

Foto: Soravia Group

Die „Old Mills“ in Serbien wurden einem Optimierungsprozess unterzogen. Viel war nicht zu ändern – trotzdem hat es sich für den Bauträger gelohnt.



GEBÄUDEOPTIMIERUNG:

# Mit wenig Aufwand viel erspart

WIRD EIN DISTRESSED ASSET GEKAUFT, STELLT SICH DIE FRAGE, WIE DAS GEKAUFTE OBJEKT OPTIMIERT WERDEN KANN. ABER AUCH BEI NEUEN PROJEKTEN KANN DIESER PROZESS SINNVOLL SEIN.

[AUTOR: BERNHARD EBNER]

In Zeiten wie diesen, wo die Nachfrage an Immobilien stark sinkt und das Angebot ständig zunimmt, gilt es für Entwickler, die nach wie vor das Potenzial zur Akquisition haben, sich durch das übermäßige Angebot an Liegenschaften und Projekten zu kämpfen. In Südosteuropa gab es zu Zeiten der Goldgräberstimmung unzählige Makler oder solche, die es gerne wären, die versuchten, Projekte an den Mann bzw. an den Investor zu bringen. Das geschulte Auge erkennt jedoch auf einen Blick, welche Projekte es lohnt genauer zu betrachten und welche sofort ad acta gelegt werden können. Grundlage für eine genauere Überprüfung sollten in jedem Fall immer folgende Unterlagen sein: ein aktueller Grundbuchsatz, ein Lageplan, die Bebauungsbestimmungen und eine Vollmacht des

Grundeigentümers, die dem Makler das Recht einräumt, diese Liegenschaft potenziellen Interessenten anbieten zu dürfen.

Besteht man auf die Vorlage der oben genannten grundlegenden Informationen, erübrigen sich schon viele Anfragen von alleine.

**ENTWURF ANDERS ALS VORSTELLUNGEN**

Viele Projektpräsentationen enthalten bereits architektonische Entwürfe und erwecken den Eindruck eines vollständig entwickelten Projektes. Ein Abgleich der Bebauungsbestimmungen und des vorliegenden Projektes ist nicht jedermanns Sache, in diesem Fall macht es sich bezahlt, von einem Architekturbüro, welches die lokalen Gesetze und Regeln kennt, eine kurze Bebauungsanalyse durchführen zu lassen. Basierend auf dieser kann dann der

Projektumfang bestimmt werden und die erste Rentabilitätsrechnung durchgeführt werden. Selten entspricht der vorliegende Entwurf den Vorstellungen eines erfahrenen Entwicklers bzw. des mittlerweile auch in Südosteuropa geschulten Endverbrauchers. Internationale Unternehmen, die in Ländern wie Bulgarien, Serbien oder Mazedonien expandieren, stellen die gleichen hohen Anforderungen an eine Immobilie wie im Herzen von Europa. Es ist zu beobachten, dass sich in den letzten Jahren die Qualität der Materialien wie auch der Konzeption und Planung der Gebäude ständig verbessert.

Im Falle des Projektes „Old Mill“, das die Soravia Group in der serbischen Hauptstadt Belgrad erworben hat, war eine Planung vorhanden und auch die Baugenehmigung war bereits ausgestellt. Das Projekt befindet sich in bester Lage auf einem Grundstück von ca. 7.000 Quadratmeter und es entstehen ein Hotel und ein Bürogebäude samt Tiefgarage mit insgesamt 25.000 Quadratmeter. Es galt nun, die vorliegende Planung zu überprüfen. Dies bezog sich



Foto: beigestellt

**AUTORENPORTRÄT:**

Bernhard Ebner ist Managing Partner bei der Soravia Group und für das Projekt „Old Mill“ in Belgrad verantwortlich.

jedoch nicht nur auf die architektonische Planung und Grundrisse, sondern auch auf die Konstruktion, die Gebäudetechnik wie Stark- und Schwachstrom sowie HKLS (Heizung-Klima-Lüftung-Sanitär), Medienanbindung usw.

**WARUM NICHT DER ARCHITEKT?**

Es stellt sich nun die Frage, warum man einen externen Berater mit einer Gebäudeoptimierung beauftragen soll, wo doch die Planung des Büros samt Zwischenwänden usw. im Leistungsbild des Architekten ohnehin enthalten ist.

Nun, Gebäudeoptimierung erfolgt nicht nur in der Erhöhung von Flächeneffizienz, sondern zum Beispiel auch in der Verbesserung der Energieeffizienz. Auch hier setzt man Spezialisten ein, die sich ausschließlich mit dieser Materie befassen. Gebäudeoptimierer sind ständig mit Gebäudenutzern in Kontakt und erkennen daher schnell Verbesserungsvorschläge hinsichtlich Gebäudenutzungen – wie zum Beispiel Trakttiefe, Büroraster etc. Sie sind hinsichtlich der Wünsche und Anforderungen von Nutzern am Puls der Zeit und geben auch neue Richtungen und Trendwendungen vor. Es findet ein interaktiver Prozess zwischen Entwickler, Architekten, Nutzer und Gebäudeoptimierer statt.

**BEREITS IM PLANUNGSSTADIUM**

Viele Gebäudeoptimierer erstellen aufwendige Nutzungsanalysen für Firmen, um das optimale Büro abzubilden, welches im Anschluss am Markt gefunden werden soll. Warum sich nicht als Entwickler eines Gebäudeoptimierers bereits im Planungsstadium bedienen, um mög-

lichst viel im Vorfeld bereits im eigenen Projekt zu berücksichtigen? Klar ist, je früher im Projektstatus Optimierungen vorgenommen werden, umso kostengünstiger sind sie. Je länger man wartet, umso teurer werden auch geringfügige Anpassungen.

Im konkreten Projekt hat sich die Soravia Group aufgrund der langjährigen Erfahrungen für Tecno Office Consult entschieden. Bereits in anderen Projekten der Soravia Group, wie zum Beispiel TownTown, hat Tecno Office Consult gemeinsam mit dem international anerkannten Quickborner Team aus Deutschland ihr Können unter Beweis gestellt. Im Falle der Old Mill ergab die Evaluierung der Bürogrundrisse, dass sich die gesamte Planung inklusive Anlieferung, Erschließung, Flächeneffizienz etc. als sehr positiv herausstellte. Im Detail wurden jedoch einige Optimierungsmöglichkeiten entdeckt und kritisch hinterfragt, die auf den ersten Blick nicht zu erkennen waren. Zum Beispiel war die Liftkapazität ausreichend, die Größe stellte jedoch ein Problem dar. Zumindest ein Lift sollte so groß ausgeführt werden, dass auch Möbel transportiert werden können. Der Kern wurde geringfügig adaptiert und somit noch nutzerfreundlicher organisiert.

Die verschiedenen Nutzungssimulationen eignen sich ausgezeichnet, um potenziellen

Mietern die mögliche Anzahl der Arbeitsplätze zu visualisieren und gleichzeitig die unterschiedlichen Arbeitsplatzmodelle wie Open Space, Kombibüro sowie Zellenbüro aufzuzeigen.

Zu guter Letzt wurde auch die vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung auf Qualität und Nachhaltigkeit sowie Flexibilität überprüft. Man soll es nicht für möglich halten, aber sieht man sich in Belgrad bei der Konkurrenz um, staunt man über neu eröffnete Bürogebäude, welche ihren zukünftigen Mietern zum Beispiel Estrichboden im Bürobereich anstatt Hohlraum- oder Doppelboden anbieten. Und Sonnenschutz trotz einer vollflächigen Glasfassade hat sich auch noch nicht in allen Projekten in Belgrad durchgesetzt. Zu erwähnen ist jedoch, dass sich solche Ausstattungen hauptsächlich in Objekten befinden, die von lokalen Entwicklern errichtet wurden.

Es bleibt jedem Entscheidungsträger selbst überlassen, ob ein Gebäudeoptimierer in ein Projekt mit eingebunden werden soll oder nicht. Es macht auch sicher nicht bei jedem Projekt Sinn, einen Konsultanten hinzuzuziehen. Im Vergleich zum gesamten Planungshonorar oder gar zu den Projektkosten bleibt diese Investition jedoch verschwindend gering und der Mehrwert kann ein Vielfaches vom investierten Honorar sein. II

**INFO****VORGEHENSWEISE**

Als Erstes wird das Leistungsbild hinsichtlich Aufgabenstellung, Zielsetzung, Vorgehensweise und der zu untersuchenden Schwerpunkte erarbeitet. Im Projekt „Old Mill“ sah das wie folgt aus:

**1.) Aufgabenstellung**

Das vorliegende Entwurfskonzept für den „Old Mill“-Komplex sollte unter organisatorisch funktionalen Gesichtspunkten im Hinblick auf Funktionalität, Nutzungsflexibilität und Wirtschaftlichkeit überprüft und bewertet werden. Weiters sollten vorhandene Optimierungspotenziale aufgezeigt werden.

**2.) Zielsetzung**

- Verbesserung und Angleichung der Funktionalität, Nutzungsqualität und Wirtschaftlichkeit des Gebäudes an derzeitige und zukünftige Markterfordernisse und damit Erhöhung der Vermietungschancen.
- Sicherstellung der Marktüberlegenheit und Zukunftssicherheit des Gebäudes durch intelligente, innovative und wirtschaftliche Nutzungskonzepte.
- Deutliche Differenzierung vom Wettbewerb durch die funktionale Performance des Gebäudes und Gewährleistung eines wirtschaftlichen Betriebs.

**3.) Im Wesentlichen wurden dann folgende Schwerpunkte untersucht:**

- Das äußere und innere Erschließungskonzept.
- Die Schlüssigkeit und Funktionalität des Anlieferungs- und Warenverteilungskonzepts.
- Mögliche ineffiziente Funktionalität bzw. Büronutzungen in Bezug auf das statische Konzept.
- Das Konzept einer nachfrageorientierten Mietbereichsbildung.
- Optionale zukunftsorientierte Nutzungskonzepte.