

Andreas Babler, MSc

Vizekanzler

Bundesminister für Wohnen, Kunst, Kultur,
Medien und Sport

Herrn
Präsidenten des Nationalrates
Dr. Walter Rosenkranz
Parlament
1017 Wien

Geschäftszahl: 2026-0.396.652

Wien, am 6. Juli 2026

Sehr geehrter Herr Präsident,

der Abgeordnete zum Nationalrat Christoph Steiner und weitere Abgeordnete haben am 6. Mai 2026 unter der **Nr. 6051/J** an mich eine schriftliche parlamentarische Anfrage betreffend „Die Kunst ist eine Tochter der Freiheit‘ - Der Bau zeugt vom Geist seiner Zeit: Nutzung und Leerstand des Schillerhofes“ gerichtet.

Diese Anfrage beantworte ich nach den mir vorliegenden Informationen wie folgt:

Zu den Fragen 1 bis 19, 23, 26 und 27:

- *Steht der Gebäudekomplex „Schillerhof‘ (Nibelungengasse 4, Elisabethstraße 9, Schillerplatz 1-2, 1010 Wien) ganz oder teilweise im Eigentum der Republik Österreich, eines staatsnahen Unternehmens oder einer ausgegliederten Einheit (z. B. ÖBB oder deren Tochtergesellschaften)?*
 - a) *Wenn ja, seit wann?*
 - b) *Wenn nein, wer ist nach Kenntnis der Bundesregierung Eigentümer der Liegenschaft?*
- *Welche öffentlichen Stellen (Ministerien, Gerichte, staatsnahe Unternehmen etc.) haben die Liegenschaft seit 1945 genutzt und in welchen Zeiträumen?*
- *Welche historischen Widmungen lagen für die Liegenschaft seit ihrer Errichtung vor?*
 - a) *Wann kam es zu Änderungen der Widmung?*

- i. *In welchem Zusammenhang standen diese (z. B. Umnutzung zu Behördenzwecken)?*
 - ii. *Wurden Wohnungen in Büros oder Amtsräume umgewandelt?*
 - iii. *Wann wurden Wohnungen in Büro- oder Verwaltungsflächen umgewandelt?*
 - iv. *Wie hat sich die Anzahl und Struktur der Nutzungseinheiten im Zeitverlauf verändert?*
 - b) *Was geht aus den Bauakten oder Einreichungen des Gebäudes hervor, wann dahingehend wesentliche bauliche Veränderungen (z. B. Einbau von Bürostrukturen) erfolgt sind?*
 - c) *Wurde das Gebäude oder Teile davon jemals parifiziert (Wohnungseigentum begründet)?*
 - i. *Wenn ja, wann und in welchem Umfang?*
- *Wird die Liegenschaft aktuell nicht oder nur teilweise genutzt?*
 - a) *In welchem Ausmaß wird das Objekt genutzt (Fläche/Anteil/Geschoß)?*
 - i. *Durch welche Institutionen oder Organisationen?*
 - ii. *Wie hoch beträgt hierfür die Miete oder pachtähnliche Einnahme und von wem, an wen ergeht diese?*
 - b) *Seit wann besteht dieser jeweilige Zustand?*
- *Welche Gründe liegen für einen allfälligen (teilweisen) Leerstand vor?*
- *Wie lange stehen einzelne Gebäudeteile bereits ununterbrochen leer bzw. werden nicht genutzt? (Bitte um Aufschlüsselung nach Gebäudeteilen und Zeiträumen)*
- *Wurden in den letzten 20 Jahren Maßnahmen zur Sanierung, Umnutzung oder Revitalisierung der Liegenschaft gesetzt oder geplant?*
 - a) *Wenn ja, welche konkret?*
 - i. *Warum wurden diese Projekte abgebrochen oder nicht weiterverfolgt?*
- *Gibt es aktuelle oder geplante Nutzungskonzepte für die Liegenschaft?*
 - a) *Wenn ja, welche?*
 - b) *Wenn ja, wurde ein budgetärer Rahmen veranschlagt?*
 - i. *In welcher Höhe für jeweils welches Konzept?*
 - c) *Ist eine Nutzung für Wohnzwecke vorgesehen oder geprüft worden?*
 - d) *Ist eine Nutzung als Büro- oder Verwaltungsstandort geplant?*
 - i. *Wenn nein, warum nicht?*
- *Gibt es Überlegungen, die Liegenschaft ganz oder teilweise zu veräußern oder zu verpachten?*
 - a) *Wenn ja, welche?*
 - b) *Gibt es Evaluierungen bezüglich einer Privatisierung?*
- *Wurde geprüft, ob die Liegenschaft ganz oder teilweise zur Linderung der Wohnraumsituation in Wien genutzt werden könnte?*

- a) *Wenn ja, mit welchem Ergebnis?*
- b) *Wenn nein, warum nicht?*
- *Welche wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründe sprechen gegebenenfalls gegen eine Nutzung oder Umnutzung der Liegenschaft?*
- *Wurden in den letzten 20 Jahren konkrete Projekte zur Sanierung, Revitalisierung oder Umnutzung des Gebäudes geplant oder begonnen?*
 - a) *Wenn ja, welche?*
- *Wie hoch ist der aktuelle geschätzte Marktwert der Liegenschaft (Grundstück und Gebäude)?*
 - a) *liegen aktuelle Verkehrswertgutachten vor?*
 - i. *Wenn ja, wer hat dieses erstellt?*
 - ii. *Wenn nein, warum nicht?*
- *Wie groß ist die gesamte Fläche des Gebäudekomplexes (Grundstücksfläche, Bruttogeschossfläche und Nutzfläche)?*
- *Aus wie vielen Parzellen bzw. Baukörpern setzt sich der Gebäudekomplex „Schillerhof“ (Nibelungengasse 4, Elisabethstraße 9, Schillerplatz 1-2) zusammen?*
 - a) *Wie viele Wohnungen bzw. Wohneinheiten waren im Gebäude bei seiner Errichtung ursprünglich vorgesehen?*
 - i. *Wie groß waren diese Wohnungen durchschnittlich (z. B. Anzahl Zimmer, Fläche)?*
 - ii. *Welche Bandbreite an Wohnungsgrößen bestand (z. B. kleinste / größte Einheit)?*
 - iii. *Waren bei Planung und Errichtung schon Nutzungseinheiten wie Büros vorgesehen, oder war der Schillerhof als reines Wohnhaus konzipiert?*
 - b) *Wie viele Wohnungen bestehen aktuell im Gebäudekomplex?*
 - i. *Wie viele davon sind aktuell als Wohnungen gewidmet?*
 - ii. *Wie groß sind diese Wohnungen durchschnittlich (z. B. Anzahl Zimmer, Fläche)?*
 - c) *Wie viele Nutzungseinheiten wie. Büros, Institutionen, sonstige Flächen bestehen außer Wohnungen derzeit insgesamt im Gebäude? (bitte um Aufschlüsselung)*
 - i. *Wie groß sind diese Einheiten durchschnittlich (z. B. Anzahl Zimmer, Fläche)?*
- *Wie stellt sich die derzeitige widmungsrechtliche Situation der Gesamtliegenschaft dar?*
 - a) *Welche Flächenwidmung (z. B. Wohngebiet, gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel) besteht aktuell laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für das Gebäude?*

- b) Welche Nutzungskategorien wären aktuell laut Bauakt bzw. baubehördlicher Genehmigung zulässig (z. B. Wohnen, Büro, gemischte Nutzung)?*
- c) Besteht aktuell eine rechtliche Möglichkeit, das Gebäude ganz oder teilweise wieder einer Wohnnutzung zuzuführen?*
 - i. Wenn nein, welche rechtlichen oder planerischen Hindernisse bestehen?*
- *Welche laufenden Kosten entstehen durch den Besitz und Erhalt der Liegenschaft (z. B. Instandhaltung, Betrieb, Sicherung)?*
- *Welche finanziellen Auswirkungen ergeben sich durch den Leerstand bzw. eine Unterauslastung der Liegenschaft?*
- a) Wurden hierzu Berechnungen oder Schätzungen angestellt?*
 - i. Wenn ja, welche Einnahmen (z. B. Miete, Pacht) entgehen dadurch jährlich?*
- *Besteht nach Ihrer Einschätzung die Gefahr, dass durch längerfristige Nichtnutzung oder Unterauslastung ein Substanzverlust an diesem historisch bedeutenden Gebäude eintreten könnte?*
 - a) Wenn ja, welche Maßnahmen werden gesetzt, um dies zu verhindern?*
 - b) Wenn nein, wer hat Ihnen dies zugesagt?*
- *In welchem baulichen und technischen Zustand befindet sich das Gebäude derzeit?*
 - a) Liegen aktuelle Zustandsanalysen oder Gutachten (z. B. Bauzustand, Haustechnik, Brandschutz) vor?*
 - i. Wenn ja, welche konkreten Mängel wurden dabei festgestellt?*
 - ii. Wenn nein, warum nicht?*
- *Wann und in welcher Dimension ist mit einer Neunutzung bzw. Revitalisierung des Schillerhofs in welcher Form auch immer zeitlich zu rechnen?*
- *Welche Liegenschaften in staatlicher Hand kennen Sie, die sich in einer ähnlichen Situation befinden?*

Die Eigentumsverhältnisse des Gebäudes sind meinem Ressort nicht bekannt. Darüber hinaus verweise ich auf die Ausführungen des Herrn Bundesministers für Innovation, Mobilität und Infrastruktur zu der an ihn gerichteten Anfrage Nr. 6050/J.

Zu Frage 20:

- *Liegt das Gebäude in einer Schutzzone oder unter besonderen Erhaltungsbestimmungen?*

Das Gebäude steht nicht nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unter Schutz, jedoch liegt es zur Gänze in der Schutzzone des UNESCO-Welterbe Historisches Zentrum von Wien. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Festlegung von Schutzzonen

keine Bundeskompetenz ist und im aktuellen Fall der Stadt Wien obliegt. Die Stadt Wien verfügt über ein eigenes Schutzzonenmodell, das alle im gesamten Stadtgebiet verfügbaren Schutzzonen ersichtlich macht. Die Areale sind im online zugänglichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in hellroter Farbe ausgewiesen.

Zu den Fragen 21 und 22:

- *Welche denkmalpflegerischen Verpflichtungen bestehen für den Gebäudekomplex und werden diese derzeit vollumfänglich erfüllt?*
- *In welchem Ausmaß wurden im Zuge früherer Nutzungen (insbesondere Büro- und Behördennutzung) Veränderungen an der historischen Bausubstanz vorgenommen?*
 - a) *Sind diese Eingriffe denkmalpflegerisch reversibel?*
 - b) *Wurden diese Maßnahmen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt?*

Da das Gebäude nicht nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unter Schutz steht, bestehen keine Verpflichtungen nach dem Denkmalschutzgesetz.

Zu Frage 24:

- *Welche Maßnahmen wären erforderlich, um eine vollständige Nutzung (insbesondere Wohnnutzung) zu ermöglichen?*

Hypothetische Überlegungen sind kein Gegenstand der Vollziehung.

Zu Frage 25:

- *Wie bewertet die Bundesregierung grundsätzlich den Umstand, dass sich ein derart groß dimensionierter und repräsentativer Prachtbau in innerstädtischer Toplage im Einflussbereich öffentlicher Stellen (teilweise) leer befindet, während gleichzeitig verstärkt über Leerstand und Wohnraummangel diskutiert wird?*

Diese Frage betrifft keinen Gegenstand der Vollziehung des BMWKMS.

Andreas Babler, MSc

