

ANFRAGE

des Abgeordneten Christoph Steiner
an den Bundesminister für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport
betreffend **„Die Kunst ist eine Tochter der Freiheit“¹ – Der Bau zeugt vom Geist seiner Zeit: Nutzung und Leerstand des Schillerhofes**

In bester und zentralster innerstädtischer Lage im 1. Wiener Gemeindebezirk befindet sich, gegenüber dem Nibelungenhof und gemeinsam mit diesem das Denkmal von Friedrich Schiller am Schillerpark flankierend, das historisch bedeutende Bauwerk „Schillerhof“, registriert unter Katastralgemeindenummer (KG) 1004, Grundstücksnummer (GST) 1223/4.²

„Schillerhof (1, Schillerplatz 1-2, Nibelungengasse 4, Elisabethstraße 9), erbaut 1870 von Johann Romano und August Schwendenwein, benannt nach dem Dichter und Dramatiker Friedrich Schiller (1759-1805).“³

Das dreiseitig freistehende Gebäude erstreckt sich über mehrere Adressen: Nibelungengasse 4, Elisabethstraße 9 sowie die Hauptadresse Schillerplatz 1-2 und nimmt damit, neben dem Nibelungenhof und der Akademie der bildenden Künste von Theophil Hansen, einen gesamten, städtebaulich dominanten Blockrand am Schillerpark, nahe Opernring und Karlsplatz ein. Es handelt sich dabei um ein repräsentatives Bauwerk der Gründerzeit, das ursprünglich als Zinshaus errichtet wurde und im Laufe seiner Geschichte für unterschiedliche öffentliche und institutionelle Zwecke genutzt worden ist.

Die Liegenschaft stellt einen der markantesten und repräsentativsten Gebäudekomplexe der Wiener Gründerzeit dar. Es handelt sich um einen monumentalen Bau der Wiener Neorenaissance aus den Jahren 1870-1871, der ursprünglich als großbürgerliches Zinshaus errichtet wurde, jedoch bereits früh von zentralen staatlichen Institutionen genutzt wurde, darunter das k.k. Eisenbahnministerium sowie anderen Institutionen sowie unter anderem der Verfassungsgerichtshof. In der Zweiten Republik war der Gebäudekomplex über Jahrzehnte Sitz zentraler Einrichtungen der Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB), wobei Teile des Hauses auch heute noch von der ÖBB oder einzelnen ÖBB-Gesellschaften genutzt werden sollen.

Nach äußerer Wahrnehmung und Berichten aus der Umgebung entsteht seit Jahren der Eindruck, dass zumindest große Teile des Gebäudes über längere Zeit hinweg nicht oder nur eingeschränkt genutzt werden.

Vor dem Hintergrund der angespannten Situation am Wiener Wohnungsmarkt und insbesondere der polemischen Kritik von sozialdemokratischer Seite an leistbarem und sozialem Wohnraum, Immobilienpreisen, Wohnraummangel, Nachverdichtung, Leerstand oder Immobilienspekulation erscheint dieser Umstand klärungsbedürftig. Es ist daher bemerkenswert, dass im Zentrum Wiens unter sozialdemokratischer

¹ https://www.deutschestextarchiv.de/book/view/schiller_erziehung01_1795?p=5 (aufgerufen am 02.04.2026)

² <https://www.jusline.at/tools/grundbuchnummernsuche?searchCriteria=Schillerplatz+1-2%2C+1010+Wien&gst=4732> (aufgerufen am 02.04.2026)

³ https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Schillerhof_%281%29 (aufgerufen am 02.04.2026)

Wohnpolitik (sowohl auf Landes- und Bundesebene) ein derart groß dimensionierter, aber auch historisch bedeutender Gebäudekomplex augenscheinlich seit Jahren leer steht und dem Verfall ausgesetzt wird und derartige Liegenschaften überhaupt ohne ausgeschöpftes Potenzial gehalten werden. Gebäude wie der Schillerhof könnten in vielerlei Hinsicht einem adäquateren, gerechterem und intensiveren Verwendungszweck zugeführt werden.

Darüber hinaus wirft ein etwaiger längerfristiger Nichtgebrauch auch Fragen hinsichtlich des baulichen Erhaltungszustandes und des Schutzes historischer Substanz auf, da insbesondere bei Gründerzeitbauten Vernachlässigung oder fehlende Nutzung mittel- bis langfristig zu Substanzverlust führen können.

In diesem Zusammenhang richtet der unterfertigte Abgeordnete an den Bundesminister für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport nachstehende

Anfrage

1. 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?
2. Welche öffentlichen Stellen (Ministerien, Gerichte, staatsnahe Unternehmen etc.) haben die Liegenschaft seit 1945 genutzt und in welchen Zeiträumen?
3. 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?
4. 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?
5. Welche Gründe liegen für einen allfälligen (teilweisen) Leerstand vor?

6. Wie lange stehen einzelne Gebäudeteile bereits ununterbrochen leer bzw. werden nicht genutzt? (Bitte um Aufschlüsselung nach Gebäudeteilen und Zeiträumen)
7. 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?
8. 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?
9. Gibt es Überlegungen, die Liegenschaft ganz oder teilweise zu veräußern oder zu verpachten?
 - a. Wenn ja, welche?
 - b. Gibt es Evaluierungen bezüglich einer Privatisierung?
10. 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?
11. Welche wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründe sprechen gegebenenfalls gegen eine Nutzung oder Umnutzung der Liegenschaft?
12. Wurden in den letzten 20 Jahren konkrete Projekte zur Sanierung, Revitalisierung oder Umnutzung des Gebäudes geplant oder begonnen?
 - a. Wenn ja, welche?
13. 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?
14. Wie groß ist die gesamte Fläche des Gebäudekomplexes (Grundstücksfläche, Bruttogeschossfläche und Nutzfläche)?
15. 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)?
- 16. 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?
- 17. Welche laufenden Kosten entstehen durch den Besitz und Erhalt der Liegenschaft (z. B. Instandhaltung, Betrieb, Sicherung)?
- 18. 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?
- 19. 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?
- 20. Liegt das Gebäude in einer Schutzzone oder unter besonderen Erhaltungsbestimmungen?
- 21. Welche denkmalpflegerischen Verpflichtungen bestehen für den Gebäudekomplex und werden diese derzeit vollumfänglich erfüllt?
- 22. 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?
- 23. 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?
- 24. Welche Maßnahmen wären erforderlich, um eine vollständige Nutzung (insbesondere Wohnnutzung) zu ermöglichen?
- 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?

26. Wann und in welcher Dimension ist mit einer Neunutzung bzw. Revitalisierung des Schillerhofs in welcher Form auch immer zeitlich zu rechnen?
27. Welche Liegenschaften in staatlicher Hand kennen Sie, die sich in einer ähnlichen Situation befinden?

