

WIENER WATERFRONT ZERTIFIZIERTES OFFICE-CENTER RIVERGATE

Grünes Arbeiten in der ersten Reihe fußfrei

Das Office-Center Rivergate ist eines der auffälligsten und grünsten Gebäude an der neuen Wiener Waterfront. Für Radfahrer gibt es sogar Drahteselgarage und Duschen. Weitere Waterfront-Projekte sind bereits in Planung.

Wojciech Czaja

Wien – Unter Planungsstadtrat Rudolf Schicker (SP) wurde das rechte Donauufer in Wien 2006 zu einem eigenen Stadtentwicklungsgebiet auserkoren. Unter dem Titel Waterfront wurden – anfänglich in Zusammenarbeit mit der Harvard Graduate School of Design in Boston – Projekte entwickelt, die die Uferzone in der Leopoldstadt und Brigittenau nachhaltig aufwerten sollen. Ziel war und ist es, die Stadt näher ans Wasser zu bringen.

Eine der aufsehenerregendsten Bebauungen ist das vor einem Jahr eröffnete Office-Center Rivergate. Direkt neben dem Millennium Tower liegen – ein bisschen wie ein löchriger Weisheitszahn ohne Plombe – zwei 140 Meter lange Büroriegel, die durch ein gemeinsames Atrium verbunden sind. Mit dem Entwurf konnte sich das deutsche Büro Auer + Weber im Wettbewerb gegen internationale Größen wie Baumschlager Eberle, Dietmar Feichtinger und Dominique Perrault durchsetzen. Das Gesamtinvestitionsbudget beläuft sich auf 120 Millionen Euro.

50.000 Quadratmeter Mietfläche beziehungsweise rund 2500 Arbeitsplätze stehen insgesamt zur Verfügung, doch bisher stockte die Vermietung. Ursprünglich hatte man sich ein oder zwei Großabnehmer gewünscht, die das Rivergate als Signature-Building nutzen sollten. Die Rechnung ging nicht auf, und man musste umdisponieren. In den letzten zwölf Monaten seit Fertigstellung konnte nun ein Viertel der Fläche vermietet werden.

Es ist still in der Lobby des gläsernen Gebäudes. Der Portier sitzt einsam in seiner Kojen, ab und zu geht eine Mitarbeiterin vorbei. Seit kurzem zieht das Interesse wieder an. Neue Mietverträge mit dem Bazar-Verlag, mit der Far Freight GmbH und der Constantia Flexibles Holding sind unter Dach und Fach. In den nächsten Monaten möchten die beiden Eigentümer Signa Development Immobilien Entwicklungs GmbH und Raiffeisen-Leasing RBI AG 75 bis 80 Prozent Vermietungsgrad erzielen.

Green-Building-Zertifikat

„Das Office-Center Rivergate ist in eine Zeit mit schwierigen Rahmenbedingungen gefallen“, sagt Herbert Putz, Projektentwickler bei Signa. „Ich bin zuversichtlich, dass die Nachfrage nach den Auswirkungen der Finanzkrise wieder zunehmen wird.“ Mit durchschnittlich 14,50 Euro pro Quadratmeter – die Spitzenmieten für die Dachgeschoße liegen bei rund 18 Euro – liegt der Bürokomplex im gehobenen Bereich. Doch dafür ist das LEED-zertifizierte Gebäude entsprechend sparsam im Energieverbrauch.

35 Prozent der benötigten Primärenergie für Heizung und Kühlung werden aus Grundwasser und Erdwärme bezogen. In den Übergangszeiten können die Büros ohne zusätzliche Energiequellen auf diese Weise temperiert werden. Die Sonneneinstrahlung, die im Winter gewünscht und im Sommer hinderlich ist, wird an der Nordfassade über Screens und an der Südfassade über zentral gesteuerte Metalllamellen geregelt.



Es ist still in der Rivergate-Lobby, die neben einem Portier auch Konferenzraum und beschattete Sitzplätze für das Restaurant birgt. Bis Jahresende soll der Vermietungsgrad auf 80 Prozent steigen. Foto: Signa

Laut einer kürzlich veröffentlichten Marktanalyse des österreichischen Büro- und Investmentmaklers EHL Immobilien werden zertifizierte Büroobjekte deutlich stärker nachgefragt als vergleichbare Objekte mit geringerer ökologischer Qualität. In Green Buildings – so lautet das Fazit der Studie – seien die Mieter bereit, aufgrund der niedrigeren Energiekosten um bis zu zehn Prozent höhere Mieten als in vergleichbaren, nicht zertifizierten Gebäuden zu zahlen.

Facility-Manager vor Ort

Einzige Voraussetzung: „Man braucht einen guten Facility-Manager vor Ort“, sagt Herbert Putz. „Green Buildings sind hoch komplexe Systeme. Man darf die Einfahrzeit eines solchen Gebäudes nicht unterschätzen. Die Feinjustage der Haustechnik dauert eine ganze Saison. Ab dann funktioniert's wunderbar.“

Ob die Waterfront Wien eines Tages tatsächlich eine zusammenhängende Stadtstruktur am Ufer der Donau ergeben wird, ist fraglich. Fix ist: Das Rivergate ist das bisher einzige Projekt entlang des Handelskais, das dem ursprünglichen Konzept der Harvard-Studenten nahe kommt. Es ist der

Versuch, Arbeit und Freizeit miteinander zu verbinden und den Büroalltag mit einem Lunch-Picknick an der Donau aufzuwerten. Über einen bereits existierenden Steg – der Bebauungsplan sah vor, dass auf dem Grundstück des Office-Centers eine Radspindel errichtet wird – gelangt man zu Fuß zum Naherholungsgebiet.

Am Schnittpunkt dreier hochwertiger Radwege ist das River-

gate nicht zuletzt eine Einladung an den nicht motorisierten Individualverkehr. Im Erdgeschoß gibt es eine Fahrradgarage für etwa 120 Drahtesel. Um in voller Frische in den Arbeitstag gehen zu können, gibt es anschließend Umkleieräume und Duschen für Männer und Frauen. Eine Wiener Pionierleistung. Die ungewöhnliche Ausstattung brachte in der LEED-Zertifizierung zusätzliche Punkte ein.

WISSEN

Wiener Waterfront

Zu den ersten Projekten der sogenannten Waterfront, wie das rechte Donauufer im Wiener Stadtplanungsressort genannt wird, zählen das Einkaufszentrum Stadioncenter (fertiggestellt 2007), das ÖGB-Bürogebäude Katamaran (2008), das Office-Center Rivergate (2010) sowie das Refurbishment des Hotel Hilton Vienna Danube (2011). Unter den kommenden Bauvorhaben an der Waterfront befinden sich unter anderem die Marina City an der U2-Station Donaumarina mit dem

rund 100 Meter hohen Marina Tower (insgesamt 150.000 Quadratmeter Bürofläche, geplante Fertigstellung 2013), ein neues Schiffsterminal für die DDSG Blue Danube sowie die Wohnbebauung Brigittenauer Bahnhof. Eine wichtige Rolle für die Entwicklung des gesamten Areals spielt die öffentliche Anbindung an die Stadt. Das im Stadtentwicklungsplan 2005 (STEP 05) festgehaltene Zielgebiet lebt von und mit der Verlängerung der U-Bahn-Strecke U2 nach Wien-Donaustadt. (woj)

Das Rivergate am rechten Donauufer wurde mit dem Green-Building-Zertifikat ausgezeichnet.

Foto: Signa

