



Neben den inneren Werten werden bei einer Gebäude-Optimierung auch äußere Aspekte berücksichtigt, etwa Zufahrten oder Parkplätze.

[Petrolia]

Jedes Fleckerl Fläche nutzen

EFFIZIENZ. Durch die Gebäudeoptimierung lässt sich verwertbare Bürofläche gewinnen.

VON WALTER SENK

In Zeiten der Krise rückt die Immobilie wieder mehr ins Blickfeld, ihre Energieeffizienz, ihre Nachhaltigkeit (siehe auch Seiten F 2 und 3) – und nicht zuletzt ihre Flächeneffizienz. „Durch den wirtschaftlichen Druck hat sich die Aufmerksamkeit hinsichtlich der Immobilie erhöht“, sagt etwa Ewald Stückler, Geschäftsführer von Tecno Office Consult. Maßgeblich ist dabei das Verhältnis zwischen Bruttogeschoss- und Nettogeschossfläche. Während sich ein Gebäude energetisch effizient planen lässt und dies dann das gesamte Gebäude betrifft, wird das Innere nicht auf einen speziellen Nutzer hin errichtet. Stückler: „Deshalb muss man ein Projekt entwerfen, das alle Stückerln spielen kann. Aber man weiß nicht, welche genau es in Zukunft spielen muss!“

Nebenflächen reduzieren

Das Innere des Gebäudes lässt sich unter anderem dahingehend optimieren, dass sowohl Großraum- als auch Kombibüros eingerichtet werden können. Das bedeutet: Die Gebäude werden nicht nur auf den aktuellen Mieter zugeschnitten, sondern auch auf einen Nachnutzer. „Der Mieter achtet heutzutage nicht mehr allein auf den Mietpreis“, erklärt auch Bernhard Ebner, Managing-Partner bei Soravia und von Anfang an in das

Projekt TownTown im Wien Erdberg involviert. „Neben den Betriebskosten liegt das Augenmerk auch auf der Nutzbarkeit des Gebäudes. Wie hochwertig ist die Fläche, die man für einen bestimmten Mietpreis bekommt? Der Nutzer möchte die Nebenbeziehungsweise Dunkelflächen auf ein Mindestmaß reduzieren und legt daher größten Wert auf einen guten Bürogrundriss.“

Nicht nur das Innere, sondern das komplette Gebäude ist im Idealfall auf die Flächenoptimierung zu überprüfen. Dabei sind die Zufahrtswege ebenso eingeschlossen wie das Angebot an Sonderflächen oder die Anzahl der Parkplätze. Stückler geht einen Schritt weiter und fasst das Umfeld ins Auge: „Gibt es in der Nähe schon die entsprechende Infrastruktur für das tägliche Leben, oder muss man dies im Gebäude einplanen?“

Entscheidend für den Erfolg ist es, vor der Einreichung alle Planvarianten durchzuspielen. Nach Baubeginn lassen sich zwar immer noch Änderungen vornehmen, aber diese greifen nie so weit wie eine Optimierung des Plans. Karl-Heinz Strauss, Mastermind des Euro Plaza auf dem Wienerberg: „Wenn der Berater bereits in die Planungsphase eingebunden ist,

können viele Maßnahmen berücksichtigt werden. Später, wenn das Gebäude erst einmal errichtet ist, ist es fast nicht mehr möglich, entscheidende Änderungen vorzunehmen.“

Stiegenhäuser versetzen

Das hat dazu geführt, „dass wir Gebäude für verschiedenste Kundennutzen geschaffen haben“, erklärt Strauss. Unter anderem wurden bei der Bauphase vier des Euro Plaza die Stiegenhäuser versetzt, damit die verwertbare Bruttogeschossfläche um fünf bis acht Prozent effizienter und flexibler genutzt werden konnte. In TownTown wiederum konnte die Nutzbarkeit der beiden Hochhäuser auf über 83 Prozent gesteigert werden. Ebner: „Der Schnitt liegt

bei Hochhäusern normalerweise weit unter 80 Prozent.“

Wie man bei Optimierungen vorgeht? Die Pläne der Architekten werden von speziellen Beratern hinterfragt und auf Plausibilität geprüft. „Gebäudeoptimierer sind ständig mit Nutzern in Kontakt und erkennen daher schnell Verbesserungsvorschläge, etwa was Traktiefen oder Büroraster betrifft“, berichtet Ebner. Die interaktive Tätigkeit zwischen Architekt, Nutzer und Optimierer stößt allerdings nicht immer auf Gegenliebe. „Wir greifen nicht in die Architektur ein; das ist Aufgabe des Architekten. Trotzdem sind wir bei den klassischen Architekturbüros nicht beliebt. Denn wir verstehen uns als die Anwälte des Investors.“

Ein Beispiel für den finanziellen Aufwand eines Optimierungskonzepts: Bei einer Bruttogeschossfläche von 50.000 Quadratmeter belaufen sich die Kosten je nach Objekt auf rund 25.000 bis 30.000 Euro. Ausgaben, die sich durch eine bessere Nutzbarkeit der Flächen rasch wieder einbringen lassen. Und nicht nur Neubauten können – auf dem Plan – optimiert werden, sondern auch bereits bestehende Gebäude. „Es sind beide Arten eine Herausforderung“, sagt Stückler. „Das Schwierige bei einem Gebäuderecycling: Die Flächen müssen auf einen internationalen Standard gebracht werden, um die aktuellen Benchmarks zu erreichen.“

AUF EINEN BLICK.

■ **Konzepte zur Gebäudeoptimierung** können bis zu acht oder mehr Prozent an verwertbarer Fläche bringen.

■ **Die Kosten:** Bei einer Bruttogeschossfläche von 50.000 m² muss man – je nach Objekt – mit einem finanziellen Aufwand von 25.000 bis 30.000 Euro rechnen.