

**Space2move**

Erreichbarkeit	★★★★★
Infrastruktur	★★★
Ausstattung	★★★★★
Preis/Leistung	★★★★★



# Die neuesten Büros im Vergleich

*GEWINN hat mit Experten die modernsten und größten Bürohäuser Wiens unter die Lupe genommen. Wo ihre Stärken und ihre Schwächen liegen – von der Öffi-Anbindung über die Betriebskosten bis zur grünsten Technik.*

**Bureau am Belvedere**

Erreichbarkeit	★★★★★
Infrastruktur	★★★★★
Ausstattung	★★★★★
Preis/Leistung	★★★★★

VON ROBERT WIEDERSICH

► **D**er Wiener Büromarkt kämpft. Auf dem mit Abstand größten und wichtigsten Büromarkt des Landes wird weniger vermietet, weniger gebaut und bei den Verträgen so hart verhandelt wie noch nie zuvor. Seit vier Jahren war-

ten die Investoren nun schon auf die große Erholung. Doch die lässt sich Zeit. Wer heute zu bauen beginnt, hat entweder ein Topprodukt oder ist ziemlich mutig, oder beides. Nur die Mieter können sich nicht beklagen. Sie sind die Gewinner. Wer umzieht, bekommt modernere, effizientere Flächen mit niedrigeren Betriebskosten. Und die Auswahl

ist wegen der schwachen Vermietungen weiter groß, auch wenn weniger Häuser fertig gestellt werden.

Doch wo steht das beste Bürohaus? GEWINN hat für umzugsfreudige Unternehmen gemeinsam mit den Beratern von Tecno Office Consult (T.O.C.) die größten und modernsten Bürostandorte der Stadt verglichen, teilweise bereits



**Green Worx**

- Erreichbarkeit ★★★★★
- Infrastruktur ★★★★★
- Ausstattung ★★★★★
- Preis/Leistung ★★★★★



**Haus an der Wien**

- Erreichbarkeit ★★★★★
- Infrastruktur ★★★★★
- Ausstattung ★★★★★
- Preis/Leistung ★★★★★



**Silbermöwe**

- Erreichbarkeit ★★★★★
- Infrastruktur ★★★★★
- Ausstattung ★★★★★
- Preis/Leistung ★★★★★



**Marxbox**

- Erreichbarkeit ★★★
- Infrastruktur ★★
- Ausstattung ★★★★★
- Preis/Leistung ★★★★★

vor der endgültigen Fertigstellung. Interessantes Detail: Drei der sechs Häuser des GEWINN-Vergleichs sind General-sanierungen, von deren ursprünglicher Substanz allerdings nicht viel mehr als das Betongerippe stehen blieb: Die nach ihrer markanten Fassade benannte Silbermöwe – früher Headquarter von Siemens-, das Haus an der Wien – ehemals

Fotos: Peter Schmidt, ZQOM visual project gmbh, Pepo Schuster, Michael Hetzmanseder, Ländeb3

► Die neuesten Büros im Vergleich

- Sitz der Zentralsparkasse – und das Bureau am Belvedere. Technisch und energetisch gesehen sind sie gleichwertig mit Neubauten. So reduziert sich der Energieverbrauch in der Silbermöwe gegenüber dem Altbau um 50 Prozent.

**Näher zum Stephansdom**

Ein Trend lässt sich bei den verglichenen Häusern sofort erkennen: Die Mieter wollen immer weniger in Büroburgen an der Peripherie: „Wenn möglich in die Innenstadt, oder zumindest in die Nähe“, beobachtet Ewald Stückler, Geschäftsführer von T.O.C. Mit dem Haus an der Wien (neben dem Hotel Hilton) und dem Bureau am Belvedere beim Schwarzenbergplatz liegen zwei Häuser direkt an der Grenze zum ersten Bezirk, inklusive Prachtaussicht auf Stephansdom & Co. Die Silbermöwe in Erdberg und das Green Worx auf der Lassallestraße sind nur drei U-Bahn-Stationen von der Innenstadt entfernt. Space2move in Heiligenstadt und die Marxbox in St. Marx liegen allerdings noch einmal zwei Stationen weiter entfernt.

**Wer hat die beste Öffi-Anbindung?**

Apropos U-Bahn: Wer nicht in fußläufiger Reichweite einer Station baut, tut sich bei der Mietersuche schwer. „In der

Freier Blick auf den Stephansdom. Die Terrasse im Bureau am Belvedere steht allen Mietern offen



Foto: Pepo Schuster

Kategorie Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln gibt es mehrere Sieger: Green Worx mit der Nähe zum Bahnhof Praterstern mit U1, U2, S-Bahn und ÖBB und das Haus an der Wien direkt über dem Knotenpunkt Wien-Mitte samt Flughafenschnellbahn und CAT. Auch das Space2move hat U4 und S-Bahn vor der Haustüre, liegt aber weniger zentral“, so Stückler. „Auf den Plätzen, aber immer noch top, sind Bureau am Belvedere und Silbermöwe. Von der Marxbox geht man schon einige Minuten länger zur U-Bahn.“

Auf die Autofahrer traut sich aber weiterhin kein Anbieter zu vergessen. Der nächste Autobahnanschluss ist bei allen Bürohäusern nicht weit. Außerdem verfügen alle über Tiefgaragen. Bei der Marxbox, beim Haus an der Wien und

beim Space2move hat man schon an die nahe Zukunft gedacht und Ladestationen für Elektroautos eingebaut.

Vielleicht lädt der eine oder andere dort auch sein E-Bike auf. Mieter, die mit dem Rad in die Arbeit fahren, werden plötzlich als Zielgruppe erkannt und nicht mehr mit einem Fahrradständer im Hinterhof abgespeist. Besonders hervor tut sich die Silbermöwe. 120 Radabstellplätze sind geplant. Duschen und Garderoben befinden sich gleich im Anschluss an die Stellplätze, damit niemand verschwitzt und in Sportmontur durchs Büro gehen muss.

**Wer punktet mit Kindergarten, Shopping und Hotel?**

Freilich muss neben der schnellen Erreichbarkeit auch die Umgebung des perfekten Bürohauses passen. Standorte in Citynähe sind bei Restaurants und Nahversorgung im Vorteil. Das Haus an der Wien profitiert außerdem vom direkten Nachbarn, dem Einkaufszentrum über dem Bahnhof Wien-Mitte, das Anfang 2013 eröffnen soll. Green Worx punktet mit den 24-Stunden-Einkaufsmöglichkeiten am nahen Bahnhof Praterstern. Praktisch für Firmengäste: Direkt am Green-Worx-Standort sind auch ein IBIS und ein ETAP-Hotel untergebracht. Noch etwas unterversorgt wirkt die Umgebung des Space2move in Heiligenstadt. Alternativen zur Kantine gibt es kaum. Erfreulich für Eltern: Im Erdgeschoß ist ein Kindergarten untergebracht. Mit einem Kindergarten am Standort punktet sonst nur noch die Silbermöwe. Ausbaufähig ist auch die Infrastruktur rund um die Marxbox. Das könnte sich ändern, wenn die ehemalige Rinderhalle in St. Marx mit Gastronomie und Nahversorgung gefüllt wird.

**Wie die Bürohäuser von T.O.C. geprüft wurden**

Ewald Stückler (Erster v. l.), Geschäftsführer von Tecno Office Consult (T.O.C.), berät sowohl Unternehmen bei der Wahl des besten Standorts als auch Bauherren bei der Optimierung ihrer Immobilie nach wirtschaftlichen Kriterien. Gemeinsam mit seinen Mitarbeitern Architektin Denise Riesenberg und Senior Consultant Markus Korbek hat er für GEWINN bereits zum dritten Mal die größten und modernsten Büroimmobilien Wiens auf Herz und Nieren geprüft. Bewertet wurden Gebäudedaten wie nutzbare Bürofläche, Lagerräumlichkeiten, Kühlung, IT und Nachhaltigkeitskriterien wie der Einsatz von Alterna-



Foto: TOC

tivenergien. Ebenso auf dem Prüfstand standen Infrastruktur, Architektur, Sicherheit, öffentliche Anbindung sowie Mieterbetreuung durch die jeweilige Hausverwaltung. In Summe umfasste der Kriterienkatalog 56 Punkte.

### Wer hat die grünste Technik?

Silber, Gold oder gar Platin? Moderne Bürohäuser müssen punkto Ökologie Spitze sein. Das lässt sich am einfachsten an den diversen Nachhaltigkeitszertifikaten wie LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) oder DGNB (Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen) ablesen, deren Bewertung sich immer in Edelmetall ausdrückt. „Für internationale Konzerne kommen Gebäude ohne Zertifizierung als Standort gar nicht mehr in Frage“, so Stückler.

Nomen est omen ist hier das Green Worx führend. Als einziges Gebäude im Vergleich erhielt es das LEED-Platin-Zertifikat, Bureau am Belvedere, Haus an der Wien und Marxbox holten Gold. Für Platin haben sich die Green-Worx-Planer z. B. einfallen lassen, dass die Beleuchtung tageslichtabhängig gesteuert wird, die Urinale ohne Wasser funktionieren und auf dem Dach sich Windräder zur Stromerzeugung drehen. Für Letztere fehlen allerdings noch letzte



Foto: Peter Schmidt

**Viel Platz auf einer Ebene. Das Space2move bietet mit 3.460 Quadratmeter die größten Flächen pro Geschoss an. Die Anordnung um einen Innenhof macht die Wege kurz**

Genehmigungen. Auch die Kühlung läuft über die umweltfreundliche Baukernaktivierung. Dabei wird über Kühlschläuche die Betondecke gekühlt und es kommt zu keiner Zugluft. Die Nachteile: Es kann keine Zwischendecke mehr eingezogen werden, was sich negativ auf die Akustik im Raum auswirkt und die Absenkung der Temperatur dauert viel länger, als wenn man kalte Luft aus vielen kleinen Klimageräten blasen würde, sogenannten Fancoils. „Diese Geräte sind aber aus Umwelt- und Komfortgründen nicht mehr State of the art“, meint Stück-

ler. Nur im Bureau am Belvedere setzt man dennoch auf Fancoils, Zugluft soll aber nach Angaben des Vermieters trotzdem kein Thema sein.

### Wer hat die niedrigsten Kosten?

Sparen lässt sich bei einem neuen Büro nicht nur beim Energieverbrauch, sondern auch bei Miete und Betriebskosten. Mit zehn Euro pro Quadratmeter bietet das Space2move die günstigsten Einstiegsmietten. Die niedrigste Spitzenmiete verlangt Green Worx mit 14,50 Euro. Erfreulich das Bild bei den Betriebskos-

Die neuesten Büros im Vergleich



Foto: Pepo Schuster



Foto: Peter Schmidt



Foto: Michael Heltzmannsader

Alle Häuser im GEWINN-Vergleich, im Bild das Bureau am Belvedere, haben noch Flächen frei

Green Worx punktet mit der grünsten Technik. Ausgezeichnet mit dem LEED-Platin-Zertifikat

Das Haus an der Wien ist bei öffentlicher Verkehrsanbindung und Flächeneffizienz top

GEWINN-Bürohausvergleich: Alle Daten & Fakten

	Bureau am Belvedere	Green Worx	Haus an der Wien
<b>Adresse</b>	Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien	Lassallestraße 7a, 1020 Wien	Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien
<b>Eigentümer</b>	IMMOFINANZ AG	S+B Gruppe; Raiffeisen-Holding NÖ-Wien	Signa
<b>Homepage [www.]</b>	bureaubelvedere.at	green-worx.at	hausanderwien.at
<b>Bürofläche [m²]</b>	12.480	19.200	14.100
<b>Lager/Archiv [m²]</b>	1.024	min. 100	2.500
<b>Geschoßfläche, brutto [m²]</b>	1.016-1.547	173-2.060	2.000
<b>Anzahl der Geschoße</b>	9	9	7
<b>freie Mietfläche [m²]</b>	ca. 5.200	18.850	6.700
<b>kleinste Mieteinheit [m²]</b>	260	173	350
<b>Flächeneffizienz</b>	★★★★★	★★★★★	★★★★★
<b>Achsraster/Raumtiefe [m]</b>	1,80/6,16	2,70/6,97-7,05	1,20/5-5,90
<b>Raumhöhe [m]</b>	2,60-2,90	2,80	2,70-2,85
<b>max. Belegungsdichte [m²/Person]</b>	6,4	8,0-12,0	10,89-11,11
<b>Erreichbarkeit mit Öffis und Auto</b>	★★★★★	★★★★★	★★★★★
<b>U Bahn/S-Bahn</b>	✓, U1, U2, U4/nein	✓, U1, U2/✓, S1, S2, S3	✓, U3, U4/✓, Stammlinien, CAT
<b>Bus</b>	✓	✓, 80A	✓, 74A
<b>Straßenbahn</b>	✓, D, 71	✓, 21, N	✓, 0
<b>Autobahnanschluss</b>	A23	A22, A23	A23, A4
<b>Fahrzeit Zentrum/Flughafen [Min.]</b>	1/20	5/15	2/15
<b>Infrastruktur [Essen, Einkaufen, ...]</b>	★★★★★	★★★★★	★★★★★
<b>Gastronomie/Nahversorgung</b>	in unmittelbarer Nähe	im Haus/ Praterstern	EKZ Wien-Mitte, Landstraße
<b>Fitnesscenter</b>	nein	nein	nein
<b>Sonstiges</b>	grenzt direkt an den 1. Bezirk	IBIS- und ETAP-Hotel im Haus, Nähe Prater, Donauinsel	direkt neben Hotel Hilton u. EKZ Wien-Mitte
<b>Ausstattung, Technik, Energie</b>	★★★★★	★★★★★	★★★★★
<b>Klimatisierung</b>	Fancoil	Baukernaktivierung	Kühldecke
<b>Sonnenschutz außen</b>	✓	✓	✓
<b>Fenster offenbar</b>	✓	✓	teilweise
<b>Doppelboden</b>	nein	✓	✓
<b>Kfz-Stellplätze Tiefgarage</b>	173	336	91
<b>Alternativenergien</b>	keine	Regenwasser für WCs, Abwasser-rückgewinnung, Windkraft geplant	Fernwärme
<b>Nachhaltigkeitszertifikat</b>	LEED Gold, EU-Green-Building	LEED PLATIN	LEED Gold, EU-Green-Building
<b>Preis/Leistung [in Euro]</b>	★★★★★	★★★★★	★★★★★
<b>Nettomiete/m²/Monat</b>	12,50-19,50	12,50-14,50	20,00-27,00
<b>Kosten Heizung &amp; Kühlung/m²</b>	0,68	in Betriebskosten inkludiert	in Betriebskosten inkludiert
<b>Betriebskosten/m²</b>	2,27	2,20-3,20	3,87
<b>Garagenplatz</b>	195	105	180-220

ten inklusive Heizung und Kühlung. Hier schaffen es Bureau am Belvedere, Green Worx, Marxbox und Silbermöwe unter drei Euro, nur Haus an der Wien und Space2move liegen darüber.

Stückler rät Unternehmen auf Büro-suche aber nicht nur, auf die Miete zu schauen: „Oft ist ein Gebäude trotz höherer Miete durch geringeren Flächenbedarf das bessere Geschäft.“ Bestes Bei-

spiel ist für ihn das Haus an der Wien. Mit Nettomieten von 20 bis 27 Euro pro Quadratmeter ist das Objekt im Hochpreissegment, allerdings: „Bei der Flächeneffizienz führt es die Liste an, gefolgt



Foto: Michael Hetzmannseder

In der Marxbox fühlen sich dank großer Laborflächen Biotechunternehmen wohl



Foto: Michael Hetzmannseder

Noch wird gebaut, aber im Herbst sollen die ersten Mieter in die Silbermöwe ziehen



Foto: Peter Schmidt

Das Space2move hat S- und U-Bahn direkt vor der Haustüre in Heiligenstadt

Marxbox	Silbermöwe	Space2move
H.-Qualtinger-Gasse 2, 1030 Wien	Göllnergasse 15-17, 1030 Wien	Muthgasse 24-34, 1190 Wien
S+B Gruppe; WSE	CA Immo	Raiffeisen Property International
-	laende3.at	space2move.at
10.600	17.500	24.000
700	1.360	411
1.500-1.800	3.100	3.460
8	10	8
4.000	17.500	12.000
120	290	220
★★★★★	★★★★★	★★★★★
1,33/4,85-14	1,35-1,50/4,35-5,10	1,35/5,35-7,50
2,6-3,51	2,80	2,80
1,30-12,0	12,8	11,12
★★★★★	★★★★★	★★★★★
✓, U3/✓, S7	✓, U3/nein	✓, U4/✓, S40, S45
✓, 74A, 80A	✓, 77A	✓, 34A
✓, 18, 71	nein	✓, D
A23, A4	A23, A4	A 22
5/12	10/10	10/25
★★★★★	★★★★★	★★★★★
div. Restaurants/Supermärkte im Umfeld	Kantine/Shop im Nachbarobjekt (Verbindungsbrücke)	im Haus/in unmittelbarer Nähe
nein	nein	nein
Konferenzmöglichkeiten im T-Center	Praternähe, Kindergarten im Nachbarobjekt	Kindergarten im Haus, Apotheke
★★★★★	★★★★★	★★★★★
Baukernaktivierung	Kühldecke	Kühlbalken
nein	✓	✓
✓	✓	✓
74	43	181
Fernwärme	Photovoltaik-Anlage	Fernwärme/-kälte
LEED Gold	DGNB Silber	DGNB geplant
★★★★★	★★★★★	★★★★★
Büro 12,50-16,00; Labor 24,00-26,00	12,00-16,75	10,00-16,00
in Betriebskosten inkludiert	0,95	keine Angabe
2,50	2,00	3,40
100	65-120	80

von Silbermöwe und Space2move. Bei diesen Gebäuden sind hohe Belegungen pro Geschoß möglich.“ Sprich: man bringt dank guter Grundrisse und großzügiger Fluchtwege viele Mitarbeiter auf

einer Ebene unter und kann vom Großraum- bis zum Einzelbüro alles umsetzen. Das aus mehreren Einzelgebäuden bestehende Green Worx hat hingegen deutlich kleinere Geschoßflächen. Ideal für

kleine Unternehmen. Wer allerdings mehr Platz benötigt, muss Stiegen steigen oder das Manko wird durch überdachte Brücken wettgemacht, die die einzelnen Häuser miteinander verbinden.