

Praktiker mit



Baumeister Ing. Rudolf Leitner

Rudolf Leitner, Doyen der planenden Baumeister in der Steiermark, gilt als Meister beim Sanieren von Altbauten. Mit Fantasie und Zielstrebigkeit widmet er sich der Belebung historischer Wohnsubstanz.



VORHER



NACHHER

Der Zankhof in Graz-Gösting. Eines der Vorreiterprojekte von Rudolf Leitner

Er erweckt alte Fabriksgebäude, Heimanstalten, Mühlen, verfallende Häuser, Villen und Schlösser zu neuem, lebenswertem Wohnraum. Rudolf Leitner, Pionier der planenden Baumeister in der Steiermark, hat sein ganzes langes Berufsleben dem Schaffen von Tausenden Wohneinheiten, die aus Sanierungen entstanden sind, gewidmet. Gleichzeitig hat er unermüdlich dazu beigetragen, auf das Umfeld dieser Tätigkeit Einfluss zu nehmen, also auf Behörden, Vorschriften, Planungen, Dokumentationen, Aus- und Weiterbildung, Materialkenntnis und wirtschaftliche Grundlagen. Mit dieser Erfahrung kann ihm niemand etwas in Sachen Wohnbausanierung vormachen.

Mit bescheidenem Stolz blickt der Chef der Unternehmensgruppe Leitner auf die

Pioniertaten, die er mit seinem Team erbracht hat und für die er die Berufs- und Ehrentitel Technischer Rat und Ingenieur erhielt. Etwa die Smart City in Gleisdorf, wo die 53 Mieter nicht auf die Idee kämen, dass sie in einem ehemaligen Altenheim der öffentlichen Hand wohnen. Das mehrfach prämierte Objekt hat Passivhausstandard und errang Aufmerksamkeit wegen seiner Energieeffizienz. Ein Aushängeschild ist der Zankhof in Graz-Gösting, wo aus einer Lackfabrik und einer Weberei in zwei Etappen 145 modernste Wohnungen mit einem perfekten Umfeld entstanden. Der Zankhof ist längst Pilgerort für Interessierte und Laien. Vom Schwammerlturm in Leoben kann man auf zwei historische Objekte hinabsehen, die Leitner als Spezialisten für durchdachte Sanierungen

ausweisen. Das Flair eines Kurhotels der Gründerzeit mit den Anforderungen von heute verbindet das neue Ortszentrum von Bad Gleichenberg. Der Alexanderhof, einst das Herz der Stallungen des obersteirischen Benediktinerstiftes St. Lambrecht, bietet heute erstklassigen Wohnkomfort in einer herrlichen Kulturlandschaft. Gleichsam wachgeküsst wurden durch umfassende Sanierungen die Schlösser in Maria Lankowitz, St. Peter Freienstein oder Wildon. Schmuckstücke der Revitalisierung sind das Palais Wertelsperg in Graz oder das Gerberhaus in Frohnleiten. Um all diese Projekte nerfolgreich umsetzen zu können, bedarf es eines eingespielten Teams an Mitarbeitern und langjährigen Partnern, denn nur gemeinsam ist es möglich die sich ständig ändernden Rahmenbedingungen

Visionen

und neuen Herausforderungen zu meistern. Die Vielzahl seiner Projekte belegt, dass in der Altbau- und Sanierungsbranche in der Steiermark eine Trendwende eingetreten ist. Der Wahn, Altes zu verschmähen, weicht der Erkenntnis, dass der Charme von Altbauten weit über das eigentliche Gemäuer hinausreicht und sich durch seine Rolle als Teil eines dörflichen oder urbanen Ensembles erst entfaltet. Die Unzulänglichkeiten alter Bausubstanz können Experten durch handwerkliches Können beseitigen, der Verlust von Altbauten durch Abreißen ist aber unumkehrbar. Dass dieses Bewusstsein entstehen und wachsen konnte, ist Experten wie Leitner zu verdanken, die energisch für die Symbiose von Alt und Neu kämpfen.

Die Windmühlen der Bürokratie

Die Fantasie und Zielstrebigkeit, um solche und viele weitere Wohnobjekte zu schaffen, hat Leitner die Achtung der Branche und das Lob der Bewohner eingetragen. Doch die bald 40-jährige Unternehmerlaufbahn war nicht nur ein gerader Weg zum Erfolg, sondern immer wieder auch ein Kampf gegen die Windmühlen der Bürokratie. Heute würden bei Sanierungen bestehender Objekte die Behördenwege für eine Baugenehmigung dreimal so viel Zeit benötigen wie die eigentliche Planung, seufzt er. „Da kann doch etwas nicht stimmen“. Speziell in Graz fühlen sich die Vertreter der Baubranche als Bittsteller, weil bestimmte Behörden einander bei ihren Vorgaben widersprechen würden. Bevor der Planer überhaupt mit der eigentlichen Arbeit beginnen könne, müsse er sich hinter- und nebeneinander mit Vorstellungen der Stadtplanung, der Altstadtsachverständigenkommission, der Baubehörden oder der Wohnbauförderung herumschlagen, die nicht miteinander abgestimmt sind. Leitner, der auch als Vorsitzender der Prüfungskommission für angehende Baumeister bundesweit Einfluss hat, wünscht sich einen runden Tisch, wo Alles in Einem abgehandelt wird und wo es Planungs- und Rechtssicherheit gibt. Statt Schlagworte wie das Versprechen von 15.000 neuen Wohnungen zu produzieren brauche die Politik nur die Praktiker zu fragen, welche bürokratische Hürden überflüssig sind und wo die Rechtssicherheit ganz einfach verbessert werden könne, so Leitner.

Er erzählt von einem Fall in der unmittelbaren Grazer Innenstadt, wo er zwei Objekte aufwändig sanierte und erst später erfuhr, dass es um die Ecke einen ebenfalls sanierungswilligen Hausbesitzer gab, mit dem gemeinsam etwa eine bessere Nutzung der Innenhöfe mit Vorteilen für alle Beteiligten hätte

erreicht werden können. Die Behörden hätten von dieser möglichen Win-win-Situation für alle Beteiligten gewusst, aber nicht den Weitblick gehabt, das den Bauwerkern mitzuteilen, bedauert Leitner. Weil er in vielen Städten und Gemeinden gebaut und saniert hat, weiß er, dass die Zustände in Graz nicht schicksalhaft sind. So sei die Planungs- und Rechtssicherheit in Wien bedeutend besser als in der steirischen Landeshauptstadt und in Bruck oder Leoben müsse sich die Branche nicht so sehr als Bittsteller fühlen wie weiter murabwärts.

Sanierung braucht Visionen

Um eine Sanierung durchzuführen, braucht es neben dem Objekt zahlreiche Dienstleister,

weiß Leitner: den Planer, den Entwickler, den Umsetzer, den, der sich um die Förderungen kümmert, einen, der die Bauaufsicht macht und schließlich den, der die Mieter findet und betreut. Seine Unternehmensgruppe bietet alle diese Kompetenzen unter einem Dach an.

Um die Städte und Ortszentren zu beleben, sind zunächst Visionen gefragt, ist der Experte überzeugt. Erst auf dieser Basis ließen sich sanierungsbedürftige Objekte in lebenswerten Wohnraum in einem dörflichen oder urbanen Ensemble verwandeln. Auf jeden Fall dürfe ein Bauwerber nicht gierig auf jeden zusätzlichen Quadratmeter vermietbaren Wohnraums schießen, sondern müsse



Projekt Rathausgasse 38, in Gleisdorf



Projekt Färbergasse 9 in Graz



Baumeister Ing. Rudolf Leitner

ganzheitliche Lösungen im Blick haben. Dazu gehörten nicht nur die Wohnräume selbst, sondern die künftigen Bewohner verlangen auf jeden Fall Terrasse oder Balkon, manchmal Barrierefreiheit, zunehmend einen Werkraum, einen Platz für das Fahrrad oder gemeinschaftlich nutzbare Flächen. Und das alles in gegebener Bausubstanz. Immer öfter erlebt Leitner, dass gerade ältere Mieter auf einen Garagenplatz verzichten, weil sie beim Bezug der neuen Wohnung entdecken, wie gut das Objekt an den öffentlichen und alternativen Verkehr angeschlossen ist.

Ist Wohnen teuer?

Was den geförderten Wohnbau betrifft, hält der Fachmann die allgemeine Klage, dass Wohnen so teuer geworden ist, für ein „Missverständnis“. Gerade wer eine geförderte Wohnung in einem sanierten Altbau bezieht, könne kaum Opfer der viel beklagten übersteuerten Mieten sein. Die Wohnbauförderung lasse gar keine ungesetzlichen Wohnpreise zu, weil sie sich an den förderbaren Baukosten orientiere. Was ins Geld geht, seien hingegen die Betriebskosten für Infrastruktur, Wasser oder Energie. Die hätten sich in den letzten fünfzehn Jahren

„Die Sanierung bewahrt nicht nur alte Bausubstanz, sondern auch seltene, aber gefragte Berufe und wertvolles Wissen.“

teilweise verdreifacht. Und auf sie haben die Immobilien- und Baufirmen keinen Einfluss.

Leitner verteidigt vehement das System der geförderten umfassenden Sanierung in der Steiermark und verweist darauf, dass es geradezu volkswirtschaftliche Bedeutung habe. Durch die Wohnbauförderung des Landes in diesem Bereich würden allein 480 Lehrstellen gesichert, besonders auch in Berufen, die selten und wertvoll geworden sind, etwa Klempner, Stuckateure oder Steinmetze. Die Sanierung bewahre generell nicht nur alte Bausubstanz, sondern auch seltene, aber gefragte Berufe und wertvolles Wissen. So habe die Erfahrung gezeigt, dass die gebräuchlichen Kennwerte von Bauten aus der Gründerzeit überholt sind. Echte Bauqualität dürfe nicht nur an der weithin sichtbaren Architektur gemessen werden, sondern auch an den verwendeten Materialien, die aber keiner sieht, und am Können der handwerklichen Spezialisten.

Die Fahne der Qualität besonders bei der Sanierung von Altbauten hält die Branche selber hoch. Die Bauinnung hat mit der Gründung der Bauakademie in Übelbach vor fast 40 Jahren Maßstäbe für die entsprechende Aus- und Fortbildungsstätte gesetzt. Hier können Anfänger und Qualifizierte vertiefte Kenntnisse erwerben, die weit über die standardisierte Ausbildung hinausgehen, und hier wacht die Branche über das Wissen und seine Weiterentwicklung als Grundlage von Qualitätsarbeit. Und hier vermitteln Praktiker an den Nachwuchs die Leidenschaft, die gerade bei der Sanierung und Wiederbelebung alter Bausubstanz so wichtig ist. •