

Wo steht das *beste* Büro- haus?

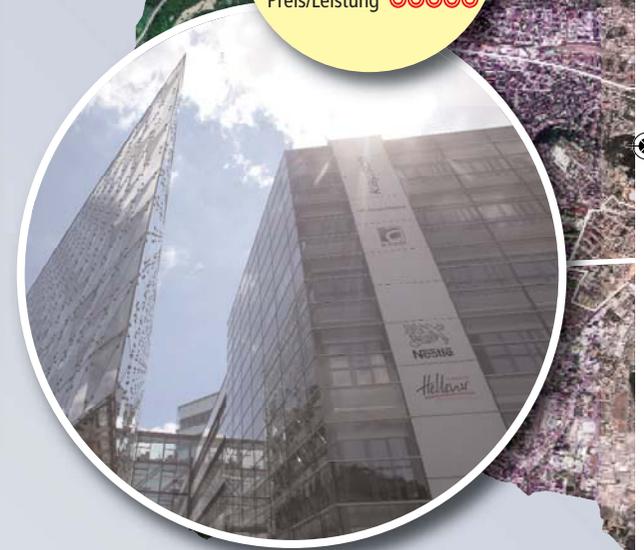
Rivergate

Erreichbarkeit 🍷🍷🍷🍷
 Infrastruktur 🍷🍷🍷🍷
 Ausstattung 🍷🍷🍷🍷
 Preis/Leistung 🍷🍷🍷🍷



Euro Plaza

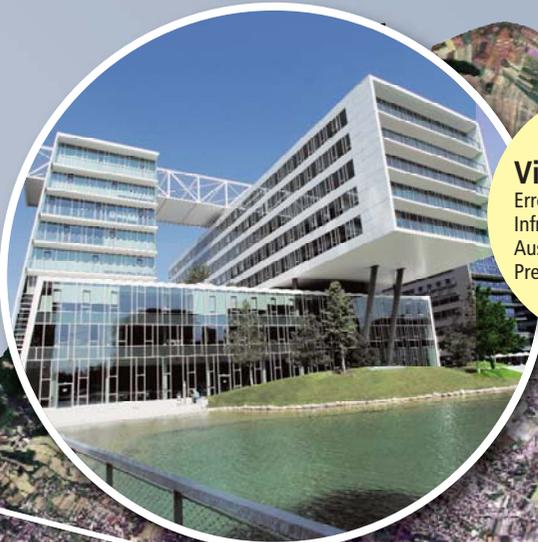
Erreichbarkeit 🍷🍷🍷🍷
 Infrastruktur 🍷🍷🍷🍷
 Ausstattung 🍷🍷🍷🍷
 Preis/Leistung 🍷🍷🍷🍷



Die größten und modernsten Bürohäuser des Landes rittern um Mieter. GEWINN hat sieben Top-Standorte in Wien und Umgebung – von Rene Benkos Rivergate bis zum neuen Viertel Zwei im Wiener Prater – mit Experten bewertet und zeigt ihre Stärken und Schwächen. Wo Sie die niedrigsten Betriebskosten zahlen, die U-Bahn direkt vor die Tür fährt und die Klimaanlage nicht zieht.

VON ROBERT WIEDERSICH

Fotos: Michael Heizmannseder, Pepo Schuster



Viertel Zwei

- Erreichbarkeit ☹☹☹☹
- Infrastruktur ☹☹☹☹
- Ausstattung ☹☹☹☹
- Preis/Leistung ☹☹☹☹



Catamaran

- Erreichbarkeit ☹☹☹☹
- Infrastruktur ☹☹☹☹
- Ausstattung ☹☹☹☹
- Preis/Leistung ☹☹☹☹



TownTown

- Erreichbarkeit ☹☹☹☹
- Infrastruktur ☹☹☹☹
- Ausstattung ☹☹☹☹
- Preis/Leistung ☹☹☹☹



Marximum

- Erreichbarkeit ☹☹☹☹
- Infrastruktur ☹☹☹☹
- Ausstattung ☹☹☹☹
- Preis/Leistung ☹☹☹☹

Brunn am Gebirge



Campus 21

- Erreichbarkeit ☹☹☹☹
- Infrastruktur ☹☹☹☹
- Ausstattung ☹☹☹☹
- Preis/Leistung ☹☹☹☹

▶ **W**er mit Ewald Stückler und seinen Mitarbeitern durch ein Bürohaus geht, braucht viel Zeit. Denn Stückler sieht alles, was dem normalen Büromieter nicht auf den ersten Blick auffällt, auf den zweiten Blick aber viel Ärger verursachen kann. Entspricht die Klimaanlage dem neuesten Stand oder erhöht ein unangenehm kalter Luftzug bloß die Zahl der Krankenstände? Sind die Fluchtwege auch für die vielen Mitarbeiter eines Großraumbüros breit genug? Hält der Sonnenschutz die Hitze wirklich draußen? Ist die Garageneinfahrt nur für Smart-Fahrer groß genug oder kommt auch der 7er-BMW des Chefs kratzerfrei zum ▶

IMMOBILIEN

► GEWINN-Bürohausvergleich

- ▷ **Parkplatz?** Lässt die Pflege des schönen Parks vor dem Büro die Betriebskosten explodieren?

Stückler ist Geschäftsführer von TOC Tecno Office Consult. Er berät Firmen bei der Suche nach dem perfekten Standort. Für GEWINN hat das Expertenteam von TOC bereits zum zweiten Mal sieben moderne Bürohausgroßprojekte unter die Lupe genommen – teilweise noch bevor die ersten Mieter eingezogen sind. Und die Mieter können es sich momentan

leisten, wählerisch zu sein. Das Angebot an neuen Flächen steigt weiter an, insgesamt stehen in Wien zwischen 500.000 und 600.000 Quadratmeter leer.

Mit Ausnahme des Campus 21, der noch in Niederösterreich liegt, befinden sich alle geprüften Objekte in Wien. Einerseits um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, andererseits werden ähnlich große Bürohäuser in den Bundesländern schlicht nicht gebaut. So wurden im Jahr 2009 in ganz Graz

36.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt, während allein das neu errichtete Rivergate am Wiener Handelskai über 50.000 Quadratmeter zur Vermietung anbietet.

Die beste Lage

Das schönste Bürohaus mit der effizientesten Fläche und besten Technik wird lange leer stehen, wenn die Lage nicht passt und es für die Mieter mühsam zu erreichen ist. Mit einer Bushaltestelle allein ist das Thema öffentliche



Fotos: Michael Hezmann/Seider, Pepo Schuster

Die Architektur des Viertel Zwei kam bei den Experten am besten an. Das Campus-Konzept mit unterschiedlichen Bürohäusern überzeugte auch viele Großunternehmen wie OMV, Schenker, Novartis oder Unilever, die hier ihre neuen Zentralen gegenüber des grünen Praters ansiedelten

TownTown im dritten Bezirk fällt durch seine breite Piazza mit rotem Asphalt auf. Gekühlt wird hier mit umweltfreundlicher Fernkälte



Platz eins für das Rivergate bei der öffentlichen Verkehrsanbindung. S-Bahn und U-Bahn fahren bis vor die Haustür



Verkehrsmittel nicht erledigt. Hier haben die Planer offensichtlich aus den Fehlern der Vergangenheit gelernt. Alle Wiener Standorte haben eine U-Bahn-Station vor der Haustür, TownTown sogar zwei. Der Catamaran wird im Oktober über die verlängerte U2 erreichbar sein. Nur der Campus 21 in Brunn am Gebirge ist nicht direkt an das U-Bahn-Netz angeschlossen. Und wer hat die beste öffentliche Verkehrsanbindung von allen? „Das Rivergate belegt hier Platz eins“, urteilt Stückler. Das von Rene Benkos Signa soben fertiggestellte Gebäude neben dem Millennium Tower ist nur 20 Meter von der U6 und der Schnellbahn-Station entfernt, dazu kommen Bus- und Straßenbahnlinien und ein dichtes Radwegenetz. Top: Für Fahrräder gibt es einen 100 Plätze großen, hellen und sicheren Abstellraum, samt ange-dockten Duschen und Garderoben für die Biker.

Was die Autobahnanschlüsse betrifft sind alle Standorte perfekt erschlossen. Marximimum, TownTown, Viertel Zwei, Catamaran und Euro Plaza liegen nahe an der Südosttangente.



Im Catamaran am Handelskai befindet sich auch die ÖGB-Zentrale. Die markanten Glasboxen am Dach stehen noch frei. Ab Oktober hält die U2 direkt vor dem Gebäude

So schafft man es in unter 20 Minuten zum Flughafen. Vom Rivergate ist man schnell auf der Donauuferautobahn und vom Campus 21 über die hauseigene Autobahnauffahrt sofort auf Außenring- und Südautobahn, Tangente und S1 Richtung Flughafen.

Die schönste Architektur

„Das Viertel Zwei hat die modernste Architektur, die auch den internationalen Vergleich nicht scheuen muss“, sagt Stückler, der sich bei Campus 21 und Euro Plaza punkto Optik mehr Mut gewünscht hätte. Immerhin spricht ein

beeindruckendes Gebäude auch leichter potenzielle Mieter an und ist gut für deren Image. Tatsächlich punktet das Viertel Zwei im Prater, in dem Firmen wie OMV, Schenker oder Unilever ihre Zentralen haben, mit einer Vielzahl unverwechselbarer Bürohäuser, die sich trotzdem zu einem gelungenen Ensemble fügen. Als Zentrum dient ein künstlicher See, umgeben von einer autofreien Parklandschaft.

Auf einzelne kleinere Bürohäuser anstelle eines großen setzen auch Euro Plaza und Marximum. Der Vorteil: Firmen mieten ein ganzes Gebäude, set-

Türme im zweiten Teil des Vergleichs

„Flache“ Bürohäuser mit hohen Bürotürmen zu vergleichen ist für Immobilienprofis wie der Vergleich von Äpfeln mit Birnen. Experte Ewald Stückler erklärt, warum: „Aufgrund der Höhe sind natürlich auch die Baukosten höher, die Haustechnik und die Sicherheitseinrichtungen aufwendiger. Dadurch steigen Miete und Betriebskosten. Außerdem ist der Grundriss ein anderer, was sich negativ auf die Flächeneffizienz auswirkt.“ GEWINN wird daher die heimischen Bürotürme in einem eigenen Vergleich in einer der nächsten Ausgaben unter die Lupe nehmen.

zen ihr Logo drauf und schon hat man ein klar erkennbares Own Company Building, ohne in der Mietermasse unterzugehen. Stückler: „Derzeit hat man im Marximum die beste Möglichkeit, ein Own Company Building zu reali- ▶

Ich habe Zugriff
auf über 30.000 Objekte
und das auf Knopfdruck.
Und wie viele können Sie anbieten?

Ihre Vorteile:

- Weltweit einzigartige Vernetzung von aktuell 485 Lizenznehmern
- Zusätzlicher Profit durch Gemeinschaftsgeschäfte
- Sie entscheiden über den Kooperationsumfang mit anderen Immobilienbüros

edireal.com
Software für Immobilien



Immobilien vermarkten | vermitteln | verkaufen

EDI-Real Software GmbH, Deggendorfstraße 2, 4030 Linz
Tel.: 0732 714 914, E-Mail: office@edireal.com, www.edireal.com



IMMOBILIEN

► GEWINN-Bürohausvergleich



Außenliegender Sonnenschutz wie hier beim Rivergate hält die Hitze draußen, aber nicht alle Bürohäuser haben einen



Die Fenster der Bürohäuser lassen sich zumindest kippen. Auch wenn dadurch die Klimaanlage oft umsonst kühlt



Fotos: Michael Hetzmanseder, Pepo Schuster

Erfrischung im See des Viertel Zwei. Die Parklandschaft zwischen den Büros wird von den Mitarbeitern gut angenommen

GEWINN-Bürohausvergleich: Alle Daten & Fakten

	Campus 21	Catamaran	Euro Plaza	Marximum	Rivergate
Adresse	Liebermannstraße Europaring, 2345 Brunn am Gebirge	Handelskai 348, 1020 Wien	Am Euro Platz, 1120 Wien	Modecenterstraße 17, 1100 Wien	Handelskai 92, 1200 Wien
Vermieter	ECO Business-Immobilien AG	HK 348 Vermögensverwaltung	Strauss & Partner	Hochtief Development Austria	Office Center Handelskai*
Homepage (www.)	campus21.at	catamaran-offices.at	europlaza.at	marximum.at	rivergate.at
Architekt	ATP	B&M Architektur	Heinz Neumann	Gobiet&Partner	Auer+Weber+Assoziierte
Gesamtfläche (brutto) in m ²	51.600	60.100	156.000	43.669	91.443
Bürofläche	40.300	41.000	142.300	40.350	45.100
Lager/Archiv	10.000	1.370	7.600	1.600	1.900
Anzahl der Geschoße	7	10	6	9	12
Zentraler Empfangsbereich	–	✓	✓	✓	✓
Own Company Building	✓	–	✓	✓	–
Lärmbelastung	bedingt	bedingt	keine	keine	keine
Flächeneffizienz (in m ²)	😊😊😊😊	😊😊😊😊	😊😊😊😊😊	😊😊😊😊	😊😊😊😊😊
Achsraster/Raumtiefe	2–25/2–25	3,6–7,5/5–7	1,35/4,6–5,9	1,35/4,5–6,5	1,3/4,4–6,4
Raumhöhe	2,7–3	2,8–2,88	2,8–3,27	2,8–3,2	2,85
kleinste Mieteinheit	15	416	15	400	290
Erreichbarkeit mit Öffis u. Auto	😊😊😊😊	😊😊😊😊	😊😊😊😊😊	😊😊😊😊😊	😊😊😊😊😊
U-Bahn/S-Bahn	–	U2 (ab Oktober)	U6/S-Bahnhof Wien-Meidling	U3	U6/6 S-Bahn-Linien
Bus	✓ z. B. Shuttlebus zur U6	✓	✓ 9 Bus-Linien	✓	✓ 5A, 11A
Straßenbahn	–	–	✓ 62	–	✓ 2, 31, 33
Garagenplätze	700	323	1.819	359	500
Autobahn-Anschluss	A2, A22, A23, A21, S1	A21, A22, A4	A2, A22, A23, A21, S1	A21, A22, A4	A22, A21
Fahrzeit z. Zentrum/Flughafen (Min.)	18/18	15/20	12/18	10/10	10/15
Infrastruktur (Essen, Einkaufen ...)	😊😊😊😊	😊😊😊😊	😊😊😊😊😊	😊😊😊😊	😊😊😊😊😊
Gastronomie/Nahversorgung	drei Restaurants	Restaurant	Restaurant, Bäcker, Merkur	Restaurant/Gasometer	McDonald's, Bäckerei/Millennium City
Fitnesscenter	Manhattan	–	–	–	Holmes Place Millennium City
Sonstiges	Kindergarten	direkt an Prater u. Donauinsel	Gesundheitszentrum, Catering	–	direkt an der Donauinsel
Ausstattung, Technik, Energie	😊😊😊😊	😊😊😊😊	😊😊😊😊😊	😊😊😊😊😊	😊😊😊😊😊
Klimatisierung	Lüftung mit Zweifach-Luftwechsel	Fancoils	Kühlbalken	Kühldecke	Bauteilaktivierung
Sonnenschutz außen	✓	–	✓	✓	✓
Fenster offenbar	✓	✓	✓	✓	✓
genutzte Alternativenergien	–	–	–	Fernwärme	Grundwasser, Geothermie, Fernwärme
Preis/Leistung (in Euro)	😊😊😊😊	😊😊😊😊	😊😊😊😊😊	😊😊😊😊😊	😊😊😊😊😊
Nettomiete/m ²	9,90 bis 12,50	12,50 bis 16,90	12,50 bis 15,–	12,20 bis 13,90	12,50 bis 17,90
Betriebskosten			2,17 bis 3,62	1,95	
Kühlung	2,32 bis 2,98	3,60	0,38 bis 0,92	1,–	3,50
Heizung	0,40 bis 0,50		0,34 bis 0,50		
Garagenplatz	50,– bis 70,–	90,–	80,–	95,– bis 105,–	140,–

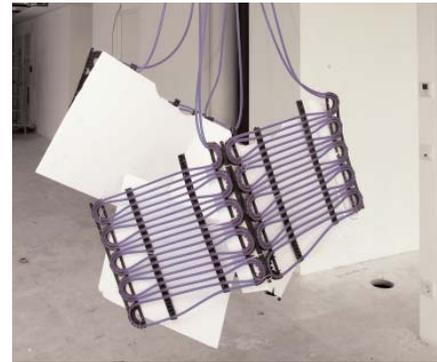
*) ImmobilienerichtungsgmbH & Co KG



Im Campus 21 stehen Kleinbüros ab 15 Quadratmeter zur Verfügung. Im Viertel Zwei muss man mindestens 500 Quadratmeter mieten



Effizienter Grundriss: In Maxim, TownTown, Viertel Zwei, Rivergate und Euro Plaza wird kein Platz verschwendet



Kühlleitungen in der Decke ersetzen die Klimageräte. Dadurch entsteht kein unangenehmer kalter Luftzug

TownTown	Viertel Zwei
Thomas-Klestil-Platz, 1030 Wien	Vorgartenstraße, 1020 Wien
KGAL, CommerzReal, STC AG	Viertel Zwei Entwicklung GmbH
towntown.at	viertelzwei.at
Baumschlagler-Eberle	u. a. henke & schrieck
128.000	120.000
88.000	78.000
7.000	6.725
3-22	4-23
✓	-
✓	✓
keine Angabe	keine Angabe
☹☹☹☹	☹☹☹☹
5,6/4-7	1,33/4,8-6,1
2,8-3	3
keine Angabe	500
☹☹☹☹	☹☹☹☹
U3	U2
✓	✓
✓	-
650	700
A21, A22, A4	A21, A22, A4
7/10	10/15
☹☹☹☹	☹☹☹☹
mehrere Restaurants, Bäcker	mehrere Restaurants, Hotel, Bäcker
Injoy Kindergarten	Hotel Courtyard by Marriott Kindergarten
☹☹☹☹	☹☹☹☹
Betonkernaktivierung	Bauteilaktivierung
✓	-
✓	✓
Fernkälte, Solarenergie	Fernwärme
☹☹☹☹	☹☹☹☹
11,- bis 18,-	13,- bis 18,-
2,30 bis 3,-	
keine Angabe	4,10 bis 4,25
verbrauchsabhängig	
126,- bis 152,-	105,-

Quelle: GEWINN, TOC

sieren.“ Von fünf Häusern wurde erst eines vollständig vermietet.

Das Rivergate geht den umgekehrten Weg. Es hat seine 50.000 Quadratmeter Fläche in ein Gebäude gepackt, das durch seine gewölbte Form nicht minder markant ist. Fazit: Das Haus fällt selbst direkt neben dem 200 Meter hohen Millennium Tower auf und ermöglicht auch von den hinteren Büros noch einen schönen Blick auf die Donau.

Die grünste Technik

Bei der Nutzung umweltfreundlicher Technik haben Rivergate und Town

Town die Nase vorn. Beide nutzen Geothermie, TownTown kühlt mittels Fernkälte. Angenehm und mit geringem Energieverbrauch verbunden ist auch die Klimatisierung mittels Bauteilaktivierung. Dabei wird über Kühlschläuche die Decke gekühlt und es kommt zu keiner Zugluft. Für TownTown-Boss Michael Kraus ein klarer Vorteil: „Wir blasen den Leuten nicht die kalte Luft ins Gnack.“ Der Nachteil: Die Temperaturabsenkung dauert länger. Karl-Heinz-Strauss, Entwickler des Euro Plaza und neuer Chef des Baukonzerns Porr, will die optimale Lösung gefun-

Wie die Büros von TOC geprüft wurden

Die Unternehmensberatung TOC Tecno Office Consult hat sich auf Büroimmobilien spezialisiert. Sie berät sowohl Unternehmen bei der Wahl des besten Standorts als auch Bauherren bei der Optimierung ihrer Immobilie nach wirtschaftlichen Kriterien. TOC-Geschäftsführer Ewald Stückler (im Bild 1. von rechts), Architekt Christian Pistauer und Senior Consultant Margit Germany waren mehrere Monate mit der Datenerhebung und der Begehung der Objekte beschäftigt. Danach bewerteten die Experten jedes Objekt auf einer fünfstufigen Bewertungsmatrix. Bis zu fünf Sterne wurden einerseits für Gebäudedaten wie nutzbare Bürofläche oder Klimatisierung vergeben. Andererseits nahmen die Prüfer auch die Infrastruktur im Haus und darum herum unter die



Foto: toc

Lupe. So punktete man mit der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der Qualität der Nahversorgung/Gastronomie. Genau erhoben wurde natürlich auch die Höhe der Miete und der Betriebs- und Energiekosten. Insgesamt umfasste der Kriterienkatalog mehr als 50 Fragen.

IMMOBILIEN

► GEWINN-Bürohausvergleich

den haben: „Wir kühlen mit Kühlballen. Das schafft die Behaglichkeit einer Bauteilaktivierung und die Leistung eines Fancoils.“ Fancoils sind einzelne kleine Klimageräte. Sie gelten mittlerweile aus Komfort- und Energiegründen als veraltet. Nur im Catamaran wird die Kühlung noch über Fancoils erledigt. Für die Kühlung ist außerdem der Sonnenschutz wichtig. Nur ein außen angebrachter Sonnenschutz – besonders auffällig ist dieser am Rivergate – hält die Hitze wirklich draußen.

In allen bewerteten Bürohäusern sind die Fenster zusätzlich zu öffnen oder lassen sich zumindest kippen. „Die Mitarbeiter wollen natürliche Luft bekommen. Energietechnisch bringt das aber nichts, denn im Sommer kommt so die heiße Luft nach drinnen“, meint Stückler.

Die effizienteste Fläche

Wie hohe Kosten ein Büro verursacht, hängt stark von der Nutzbarkeit der Flächen ab. Tote Flächen wie große Empfangsbereiche oder überdimensionierte Teeküchen bedeuten zusätzlich zu zahlende Quadratmeter. „Euro Plaza und Viertel Zwei haben durch

einen optimalen Grundriss und einen geringen Nebenflächenanteil bei der Flächeneffizienz die Nase vorn. Town Town, Rivergate und Marximum sind ebenfalls sehr gut einzustufen“, so Stückler, der kritisiert: „Der Campus 21 fällt durch ein hohes Maß an Verkehrsflächen auf. Das wirkt sich auf die nutzbare Mietfläche negativ aus.“ Weniger auszusetzen hatten die Experten an der riesigen Eingangshalle im Euro Plaza, die gleichzeitig ein voll ausgestatteter Veranstaltungsbereich ist.

Vom Grundriss der Gebäude hängt auch die Umsetzung der optimalen Büroform ab, z. B. Großraum-, Team- oder Einzelbüro. „Viertel Zwei, TownTown, Marximum, Euro Plaza und Rivergate lassen hier keine Wünsche offen“, lobt Stückler, während Catamaran und Campus 21 kleine Schwächen haben. Dafür bieten der Campus 21 und auch Euro Plaza die Möglichkeit, Kleinbüros ab 15 Quadratmeter zu mieten. Die Allgemeinflächen wie Sanitäreinrichtungen oder Küche teilt man sich mit anderen Mietern.

Kleinbüros sind nicht selbstverständlich. Das Viertel Zwei eignet sich beispielsweise erst für Firmen, die Flächen ab 500 Quadratmeter benötigen,

im Rivergate geht es bei 290 Quadratmetern los.

Die beste Infrastruktur

Große Unterschiede gibt es bei der Infrastruktur am und um die Standorte. Im Bereich Work-Life-Balance punktet das Viertel Zwei mit seiner Nähe zum grünen Prater, vom Rivergate ist es nur ein Sprung auf die Donauinsel. Fitness Center haben Rivergate (gegenüber in der Millennium City), TownTown, Viertel Zwei und Campus 21. Die letzten drei verfügen auch über eigene Kindergärten.

„Das Euro Plaza hat mit seinem neuen beliebten Großrestaurant als Herzstück der Anlage ein früheres Manko in der Infrastruktur ausgelöscht. Das Rivergate hat bei der Gastronomie noch Aufholbedarf. Im Moment gibt es nur einen McDonald's im Haus“, sagt Stückler. Jedoch gibt es in der gegenüber liegenden Millennium City bereits ein großes Gastro- und Shoppingangebot. Auch von Viertel Zwei (Stadion Center) und Marximum (Gasometer) erreicht man Einkaufszentren zu Fuß. Im Marximum selbst spielt sich bis auf ein Restaurant aber auch noch nicht besonders viel ab. Für mehr Leben müssen erst weitere Mieter sorgen. Als ausbaufähig bezeichnet Stückler das Infrastrukturangebot bei Catamaran und Campus 21. Die Gegend um den Catamaran soll sich allerdings in den nächsten Jahren noch deutlich entwickeln.

Das beste Preis-Leistungs-Verhältnis

Hier stellt Tester Stückler allen Standorten relativ gute Noten aus: „Für das Niveau, das in Österreich geboten wird, sind die Mieten moderat.“ Ein Kostenvergleich zahlt sich aber dennoch aus. Die Mieten liegen zwischen neun Euro (Einstiegsbereich Campus 21) und 18 Euro (teuerste Flächen in Viertel Zwei und TownTown). Stückler rät aber, nicht nur nach der Nettomiete pro Quadratmeter zu gehen: „Oft sind Gebäude trotz höherer Miete durch geringeren Flächenbedarf oder niedrigere Betriebskosten das bessere Geschäft.“

Bei den Betriebskosten inklusive Heizung und Kühlung muss man im besten Fall mit Werten zwischen drei und vier Euro rechnen. Am günstigsten sind hier Marximum und Campus 21. Spitzenreiter bei den Betriebskosten ist das Viertel Zwei mit 4,1 bis 4,25 Euro inklusive Heizung und Kühlung. **G**

Das Marximum bei den Gasometern besteht aus fünf frei stehenden Gebäuden. Das kommt bei Firmen gut an, die ihr Haus nicht mit anderen Mietern teilen wollen. Am Dach ist Platz für Firmenlogos



Fotos: Michael Heizmannseider

Karl-Heinz Strauss hat das Euro Plaza zu einem erfolgreichen Standort gemacht. Jetzt wechselt er auf den Chefsessel beim Baukonzern Porr

