

Licht und Schatten in luftiger Höhe

HOCH HINAUS. Büroflächen in den obersten Etagen bieten Prestige, Fernblick und manchmal auch Schwachstellen. Auf welche Tücken von Türmen potenzielle Mieter achten sollten.

VON NORBERT PHILIPP

Stehen die Wolken zu tief? Oder der Nebel zu hoch? Wie man's auch betrachtet – die Aussicht von den höchsten Büroetagen Wiens ist derzeit meist dieselbe: eine dicke, graue Suppe. Da richtet mancher Mitarbeiter den Blick neidvoll nach unten, auf die billigeren Quadratmeter, wo die Sicht im Winter oft besser ist. Doch selbst im Sommer legen sich manchmal Schatten auf die Büroflächen ganz oben – logistische, ökonomische und manchmal ganz pragmatische.

Trotzdem gilt: „Wer Prestige will, geht in einen Tower“, sagt Andreas Gnesda, Geschäftsführer von Faci-Con Consulting. Und viele Unternehmen gingen auch möglichst weit nach oben, in einen der Türme, die in den vergangenen Jahren in den Wiener Hochnebel gewachsen sind. Doch die Flächen mit eingebautem Fernblick seien längst nicht alle gefüllt, erzählt Martin Pongratz, Geschäftsführer von Bene Consulting. „Es heißt nicht immer, je weiter oben, desto besser.“ Denn die Höhe hat ihren Preis – mit 20 Euro beziffert Gnesda den Einstiegspreis pro Quadratmeter in die Prestige-Höhenlage – und dafür gebe es oft keinen adäquaten Gegenwert, wie Pongratz meint. Dazu komme, dass nicht jedes Büro-Anforderungsprofil in einen Tower passt.

Wind und Wetter

Kaum verzieht sich der Nebel, blinzeln Mitarbeiter oft dem ersten Problem entgegen. „Es gibt Türme, die haben den Sonnenschutz noch nicht in den Griff bekommen“, sagt Ewald Stückler, Geschäftsführer von Tecno Office Consult. Fernsicht tadellos, planerischer Weitblick mangelhaft: So sollte man auch an der Nordfassade die Sonne einkalkulieren, weiß Gnesda. Spätestens, wenn man auf die Südfassade eines anderen Turms schaut. Denn reflektierte Sonnenstrahlen blenden ebenso gut wie direkte Einstrahlung. Funktioniert der Schutz, scheppern manchmal die Jalousien im Wind. Oder die „Windfüh-



Ein Kriterium für die Flächenqualität in Bürotürmen sind die Aufzüge. Lasten und Personen sollten getrennt befördert werden können.

[Fotolia.com]

ler“ haben schon längst gemeldet, „Wind zu stark. Jalousien hochfahren“ – und man blinzelt wieder.

Dafür hört man mancherorts das Pfeifen des Windes, der gegen das Büro in Höhenlage peitscht, besonders in exponierten Lagen. Wie beispielsweise entlang der Donau, wo die Donau-City noch um mindestens zwei Türme, die DC Towers, wachsen wird. Doch für das neue Projekt werden die Naturgewalten am Computer simuliert und sollen dadurch planerisch gezügelt werden.

Fazit: Die Qualität der Konzepte bestimmt die Qualität der Türme.

Für Gnesda sind „Haustechnik und Fassadentechnik und – nicht zu vergessen – die Vertikallogistik wichtige Faktoren. Künftige Turmmieter sollten also auch die Lifterschließung überprüfen, sonst könnte auf dem Weg von oben nach unten viel Zeit und Arbeitseffizienz in den Aufzügen stecken bleiben. Besonders, „wenn Konferenz- und Raucherräume in tieferen Etagen angesiedelt sind“, wie Stückler sagt. Müssen Lasten und Personen gemeinsam in den Liften reisen, gebe es logistische Probleme, merkt Gnesda an. Er spricht sich außerdem für Tower mit Dop-

WEITBLICK, FERNSICHT

Büro-Türme versprechen Prestige und Fernsicht ab 20 Euro pro Quadratmeter in oberen Etagen. Als Qualitätskriterien gelten:

Haustechnik mit guter Belüftungs- und Klimatechnik, effektive **Sonnenschutz-Systeme**, eine **Doppelfassade**, Fenster, die sich öffnen lassen, und ein leistungsstarkes **Aufzugssystem**, am besten getrennt in Lasten- und Personenaufzüge, gut ausgestattete **Tiefgaragen**. Und: **Grundrisse**, die flexible Raumgestaltungen und unterschiedliche Bürokonzepte zulassen.

pelfassade aus. Dort scheppern die Jalousien nicht mehr und – ganz wichtig: Die Fenster lassen sich öffnen. Denn oft genug haben Mitarbeiter in älteren Turm-Modellen trotz Höhenlage das Gefühl, eingeschlossen zu sein, weiß Stückler. Er nennt mit der architektonischen Form ein weiteres Nutzbarkeitskriterium. Ellipsen etwa beschneiden die Raumflexibilität. „Da muss man die Wände ganz genau setzen.“ Brauche man viel Archivfläche, sei ein Turm ungeeignet.

Turm und Parkplatz

Generell ließe sich nicht jede „Büroform, Bürokultur oder Firmenphilosophie“ in einen Turm zwängen, sagt Stückler. Für Pongratz wiederum ist die Wachstumsflexibilität ein Argument für Hochhäuser. „Für kompakte Firmen ist diese in den Türmen vorhanden. Theoretisch. Denn die Grundrisse seien hierzulande im internationalen Vergleich doch recht klein. „Da kann es zur ‚Zerhäckselung‘ der Organisation auf verschiedenen Etagen kommen.“ Und wer an ganz oben denkt, sollte ganz unten nicht vergessen: In manchen Türmen sei die Parkplatzsituation in den Tiefgaragen so düster wie das Wetter in diesen Tagen.