



Von innen nach außen denken und planen!

Nicht selten steht man vor einem Gebäude und ist beeindruckt von der Architektur – leider wird dieses Gefühl sehr oft von der Funktion im Innenraum nicht entsprechend weitergetragen.

Viele große Architekturbüros setzen sich sehr oft selbst Monumente. Dabei geht es den Architekten um den großen optischen „Wurf“ und um ein spektakuläres Gebäude.

Ob dieses dann auch tatsächlich noch für die Nutzer wirklich funktionieren kann, wird in der Regel gestreift, selten aber wirklich vertieft hinterfragt und geplant. Verständlich, denn ein funktionelles Gebäude ist ja auch nicht so spektakulär wie ein optisches Highlight, wie zum Beispiel ein Restaurant im neuen Wiener Design Tower im obersten Stock, Architektur vom Stararchitekten Jean Nouvel oder eine imposante Lichtdecke der Schweizer Videokünstlerin Pipilotti Rist.

Aber funktioniert zum Beispiel ein Restaurant dann auch tatsächlich im laufenden Betrieb so wie es einfach notwendig ist, um problemlos die Gäste zu versorgen? Gibt es alle notwendigen Sonderflächen, Nebennutzflächen im ausreichend Ausmaß, Größe und an der richtigen Stelle innerhalb des Gebäudes? Macht ein Restaurant, Bürogebäude, Konferenzzentrum etc. in dieser oder jenen Lage überhaupt Sinn – oder besser gesagt: Ist der Aufwand bei der Betriebsführung nicht so hoch, dass es sich gar nicht rentiert? Langweilige Themen für Architekten, aber überlebensnotwendig für die Betreiber und Investoren.



„Das Projekt Marina Tower war ursprünglich als flächeneffizientes aber unspektakuläres Gebäude geplant.“

Immer öfter lassen sich Investoren im In- und Ausland bei der Entwicklung des richtigen Standort-USP beraten, also bevor das Projekt in einen Architekturwettbewerb geht. Was soll auf dem Baugrundstück geplant werden? Welche Nutzungsformen und welche Mischgrößen innerhalb des Gebäudes sind sinnvoll? Welche Gebäudequalität wird in dieser Lage funktionieren? Genau diese Fragen und viele mehr, müssen in einer sehr frühen Planungsphase nicht nur gestellt, sondern fundiert analysiert und umgesetzt werden. Diese neue Art der Ganzheitlichen Architekturberatung wird bei Investoren immer beliebter. Das beste Beispiel dafür ist der Marina Tower.

Das Projekt Marina Tower war ursprünglich als flächeneffizientes aber unspektakuläres Gebäude geplant. Durch eine neue Standortanalyse von T.O.C. in Zusammenarbeit mit der Investorengruppe wird der Marina Tower ein echter Landmark mit einem optimalen Nutzungsmix für die absolute Top-Lage am Hafen Wiens. In effizienten Workshops mit dem Architekturbüro Hoffmann, Büro bauconsult für die Kosteneinhaltung und Tecno Office Consult für die Nutzerplanung und Innenarchitektur, wurde für den Investor und zukünftige Nutzer ein Projekt mit hoher Flächeneffizienz und einer optimal abgestimmten Nutzerplanung (von der Garage über die Liftlobby bis hin zum Angebot innerhalb des geplanten Towers) entwickelt, das aufgrund des großen Marktinteresses mit Sicherheit erfolgreich und rasch seine Mieter finden wird.

Landmark-Architektur und wirtschaftlicher Erfolg wird durch das neue Modell einer ganzheitlichen Architekturberatung zum echten Erfolgsmodell. Wichtig ist aber in so einem Fall, dass die Beratung dort ansetzen muss, wo sie am effektivsten ist: In der Planung aller Nutzflächen, Nebenflächen und natürlich den Funktionsflächen im richtigen Größenverhältnis und an der richtigen Stelle im Gebäude.

Danach lassen sich die Gegebenheiten – wenn überhaupt – nur mit einem enormen Mehraufwand ändern und in den meisten Fällen gar nicht mehr.

■■■ EWALD STÜCKLER



Ewald Stückler ist Geschäftsführer der Firma T.O.C. Tecno Office Consult Unternehmensberatung GmbH und erarbeitet im Sinne einer ganzheitlichen Architekturberatung nachhaltige und funktionierende Konzepte für Immobilienprojekte im In- und Ausland.