

# Arbeits Welten

Lagen, Lifte, Lösungen:  
Wie die Digitalisierung  
unsere Büros verändert

Markt, Mieten, Möglichkeiten:  
Was sich in Wien in  
Sachen Office tut



VERMITTLUNG | VERWALTUNG  
BEWERTUNG | BAUMANAGEMENT  
[www.ehl.at](http://www.ehl.at)

An International  
Associate of **savills**

Wir leben  
Immobilien.





# Areal mit Potenzial

*Büroachse mit Bahnanschluss? Oder doch ein Stadtviertel mit allem, was dazu gehört? Zwischenbericht aus dem Quartier rund um den neuen Hauptbahnhof.*

Es wächst und gedeiht am Areal des ehemaligen Südbahnhofs. Die ersten Büros sind bezogen, weitere werden es in Kürze.





In den Erdgeschoßzonen sollen Lokale für eine lebendige Atmosphäre im Stadtquartier sorgen.

Auf den 109 Hektar Fläche wird noch rege gebaut. 5000 Wohnungen, 20.000 Arbeitsplätze sind geplant.

TEXT: CHRISTIAN LENOBLE UND  
ASTRID MÜLLNER

**K**napp 40 Grad Celsius wurden auf dem Dach des Turm C von The Icon Vienna im August 2017 gemessen. Ein Filmteam rund um Moderator und Schauspieler Cornelius Obonya nutzte den spektakulären Ausblick zu einem Dreh zu einer zeitgeschichtlichen ORF-Sendereihe. „Baumeister der Republik“ porträtiert wichtige Persönlichkeiten und ist zugleich der passende Titel für ein Filmset auf einer Baustelle, die selbst Geschichte schreibt.

#### Architektonische Sogwirkung

Das neue Bahnhofsgebäude, der Erste Campus, The Icon Vienna, das gesamte Areal ist dabei Wien zu verändern. Mit 109 Hektar Fläche – was der Größe des achten Wiener Bezirks entspricht – gehört der Hauptbahnhof Wien zu den größten Infrastrukturprojekten der vergangenen Jahrzehnte. Im Entstehen ist ein Stadtviertel mit rund 5000 Wohnungen für 13.000 Menschen, Büros für 20.000 Arbeitsplätze sowie Hotels, Handels-, Dienstleistungs-, Gastronomiebetriebe und ein acht Hektar großer Park.

Geht es nach Stadtplanung und Entwicklern, soll das Gebiet ein Teil Wiens werden, in dem

man nicht nur ankommt und abfährt, sondern auch arbeitet, wohnt, einkauft, weggeht. Ist das aufgegangen beziehungsweise wird es aufgehen? „Ja“, meint Ewald Stückler, Geschäftsführer des Unternehmens Tecno Office Consult, das sich unter anderem mit Standortplanung, Projektmanagement, Bauherrenberatung beschäftigt. Das Areal sei kein Büroviertel, „sondern ist bereits ein lebendiges Quartier und wird es auch weiter werden. Und zwar eines, das sich erstaunlich schnell entwickelt hat und auch erstaunlich schnell akzeptiert wurde.“

Was laut Stückler unter anderem daran liegt, dass schon mit den „Pionieren“ dort, dem Bahnhofsgebäude, dem ÖBB-Headquarter und dem Erste Campus, bewusst auf hochwertige Architektur, gute Innen- und Außenqualität gesetzt wurde: „Das hat eine regelrechte Sogwirkung auf die anderen Planungen erzeugt.“ Zum Beispiel jene des Icon Vienna. Rund 300 Arbeiter sind täglich

darin, die drei Türme (A-88 m, B-66 m und C-38,5 m hoch) zu errichten. Während im gemeinsamen Sockelgeschoß des Gebäudeensembles an der Hauptverkehrsader Wiedner Gürtel eine Begegnungszone mit Einzelhandel und Gastronomie geplant ist, schaffen die darüberliegenden Gebäude Raum insbesondere für Büroflächen.

#### Gute Vermietungsquoten

„In den letzten sechs Monaten konnten wir mit der Bawag P.S.K., Merkur und dem österreichischen Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsunternehmen, TPA, drei langfristige Mieter gewinnen“, sagt Christoph Stadlhuber, Geschäftsführer des Projektentwicklers Signa. So hat etwa die Bawag den gesamten Turm B mit zirka 28.000 Quadratmeter Bürofläche langfristig angemietet, um hier ab Ende 2018 rund 1400 Mitarbeiter zu konzentrieren. Ein halbes Jahr später plant TPA 8600 Quadratmeter von Turm A (88 m) mit 400 Mitarbeitern zu beziehen. Knapp ein Jahr vor projektierte Fertigstellung beträgt die Vermietungsquote mehr als 50 Prozent. Über einen Forward Deal kann sich Stadlhuber ebenfalls freuen. Im Juli erwarb die Allianz Real Estate das Ensemble von der Signa Development Selection AG und sorgte dabei mit einem Investitionsvolumen von 500 Millionen Euro für die bislang größte Immobilientransaktion des Jahres 2017 in Österreich.

„Die Büroachse hat sich in extrem kurzer Zeit etabliert“, bemerkt Stückler auch in Hinblick auf die Office-Flächen. „Wenn die Firmen, die Interesse kundtun, ihre Verträge unterschreiben, ist der Platz >>>

Laut Experten hat sich das Areal schnell und gut entwickelt. Und wurde auch schnell akzeptiert.



Teil des Projektplans sind auch Hotels, einige haben bereits eröffnet.

» auch schon wieder weg.“ Seiner Einschätzung nach entwickle sich der Standort unter anderem zu einem High-End-Bankenviertel, aber auch Firmen anderer Branchen sprechen hier einige Faktoren an: etwa die gute Verkehrsanbindung an die Öffentlichen, an den Flughafen, „und auf der Bahn sitzt man ja sowieso quasi drauf“, so Stückler. Außerdem spricht die starke Infrastruktur für den Standort, die Möglichkeit der Clusterbildung – und dazu, dank des Büroangebots in Sachen Fläche flexibel auf Wachstums- oder Reduktionsphasen reagieren zu können. Selbst Unternehmen, die sonst typischer im ersten Bezirk residieren, ziehen nach Favoriten um, bemerkt der Experte. „Das zeigt, dass für Firmen nun öfter die Qualität eines Standorts wichtiger ist als die Postleitzahl“, sagt Stückler. Und preislich betrachtet sei es dort „nicht der billigste Platz in Wien, aber auch nicht der teuerste“ (Zu Mietkosten siehe auch Spalte rechts).

#### Mit Campusfeeling

Ebenfalls nur wenige Schritte vom Hauptbahnhof entfernt geht die Errichtung eines Teils des Quartier Belvedere Central (QBC) jetzt in die finale Phase. Auf 25.000 Quadratmeter Grundstücksfläche entstehen sechs Bauteile mit insgesamt 130.000 Quadratmeter Bruttogeschoßfläche. 60 Prozent davon sind als Büro- und Geschäftsflächen ausgeschrieben, je 20 Prozent für Hotels und Wohnen reserviert.

„Ein Nutzungsmix, der Campusfeeling erzeugen soll“, betont Claus Stadler, Vorstand der UBM Development AG, die gemeinsam mit der S Immo AG das Quartier entwickelt. Für erstes Leben sorgen bereits seit dem heurigen Sommer Hotelgäste. Die Accor-Gruppe Hotels Ibis und Novotel eröffneten mitten in der Reisesaison. Punkto Wohnen ist mit dem kürzlich erfolgten Verkaufsstart der 36, 48 und 75 Quadratmeter großen Einheiten der Stein ins Rollen gekommen. Die ersten Büromieter wiederum werden im Dezember 2017 im QBC 3, das bereits vor Fertigstellung vollvermietet ist, ihre Räumlichkeiten beziehen. Anfang 2018 verlegt beispielsweise die BDO Wirtschaftsprüfer- und Steuerbera-



Öffentliche Anbindung und starke Infrastruktur sind für Büromieter Argumente für den Standort.

tergesellschaft ihren Unternehmenssitz von der Innenstadt in ihr neues Bürohaus QBC 4, das sie Anfang 2016 erworben hat. Auch die WKO hat sich für 3500 Quadratmeter Mietfläche an diesem Standort entschieden – ein Businessstandort, der, so betont Stadler, „alles andere als business as usual“ ist: „Wir haben uns der Nachhaltigkeit und visionären Bürokonzepten verschrieben.“ So werden zum einen für alle Bauteile des QBC internationale Zertifizierungen angestrebt und zum anderen Büros angeboten, die schnell und kostengünstig im laufenden Betrieb an die Bedürfnisse der Mieter angepasst werden können.

#### Lichter bleiben an

Deren Mitarbeiter und die künftigen Anwohner sollten dann schon mit einem abwechslungsreichen Umfeld rechnen können, meint Stückler. „Hier werden am Abend nicht gleich die Lichter ausgehen und die Gehsteige hochgeklappt werden“, meint Stückler. „Dazu ist das Viertel schon jetzt viel zu präsent.“

## INFOS, TIPPS

### WAS KOMMT NOCH?

In unmittelbarer Nähe des Wiener Hauptbahnhofs entsteht mit dem HBF1 ein weiteres Bürohaus, das auf sechs Stöcken verteilt insgesamt 3700 Quadratmeter Mietfläche vorsieht.

### WAS KOSTET'S?

Im The Icon Vienna beträgt die Nettomiete für Büroflächen pro Quadratmeter und Monat zwischen 16,5 bis 22,5 Euro, abhängig von Geschosshöhe und Mietgröße. Im Quartier Belvedere Central (QBC3 und 4) liegen die Kosten zwischen 15,5 bis 16,5 Euro pro Quadratmeter und Monat.

### WAS ESSEN, WAS UNTERNEHMEN?

**DER RINGSMUTH.** Schon aus historischer Sicht das erste Haus am Platz. Küche auf gehobenem Niveau war hier bereits Standard, als in Sachen Hauptbahnhof noch lang nicht an Tiefbau gedacht wurde. Empfehlung der Redaktion: Erdäpfel-Grammelknödel mit warmem Spitzkrautsalat. Sechs Gehminuten vom Hauptbahnhof, die sich lohnen. [www.der-ringsmuth.at](http://www.der-ringsmuth.at)

**COHEN'S SMARTFOOD.** Wer direkt in der Bahnhofcity nicht in einem der üblichen Kettenlokalen essen will, findet wohlthuende Abwechslung bei Cohen's. Konservierungsstoffe und Geschmacksverstärker sind tabu, Regionales, frisch zubereitet wird bevorzugt. Liebhaber des Orientalischen kommen hier auch auf ihre Rechnung. Hinter der Theke wird hebräisch gesprochen, was zur Authentizität beiträgt. TakeAway gibt's außerdem.

**BELEVEDERE.** Zehn flotte Gehminuten bis zur Prinz-Eugen-Straße 27, die für Kulturaffine und Entspannungssuchende gleichermaßen sinnvoll sind. Entweder geht's in das prachtvolle Belvedere Palace Museum oder (wenn nicht gleich und) auch in den wirklich beeindruckenden Alpengarten im Belvederegarten.



# Das „gehackte“ Bürohaus

*Wenn sich spießige Flächen in Green-Areas  
verwandeln: Aus den USA schwappt langsam ein  
neuer Bürotrend nach Europa,  
„Hackability“ genannt. Wichtig dabei: Das Innen  
und Außen geschickt zu verknüpfen und so  
unattraktive Gebäude wiederzubeleben.*



In der ehemaligen Ankerbrotfabrik gibt es nun Galerien, Ateliers, Coworking-Spaces: ein Wiener Beispiel für ein „gehacktes“ Gebäude.



TEXT: WALTER SENK

**B**ei ‚Hackability‘ geht es in erster Linie um die Nutzbarkeit des Gebäudes und das Zusammenspiel von Innen und Außen“, erklärt der deutsche Architekt Caspar Schmitz-Morkramer den Gestaltungsansatz, der es aus den USA stammend mittlerweile bis zu uns geschafft hat. Schmitz-Morkramer hat mit dem Projekt Hammerwerk in Stuttgart ein „gehacktes“ Bürogebäude geschaffen. „Eigentlich eine unattraktive Lage, aber mit enormem Angebot. Ein begrünter Hof mit Anbau, alter Villa, Restaurant, Ateliers, Cafés, Shops.“ Wichtig sei es bei „Hackability“ für Überraschung zu sorgen, zum Beispiel durch die Verbindung von Etagen oder durch Freitreppen, die mehrere Geschoße zusammenfügen. Oder mittels verwunschener Gärten samt hochwertiger Außenmöblierung. Kurz: Abenteuerlich und spannend sollen diese Büros und vor allem die dazugehörigen Freiflächen sein. Auch in Österreich zeichnet sich der Trend schon ab, wobei das Abenteuerliche der

„Hacks“ hauptsächlich der Notwendigkeit geschuldet ist, wie Anton Bondi, Geschäftsführer von Bondi Consult, konstatiert: „In der Nachnutzung alter Bürogebäude zwingen meist Grundrisse, Gebäudetiefen und andere ‚Sünden‘ aus der Vergangenheit zur kreativen Gestaltung, da es meist schwierig ist, die aktuellen Nutzungen in den alten Objekten umzusetzen.“ Das bedeutet: Durch außergewöhnliche Gestaltungsformen werden Defizite in der bestehenden Struktur so behoben, dass für einen bestimmten Nutzerkreis attraktive neue Büroformen oder Arbeitsräume entstehen. Ein Beispiel aus Wien: die ehemalige Ankerbrotfabrik in Favoriten, in der sich nun Galerien, Coworking-Spaces, Ateliers angesiedelt haben.

#### Stiegenhäuser nutzbar machen

„Aus der Not eine Tugend machen“, nennt es auch Ewald Stückler, Geschäftsführer von Tecno Office Consult, pragmatisch. „Früher wurden die Flucht-Stiegenhäuser als notwendiges Übel gesehen. Keine Qualität, in Beton gegossen. Heute werden sie bewusst attraktiviert.“ Verbindungen zum eigentlichen Gebäude werden hergestellt und optisch so umgestaltet, dass sie zum Büroraum gehören. Damit werden Leerflächen genutzt und die Geschoße fließen ineinander.

Den Nutzerkreis solcher Immobilien sieht Bondi eher in der Start-up-Szene oder bei kreativen Berufen, wenn die vielleicht mangelnde Funktionalität durch die Kombination von Dienstleistungen und kosten-

Bevor man das nächste coole Gebäude baut, überlegen, wie man das alte hackt.

günstige Flächen aufgewogen wird. Aber auch etablierte Unternehmen setzen nicht mehr nur auf Kennzahlen wie „Mitarbeiter pro Quadratmeter“ oder „Gesamtkosten zu Mitarbeitern“. „Der internationale Kundenkreis, dem es wichtig ist, dass in ihrem Unternehmen auch ein Spirit spürbar ist, wird immer größer“, meint Stückler. Damit hofft man die richtigen Mitarbeiter anzuziehen und die geschaffene Gesamtkonzeption „kann extrem dazu beitragen.“

Bei Projektentwicklungen wird es daher immer wichtiger, dass die Außenbereiche mehr Qualität bekommen. Früher war nur das Gebäude an sich entscheidend, die Außenraumqualität war nicht ausschlaggebend und existierte daher auch kaum. Jetzt wird Wert darauf gelegt, dass der Büroraum mit dem Außen verschmilzt. Schmitz-Morkramer: „In San Francisco gibt es den Trend, dass die Häuser geöffnet werden.“ Zu bestimmten Zeiten kann man in die „Public Open Spaces“, trinkt einen Kaffee oder loggt sich in das WLAN ein. Ziel dahinter: Durch mehr Aufenthaltsqualität die Häuser von außen zu beleben. Die Firmen wollen gute Verbindungen zu ihren Geschäftspartnern, Lifestyle und ein positives Lebensgefühl vermitteln.

#### Herausforderung für die Bewertung

Diese Verschiebung der Flächenfunktionen wirft allerdings für die Bewertung einer Immobilie neue Aspekte auf. Astrid Grantner, Geschäftsführerin von EHL Immobilien Bewertung: „Die Frage ist, wie man die vermietbare Fläche definiert. Was sind Arbeitsflächen, was sind Aufenthaltsflächen und in welchem Zusammenhang stehen sie?“ Der Mehrwert von Begegnungszonen etwa sei nicht unmittelbar greifbar. Als Beispiel nennt Grantner das Thema Feng Shui, das vor einiger Zeit en vogue war: „Hier kann man ebenfalls den Mehrwert nicht monetär nachweisen – und genauso schwer kann man den in Euro gemessenen Nachweis erbringen, dass solche extravaganten Büroflächen die Arbeitskraft oder Innovation der Mitarbeiter fördern.“ Vermutlich wird sich die Effizienz und langfristige Akzeptanz solcher Bürolandschaften erst in den kommenden Jahren zeigen. Aber eines ist für den US-Architekten Arthur Gensler Jr., einen Spezialisten für „Hackability“, klar: „Bevor man das nächste coole Gebäude baut, sollte man sich überlegen, wie man das alte am besten hackt.“