



**ALLES
WIRD GUT.**

So geht's: Aufrappeln! Aufstehen! Weiter!

VORBILD

Aus einem Drogenviertel wird ein Vorzeigequartier: Ein paar Dänen haben ihr Schicksal in die Hand genommen.

KONJUNKTURKURBEL

Steuererleichterungen für die Immobilienwirtschaft: Wie privates Kapital die Wirtschaft ankurbelt und CO₂ einspart.

GELD

Wohnimmobilien: Wo wartet heuer das Geschäft? Wir verraten, in welchen Bundesländern am meisten zu holen ist.



■ HINTERGRUND ARCHITEKTUR



Das Gasometer sorgt auch dank klingender Architekten
Namen international für Aufsehen. Den Retailern bringt
das wenig, die Shoppingmall ist eine Fehlplanung

STARARCHITEKTEN ALS DESASTER-GARANTIE?

Sie haben große Namen und werden deswegen gerne für große Bauten herangezogen. Stararchitekten halten aber nicht immer, was die Super-Marke verspricht. Im Gegenteil: Mitunter sind Desaster vorprogrammiert, weil Kunstwerke statt Gebäude entstehen. **AUTOR: HEIMO ROLLETT, GERHAD RODLER**

Die Organisatoren des Round Tables im Rahmen des Österreichstandes auf der EXPO Real 2002 blickte verunsichert in die Runde. Das Auditorium war zu diesem Zeitpunkt bereits gut gefüllt, was das Problem nicht unbedingt kleiner macht. Eben hatte ihr Stararchitekt Gustav Peichl mitgeteilt, nicht an der Diskussion teilnehmen zu wollen, weil mit jungen „no name“-Architekten wolle man, so war damals zu hören, nicht gemeinsam auf Augenhöhe diskutieren. Stein des Anstoßes war angeblich der Chef der Grazer LOVE-Architekten, die immerhin damals gerade vom Immobilien Magazin zu den zehn innovativsten österreichischen Architekten des Jahres gewählt worden waren.

Dabei wollen die eingesessenen Stararchitekten doch gerne selbst innovativ sein. Hans Hollein beim berühmten Haas-Haus beispielsweise. Dem Haus in der sicher allertuersten Lage Wiens war von Beginn an eine breite öffentliche Diskussion sicher. Ach, hätte man sich doch nicht nur mit so „Äußerlichkeiten“ wie der Hausfassade, sondern auch mit den inneren Werten des Hauses auseinandergesetzt!

Das Haas-Haus ist heute, einige Jahrzehnte danach, das lebende Beispiel dafür, dass die Immobilienbranche doch nicht zu hundert Prozent recht hat. Immerhin hat es den uralten Spruch, dass es drei Dinge gibt, die über den Erfolg eines Immobilienprojektes entscheiden (1. Lage, 2. Lage und 3. Lage), widerlegt. Das in den unteren Etagen befindliche Einkaufszentrum war jedenfalls gelinde gesagt ein Problemfall. Erstaunlich: In dieser Überdrüber-Lage, am Beginn von Kärntner Straße und Graben, also der

mit großem Abstand besten Lage Österreichs für ein gehobenes Shoppingcenter, konnten kaum Handelsunternehmen beziehungsweise Top-Marken gehalten werden. Österreichweit hatte diese Shoppingimmobilie schon bald den klingenden Beinamen „Millionengrab“. Angebliche seinerzeit kolportierte Ursache: die gewählte Lösung der Erschließung des Baukörpers. Schuld war also, so meinte man damals giftig, der Architekt.

Das Immobilien Magazin distanziert sich in aller gebotenen Form von diesen seinerzeitigen Branchengerüchten. Fakt ist aber, dass es in der Folge mehrere Anläufe gab, das Thema Shoppingcenter mittels Umgestaltung doch noch auf die Reihe zu bringen. Dass hier letztlich nichts weiterging, auch dafür wurde hinter vorgehaltener Hand ebenfalls das Architekturbüro verantwortlich gemacht, schließlich durfte das „Gesamtkunstwerk“ nicht zerstört werden.

WELTARCHITEKTUR – ABER NICHT FÜR RETAILER

Auch eine andere Problemimmobilie kämpft mit einem fragwürdigen Shoppingkonzept. So sehr die architektonische Meisterleistung der Gasometer nach außen hin verkauft wird, so wenig verkaufen die Geschäfte in der Mall – ein Retailer nach dem anderen machte zu, zuletzt hängten ab und zu nur mehr eine Handvoll Jugendlicher dort herum, wo sich einst noch relativ lange ein Café gehalten hat. Nun soll, so hört man, mit dem Musikgeschäft Klangfarbe, endlich frischer Wind in die Gasometer Mall kommen, was allerdings nichts daran ändert, dass die Einkaufsfläche erst einmal mittels Lift oder mehreren Rolltreppen erklommen werden muss. Und auch die Bewohner des



Foto: Shutterstock

Geht es nach dem Architekten, soll das Haas-Haus ein Kunstwerk sein, kein Gebäude.



Foto: Pixelflo

Kunsthhaus Graz: Für Ausstellungen untauglich, der Zweck ist dennoch erfüllt.



Foto: Paul Ott

Das T-Center ist klassisches Beispiel dafür, dass ein starker Architekt auch ein starkes Gegenüber braucht. T-Mobile wäre mit einem Berater besser dran gewesen.

ersten Gasturms stellen sich – vom Immobilien Magazin neutral auf die Wohnqualität angesprochen – immer noch die Frage, wie ein so großer Architekt wie Jean Nouvel, Wohnungen so planen kann, das der mögliche Blick Richtung Innenstadt gar nicht genutzt wird.

Große Architekten-Namen sind kein Garant dafür, dass ein Objekt ein Erfolg wird, dass es einwandfrei funktioniert – ja nicht einmal dafür, dass es ästhetisch wertvoll ist. Freilich sind sie auch kein Ausschlussgrund, aber es stellt sich die Frage, ob die Marke eines Büros denn wirklich die Mehrkosten rechtfertigt, wenn am Ende das Ergebnis nicht stimmt. Oder etwas hingepflanzt wurde, was zwar nett aussieht, den Bewohnern aber die Betriebskosten in die Höhe schießen lässt – wie im Fall des Wohnturms von CoopHimmelb(l)au in der Wiener Kratochwilastraße mit seinen riesigen Glasfassaden, deren Reinigung freilich den Bewohnern auf die Rechnung gesetzt wird. Für spezielle Passagen müssen sogar Industriekletterer engagiert werden.

Extra Betriebskosten verursacht z. B. auch der Pool am Dach des SEG Turms am Wienerberg. Wer öfter in den oberen Stockwerken des Vienna Twin Tower zu tun hat, weiß, dass Badende in dieser Höhe trotz der aufgestellten Glaswände, die den Wind abhalten sollen, selten zu sehen sind. Bleibt auch die Frage, wer sich vom halben Twin Tower beim Baden überhaupt zuschauen lassen will.

KEINE DEVELOPER-KOMPETENZ BEIM BAUHERREN

Nun soll nicht gleich eine ganze Branche beschuldigt werden, ihre Arbeit schlecht zu machen. Ganz und gar nicht. Im Gegenteil: Oft fehlt den Architekten – ob nun mit klingendem oder unbekanntem Namen – das richtige Gegenüber. Kein Nutzervertreter, der weiß, was später wirklich gebraucht wird. Kein Bauherr, der sich auskennt.

Dies dürfte auch der Fall beim T-Mobile-Gebäude gewesen sein. Günther Domenig etwa ist sicherlich einer jener starken und – neutral gemeint – sturen, radikalen Architekten. Das Gebäude der Zentralsparkasse in der Wiener Favoritenstraße war revolutionär und traf genau den Kundenwunsch: ein Aushängeschild für die CI. Da nahm der Auftraggeber auch funktionale Einschränkungen in Kauf – ganz ähnlich wie bei dem Folgeauftrag in der Vorderen Zollamtstraße. Der Besteller bekam 1:1 das, was er wollte.

Und das war auch beim T-Center der Fall. Das als Skulptur unheimlich beeindruckende „liegende“ Haus erfüllte, was sich der Auftraggeber wünschte. Bloß glänzte der nicht gerade mit Developer-Kompetenz. Schließlich wurde schon zum Zeitpunkt des Bezugs das Dilemma offensichtlich, als man bemerkte, dass das Gebäude nicht sinnvoll mit anderen Nutzern teilbar ist. Auch die Energieeffizienz und die Aufenthaltsqualität lassen zu wünschen übrig. Die Geschichte von der extra vom Vorstand

erwünschten Box machte auch bald die Runde: Die nach außen hin auskragende Erweiterung erwies sich als Flopp, da der Blick von dem „Chefbalkon“ auf den Stephansdom von einem hässlichen höheren Haus verhindert wird. Fazit dieser Episode: Auch wenn sich Bauherr und Architekt gut verstehen (was bei Domenig und dem damaligen T-Mobile-Vorstand Georg Pölzl der Fall war), sollte ersterer einen starken Entwickler oder zumindest Berater zur Seite haben, der darauf achtet, dass die Qualität nicht zu kurz kommt.

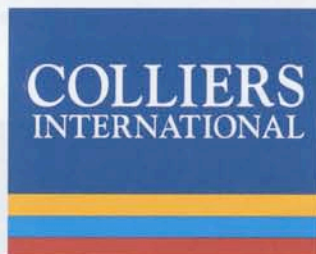
Muss also immer die Form der Funktion folgen? Ja. Allerdings ist bei manchen Gebäuden zu hinterfragen, was deren Hauptfunktion ist. Beispiel Graz: eine rote Dachlandschaft, Ziegel hier, Ziegel dort. Und mitten drinnen das Grazer Kunsthaus. Zweifelsfrei, es erregt Aufsehen, das 2003 gebaute „Friendly Alien“. Dass es absolut ungeeignet für Kunstausstellungen ist, nimmt die Stadt Graz in Kauf – denn mit dieser Werbewirkung zahlt es sich allemal aus. Ob das allerdings auch der Fall bei dem Coop Himmelb(l)au-Museum in Kroningen ist? Dort lassen sich manche Exponate nämlich aufgrund des Raumklimas gar überhaupt nicht ausstellen. →



Foto: iStock

Glasfassaden zum Wohnen. Sehen toll aus, die erhöhten Reinigungskosten müssen die Mieter blechen.

Zufriedene Kunden sind unser größter Erfolg.



49 Jahre Erfahrung -- **Hervorragende Marktkenntnis** -- **Gesamte Marktabdeckung** --
Unabhängig von Entwicklern und Bauträgern -- **Standortanalyse und Bewertung** --
Umfassende Betreuung -- **Nationale und internationale Partnerschaft mit Immobilienexperten**

Colliers International Immobilienmakler GmbH, Goldschmiedgasse 10, 1010 Wien
Tel.: 01/535 53 05, E-mail: info@colliers.at, www.colliers.at