

Fokus Büros in Wien

Freitag, 14. September 2012 // DIEPESSE.COM

Wo Arbeitsplätze wachsen

Neubauten und Entwicklungen. In Liesing, auf dem Gelände des ehemaligen Nordbahnhofs, in St. Marx und an der Donau entstehen neue Büroflächen, deren gemeinsamer Nenner Energieeffizienz ist.

VON WALTER SENK

Neue Ideen, Nachhaltigkeit, Synergieeffekte: Wer jetzt in Wien Büroflächen entwickelt oder Bürokomplexe gerade zu bauen beginnt, setzt auf neue Konzepte – nicht aus Selbstzweck, sondern primär, weil sie der angespannte Markt, die wachsenden Ansprüche der Kunden oder auch die Energiepreispolitik verlangen.

Der Energiepreis erhöhte sich bis Juni 2012 laut Österreichischer Energieagentur im Vergleich zum Vorjahresniveau um 3,1 Prozent, der Preis für Fernwärme stieg im Jahresvergleich um 9,8 Prozent – Faktoren wie diese sind mit ein Grund für die Erste Group Immorent, als erster privater Bauentwickler in Wien ein klima:aktiv-Passivhaus für gewerbliche Mieter zu bauen. 13.000 Quadratmeter Gesamtmietfläche auf sieben Stockwerken sind geplant. Das Projekt namens „Silo“ entsteht in unmittelbarer Nähe der U-Bahn-Station Perfektastraße (Wien-Liesing), sobald ein Drittel der Gesamtmietfläche vorvermietet ist.

Dies scheint sich auch schon abzuzeichnen, wie Linda Michalech, External Communications der Erste Group Bank AG, bestätigt: „Noch sind wir on hold, aber es ist geplant, dass wir noch heuer mit den Bauarbeiten beginnen.“ Das Gebäude wird nicht nur einen um rund 80 Prozent geringeren Energieverbrauch aufweisen als ein konventionelles Bürohaus, „sondern bringt dem Mieter durch erneuerbare Energiequellen zusätzlich eine hohe Kostensicherheit“, erklärt die Projektentwicklerin der Erste Group Immorent, Manuela Schweighofer-Bitter.

Lebenszyklus und Zertifikate

Üblicherweise werden Projekte, die nachhaltig Betriebskosten sparen und das Klima nicht belasten, vorwiegend im öffentlichen Sektor oder von Eigennutzern in Auftrag gegeben, „nicht jedoch zum Vorteil gewerblicher Mieter gebaut“, so Schweighofer-Bitter. „Dieses Projekt zeigt, dass sich der Kreis der Lebenszyklusbetrachtung auch schon beim Bauträger schließen kann.“



Bald wird hier konzipiert, diskutiert, konferiert: Marina Tower an der Donau, „Silo“ in Liesing und 2nd Central in der Leopoldstadt.



[Raiffeisen evolution; IG Immobilien]

Ebenfalls auf Nachhaltigkeit setzt Raiffeisen evolution mit dem Bürohaus „2nd Central“ auf dem Gelände des Nordbahnhofs, das allerdings seine Projektierungsphase schon lange hinter sich hat. „Wenn alles gut weiterläuft, und davon gehe ich aus, wird das Projekt im Herbst fertiggestellt“, sagt Geschäftsführer Gerald Beck. Das ÖGNI-Zertifikat in Silber ist dem Haus schon sicher „und wir verhandeln auch bereits mit interessierten Großmietern“, so Beck.

Ein weltweites Unikat entsteht derzeit ebenfalls in Wien: Der „Marina Tower“ an der Donau wird das erste Bürogebäude weltweit sein, das mit drei bedeutenden Nachhaltigkeitszertifikaten ausgezeichnet ist: ÖGNI/DGNB in Gold, LEED in Platinum und BREEAM in Excellent. Aber nicht nur dadurch zeichnet sich der Bau aus. Ewald Stückler, Geschäftsführer von Tecno Office Consult: „Wir haben die ursprüngliche Planung noch einmal komplett überarbei-

tet, eine neue Gebäudestruktur geplant und einen neuen Standort-USP entwickelt.“ Stückler bezeichnet dies als eine „neue Form der Architekturberatung für Investoren“ und setzt dort an, wo es am effektivsten ist: in der Planung.

Nutzungsideen in Neu-Marx

Vor knapp einer Woche war das Closing für die Marxbox. Das Projekt mit knapp 12.000 Quadratmetern vermietbarer Fläche wurde an die Wüstenrot Versicherungs-AG

verkauft, jetzt denkt man bei der Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft (WSE) schon wieder weiter. Das nächste Gebäude, das in Neu-Marx in Wien-Landstraße errichtet wird, heißt „Next Marx“ und soll „auf dem Gelände zwischen Rinderhalle und dem T-mobile-Bürohaus entstehen“, erklärt Monika Freiberger, Geschäftsführerin der WSE: „Wir entscheiden derzeit noch, welchen Schwerpunkt wir in diesem Gebäude setzen wollen:“

FORTSETZUNG AUF SEITE F2

www.DOPPIO-OFFICES.at



Foto: Anna Blau