis jetzt war sein Team mit banalen Dingen befasst (WC-Anlage einbauen, den Saal, das Oktogon und die Galerie in Schuss bringen). Das kostete wohlfeile 90.000 €.

Vor dem Feinschliff für das gesamte Ensemble sind aber noch zahlreiche, teilweise tiefgreifende Umbauten über die Bühne zu bringen. Aber solange nur Clubbings am Abend stattfinden, werden die Handwerker mit voller Kraft zulangten können. Allerdings mit gebotener Vorsicht, denn in einem 173 Jahre alten Objekt können auch banale Veränderungen große Wellen schlagen. Daher haben die Denkmalschützer – bevor der erste Nagel gezogen wurde – rote Linien gezogen. Aus dieser Not von Auflagen, die so manchen Eigentümer zum Fluchen bringen, hat Rauter eine Tugend gemacht. Er hat fast Hand in Hand mit Bezirk, Bundesdenkmalamt und Flächenwidmung über ein Grobkonzept für die künftige Residenz Zögernitz nachgedacht. Die Eckpunkte stehen schon, bis ins Detail ist aber noch nicht durchgeplant. Eines steht aber schon fest: Mit dem Umbau und den Adaptierungsarbeiten soll es in zwei Jahren losgehen, die Gesamtinvestitionssumme wird je nach konkreter Ausgestaltung zwischen 35 und 40 Millionen € betragen. „Ziel ist es, die durch bauliche Veränderungen im vorigen Jahrhundert teilweise zugedackte alte Struktur wiederzugewinnen und zugleich entlang der südlich gelegenen Osterleitengasse neue Bauflächen zu erhalten“, umreißt Rauter das Entwicklungskonzept.

„WIR WOLLEN INTERNATIONALE MUSIKPRODUKTIONEN ZURÜCKHOLEN.“

HERMANN RAUTER, IMMO-ENTWICKLER






Das Herz des neuen Kulturmagneten schlägt schon in Gestalt des Straussaals plus Nebenräume. Wo aber heute Sektgläser klirren und geclubbt wird, dass sich die Bretter des Holzbodens biegen, sollen künftig eher die leiseren und harmonischen Töne durch die Räume schweben. Nach der Generalsanierung des Zögernitz wird der Straussaal in ein Tonstudio umfunktioniert und steht nach der Fertigstellung zu einem wesentlichen Anteil →

BEWEGTE GESCHICHTE: FREILUFTKINO, TRIUMPHFEIERN, TANZTEMPEL

Denkmalschutz ist angesichts der historischen Bedeutung des Hauses Döblinger Hauptstraße Nummer 76–78 nur recht und billig. So sieht es auch der Eigentümer. Schließlich wurde das Zögernitz-Gebäude im Biedermeierstil schon im Jahre 1837 eröffnet und avancierte sehr bald zum beliebten Treffpunkt der besten Wiener Gesellschaft. Casino hatte damals nichts mit Glücksspiel zu tun, es war der einzige Veranstaltungsort, den Frauen ohne Begleitung aufsuchen konnten. Aber das Zögernitz wurde nicht als Treffpunkt der Suffragetten über die Grenzen hinaus bekannt, sondern dank des Wirkens des Komponisten und Musikers Johann Strauß (Vater), der dort als Hauskapellmeister wirkte. Mehrere seiner Erstaufführungen fanden in dem einzigen in Wien noch bestehenden Straussaal statt. Auch Johann Strauß Sohn wurde oftmals engagiert. Neben Konzerten der Crème de la Crème der Wiener Tanzmusik traten im 19. Jahrhundert auch Volkssänger und Komiker auf.

In den Jahren 1870 bis 1903 war dort, wo heute der Garten des Restaurants ist, die Endstation und Remise der Pferdetramway. Erst nach der Elektrisierung der Straßenbahn wurde die Endstation auf die Hohe Warte verlegt. Überhaupt musste das Haus viele Verwandlungen über sich ergehen lassen.

1913 übernahm das Gastronomen-Ehepaar Alfred und Maria Stegbauer das Casino und richtete ab 1920 für mehrere Jahre ein Freiluftkino im Garten ein. Da das Casino im Zuge des Ersten Weltkrieges schwer in Mitleidenschaft gezogen wurde, entschlossen sie sich 1926, einem vielfach geäußerten →

<p>Immobilien</p> <p>Dr. Margret Funk</p> <p>Immobilien Investment </p> <p>Immobilien Bewertung </p> <p>Immobilien Verwertung </p> <p> </p>	  	<p>01 533 46 44</p> <p>www.funk.at</p> <p>funk@funk.at</p>
---	---	---

→ Wunsch, insbesondere der Döblinger Bevölkerung, Rechnung tragend, Neubauten auszuführen. In etwas modernisiertem Altwiener Stil wurde der Neubau dem alten Casino angepasst. Ab Mai 1945 feierten hier bis zu 600 sowjetische Soldaten ihren Sieg durch Appelle und Gartenfeste. Nach der Vier-Zonen-teilung Wiens veranstalteten die Amerikaner im Casino ausgelassene Triumphfeiern. Nach 1955 konnte das Haus wieder von der Öffentlichkeit genutzt werden: Viele Jahre war das Zögernitz die erste Adresse für Faschingsfeste, Bälle, Kränzchen, Sommerfeste, Versammlungen politischer Parteien sowie Theater- und Opernaufführungen kehrten wieder ein. Bereits 1950 wurde im Gebäude ein Hotel errichtet, in dem zahlreiche prominente Künstler eine Bleibe fanden. Für die Wiener Gesellschaft war das Zögernitz der Hotspot und Tanztempel – vor allem für die Jungen. Im Zuge der Recherchen stolperte das Immobilien Magazin z. B. über Frank Thurm, der Monika Behan in den 60er-Jahren im Zögernitz kennenlernte. Aus dieser Bekanntschaft entstand nicht nur eine Ehe, sondern auch das Büroeinrichtungsunternehmen Behan & Thurm.

Der große Saal wurde dank seiner herausragenden Akustik immer häufiger von professionellen Musikern nicht nur für Aufführungen, sondern auch für Tonaufnahmen zur Location schlechthin in Wien. Im Straußsaal fanden seit 1967 große Schallplattenaufnahmen von alter und klassischer Musik statt. Nikolaus Harnoncourt wirkte hier mit seinem Concentus Musicus und viele bekannte Opernsänger sowie Chöre gingen in der Döblinger Hauptstraße ein und aus. Aber auch diese Rolle verlor das Haus im Lauf der 80er-Jahre des vergangenen Jahrhunderts. Das Zögernitz wurde zu einer Kulisse und der Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich. ■



Foto: beigestellt

für Orchesteraufnahmen zur Verfügung. Dann wird es weniger Clubbings geben, auch wenn sich der Vermieter kaum der Anfragen erwehren kann. „Kunst und Kultur ist uns ein besonderes Anliegen, denn die Tradition der Residenz Zögernitz als Ort glanzvoller Konzerte berühmter Komponisten ist lang und legendär. Aufgrund der hervorragenden und einmaligen Akustik eignet sich der Saal besonders für Konzerte, Film- und Tonaufnahmen“, verweist Rauter auf ein entsprechendes Gutachten von Akustik-Experten. „Der Saal funktioniert dank seiner Abmessung wie ein Geigenkasten“, kommt der sonst so nüchtern kalkulierende Immobilienexperte ins Schwärmen.

„Wir wollen internationale Musikproduktionen nach Wien zurückholen. So gehen die Wiener Philharmoniker zum Aufnehmen nach London oder nach Bratislava, weil es in Wien dafür keine geeigneten Locations gibt oder diese einfach nicht ausreichend und zum passenden Zeitpunkt verfügbar sind“, berichtet Rauter. Dafür müsse man 720.000 € für das technische Equipment in die Hand nehmen.

DER GANZE SAAL IST EIN EINZIGES TONSTUDIO

Der Saal selbst sei bereits ideal für Tonaufnahmen. Rauters Vision: Die Musiker müssen nur in den Saal kommen und die Technik einschalten und schon können sie mit dem Aufnehmen loslegen. „In Sachen Aufnahmestudio sind die Künstlerorganisationen auf mich zugekommen, und ich will gerne einen Beitrag für die Kultur leisten“, sagt Rauter fast ein bisschen verschämt, denn unter Kollegen spricht man wohl lieber über Renditen und Quadratmeter als über Tonleitern und Notenschlüssel.

Sorgen, dass der Umbau die Musiker stören könnte, hat der Developer, der noch einige Objekte in unmittelbarer Nähe des Zögernitz entwickelt bzw. entwickelt hat, keine. Der ganze Saal sei ein einziges Tonstudio, dank der 70 cm dicken Wände dringe kein Schall nach draußen und ebenso keiner herein. Und dank der neuen Straßenbahngarnituren gehöre das Problem des von der Tramwaylinie 37 erzeugten Lärms und der Schwingungen der Vergangenheit an.

EIN HAUBENKOCH PASST DA NICHT REIN

Das wird auch potenzielle Hotelgäste freuen. Schließlich wird das im ersten Stock gelegene Hotel wiederbelebt: Von den heute vorhandenen 36 Gästezimmern, die aber momentan alles andere als einladend sind, sollen 25 bis 30 Zimmer modernisiert und wieder aktiviert werden. Ebenso wieder mit neuem Leben erfüllt werden das Gartenrestaurant und das Gartencafé unter den Kastanienbäumen. Am Plätschern des alten gusseisernen Brunnens hat sich schon die Musikerdynastie Strauß erfreut. Auch er wird bald wieder sprudeln. Auf der anderen, nördlichen Seite des Hauses wird der Gastronomiebereich sein, ebenfalls im Freien unter dicken Kastanien. Das Ambiente soll gediegen sein, aber nicht überkandidelt, ein Haubenkoch passt da nicht ins Konzept. Fix ist auch schon, dass die Parkplätze unter die

Erde verlegt werden. Für die Errichtung der 180 unterirdischen Stellplätze bekommt das Zögernitz-Management einen Zuschuss vom Bezirk, schließlich seien sie als sogenannte Volksgarage konzipiert. Herausforderung beim Bau: Der Altbaumbestand soll so integriert werden, dass er keinen Schaden nimmt. Notgedrungen, denn kein Bauherr will es sich mit Denkmalamt und dem Naturschutz verscherzen.

Eher wieder in angestammten Gefilden ist der Developer, wenn er die Pläne für das künftige Apartmenthotel ausbreiten kann, wobei der Schwerpunkt eher auf längerfristiger Vermietung liege denn auf Gästen für ein paar Stunden. Anbieten will das neue Zögernitz „kurzfristiges exklusives Wohnen in dezentraler Lage mitten im Herzen des 19. Bezirks“. In Überlegung sei aber auch, die kleinen, aber feinen Apartments auf einer Gesamtfläche von 4.000 m² als möblierte Vorsorgewohnungen an den Mann zu bringen. Unabhängig davon sehe das Konzept vor, dass die Mieter die Hotelinfrastruktur mitbenutzen können. Hier erwacht in Rauter der Geschäftsmann: „Bei einem 40 m²-Apartment kann ich 11,50 € Miete oder 100 € für die Nacht von einem Hotelgast verlangen.“

Hinter dem Zögernitz ist der Bau eines luxuriösen Wohnhauses geplant, zwischen 50 und 60 Einheiten sollen parallel zur Osterleitengasse aus dem Boden gestampft werden. Die dortigen Mieter erwartet etwas besonders Angenehmes, sie sollen nämlich die gesamte Hotelinfrastruktur nützen können, selbst wenn derzeit die Details dieses Hauses am Rande des Geländes noch nicht 100-prozentig feststehen. Die Pläne gehen jedenfalls weiter, angedacht ist sogar die Errichtung eines Pools. Schon vom Tisch sind dagegen ventilierte Pläne. Von einem Pensionistenheim war da die Rede. Auch eine Musikschule auf dem Gelände war einmal angedacht.

LIEBER SCHULTERKLOPFEN

Stolz ist der Altbau-Revitalisierer Hermann Rauter darauf, wieder Leben in das Traditionsobjekt gebracht zu haben. Wenn seine Pläne Realität werden, würde das einen wichtigen Impuls für den Bezirk bedeuten. Dann wiederum hätte der Glanz vergangener Größe auf ihn abgefärbt, was ihm wohl tausend mal mehr geben dürfte als der Titel Immobiliencycoon oder das Schulterklopfen der Kollegen. ■

**Mindestrendite 7,2% !
Großinvestor sucht in Österreich:**

- Hotels (3 oder 4 Sterne) - ausschließlich mit bestehenden Pacht- und Betreiberverträgen
- Einkaufszentren auch im ausländischen EU Raum – in innerstädtischen Zentrumsanlagen ab 4% Rendite
- Wohnungspakete ab 150 Einheiten – mit bestehenden Mietverträgen

Es werden ausschließlich bestehende Immobilien mit nachhaltigen Miet- bzw. Pachtverträgen gesucht und keine Projekte. Angebote bitte unter Chiffre „7,2%“ an den **IMV Medien Verlag, Karlsplatz 3, 1010 Wien**

7,2%