

BÜRO- UND GEWERBEIMMOBILIEN BUSINESSPARKS UND SHOPPINGCENTER

Coworking als Trend auch bei Businessparks

Die Erhöhung des Nutzerkomforts steht derzeit im Fokus von Businesspark-Betreibern. Damit lassen sich Kunden langfristig an den Standort binden und auch neue Kunden gewinnen.

Martin Putschögl

Ein Schreibtisch im Großraumbüro um 225 Euro netto im Monat, alles inklusive, auch das WLAN und die Bohnen für die Kaffeemaschine. Was bisher hauptsächlich in neu gebauten Büroobjekten in innerstädtischen Lagen zu beobachten war, setzt sich immer mehr auch bei Businessparks an der Peripherie durch: der Trend zu Coworking-Flächen.

Das eingangs erwähnte Angebot stammt beispielsweise vom Businesspark K01 Wien Nord in Korneuburg, wo es seit Juli 2018 Coworking-Spaces gibt. Ein Kleinbüro mit zwei Arbeitsplätzen kommt dort auf 580 Euro.

Aktuell ist dieses neue Angebot laut Geschäftsführer Michael Oberleitner etwa zu 40 Prozent ausgelastet; beim Start im Sommer des Vorjahrs hat man sich zum Ziel gesetzt, innerhalb von zwei Jahren die volle Auslastung zu erreichen.

Für den Büromarktextperten Stefan Wernhart, Geschäftsführer der EHL Gewerbeimmobilien GmbH, lässt sich mit diesem An-

gebot dynamisch auf die sich verändernde Arbeitswelt reagieren – vor allem auch von Firmen, die schon in einem Businesspark eingemietet sind, aber vielleicht kurz- bis mittelfristig mehr Bedarf an Arbeitsplätzen haben.

Mehrwert für den Standort

Ganz allgemein sei ein Coworking-Space aber natürlich auch ein Versuch, „Mehrwert für den Standort zu generieren“. Busi-

nessparks seien in jüngster Zeit verstärkt damit beschäftigt, den Standort attraktiv zu halten, um Kunden nachhaltig und damit langfristig an diesen zu binden. Solche „added values“ können neben einem Hotel am Standort (siehe dazu Artikel unten) etwa auch neue gastronomische Angebote oder Dienstleister wie ein Frisör oder eine Autowaschmöglichkeit sein. Letztere versucht Petra Ritzmann von der EHL Im-

mobilen Management GmbH als neue Managerin des Businessparks Campus21 in Brunn am Gebirge gerade umzusetzen. Das Management des Businessparks wurde nach einem Eigentümerwechsel 2017 neu aufgestellt, Ritzmann sammelt derzeit gerade Mieterwünsche ein. Die Autowaschgelegenheit gab es früher schon einmal. Eine E-Scooter-Vermietung nennt sie als Beispiel für weitere Möglichkeiten. Kleinbüros für



Coworking-Flächen in Businessparks können auch von bereits am Standort vertretenen Unternehmen als kurz- bis mittelfristige Erweiterungsflächen in Anspruch genommen werden.

ein bis zwei Personen, wie es sie in Korneuburg seit dem Vorjahr gibt, stehen im Campus21 schon etwas länger bereit. 313 Euro im Monat zahlt man für eine zwölf Quadratmeter große Koje (alles inklusive außer Internet), 689 Euro für 28 Quadratmeter. Ein Hotel sperrte im Dezember auf.

Auf die gastronomische Schiene setzt Gerhard Müller, Geschäftsführer des Walter Business-Parks in Wiener Neudorf. Er kündigt im Gespräch mit dem STANDARD ein neues Restaurant am Standort an. Die Planungen dafür würden laufen. Abgeschlossen seien bereits die Pläne für eine Modernisierung der Bestandsobjekte, die im Spätsommer startet.

Auf Coworking oder Kleinbüros wird Müller dabei verzichten. Eine damit einhergehende kleinflächigere Unterteilung würde „das planerische Konzept, dass jeder Mieter über eigene Büro- und Lagerflächen samt Küchen, Sanitärbereichen und Technikräumen verfügt“, konterkarieren, meint er. Mit einem Faktor von 1:3 beim Verhältnis von Büro zu Lager versteht Müller seinen Businesspark als Nischenprodukt. Die Auslastung liegt derzeit bei 85 Prozent.

Eine Auslastung von fast 100 Prozent meldet K01-Geschäftsführer Oberleitner für die restlichen Flächen – großteils für Produktion und Lager – in seinem Businesspark in Korneuburg. Eine Erweiterung ist geplant, man will sich von derzeit rund 55.000 auf bis zu 75.000 Quadratmeter Gesamtfläche vergrößern.

Businessparks erweitern um Hotels

Rainers21 ist fertig, myhive in Bau – Aus- und Neubau auch in Parndorf

Wien – Am 1. Dezember 2018 war es so weit: Das Hotel Rainers21 im Businesspark Campus21 in Brunn am Gebirge öffnete seine Pforten. 174 Zimmer gibt es hier und auch sechs Veranstaltungsräume, die insbesondere den Mietern im Businesspark nun zur Verfügung stehen. Die Lobby ist eine „Public Area“ mit Coworking-Space, wo es sich auch arbeiten lässt.

Der Campus21 ist nicht der einzige Businesspark, der sein Angebot aktuell um ein Hotel erweitert. Auch beim myhive Wienerberg der Immofinanz, bisher besser als Businesspark Vienna bekannt, wird gerade ein Hotel gebaut. Hier feierte man im Dezember die Dachgleiche. Der neue Turm neben den Twin Towers, geplant von Holzbauer & Partner, wird genau genommen ein gemischt genutztes Objekt mit Büroflächen und 201 Hotelzimmern. Letztere werden ab Herbst 2019 von der Novum Hospitality als Holiday Inn Vienna-South betrieben werden. Im 22. Stock wird es ein Panorama-Business-Restaurant geben, in der „Open Lobby“ werden auch hier Gäste zwischen durch arbeiten können.

Manch anderer Businesspark-Betreiber hat ebenfalls den Bedarf erkannt und wünscht sich ein solches „zeitgemäßes“

Hotel im oder zumindest in unmittelbarer Nähe des Parks. Michael Oberleitner, Geschäftsführer des K01 Wien Nord, denkt beispielsweise gerade darüber nach, wie bzw. mit wem er ein solches umsetzen kann. Ein Betreiber wird gerade gesucht.

Ein Ibis für Parndorf

Und im Businesspark Burgenland in Parndorf, wo der Fokus weniger auf Büros als auf Produktionsbetrieben und auf Einzelhandel liegt, wächst das Hotelangebot gerade immens. Das schon etwas ältere Hotel Pannonia Tower wird gerade um zwei Zubauten auf 200 Zimmer erweitert, und neben dem neuen Cineplex-Kino wird demnächst ein zweites Hotel gebaut, das 135 Zimmer haben wird und nach der Fertigstellung im Frühjahr 2020 von Ibis Accor betrieben wird. Errichter Thomas Braunsberger macht sich keine Sorgen, dass es sich wirtschaftlich nicht rechnen wird, denn auch der Pannonia Tower sei „extrem gut ausgelastet“; schon die produzierenden Unternehmen im Businesspark würden viele Gäste bringen, zusammen mit den zahlreichen Shopping-Gästen in Parndorf werde auch das neue Hotel funktionieren, ist er sich sicher. (mapu)

Büro & Lager im Süden Wiens

JETZT besichtigen!
termin@wbp.at

- Variable Mieteinheiten Büro & Lagerflächen
- Eigene Autobahnabfahrt A2/12 NÖ-Süd
- 70 TOP-Unternehmen als Nachbarn
- Gratis-Parkplätze direkt vor Ihrer Tür

WALTER BUSINESS-PARK

Ihr Firmenstandort zum Wohlfühlen

