

# BACK TO THE FUTURE



#### Kult am Wienerberg

In den 1960er-Jahren von Architekt Karl Schwanzer errichtet, galt das sogenannte Philips-Haus auf dem Wienerberg als visionär. Diesem Prädikat wird es nach der Umwidmung mehr denn je gerecht.

So manches Bürohaus aus alten Tagen hat in seiner Funktion ausgedient. Immer öfter werden Häuser, in denen gestern noch gearbeitet wurde, daher neuen Funktionen wie etwa Wohnen oder Hotellerie zugeführt. Ein kleiner Überblick über die neuesten Projekte.

TEXT WOJCIECH CZAJA

**D**as Philips-Haus gehört zweifellos zu den prominenten Bürohochhäusern der späten Sechzigerjahre«, schrieb Architektur- und Literaturdoyen Friedrich Achleitner in seinem österreichischen Architekturführer. Und tatsächlich gilt das 1963 von Karl Schwanzler errichtete Gebäude, das neben der Triester Straße wie ein Leichtgewicht in den Himmel ragt, zu den viel beachteten Meilensteinen der Moderne. »Doch so schön die Architektur und ihre

»Bei Bauten aus den 60er-, 70er- und 80er-Jahren muss man genau überprüfen, ob sich ein Bürohaus unter wirtschaftlichen Bedingungen zu einem Wohnhaus umbauen lässt.«

**GEORG FICHTINGER** Head of Investment Properties, CBRE Österreich

Bauweise auch ist«, meint Peter Ulm, Vorstandsvorsitzender der 6B47 Real Estate Investors AG, »mit der Zeit ändern sich die Anforderungen, und dann muss man eben darauf reagieren. Wir haben beschlossen, das denkmalgeschützte Haus am Wienerberg zu Full-Service-Apartments auszubauen.« Im Sommer hat das Soft-Opening stattgefunden, in wenigen Wochen wird das neue PhilsPlace, das in Zusammenarbeit mit der Sans Souci Group betrieben wird, in Vollbetrieb gehen.

#### WANDELBAR

»Der Büroleerstand in Wien liegt derzeit bei circa fünf Prozent und ist damit im europäischen Vergleich sehr niedrig«, erklärt Georg Fichtinger, Head of Investment Properties für CBRE Österreich. »Dennoch passiert es aufgrund der Lage, der Mikrolage und der sich ändernden Nachfrage am Markt immer wieder, dass auch bei uns Büroimmobilien refurbisht und anderen Nutzungen zugeführt werden.« Während die Zahl der Umbauprojekte in Österreich überschaubar ist, spielt das Thema in vielen überhitzten Märkten, in denen in kurzer Zeit zu viel Bürofläche produziert wurde, oder etwa auch in London, das im Zuge des Brexit viele Unternehmen verlieren wird, eine viel größere Rolle. >

> »Bei historischen Bauten tut man sich mit dem Umbau relativ leicht. Bei Bauten aus den 60er-, 70er- und 80er-Jahren jedoch muss man ganz genau überprüfen, ob und wie ein Bürohaus sich unter wirtschaftlichen Bedingungen zu einem Wohnhaus umbauen lässt«, so Fichtinger. Die wichtigsten Faktoren sind eine gute, hochwertige Bausubstanz, eine möglichst hohe Flexibilität mit regelmäßigem Stützenraster, eine geringe Trakttiefe sowie eine mög-

»Wenn wir von Multifunktionalität sprechen, dann müssen wir die Häuser so gestalten, dass sie sämtlichen Qualitäten gerecht werden.«

**RICHARD BUXBAUM** Prokurist,  
Otto Immobilien

lichst große Geschosshöhe, um ausreichend Platz für die neue Haustechnik zu haben.

Auch Richard Buxbaum, Prokurist und Leiter des Bereichs Immobilienvermarktung Wohnen und Zinshäuser bei Otto Immobilien, der aktuell die Cotton Residence in der Wiener Innenstadt vermarktet, hebt die nötige Flexibilität von Büroimmobilien hervor: »Wenn wir von Multifunktionalität sprechen, dann müssen wir die Häuser so gestalten, dass sie sämtlichen Qualitäten gerecht werden.« Oder, wie Architekt Christian Heiss, Planer des 2015 eröffneten Hotels »Grand Ferdinand« am Schuberttring, meint: »Ich kann nur empfehlen, all diese Details auch bei heutigen Bürobauten mitzudenken, sodass das Gebäude bei Bedarf leicht einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Nur dann ist eine Immobilie nachhaltig und effizient.«



### HOTEL GRAND FERDINAND

Das 1954 erbaute Bürohaus wurde lange Zeit als Firmenzentrale der Veitscher Magnesitwerke genutzt. Nach dem Auszug wurde das Haus, dessen charakteristische Fassade und marmornes Vestibül unter Denkmalschutz stehen, von Atelier Heiss in ein Fünf-Sterne-Hotel mit 188 Zimmern umgebaut. Die innere Struktur und die Decken wurden weitestgehend erhalten und aus statischen Gründen mit Carbonfaser-Kunststoff verstärkt. In den Glasbausteinen und Terrazzofliesen sind die 50er-Jahre nach wie vor präsent. [grandferdinand.com](http://grandferdinand.com)