

Hoch hinaus wohnen

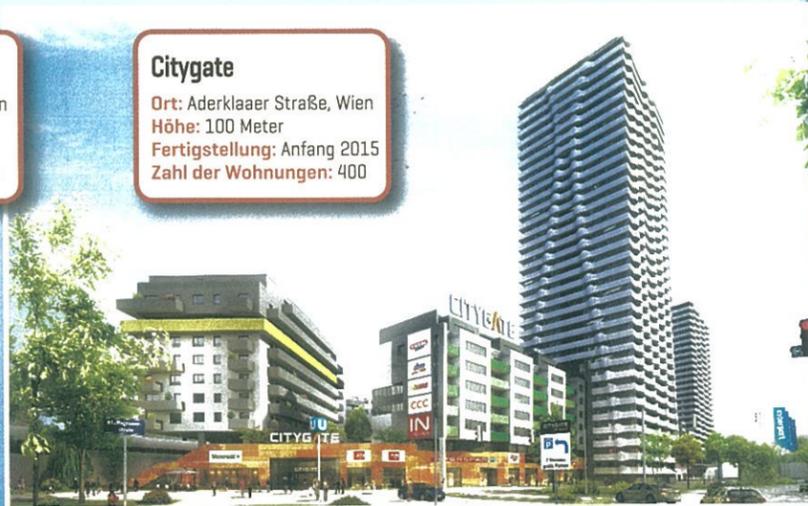
Wolkenkratzer und Hochhäuser bleiben nicht länger Büromietern vorbehalten. Wohnen ganz oben liegt im Trend. Welche Projekte in Österreich gebaut werden und welche kommen. Plus: Das teuerste Wolkenkratzerapartment der Welt.

VON ROBERT WIEDERSICH



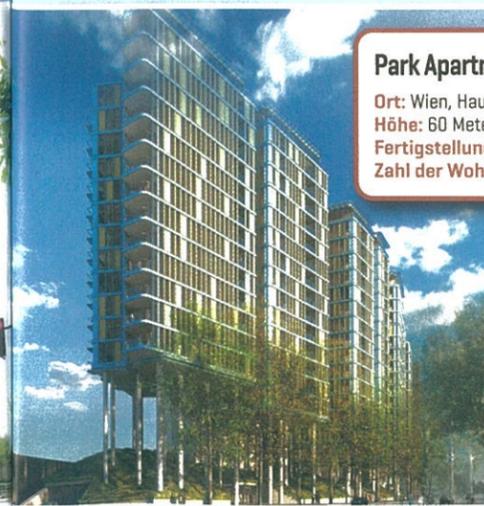
Leopoldtower

Ort: Aderklaaer Straße, Wien
Höhe: 80 Meter
Fertigstellung: Mitte 2015
Zahl der Wohnungen: 300



Citygate

Ort: Aderklaaer Straße, Wien
Höhe: 100 Meter
Fertigstellung: Anfang 2015
Zahl der Wohnungen: 400



Park Apartments

Ort: Wien, Hauptbahnhof
Höhe: 60 Meter
Fertigstellung: Ende 2017
Zahl der Wohnungen: 350



Marina Tower

Ort: Wien, Handelskai
Höhe: 130 Meter
Fertigstellung: Ende 2017
Zahl der Wohnungen: 600

Foto: Brick Visual/MARINA TOWER Entwicklungs GmbH

Langsam klettert der Bauaufzug an der Fassade des Citygate-Turms in Wien-Donaustadt hinauf. Erst im 34. Stockwerk in 100 Meter Höhe ist Schluss. Wenn nicht gerade der Winternebel den Turm einhüllt, reicht der Blick an klaren Tagen bis zum Schneeberg. Der Ausblick Richtung Innenstadt, auf den Kahlenberg und ins Weinviertel gehört auch an weniger klaren Tagen zur Standardausstattung. Um die Nachfrage macht sich Sandra Bauernfeind, Wohnimmobilienexpertin von EHL, keine Sorgen. „Die Österreicher haben mit Wohnen im Turm zwar noch wenig Erfahrung, aber im 30. Stock zu wohnen ist natürlich ein besonderes Gefühl. Das kann schon was, wenn einem Wien zu Füßen liegt.“ Die meisten der 74 Eigentumswohnungen in den obersten Stockwerken sind schon verkauft, vor allem Zweizimmer-Wohnungen sind kaum mehr zu haben. Die Mehrzahl der Käufer will selbst mit Blick über die Stadt wohnen. Ein kleinerer Teil hat zu Anlagezwecken gekauft. In den Geschoßen darunter warten 300 geförderte Mietwohnungen. Noch wird zwar an jeder Ecke gebohrt und gehämmert, doch schon im Frühjahr sollen die ersten Bewohner einziehen.

Der Mann, der den neuen Stadtteil Citygate samt hauseigenem Einkaufszentrum hochzieht, hat Erfahrung mit Türmen: Georg Stumpf, Erbauer des 200 Meter hohen Wiener Millennium Towers.

Hochhausboom ist ausgebrochen

Stumpf hatte einen guten Riecher. Der internationale Trend zum Wohnen im Hochhaus hat Österreich erreicht. Allein in Wien sind derzeit 16 Türme mit mehreren tausend Wohnungen in Planung bzw. in Bau. Aber auch in den Bundesländern sind Wohntürme angekommen. In Linz war das 2013 fertig gestellte Projekt Blick.Punkt

am früheren Lilo-Bahnhofs-Gelände noch während der Bauphase ausverkauft. In Innsbruck startet Entwickler Pema mit dem 60 Millionen Euro teuren P2 das zweite Hochhausprojekt am Hauptbahnhof. Dort sollen 100 Mietwohnungen für Studenten entstehen.

Der Wunsch der Menschen, mit Ausblick über die Stadt zu wohnen, ist dabei gar nicht Haupttreiber der Entwicklung, sondern die knappen und teuren Baugründe. „Wir haben akuten Wohnungsbedarf, können aber im Speckgürtel nicht unendlich wachsen. Daher müssen wir in den Städten verdichten und in die Höhe bauen. So kann man viel Fläche und gleichzeitig tolle Qualität schaffen“, meint Peter Ulm. Der Vorstand des Immobilieninvestors 6B47 hat sich am 80 Meter hohen Leopoldtower beteiligt. Der Nachbarurm des Stumpf-Projekts soll im Sommer fertig werden. Dank U-Bahn vor der Haustüre rücken die Türme am Stadtrand nahe an das Zentrum.

Büro- werden zu Wohntürmen

Der Boom bei den Wohntürmen spiegelt auch die aktuelle Lage auf dem Immobilienmarkt wider. Bis dato waren Türme bis auf wenige Ausnahmen Büromietern vorbehalten. Die Flaute auf dem Büromarkt hat zu einem Umdenken geführt. Prominentestes Beispiel: der Marina Tower am Wiener Donauufer. Nachdem der Baustart des Büroturms aus Mietermangel immer wieder verschoben werden musste, folgte im Vorjahr der Strategiewechsel. Der Marina Tower wird zum Wohnturm umgeplant. 600 Apartments am Wasser entstehen. Der vor dem Haus verlaufende Handelskai wird überplattet, ein direkter Zugang zum Yachthafen ermöglicht. Highlight im hammerförmigen Turm sind die großen Lofts in den obersten Stockwerken.

Ein anderes Bürohochhaus wartet hingegen auf die Abrissbagger: Das ehemalige Hauptzollamt am Wiener Donaukanal. Ab 2016 sollen dort in mehreren Phasen drei bis zu 100 Meter hohe Türme entstehen. ▶



Danube Flats (Mitte)

Ort: Wien, Reichsbrücke
Höhe: 150 Meter
Baustart: noch offen
Zahl der Wohnungen: 500



Triiiple

Ort: Wien, Erdberger Lände
Höhe: bis zu 100 Meter
Baustart: frühestens 2016
Zahl der Wohnungen: noch offen

Zumindest zwei davon sollen Wohnungen beherbergen.

Für Ewald Stückler vom Beratungsunternehmen Tecno Office Consult ist das erst der Anfang: „In Zukunft wird man auch bereits bestehende Bürotürme zu Wohnungen umwidmen. Wenn die Gebäudestruktur passt, ist ein Umbau günstiger als ein Abriss.“

Wie man den Platz vor einem Gewerbeobjekt effizient ausnutzen kann, will der Immobilienentwickler Ariel Muzicant beweisen. Er plant auf dem Parkplatz des Modecenters zwischen Baumarkt und Bürohäusern das MGC Plaza. Nachverdichtung nennen das Immobilienexperten. Nahe dem Gasometer sollen drei schlanke Wohntürme rund 100 Meter in die Höhe schießen. Der Architekturwettbewerb ist ab-

geschlossen, allerdings fehlt noch die Widmung. 1.000 Einheiten sollen sich dort ausgeben.

Der höchste Wohnturm soll aber nicht anstelle eines Bürohauses oder eines Parkplatzes entstehen, sondern ein geschlossenes Kinocenter bei der Reichsbrücke ersetzen. Wo bis vor wenigen Jahren Filme geschaut wurden und die Kinderspielstadt Minopolis untergebracht war, sind die Danube Flats geplant. Die Unternehmen S+B Gruppe und Soravia wollen dort direkt an der neuen Donau einen 150 Meter hohen Turm mit 500 Wohnungen bauen.

Leistbarer Wohnraum

Im Unterschied zu New York (siehe Kasten) oder Dubai sind die heimischen Wohntürme meist keine Luxusprojekte.

Anders würde man die gewaltigen Wohnungszahlen gar nicht mit Bewohnern füllen. Bei den meisten Großprojekten werden die oberen Etagen als frei finanzierte Eigentumswohnungen verkauft. In den unteren und mittleren Stockwerken finden sich günstigere, zum Teil geförderte Miet- und Eigentumswohnungen. Die soziale Durchmischung sollte also funktionieren.

Zwar wartet auch das eine oder andere noble Penthouse auf betuchte Käufer, die Masse der Wohnungen hebt sich aber preislich nicht vom üblichen Wohnungsmarkt ab. „Die Baukosten im Hochhaus sind wegen Brandschutz, Erdbebenvorschriften etc. höher, dafür nutzt man das Grundstück besser aus“, sagt Investor Ulm. Die Preise steigen freilich mit der Stockwerkszahl an. So



MGC Plaza

Ort: Wien, Nähe Gasometer
Höhe: 1 Turm mit ca. 110 Metern, 2 mit ca. 90 Metern
Baustart: frühestens 2016
Zahl der Wohnungen: 1.000



P2

Ort: Innsbruck, Hauptbahnhof
Höhe: rund 50 Meter
Fertigstellung: Anfang 2017
Zahl der Wohnungen: 100



Blick.Punkt

Ort: Linz, Hauptbahnhof
Höhe: 64 Meter
Fertigstellung: 2013
Zahl der Wohnungen: 68

Wohnturm Intercont

Ort: Wien, Eislaufverein
Höhe: 73 Meter
Baustart: frühestens 2017
Zahl der Wohnungen: 100

kostet z. B. eine 77-Quadratmeter-Wohnung im elften Stock des Leopoldtowers 202.000 Euro. Um den gleichen Preis gibt es im 18. Stock nur noch 50 Quadratmeter. Im 25. Stock kosten 50 Quadratmeter 218.000 Euro. Und ein vergleichbar großes Penthouse im 26. und letzten Stock kommt schon auf 307.000 Euro.

Wirklich nobel sollen zwei Projekte werden. Die Park Apartments von René Benkos Signa zwischen Schloss Belvedere und Hauptbahnhof und der umstrittene Wohnturm beim Hotel Intercontinental. Während das Intercontinental-Projekt erst in der Widmungsphase ist, will Signa im Sommer mit dem Bau am Hauptbahnhof starten. In den von Stararchitekt Renzo Piano geplanten, auf Stelzen stehenden Hoch-

häusern, schweben schon die „Erdgeschoßwohnungen“ in zwölf bis 16 Meter Höhe. Für spektakuläre Ausblicke werden die raumhohen Fenster sorgen. Dafür muss man mit Durchschnittspreisen von 5.500 Euro pro Quadratmeter rech-

nen. Die Preise für die bis zu 350 Quadratmeter großen Penthäuser werden nochmals deutlich darüber liegen.

Verzögerungen üblich

Bis die Skyline in Österreichs Städten einen Hauch von Manhattan bekommt, wird es aber noch einige Jahre dauern. Dass es bei Hochhausprojekten zu Verzögerungen kommt, ist üblich. Langwierige Widmungsverfahren, Einsprüche von Bürgerinitiativen und aufwendige Planänderungen sind Standard.

Wer dringend eine standesgemäße Wohnung ganz oben sucht, muss aber nicht warten. Das höchste Haus Österreichs, der 250 Meter hohe DC Tower, ist eigentlich ein Büro- und Hotel-turm. Auf Wunsch werden die derzeit leer stehenden obersten Etagen aber zu zwei-stöckigen Wohnungen mit 300 Quadratmeter Fläche ausgebaut. Kaufen kann man die höchsten Wohnungen des Landes allerdings nicht, sondern nur mieten.

Höchster Wohnturm New Yorks: 90 Millionen Dollar für Penthouse

Das 1.300 Quadratmeter große Penthouse, das sich über die beiden obersten Stockwerke erstreckt, ist leider schon vergeben. Hedgefonds-Manager Bill Ackman hat sich mit einer Gruppe von Freunden die derzeit höchste Wohnung New Yorks im 306 Meter Hohen Turm One57 um schlanke 90 Millionen Dollar gesichert. Weil es Spaß macht, wie er sagt. Wohnen will er dort nicht, aber zumindest hin und wieder eine Party schmeißen. Viel mehr spekuliert Ackman mit einem rasanten Preisanstieg der Wohnung, um sie dann mit hohem Gewinn weiterzuverkaufen. Ob der Plan aufgeht, ist fraglich. Zwar ist der Blick auf Central Park und Freiheitsstatue top, allerdings bleibt One57 nicht der einzige Luxus-Wolkenkratzer New Yorks. Bei der Fertigstellung im Vorjahr noch der höchste Wohnturm (min. 85 Prozent Wohnanteil) der Stadt, wurde er mittlerweile vom noch im Bau befindlichen 432 Park Avenue (426 Meter hoch) abgelöst. 2018 soll dann überhaupt der höchste Wohnturm der Welt in New York fertig werden. Der 541 Meter hohe Nordstrom Tower. Der Ausblick dürfte noch besser werden als im One57.



One57 in New York: In 306 Meter Höhe feiert ein Milliardär Partys, wohnt aber nicht dort