

MUSTER- SCHÜLER



Urbane Baukonzepte brauchen nachhaltige Ideen. Mit Solarmodulen auf dem Dach, innovativer Wärme- und Kühltechnik aus Abwasser und smarten Armaturen für den reduzierten Wasserverbrauch präsentiert sich das neue Wiener Stadtquartier VIO Plaza als absolutes Vorzeigeprojekt.

Text: Rosi Dorudi

Auf dem Baugrund zwischen der Rechten Wienzeile und der Schönbrunner Straße im Wiener Bezirk Meidling herrscht seit zwei Jahren Hochbetrieb. Hier entsteht mit dem VIO Plaza ein neuer Arbeits- und Lebensraum, der Büroflächen, Einkaufszentrum, Hotel und Fitnesscenter sowie moderne Mietwohnungen an einem einzigen Ort vereint. „Aktuell ist die Bautätigkeit im vierten Obergeschoss angelangt“, berichtet Klaus Miro, Geschäftsführer von VIO Plaza, einem Unternehmen der RLB-OÖ-Tochter Real-Treuhand. „Wir sind im Plan und werden voraussichtlich im Herbst 2023 fertig.“ Insgesamt hat das Sockelgebäude sieben oberirdische Stockwerke, darauf kommt ein Turm mit 16 Etagen und ein Wohnbau mit zwölf Etagen. Was die Immobilie so besonders macht: Das Konzept von VIO Plaza hat sich der Nachhaltigkeit verschrieben. Dokumentiert wird dies durch das Platin-Vorzertifikat für „Leadership in Energy and Environmental Design“ (LEED). Das seit 1993 bestehende US-Gebäudebewertungssystem berücksichtigt energetische und ökologische Kriterien und bezweckt eine Standardisierung im Bereich nachhaltiger Gebäude.

Grün wird wichtig

Grüne Immobilien bestimmen zunehmend den Investorenmarkt. „Um wettbewerbsfähig zu bleiben, dürfen sie mittlerweile in keinem Portfolio fehlen“, konstatiert Geschäftsführer Miro. Auch das Interesse seitens der Mieter sei gewachsen, da ressourceneffiziente Gebäude helfen, Energiekosten zu sparen. „Als eigenständiger Bauträger sind wir daher stets auf der Suche nach zeitgemäßen Liegenschaften, die wir von der Entwicklung über die Realisierung bis hin zur Betreuung unserer Kunden nach der Fertigstellung begleiten“, erklärt Miro die Interessen des Mutterunternehmens Real-Treuhand. Das VIO Plaza erfüllte diese Vorgaben. „Als 2003 für die Bebauung der sogenannten Komet-Gründe in Wien-Meidling ein internationaler Architektenwettbewerb ausgeschrieben wurde, waren nachhaltige Immobilien noch eine Seltenheit“, so Miro.

„Den Auftrag gewannen die Delta Podsedensek Architekten, die bereits damals rund 2.000 Quadratmeter Fotovoltaikanlagen auf dem Dach und an der Südfassade ihres modernen Gebäudekomplexes geplant hatten.“ Verzögert durch Bürgerinitiativen, wurde das Projekt 2016 schließlich adaptiert und neu eingereicht. „Wir haben es 2019 baurechtlich genehmigt übernommen.“ Als im Frühjahr 2020 der Spatenstich er-

folgte, musste die Fassade jedoch neu angepasst werden, da die ursprünglich geplanten PV-Module nicht mehr verfügbar und die neuen viel größer waren. „Die modernen Solarmodule warten dafür mit einer stärkeren Leistung auf“, so Miro. „Sie werden nun auf über 2.300 Quadratmetern integriert.“ Eine intelligente Energiesteuerung errechnet nach Inbetriebnahme laufend den tatsächlichen Bedarf und sorgt für eine gleichmäßige Lastabnahme. „Das hilft, die Energiespitzen auszugleichen und den Bezug aus externen Quellen auf ein Minimum zu reduzieren“, erläutert Miro.

Die Idee zur Nutzung des Abwassers aus dem Wiental-Kanal zur Erzeugung von Wärme und Kälte war bereits 2016 im Bauplan enthalten. „Diese unkonventionelle Art der Energienutzung war für uns mit ein Grund, das Projekt zu erwerben“, bekräftigt Miro. „Wir sind damit der erste private Investor, der ein energetisches Konzept unter Verwendung eines öffentlichen Kanals umsetzt.“ Die Anlage ist österreichweit die größte ihrer Art. Während sich das Abwasser als erneuerbare Energiequelle bestens zum Heizen und Kühlen eignet, musste auch für den Wasserverbrauch an sich eine nachhaltige Lösung gefunden werden. „Gerade Hotels gehören zu jenen Gebäuden, die im Vergleich zu Büro- und Wohnhäusern am meisten Wasser verbrauchen“, so Miro. „Für das Hotel H2, das mit seinen rund 260 Zimmern ebenfalls Teil des VIO-Plaza-Gebäudekomplexes ist, haben wir schließlich durch den Einsatz von smarten Armaturen eine nachhaltige Lösung gefunden“, berichtet Miro.

Attraktive Büroflächen

Auf insgesamt rund 22.000 Quadratmetern bietet das VIO Plaza zukünftig Büroflächen, die sich durch besondere Flexibilität auszeichnen. „Sie befinden sich in den fünf Obergeschossen des Turms sowie im Sockelgebäude“, sagt Miro. „Wir haben bereits jetzt eine hohe Nachfrage, da wir als einer der wenigen Anbieter zusammenhängende Flächen auf einer Ebene von bis zu 3.500 Quadratmetern zur Verfügung stellen können.“ Natürlich lasse sich der Trend zum Homeoffice nicht verleugnen, „aber Unternehmen setzen zunehmend auf flexible Arbeitsmodelle und neue Bürowelten, um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken“. Das beinhaltet Ruhezeiten und Möglichkeiten zu teamorientierten Begegnungszonen, die den Kommunikationsaustausch fördern sollen. „Unsere flexiblen Flächen verfügen über die nötige digitale Ausstattung und lassen sich nach individuellen Wünschen gestalten.“



„DER WUNSCH NACH KURZEN WEGEN ZWISCHEN WOHNEN, ARBEITEN UND EINKAUFEN IST GESTIEGEN.“

KLAUS MIRO, GESCHÄFTSFÜHRER VON VIO PLAZA



Wohnen, Shoppen und Freizeit: Das VIO Plaza vereint eine ganze Stadt der kurzen Wege in einer Immobilie.

Multifunktionale Immobilien

Neben dem gewerblichen Bereich mit Büroflächen, Hotel, Fitnesscenter und dem Shoppingareal entsteht zudem ein Wohnkomplex mit 166 frei finanzierten Mietwohnungen verteilt auf zwölf Stockwerken. „Diese stehen auf einem eigenen Grundstück, das unterirdisch mit den anderen Gebäuden verbunden ist“, so Miro. „Die Ein- bis Vierzimmerwohnungen werden mit Fußbodenheizung und Stützkühlung ausgestattet.“ Zudem gebe es in den oberen Stockwerken zusätzliche Klima-Split-Geräte. „Mit unserem Projekt tragen wir insgesamt zu einem gemischt genutzten Stadtquartier bei und erhöhen damit auch die Attraktivität der Umgebung“, ist Miro stolz. Es sei auch diese Kombination aus unterschiedlichen Nutzungen an einem Standort, die das Gebäudekonzept des VIO Plaza zu einem attraktiven Investment mache. „Durch die wachsende Urbanisierung ist der Wunsch nach kurzen Wegen zwischen Wohnen, Arbeiten und Einkaufen gestiegen.“ Gerade in fraglichen Lagen der Stadt habe sich die einseitige Nutzung von Immobilien als ineffizient erwiesen. Sogenannte Mixed-Use-Immobilien lägen im Trend und gehören in Ame-

rika und Asien längst zum Standard. Miro argumentiert: „Aus unternehmerischer Sicht liegt der Vorteil solcher Immobilien in der breiteren Steuerung des Risikos.“ Was er damit meint: Die einzelnen Assetklassen unterliegen zwar den Marktzyklen, aber sie gleichen sich gegenseitig aus und schwächen die Auswirkungen auf den Gesamtwert der Immobilie ab. Ein wesentlicher Aspekt, um Investoren eine interessante und äußerst zukunftsfähige Alternative zu bieten. Sind diese Immobilien zudem nachhaltig, verfügen sie darüber hinaus über den großen Vorteil, sich in einem dynamischen Umfeld stets an neue Bedarfe anpassen zu können. ••

QR-Code scannen
und ORF-Beitrag zum
Thema Energiesparen inklusive
VIO PLAZA-Porträt ansehen.

