

## BÜROGEBÄUDE

**Der Zyklus ist das Ziel**

19. April 2010, 09:49



Fassade aus dem Windkanal: Das Hochhaus von Coop Himmelb(l)au wäre in der Lage, Betriebskosten zu sparen.

**Immer mehr Unternehmen ziehen bei der Errichtung ihrer Immobilie den gesamten Lebenszyklus in Betracht**

Immer mehr Unternehmen ziehen bei der Errichtung ihrer Immobilie den gesamten Lebenszyklus in Betracht: Die Betriebskosten werden demnach als genauso wichtig erachtet wie die Baukosten.

\*\*\*

"Wer heute nicht auf intelligenten Umgang mit Energie und Ressourcen achtet, der agiert fahrlässig", sagt Wolf Prix, Chef des Wiener Büros Coop Himmelb(l)au. "Und mit energie- und ressourcenschonendem Bauen meine ich nicht nur das Dämmen von Gebäuden, denn das ist das Dummste, was man nur machen kann." Viel wichtiger sei es, betont der Architekt, Gebäude zu entwickeln, die in der Lage sind, auf das Umfeld einzugehen und selbst Energie zu erzeugen.

Ein solches Bauwerk ist der 128 Meter hohe Büroturm am südlichen Ende des Office-Clusters TownTown in Wien-Erdberg. Ursprünglich für die Soravia-Gruppe entwickelt, wurde das Grundstück mitsamt Bebauungsvorschlag an die TownTown Entwicklungsgesellschaft veräußert, die zu 44 Prozent in der Hand der Wiener Stadtwerke liegt. Diese weigert sich, das Bauvorhaben zu realisieren. Nach Auskunft von Pressesprecher Michael Kraus sei es schlichtweg zu teuer.

**Im Windkanal entworfen**

Wolf Prix legt die Fakten auf den Tisch: "67 Millionen Euro Baukosten für ein Haus mit 44.000 Quadratmetern sind nie und nimmer zu teuer. Das sind 1530 Euro pro Quadratmeter. Das soll uns mal jemand nachmachen!" Weil die Pionierleistung, die in dieses Projekt gesteckt wurde, offenbar so rasch keine Nachahmer findet, wurde das himmelblaue Hochhausprojekt mit dem MIPIM Award 2010 in der Kategorie "Sustainability" ausgezeichnet.

Grund für den Preis der kürzlich zu Ende gegangenen Immobilienmesse in Cannes ist die speziell entwickelte und anschließend im Windkanal getestete Gebäudegeometrie. Aufgrund der Form und der eigenwilligen Fassade aus Lochblech und Fotovoltaik würde der Wind so umgeleitet, dass es selbst im 25. Stock möglich wäre, die Fenster zu öffnen und die Büroräumlichkeiten natürlich zu belüften - ohne dass einem dabei die Aktenberge um die Ohren fliegen. Eine zusätzliche Turbine auf dem Dach würde sich die enormen Windkräfte am Ufer des Donaukanals zunutze machen. "Bürohäuser, die in der Lage sind, Energie einzusparen beziehungsweise selbst Energie zu erzeugen, sind bereits entwickelt und warten nur noch auf die Umsetzung", sagt Iva Kovacic, Universitätsassistentin und Forscherin an der TU Wien. "Leider ist die Brisanz des Themas noch nicht bis in die letzten Vorstandsetagen vorgedrungen."

Woran scheitert's? "Der Hauptknackpunkt ist nach wie vor, ob ein Unternehmen für sich selbst baut oder ob ein Investor einfach nur eine Büroimmobilie entwickelt, um sie danach zu vermieten oder gewinnbringend zu verkaufen." Kovacic arbeitet zurzeit an einem Forschungsprojekt unter dem Titel Cost-Benefits of Integrated Planning, kurz Co-Be. Fazit der Studie: Bei Eigennutzung stößt das Thema Ökologie auf offene Ohren, bei spekulativ errichteten Immobilien hingegen ist es nach wie vor ein Fremdwort.

"Nachhaltigkeit im Bürobau hat den Nimbus, aufwändig und teuer zu sein", stellt die Forscherin fest, "dabei ist es nur eine Frage der rechtzeitigen Einbeziehung in den Planungsprozess." Wird die Ressourcenschonung von Anfang an mitbedacht, könne man bei der Investition mit Mehrkosten von etwa fünf bis zehn Prozent rechnen. Denkt man später an die grüne Chance, steigt die Differenz auf bis zu 30 Prozent an.

**Umdenken in der Chefetage**

Hoffnungsschimmer am Rande: Vor rund einem Jahr ergab eine vom Gallup-Institut durchgeführte Studie unter dem Titel Werte Wirken, dass der Begriff Lebenszykluskosten bereits weiter verbreitet ist, als man denkt. Von 150 befragten Geschäftsführern und Vorständen in österreichischen und deutschen Unternehmen gaben knapp 70 Prozent an, dass die Lebenszykluskosten wirtschaftlich betrachtet wichtiger seien als die reinen Investitionskosten eines Gebäudes. (Wojciech Czaja, DER STANDARD, Print-Ausgabe, 17./18.4.2010)

### Immobilien suchen

35.422 Immobilien online

Bundes(land)

Bezirk

Alle Arten

Alle

**Suchen****Erweiterte Suche**

| Kontakt

Häufig gesucht:

- > Mietwohnungen Wien
- > Immobilien in Wien
- > Wohnungssuche Graz
- > Häuser in Kärnten

---

© derStandard.at GmbH 2010 -

Alle Rechte vorbehalten. Nutzung ausschließlich für den privaten Eigenbedarf.

Eine Weiterverwendung und Reproduktion über den persönlichen Gebrauch hinaus ist nicht gestattet.