

Arbeitsplätze mit dem besonderen Etwas

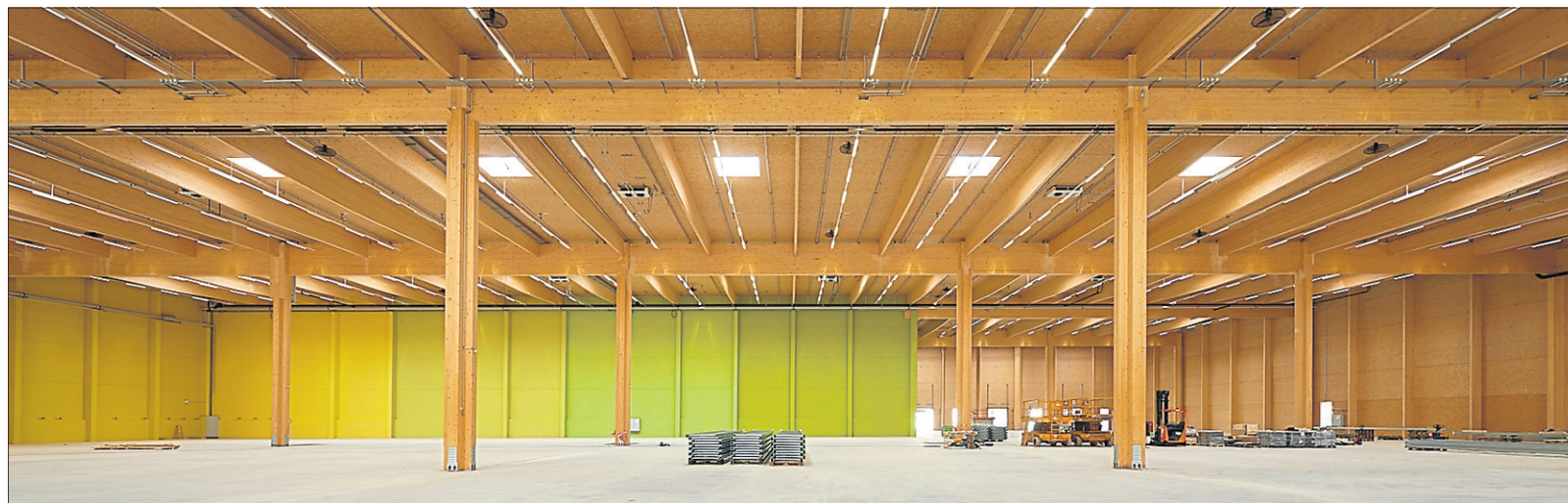
Ausgezeichnet. Bürogebäude, die durch die unterschiedlichsten Maßnahmen für ein nachhaltig gutes Arbeitsklima sorgen. Drei Beispiele.

VON SABINE MEZLER-ANDELBURG

Die Gründe, sich für eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise beim eigenen Firmenstandort zu entscheiden, sind so unterschiedlich wie die Bauherren selbst. Die kühlen Rechner locken vor allem die damit verbundenen niedrigen Betriebskosten und Förderungsprogramme, den Marketingexperten liegt das grüne Image der Firma am Herzen, die Überzeugungstäter haben sich wirklich mit Leib und Seele der Idee verschrieben und die Vertreter internationaler Konzerne haben oft bindende Richtlinien ihrer Mutterhäuser umzusetzen, für die Residieren in entsprechenden Gebäuden schlicht Firmenpolitik ist. Das Gute an den Vertretern aller Richtungen ist: Sie werden immer mehr.

Und immer öfter ist es auch das eine, das zum anderen führt. „Manchmal ist es so, dass man mit einem Bauherren die Maßnahmen für eine Zertifizierung durchgeht und dieser dann erst merkt, dass er sich dadurch viel Geld spart“, so Ines Reiter, Geschäftsführerin der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI). Das Zertifizierungssystem des Verbandes beurteilt die ökologische, ökonomische und soziokulturelle sowie funktionale Qualität von Neubauten, Modernisierungsprojekten oder bereits bestehenden Immobilien und vergibt je nach Erfüllungsgrad der Vorgaben das Zertifikat in Gold, Silber und Bronze; für die entsprechende Planung werden jeweils Vorzertifikate in der entsprechenden Kategorie vergeben.

► **Silber für neue Postzentrale.** Aktueller Träger eines solchen Vorzertifikates in Silber ist die neue Postzentrale am Rochusmarkt im Dritten, mit dessen Umbau im Vorjahr begonnen wurde. Hier werden bereits durch die Fassade die thermischen Verluste so weit verringert, dass für das Gebäude mehr Energie zum Kühlen als zum Heizen aufgewendet werden muss, wie Architekt Thomas Weber von den ausführenden Schenker Salvi Weber Architekten erklärt. „Hier nutzen wir die Decken zum Kühlen. Außer in den Gangflächen wurden



Das neue Distributionszentrum von Schachinger im oberösterreichischen Hörsching verfügt unter anderem über ein raffiniertes Klimasystem.

[Schachinger]

die Betondecken gar nicht abgehängt und werden zur thermischen Bauteilaktivierung genutzt“, erzählt der Architekt. Was allerdings nicht heißt, dass die Mitarbeiter keinen Einfluss auf die Temperatur nehmen können. „Die kann der Einzelne aktiv ansteuern“, so Weber, und auch der Sonnenschutz vor dem eigenen Fenster kann individuell reguliert werden.

Ein anderer Beitrag zur Energieeffizienz wird von der tageslichtabhängigen Beleuchtung in dem fast 50.000 Quadratmeter umfassenden Gebäude geleistet, das an die Fernwärme angeschlossen ist. „Ein Anschluss an die Fernwärme ist in diesem Teil des Dritten leider noch nicht möglich“, bedauert er, weshalb die Kühlung über Kältemaschinen sichergestellt wird. Bezogen werden soll das Haus im kommenden Jahr, und nach einem abschließenden Audit, das zeigt,

dass alle geplanten Maßnahmen auch den Plänen entsprechend umgesetzt wurden, wird aus dem Vorzertifikat dann ein echtes aus Silber werden.

► **Gold für Silbermöwe.** Ein Vollzertifikat in Gold hat bereits im vergangenen Sommer das von der CA Immo generalsanierte Bürogebäude Silbermöwe im Quartier Lände 3 erhalten. Ausschlaggebend in dem 21.500 Quadratmeter großen Bürogebäude waren dabei vor allem die niedrigen Lebenszykluskosten und die Energieeffizienz. Mit den diversen bautechnischen Maßnahmen konnte der Energiebedarf des Gebäudes um bis zu 60 Prozent, der jährliche CO₂-Ausstoß um 280 Tonnen verringert werden. Was fraglos tolle Zahlen sind, allerdings wurde auch von einem sehr niedrigen Niveau gestartet, stammte die originale Bau-

substanz doch aus den 1950er-, 1960er- und 1980er-Jahren. „Das Gebäude war thermisch wirklich in sehr schlechtem Zustand“, erzählt Wolfgang Diewald, der als Projektleiter bei HD-Architekten für das Zertifizierungsaudit des Gebäudes verantwortlich war. „Daher wurde die ganze Fassade heruntergenommen und eine komplett neue Fassadenhülle aufgesetzt“, erläutert er die für die enormen thermischen Verbesserungen verantwortlichen Maßnahmen.

Im Inneren des Gebäudes wurde auch hier ein Kühldeckensystem mit Kältepufferspeicher und speziellen Heizkörpern implementiert, das für eine angenehme Arbeitstemperatur sorgt. Letztere ist zwar durch die zentrale Leittechnik voreingestellt, ab einem gewissen Temperaturbereich kann sie aber auch von den Mitarbeitern selbst reguliert werden. Strom generiert eine eigene Fotovoltaikanlage auf dem Dach.

► **Staatspreis für Logistikzentrum.** Vor ganz anderen thermischen Herausforderungen standen die Planer einer Gewerbeimmobilie, die für ihr herausragendes Ergebnis letztendlich nicht nur ein ÖGNI-Zertifikat in Gold, sondern auch noch den Staatspreis für Architektur in Empfang nehmen konnten: das mittlerweile zu den Vorzeigebauwerken der Republik gehörende, temperaturgeführte Distributionszentrum des Logistikparks Linz-Hörsching. „In dieser

Halle lagern die Waren für die Österreich-Zentrale von Metro“, erklärt Andreas Prehal der ausführenden Poppe Prehal Architekten. „Das bedeutet, dass die Halle ganzjährig eine Temperatur von 14 bis 18 Grad haben muss – und das obwohl täglich 200 Tonnen Waren eingebracht werden, die im Sommer warm und im Winter kalt sind.“ Und da Bauherr Andreas Schachinger zu den Idealisten in Sachen nachhaltige Bauweise gehört, war außerdem klar, dass diese gewaltige thermische Aufgabe nicht einfach durch den Kauf von mehr Strom gelöst werden sollte.

Gebaut wurde schließlich ein Lager- und Bürokomplex, der innen und außen aus Holz besteht und sogar für ein Lager ungewöhnlich große Glasflächen aufweist. Diese spielen aber für die Kühlung der Halle eine wichtige Rolle. „Sobald es in der Nacht draußen kühler wird als drin, öffnen sich die Fenster und die Lichtkuppeln und erzeugen so einen Kamineffekt“, erzählt Prehal. Für die Energiebereitstellung sorgen zwei Wärmepumpengeräte, die Energie aus dem Grundwasser der insgesamt fünf auf dem Grundstück befindlichen Brunnen holen und bis zu 27 Liter Grundwasserschüttung pro Sekunde leisten müssen, wenn es draußen 35 Grad hat. Beleuchtet wird übrigens alles mit LED – was neben der Amortisierung nach fünf Jahren noch einen schönen Nebeneffekt hat: Die LEDs geben weniger Wärme ab – bei einem Kühlager keine schlechte Eigenschaft.



Visualisierung der neuen Postzentrale am Rochusmarkt. [Schenker Salvi Weber Architekten]



Sanierte Silbermöwe: um bis zu 60 Prozent weniger Energiebedarf. [DH Architekten]

PEOPLE & BUSINESS

Feier. Im zweiten Wiener Bezirk entstehen 56 Wohnungen, die Gleichfeier fand Ende Mai statt.

Dachgleiche für Wohnbauprojekt

Die Dachgleiche konnte bei dem Wohnbauprojekt Engerthstraße von Raiffeisen Evolution gefeiert werden: Insgesamt 56 großzügig angelegte Wohnungen, teilweise mit Balkonen, Terrassen oder Eigengärten, werden derzeit in der Engerthstraße 228 im zweiten Wiener Gemeindebezirk errichtet. „Dieses Wohnbauprojekt in unmittelbarer Nähe zum Campus der Wirtschaftsuniversität wird zu einem vielseitigen und lebendigen Nutzungsmix in diesem Grätzel unserer Leopoldstadt beitragen“, so der Leopoldstädter Bezirksvorsteher, **Karlheinz Hora**, bei der Gleichfeier Ende Mai. Zufrie-



R. Buxbaum, M. Engerth, K. Hora, G. Beck (v.l.). [Fotos: Raiffeisen Evolution/M. Saezel]

den zeigte sich auch **Gerald Beck**, Geschäftsführer von Raiffeisen Evolution: „Der Wohnungsverkauf läuft sehr gut, ein Großteil der Wohnungen konnte bereits erfolgreich veräußert werden.“



H. Schuckert, G. Beck, und K. Hora im angeregten Gespräch.

Das Wohnhaus wird auf Niedrigenergiebasis errichtet und besticht durch seine ideale Lage in WU- und Prater-Nähe sowie durch eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.



M. Engerth und G. Urban von der Strabag waren auch zugegen.

Der Verkauf erfolgt gemeinsam mit Otto Immobilien. „Durch die Nähe zum WU-Campus und aufgrund der ausgezeichneten Infrastruktur und der Freizeitmöglichkeiten ist dieses Wohnprojekt auch

ideal für Anleger“, so **Eugen Otto**, geschäftsführender Eigentümer der Otto-Immobilien-Gruppe. Unter den Gästen: **Richard Buxbaum**, Otto Immobilien, **Markus Engerth** und **Gerald Urban**, beide Strabag, Oberamtsrat **Helmut Schuckert** und einige mehr.

Die Fertigstellung der 56 Eigentumswohnungen ist für Anfang 2016 geplant.

PEOPLE & BUSINESS ist eine Verlagsserie der „Die Presse“ Verlags-Gesellschaft m.b.H. & Co KG. **Koordination:** Ingrid Reimer **E-Mail:** ingrid.reimer@diepresse.com **Telefon:** +43/(0)1/51414-342