

Wer hat den *besten* Büro- turm?

City Tower Linz

Erreichbarkeit	***
Infrastruktur	****
Ausstattung	***
Preis/Leistung	***

GEWINN hat die höchsten Häuser des Landes mit Experten unter die Lupe genommen – vom Millennium Tower über den Linzer City Tower bis zu den Twin Towers am Wienerberg. Wo ihre Stärken und Schwächen liegen und Mieter für die schönste Aussicht am wenigsten zahlen müssen.

VON ROBERT WIEDERSICH

▶ **A**b 50 Meter ist man ein Hochhaus. Zumindest in Österreich. 1931 wurde das erste Hochhaus des Landes in der Wiener Innenstadt errichtet, zahlreichen Kritikern zum Trotz. Zur gleichen Zeit wurde in New York schon das 443 Meter hohe Empire State Building fertiggestellt.

Tech Gate Tower

Erreichbarkeit	****
Infrastruktur	****
Ausstattung	****
Preis/Leistung	****

IZD Tower

Erreichbarkeit	****
Infrastruktur	****
Ausstattung	****
Preis/Leistung	****

Millennium Tower

Erreichbarkeit	*****
Infrastruktur	*****
Ausstattung	****
Preis/Leistung	*****

Vienna Twin Tower

Erreichbarkeit	***
Infrastruktur	*****
Ausstattung	*****
Preis/Leistung	*****

Fotos: Michael Heitzmannseder, CPB Immobilienverhandlung GmbH, Pepo Schuster, Peter Watzal, ZOE Fotografie

So hoch wie das Empire State Building ist nach wie vor kein Gebäude in Österreich. In den letzten zehn Jahren haben sich Bürotürme – hierzulande immer mit dem Zusatz Tower versehen – aber durchgesetzt. Dabei konzentriert sich die Bautätigkeit auf Wien und Linz.

Im September nahm GEWINN die „flachen“ Bürohäuser unter die Lupe. Im zweiten Teil des Büroimmobilienvergleichs sind nun fünf von Öster-

reichs höchsten und größten Bürotürmen an der Reihe. Gemeinsam mit dem Büroexperten Ewald Stückler und seinem Team von Tecno Office Consult wurde jedes Detail in und um die Türme betrachtet. Von der Erreichbarkeit mit Öffis über die Haustechnik bis hin zu Extras für die Mitarbeiter wie Einkaufsmöglichkeiten und Fitnesscenter. Die gebotene Qualität wurde außerdem im Vergleich zu Miete und Betriebskosten beurteilt.

Das höchste Statussymbol

Wer sich in einem Turm einmietet, tut dies nicht nur wegen der schönen Aussicht. Ein Büro hoch über den anderen steht für Prestige, Erfolg und „Gesehen werden“ und ist teurer als ein Flachbau. Ein Tower muss deshalb eine „Landmark“ sein, ein weithin sichtbares Statussymbol. Hier stehen der Millennium Tower und der Vienna Twin Tower hervor. Ersterer ist mit 202 Me-

► GEWINN-Büroturm-Vergleich

tern das derzeit höchste Haus Österreichs und dementsprechend imposant. Außerdem überzeugt er architektonisch durch die zwei ineinandergeschobenen Zylinder. Der Twin Tower ist zwar „nur“ 138 Meter hoch, bietet aber dank seines Bauplatzes am Wienerberg die absolut höchsten Büros in der Hauptstadt. Wer auf der Südbahn nach Wien fährt, sieht ihn schon weit vor der Stadtgrenze.

Schwerer fällt man als einzelnes Hochhaus über der Donau rund um die UNO City auf. Dort herrscht die höchste Büroturmdichte Wiens. Der 75 Meter hohe Tech Gate Tower mit seiner markanten, spitz zulaufenden Fassade

steht momentan noch in der ersten Reihe vom Donauufer aus gesehen. Schon 2012 wird er allerdings in die zweite Reihe rücken. Dann wird der 220 Meter hohe DC Tower (siehe: Neue Wolkenkratzer direkt am Donauufer) vor dem TechGate aufragen. Der freie Blick bis zu Stephansdom und Schneeberg soll aber trotzdem bewahrt bleiben. Nur wenige Gehminuten vom Tech Gate entfernt steht der 138 Meter hohe IZD Tower an der Wagramer Straße. Neben dem hammerförmigen Vorbau in den obersten Stockwerken fällt er vor allem durch seine riesigen Flächen auf. Mit fast 55.000 Quadratmetern Büro ist er größer als jeder andere Turm.

Einen freien Blick hat man auch von den aneinander gebauten Linzer Türmen City Tower I und II: je nach Büro entweder auf die Hochhöfen der voest oder Altstadt und Pöstlingberg. Der älteste Linzer Büroturm ist zwar mit 60 Metern nicht mehr der höchste der Landeshauptstadt, fällt aber inmitten der umliegenden flachen Bauten weiter auf.

Öffis und Autobahn im Haus

Am besten, man fährt von der Autobahn direkt in die Garage oder steigt aus der U-Bahn im Büro aus. Manche Bürostandorte sind schon nahe dran an dieser Idealvorstellung. Von allen getesteten Türmen ist man in wenigen Minuten auf der Autobahn. Für viele Mitarbeiter noch wichtiger: Tech Gate und IZD Tower haben die U1-Station vor der Haustür, der Millennium Tower die U6 und eine S-Bahn-Station, von der man ohne Umsteigen zum Flughafen gelangt. Beim Twin Tower fehlt der direkte U-Bahn-Anschluss. Immerhin verkehrt zu den Stoßzeiten alle sieben Minuten ein eigener Shuttle-Bus. Für Büroexperte Stückler „ein Mangel, den nur noch die Stadtplaner beheben können“. Beim Linzer City Tower hat die Erreichbarkeit mit Öffis nicht den Stellenwert wie in Wien. Trotz Bus- und Straßenbahnhaltestellen kommen laut Auskunft der Betreiber die meisten Mitarbeiter mit dem Auto.

Neue Wolkenkratzer direkt am Donauufer

Auf dem Wiener Hochhausmarkt wollen derzeit zwei spektakuläre Projekte hoch hinaus: Der DC Tower I und der Marina Tower, die beide direkt am Donauufer entstehen. Am DC Tower bei der UNO City wird seit Sommer gebaut. Ende 2012 soll der mit 220 Metern höchste Wolkenkratzer Österreichs fertig sein. 15 der 60 Stockwerke wird die spanische Hotelkette Sol Melià belegen, für die restlichen Flächen laufen erste Gespräche mit Büromietern. Mit einer Spitzenmiete von 29 Euro pro Quadratmeter will der DC Tower I für Wiener Verhältnisse auch bei den Mieten neue Höhen erklimmen. Nur zwei bis vier der obersten Stockwerke sind derzeit für bis zu 500 Quadratmeter große Wohnungen vorgesehen. Die heimische Prominenz zeigt dem Vernehmen nach schon jetzt reges Interesse an den Flächen mit unschlagbarem Ausblick.

Wenn die Vermietung des 300 Millionen Euro teuren DC Tower I gut läuft, soll sein Bruder, der kleinere DC Tower II, im Anschluss gebaut werden und 2015 fertig sein.

Noch im Planungsstadium befindet sich der etwa 100 Meter hohe Marina Tower. Der Spatenstich soll bis Sommer 2011 erfolgen, Fertigstellung Anfang 2013. Das Turmprojekt profitiert von der gerade verlängerten U2, die vor der Haustür des Stadtentwicklungsgebiets zwischen Prater und Do-



Foto: beyer.co.at

Der 100 Meter hohe Marina Tower will mittels Überbrückung des Handelskais direkt an das Donauufer rücken. Der Baustart ist für 2011 geplant

nau hält. Punkten wollen die Planer mit dem Umweltthema. So wird das Donauwasser für die Kühlung genutzt und kleine Windrotoren produzieren Strom. Dadurch sollen auch die Betriebskosten deutlich günstiger als in anderen Türmen ausfallen. Geplant ist außerdem eine Überplattung des Handelskais. So soll der Marina Tower noch näher an den Fluss rücken und den Zugang zum Yachthafen Donau-marina erleichtern, wo Wassertaxis in die Innenstadt ablegen.

Foto: Michael Hetzmannseder



Türme punkten mit hohen Sicherheitsstandards. Zutrittskontrollen wie hier im Millennium Tower sind üblich, auch wenn die Barrieren auf Besucher nicht sehr einladend wirken

Foto: Pepo Schuster



Wo finde ich welchen Mieter? Die elektronische Anzeigentafel in der Lobby des IZD Tower zeigt das hohe Ausstattungsniveau in den Türmen. Das spiegelt sich aber auch in den Mieten wider

Foto: Michael Hetzmannseder



Das Fitnesscenter mit der besten Aussicht: Im 35. Stock des Twin Towers kann man in Ronnie Leitgeb's Club trainieren. Der Blick reicht bei gutem Wetter bis zum Schneeberg

keine Rolle. Einzig der Millennium Tower plant eine solare Kühlung.

Fitness, Kino, Shopping-Center

Zuerst arbeiten, dann trainieren, einkaufen, essen gehen und noch ins Kino. Das kann man im Millennium Tower, der über das größte Einkaufszentrum verfügt, und im Twin Tower gleich im Haus erledigen. Auf der Donauplatte bei IZD Tower und Tech Gate Tower ist das Angebot etwas eingeschränkter. Der Linzer City Tower ist wiederum an ein Einkaufszentrum angebunden. Ein Fitnesscenter ist überall Standard, außergewöhnlich ist die Trainingsmöglichkeit aber im 35. Stock

des Twin Towers mit Blick über Wien. Dort hat der frühere Muster-Trainer Ronnie Leitgeb sein Studio eingerichtet. Millennium Tower und IZD Tower verfügen je über ein eigenes Holmes-Place-Fitness-Center.

Praktisch für Geschäftspartner: IZD und Twin Tower haben eigene Hotels, der Millennium Tower will hier nachziehen. Laut Turm-Manager Gerald Liebscher soll sich bald ein Mittelklassehotel über mehrere Stockwerke erstrecken.

Türme kosten mehr

In Bürotürmen werden neben der Wiener Innenstadt die höchsten Mieten

verlangt. Die Bandbreite zwischen den Stockwerken ist aber groß. Die günstigen unteren Etagen beginnen im Millennium Tower schon bei acht Euro pro Quadratmeter. Die Spitzenmieten für die oberen Stockwerke liegen in Wien zwischen 17 Euro (Millennium Tower) und 25 Euro (IZD). Das beste Preis-Leistungs-Verhältnis bieten für Bürotester Stückler Twin Tower und Millennium Tower. „Der Twin Tower ist von der Gebäudequalität höher einzuschätzen. Betrachtet man das Gesamtpaket, schließt der Millennium Tower durch die bessere öffentliche Anbindung aber wieder auf.“

Im Linzer City Tower ist die Miete mit 7,5 bis 10,5 Euro deutlich günstiger als in Wien. Auch bei den Betriebskosten liegt der oberösterreichische Turm mit weniger als zwei Euro inklusive Heizung und Kühlung im untersten Bereich. „Ein Preisschnäppchen, allerdings hinkt der City Tower den Wiener Türmen in puncto Qualität hinterher“, meint Stückler. Beim Preis-Leistungs-Verhältnis schneidet die Konkurrenz in der Bundeshauptstadt deshalb besser ab. Sie bietet eine höhere Bauqualität und mehr Service und Sicherheit wie Zutrittskontrollen und einen 24 Stunden besetzten Empfang. Das kostet, weiß Stückler: „Die Betriebskosten sind bei Bürotürmen im Schnitt um 1,50 Euro pro Quadratmeter und Monat teurer als in flachen Bürogebäuden.“

Bei den Betriebskosten gilt außerdem: je mehr Fläche, desto günstiger. So hat in Wien der große IZD Tower die niedrigsten Betriebskosten (3,89 Euro), während der kleine Tech Gate Tower auf 5,15 Euro kommt.

Wie die Türme 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) und die beiden Architekten Susanne Eder und Christian Pistauer waren mehrere Monate mit der Erhebung der Daten und der Begehung der Objekte beschäftigt. Bewertet wurden einerseits Gebäudedaten wie nutzbare Bürofläche, Haustechnik oder Energieeffizienz. Andererseits nahmen die Prüfer auch die Infrastruktur im Haus und darum her-



Foto: T.O.C. Geschäftsführer

um unter die Lupe. So gab es z. B. Punkte für die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder die Qualität der Nahversorgung/Gastronomie. Genau abgefragt wurde natürlich auch die Höhe der Miete und der Betriebs- und Energiekosten. Insgesamt umfasste der Kriterienkatalog mehr als 50 Punkte.

GEWINN-Büroturmvergleich: Alle Daten & Fakten

Büroturm	Millennium Tower	Vienna Twin Tower	IZD Tower	Tech Gate Tower	City Tower I & II
Adresse	1200 Wien, Handelskai 94–96	1100 Wien, Wienerbergstraße 11	1220 Wien, Wagramer Straße 17–19	1220 Wien, Donau-City-Straße 1+8	4020 Linz, Lastenstraße 36–38
Homepage (www.)	millenniumtower.at	businessparkvienna.com	izdtower.at	techgate.at	jbrandstetter.at, cyra.at
Architekt	G. Peichl, A. Podrecca, R. Weber	Massimiliano Fuksas	NFOG/Thomas Feiger	Holzbauer & Partner/ Frank & Partner	Kneidinger/Stögmüller
Baujahr	1999	2001	2001	2005	2001/2004
Höhe	202 m	Turm A: 138 m, Turm B: 126 m	138 m	75 m	Turm I: 54 m, Turm II: 60 m
Anzahl Bürogeschoße	48	A: 34, B: 31	38	18	I: 16, II: 18
Bürofläche	43.000 m ²	49.500 m ²	54.635 m ²	12.000 m ²	I: 4.700 m ² , II: 4.800 m ²
Lager-/Archivfläche	4.500 m ²	5.300 m ²	1.362 m ²	150 m ²	126 m ²
Freie Fläche	4.900 m ²	10.000 m ²	auf Anfrage	1.600 m ²	I: 1.160, II: 2.568 m ²
Flächeneffizienz	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★
Achsraster/ Raumtiefe	1,40/5,30 m	1,35/17,5 m	5,6/9 m	1,5/7,7 m	I: 4–4,8/14–21 m II: 4,5–7,5/5,5–5,8 m
Raumhöhe	2,8 m	2,97 m	2,8–3,8 m	3 m	I: 2,6–2,8 m II: 2,65 m
kleinste Mieteinheit	160 m ²	250 m ²	285 m ²	34 m ²	I: 273 m ² II: 97 m ²
Erreichbarkeit mit Öffis u. Auto	★★★★★	★★★	★★★★	★★★★	★★★
U-Bahn/S-Bahn	U6/S1–S9, S15, S45	Shuttlebus zu U6/ Bahnhof Meidling	U1	U1	–
Bus	7A, 11A, 37A	15A, 63A, 65A, 7A	direkte Buslinie z. Flughafen	20B	27, 41, 45
Straßenbahn	–	61, 65	–	–	1, 2, 3
Autobahnanschluss	A22	A2, A23, A21, S1	A22	A22	A7
Fahrzeit zum Zentrum/Flughafen	15/15 Min.	15/20 Min.	15/20 Min.	10/20 Min.	5/20 Min.
Garagenplätze	2.300	1.049	1.258	344	140
Infrastruktur (Essen, Einkaufen ...)	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★★	★★★★
Gastronomie/ Nahversorgung	30 Lokale/Einkaufszentrum Millennium City	Restaurants, kleines Einkaufszentrum	Kantine, Restaurant, Copy Shop	Restaurants, Bäcker	Einkaufszentrum Lenauparkcity
Fitnesscenter	Holmes Place	Champ Health & Fitness	Holmes Place	Holmes Place im IZD Tower	Kieser Training
Konferenzzentrum	✓	✓	✓	✓	–
Sonstiges	Kino, Donauinsel	Kino, Golfplatz, Hotel	direkt an der Alten Donau	Kindergarten, Donauinsel, Alte Donau	Schule, Kindergarten
Ausstattung, Energie, Sicherheit	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★
Klimatisierung	Lüftungsanlage, Fan Coils	Kühldecke, Fan Coils	Fan Coils	Kühlbalken	Umluftkühlung, Fan Coils
Sonnenschutz außen	–	–	✓	–	–
Fenster offenbar	–	–	✓	✓	✓
Notstromversorgung	✓	✓	✓	✓	–
Zentraler Empfang/ Zugangskontrolle	✓	✓	✓	✓	–
Preis/Leistung	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★
Nettomiete/m ² in Euro	8,– bis 17,–	13,10 bis 24,–	14,– bis –25,–	15,80 bis 19,50	I: 9,15 bis 9,80, II: 7,50 bis 10,50
Betriebskosten in Euro	4,80 inkl. Kühlung/Heizung	2,75	3,05	5,15 inkl. Kühlung/Heizung	I: 1,80 bis 1,90, II: 1,–
Kühlung in Euro	–	0,75	0,35	–	I: 0,20 bis 0,35, II: 0,30
Heizung in Euro	–	1,–	0,49	–	I: 0,25 bis 0,40, II: 0,60
Garagenplatz in Euro	103,–	74,– bis 123,–	77,50 bis 135,–	160,– bis 200,–	65,– bis 70,–

Fotos: Michael Hetzmannseder, Pepo Schuster, ZOE Fotografie

