

Modernes Ambiente statt 80er-Jahre-Tristesse

RECYCLING. Ein frischer Anstrich und ein neuer Teppichboden reichen nicht aus, um unzeitgemäße Büros wieder herzurichten.

von MELANIE MANNER



Gründlich. *Conwert-Vorstand Thomas Rohr (li.) und Berater Ewald Stückler machen unansehnliche Gebäude marktfähig*

Mit Ende des Jahres wird Siemens aus dem Gebäude Rampengasse 3-5 in Wien ausgezogen sein, „und für uns stellt sich die Frage, was machen wir ab dem 1. Jänner damit?“, sagt Simone Selden. Sie ist Head of Portfolio Management beim Eigentümer Eco Business-Immobilien in Wien und hat die schwierige Aufgabe, den Bau den in den 1970ern – nämlich die Gesamtfläche von 7500 Quadratmetern – wieder auf den Markt zu bringen. „Das geht nur, wenn das Gebäude nicht auf dem Stand der Technik von vor 20 Jahren ist.“ Zu viel Konkurrenz durch Neubauten und eine schwierige Marktlage bedeuten für Bestandsgebäude die Gefahr, zum Ladenhüter zu werden.

Zeitlich ist der Büroberater T.O.C. dabei, für Eco eine Bestandsaufnahme zu machen und gemeinsam

mit Selden ein Konzept zu entwickeln. Welche Änderungsmaßnahmen notwendig sein werden, wird sich erst im Laufe des November zeigen. Sicher ist, dass abgehängte Decken und Doppelböden eine Rolle spielen. Auch Belichtungs-, Lüftungs- und Klimatisierungs- sowie Verkabelungskonzepte werden miteinander verglichen. „Ich muss mir natürlich durchrechnen, ob ich das über die Miete wieder hereinbringe“, sagt Selden. Die Veränderungen dann werden innerhalb von drei Monaten durchgeführt.

NICHT NUR BEHÜBSCHT. „Gebäude-Recycling“ nennt T.O.C.-Geschäftsführer Ewald Stückler diesen Prozess. Seit zwei Jahren bietet er Selbigen an. „Das fällt in den Zeitraum des großen Crashes hinein.“ Von einer gewöhnlichen Behü-

schung vor der Weitervermietung unterscheidet sich das Gebäude-Recycling durch die Gründlichkeit der Analyse. „Früher hat man frisch ausgemalt und einen neuen Teppichboden gelegt. Heute schickt man uns mit der Helmkamera durch, um zu analysieren, was das Gebäude bietet und was der Markt fordert.“

Conwert-Vorstand Thomas Rohr hat eine ähnliche Ausgangslage wie Selden. Das alte Gebäude der Niederösterreichischen Versicherung auf der Roßauer Lände in Wien bietet auf 10.000 Quadratmetern schlichte 80er-Jahre-Tristesse. „Es ist ein heruntergewirtschaftetes Bürohaus, das einfach nicht mehr dem Zeitgeschmack entspricht“, sagt Rohr. Nun soll es eine spiegelnde Fassade und eine moderne technische Ausstattung geben; auch innen wird viel verändert: Die 15

Quadratmeter Platz pro Mitarbeiter werden auf elf reduziert, Belichtung und Technik neu gestaltet. Ob Großraum- oder Zellenbüro wird noch evaluiert.

Sewada Howsepian, Leiter der Gewerbeabteilung bei der Resag, ist mit der Abwicklung betraut. Er schwärmt bereits von Innenhöfen und Verbindungsbrücken, die den menschlichen Austausch fördern sollen. Im späten Frühjahr soll die Arbeit daran bereits beginnen. „Im Herbst wollen wir die ersten Ein-

«Es ist ein heruntergewirtschaftetes Büro, das nicht mehr dem Zeitgeschmack entspricht.»

Thomas Rohr, Conwert-Vorstand

zugstermine haben.“ Mit dem ersten Mietinteressenten, der Stadt Wien, wurden bereits Verhandlungen laufen. Von Büroflächen über 250 Quadratmeter bis zu ganzen Geschossen von mehr als tausend Quadratmetern sollen Interessenten alles bekommen können.

Selbst wenn „rezyklierte“ Gebäude häufig auf nur ein Unternehmen abgestimmt wurden, müssen sie nun für mehrere kleine Mieter attraktiv gemacht werden. „Es ist ja derzeit nicht anzunehmen, dass man für alles einen Großmieter findet“, sagt Stückler. Daher sei es wichtig, dass die Innengestaltung flexibel bleibe. Wichtig sei auch, früh genug anzufangen, ein Jahr Vorlaufzeit ist notwendig. Die Analyse ist nicht unbedingt billig: Als Beispiel nennt Stückler einen Preis von 15.000 € bei einem Gebäude von 10.000 Quadratmetern. □