

AUS PRINZIP DAGEGEN!

WENN BÜRGERINITIATIVEN VERSUCHEN,
PROJEKTE ZU VERHINDERN - UND WAS AUS
DEN PROJEKTEN GEWORDEN IST.

DAS GROSSE MAKLERRANKING

WARUM ZINSHÄUSER SO SCHNELL
VERKAUFT WERDEN

SPRITZWINE STATT SKYLINE!

BÜRGERPOWER
GEGEN TOWER!

GOODBYE IMMO-HA!



AUSZEICHNUNG
ALS EINER DER
BESTEN ARBEITGEBER
ÖSTERREICHS 2017.
GREAT
PLACE
TO
WORK

www.ehl.at

METAMORPHOSE FÜR IMMOBILIEN

Immobilien bestehen oft länger als ihr ursprünglich angedachter Zweck. Statt sie abzureißen, kann man sie auch einer Nachnutzung zuführen. So der Tenor beim jüngsten 5 o'clock tea.

AUTOB: CHARLES STEINER

Draußen herrschte typisches Aprilwetter. Zwar trocken, aber sehr frisch. Passend, um einen 5 o'clock tea in einer nachgenutzten Immobilie, einem Ringstrassenpalais, in dem die T.O.C. Business Lounge beheimatet ist, abzuhalten. Zwar ohne Tee, aber immerhin spendete die edle Holzvertäfelung zusätzlich zur Heizung Wärme. Nachnutzung von Immobilien war beim jüngsten 5 o'clock tea auch das passende Stichwort. In der Regel ist der Lebenszyklus einer Gewerbeimmobile, zumeist Bürogebäude, mit 30 Jahren deutlich länger, als ihr ursprünglicher Zweck erlaubt. Und wenn der Zweck nicht mehr die Immobilie heiligt, sie aber dennoch den ganzen Lebenszyklus lang steht, muss entsprechend umgenutzt werden. Das ist aber nicht immer einfach, wie

**UMNUTZUNG IST SEHR
SPANNEND – ABER
NUR WENIGE TRAUEN
SICH DA HERAN**

CHRISTOPH STADLHUBER
CEO SIGNA HOLDING

Jnd es ging gleich ans Eingemachte. Denn Nachnutzung betrifft eigentlich genau zwei Gebäudetypen, nämlich historische Bauten und jene, die noch im Lebenszyklus stehen

Was also tun? Gleich mehrere Aspekte, die für oder wider eine Nachnutzung sprechen, durchleuchte-

Credit: Charles Steiner





sparsam ausgestaltet, was man heute „nicht einmal mehr im sozialen Wohnbau verwenden kann.“ Da sei ein Abriss am Ende oft die günstigste Lösung.

Ewald Stückler, Managing Director bei T.O.C., sieht bei der Nachnutzung noch einen anderen wesentlichen Faktor, nämlich die Lage. Denn das Objekt müsse auch für die Nutzer passend sein, da gehöre die Lage selbstverständlich dazu. „Wenn die ungenutzte Immobilie von den Nutzern nicht angenommen wird, nützt die Suche nach einem Spirit gar nichts.“ Bevor man an eine Umnutzung überhaupt denkt, sollte dieser Faktor unbedingt miteingerechnet werden,

sagt Stickler – und schlägt den Bogen zum Philips-Gebäude auf der Triester Straße, das gerade von 6B47 zu „Phil's Condotel“ umgebaut wird, in dem sich Serviced Apartments befinden werden. Friedrich Gruber, Vorstand bei 6B47, meint zur Entscheidung, das Philips-Gebäude umzunutzen, dass man generell zwischen Oldtimer und Youngtimer unterscheide. Bei Letzteren stelle sich immer die Frage, ob man sie abbricht oder nicht: „Gerade dort stellt sich die Frage, wie man die Gebäude wieder emotional aufflädt, und zwar so, dass sie wieder wahrgenommen werden. Da muss man auch als Entwickler Ideen und Visionen

Christoph Stadlhuber erklärt den Mitdiskutanten, dass gerade bei Objekten aus den 1970er- und 1980er-Jahren besonders die Fassaden und die Haustechnik Herausforderungen sind.



ES GEHT UM DIE SYNTHESE AUS ALTER SUBSTANZ UND NEUER NUTZUNG

ERICH BERNARD
BWM ARCHITEKTEN

aber nicht mehr für ihren ursprünglichen Zweck verwendet werden können. Letzteres trifft vor allem Büroobjekte, nicht zuletzt deshalb, weil sich die Arbeitsweise darin deutlich schneller gewandelt hat als die Immobilie selbst. Was sind die Herausforderungen? Erich Bernard sieht davon zwei: den technischen Aspekt, der zumindest objektivierbar ist, und der Spirit des Gebäudes, der wesentlich schwerer zu erfassen ist. „Es geht um eine Synthese aus der alten Bausubstanz und ihrer neuen Nutzung“, erklärt der Architekt. Da darf es keine Kompromisse geben. „Wie bei einem Kartekick – aus der Kraft des alten Gebäudes muss ein überzeugendes Neukonzept entstehen.“

Erfahrungen, diesen Spagat zu schaffen, hat die Signa. Ob das bei Bestandsimmobilien aus den 1970er- oder 1980er-Jahren wird es aber deut-

bilien überhaupt lukrativ ist? Christoph Stadlhuber erklärt, das Schwierigste in der Umnutzung sei eben, den passenden Spirit zu finden: „Eine Immobilie ist mit einem gewissen Sinn gebaut worden. Bei einer Nachnutzung muss man aber dem Gebäude einen neuen Sinn geben.“ Als Beispiel nennt er etwa historische Bankgebäude. „Der Sinn früher, als man sie vor 100 Jahren gebaut hat, war Repräsentation. Das macht aber heute keinen Bankdirektor mehr“, so Stadlhuber. Aber: „Ein historisches Bankgebäude lässt sich perfekt für ein Hotel umnutzen“, erklärt der Manager. So geschehen etwa beim Park Hyatt in Wien. Da lässt sich eben der repräsentative Charakter perfekt in diese Nutzung integrieren.

Bei Bestandsimmobilien aus den 1970er- oder 1980er-Jahren wird es aber deutlich schwieriger, gibt Stadlhuber zu bedenken: „Die Haustechnik und die Fassade sind in der Regel marode, das macht die Umnutzung hochkomplex – und sehr teuer“, erklärt der Signa-Chef. Und das fängt oft auch bei Deckenhöhen an – in diesen Immobilien sind diese oft sehr

haben, um das zu bewerkstelligen.“ Aber es ist eben nicht nur das. Es ist auch eine technische Frage. Nämlich, wie man Haustechnik von heute in die Substanz von gestern implementiert und am Ende auch die Vorschriften einhält. Gruber: „Das sind andere Planungsprozesse, mit denen muss man umgehen können.“ Im Althan-Projekt ist das Objekt etwa bis auf die Betonmauern rückgebaut worden.

ein unlösbares Problem. Außen geht es nicht und innen will man keine Flächen aufgeben.“ Ein weiteres Beispiel: „Vor 30, 40 Jahren war die Haustechnik zu meist in den Dächern verortet. Heute sind aber die Dachgeschoßflächen die attraktivsten Nutzungsfächen. Also muss zumindest der Keller Platz haben, um die Haustechnik dort einzurichten“, sagt Stadlhuber.

Dann stelle sich – besonders bei den geschützten Gebäuden – die Frage, ob und wo man Schäfte für die Leitungen durchschlagen könne. Aber: „Das Spannendste bei der Projektentwicklung ist eben die Umnutzung. Man braucht da viele gute Ideen, man muss

offen für die Nutzungsmöglichkeiten sein“, sagt Stadlhuber. Erich Bernard sieht aber auch bei der Haustechnik Kreativität gefragt. Ein Problem allerdings könnten damals verbaute Umweltgifte wie Asbest werden, wie Gerhard Rodler in die Runde einwirft. Friedrich Gruber: „Der Aufwand dadurch ist auch nicht wesentlich größer, als wenn man es abbrechen würde. Auch beim Abriss muss man solche Gefahrenstoffe trennen, ebenso wie beim Rückbau. Eines ist zumindest klar: Nachnutzung ist eines der spannendsten Themen, denen sich nicht alle stellen wollen“, sagt Stadlhuber. ■

DAS GANZE VIDEO
in voller Länge unter <http://immov.at/2v>



**DER AUFWAND BEI
DER BESEITIGUNG VON
ALTSTOFFEN IST ETWA
WIE BEIM ABRISS.**

FRIEDRICH GRUBER
VORSTAND 6B47

Foto: Charles Stelzer
Für Ewald Stückler ist nicht nur der Spirit der Immobille wichtig, sondern besonders auch die Lage.

