

Vermietungserfolgskriterien von Revitalisierungsprojekten, am Beispiel Schanzstraße 14, 1150 Wien

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Dipl. Ing. Harald Peham

Georg Bemmer

01040146

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **GEORG BEMMER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "VERMIETUNGSERFOLGSFAKTOREN VON REVITALISIERUNGSPROJEKTEN, AM BEISPIEL SCHANZSTRASSE 14, 1150 WIEN", 116 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 27.04.2023

Unterschrift

Danksagung

Zu Beginn möchte ich mich bei der Eigentümerin der Liegenschaft Schanzstraße 14 herzlich bedanken, speziell für die Bereitstellung der Unterlagen.

Ein besonderes Dankeschön an meinen Betreuer DI Harald Peham für die freundliche und professionelle Betreuung, sowie für den fachlichen Austausch.

Abschließend möchte ich dem Team der Academy for Continuing Education meinen Dank aussprechen, vor allem da die Lehre, während der Pandemie erfolgreich und höchst professionell im Distance Learning umgesetzt wurde.

Kurzfassung

Das Ziel der Arbeit ist die Auswertung der Faktoren die zum Vermietungserfolg bzw. über die erfolgreiche Mietermarktplatzierung des Revitalisierungsprojektes Schanzstraße 14, 1150 Wien geführt haben. Aus den Ergebnissen sollen Schlüsse anhand eines beispielhaften Referenzprojektes gezogen werden, ob die Ziele des Stadtentwicklungsplans hinsichtlich Stärkung dezentraler Strukturen durch derartige Revitalisierungsprojekte erreicht werden können. Im Kapitel Definition und Grundlagen wird die Theorie anhand von Immobilien-Marktberichten, einer Zusammenfassung der Baugeschichte Wiens ab Mitte des 18. Jahrhunderts, den Zielen des Stadtentwicklungsplanes (STEP 2025) und der Betrachtung von Vermietungs- und Vermarktungskriterien erläutert. Das Kapitel Bürogebäude Schanzstraße 14 beschreibt die Revitalisierung des Gebäudes detailliert anhand von Strukturen. Die Erkenntnisse bilden die Grundlage für die qualitative Befragung von sechs erfahrenen Experten. Die Erkenntnisse aus Theorie und Empirie lassen darauf schließen, dass der Vermietungserfolg auf die sehr gute öffentliche Anbindung, die Nutzung der Dachterrasse und der Struktur der Büroloftseinheiten zurückzuführen ist. Obwohl das Gebäude in keiner typischen Bürogegend liegt, ist die vorhandene Infrastruktur vorteilhaft für Bürogebäude. Auch konnten Erfolgsfaktoren für den Standort ermittelt werden, die zukünftig noch hergestellt werden. Durch Maßnahmen der Stadt Wien wird die Aufenthaltsqualität im unmittelbaren Umfeld der Schanzstraße 14 deutlich verbessert. Entscheidend für erfolgreiche dezentrale Strukturen ist die Anbindung an das U-Bahnnetz und der Nutzungsmix im angrenzenden Einzelhandel. Diese beiden Faktoren sind am Bürostandort Schanzstraße 14 eindeutig gegeben.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	1
1.1	Methodik.....	1
1.2	Ziele und Aufbau der Arbeit	2
2.	Definition und Grundlagen	3
2.1	Gebäude in Österreich.....	3
2.2	Bevölkerungs- und Arbeitsmarktentwicklung	4
2.2.1	Bevölkerungsentwicklung	4
2.2.2	Arbeitslosigkeit in Österreich	5
2.3	Immobilienmarktsituation	6
2.3.1	Marktsituation Wohnimmobilien	6
2.3.2	Marktsituation Büroimmobilien.....	7
2.4	Nutzungsdauern und Lebenszyklus eines Gebäudes	9
2.5	Standortkriterien	12
2.6	Baugeschichte Wiens ab Mitte des 18. Jahrhunderts.....	14
2.6.1	U-Bahn Bau.....	16
2.6.2	Kartographische Darstellung der Baugeschichte	17
2.7	STEP Stadt Wien – Interessen der Stadtentwicklung.....	20
2.7.1	Das Fachkonzept Mobilität	23
2.7.2	Fachkonzept Mittelpunkt des städtischen Lebens.....	23
2.7.3	Fachkonzept Öffentlicher Raum	26
2.7.4	STEP 2035.....	28
2.8	Städtebauliche Aufgaben und Tätigkeitsfelder	28
2.9	Revitalisierung – Umnutzung von Gebäuden	31
2.10	Vermietungs- und Vermarktungskriterien.....	33
3.	Das Bürogebäude Schanzstraße 14, 1150 Wien	38
3.1	Geschichte und Lage des Gebäudes.....	38
3.2	Die Revitalisierung.....	40
3.3	Konzeption	43
3.3.1	Primär Struktur	43
3.3.2	Sekundär Struktur.....	46
3.3.3	Tertiär Struktur.....	48
4.	Einschätzung von Marktexperten.....	49
4.1	Fragestellung.....	49
4.2	Methodik.....	49

4.3	Interviewpartner / Sampling	51
4.4	Interviewablauf	51
4.5	Qualitative Inhaltanalyse.....	51
4.6	Interviewauswertung und Ergebnisse	53
4.6.1	Objektive und Subjektive Gebäudebewertung	53
4.6.2	Bewertung der Standortfaktoren	56
4.6.3	Unterscheidungsmerkmale gegenüber anderer Büroimmobilien	59
4.6.4	Störungsfreie technische Anlagen	60
4.6.5	Der Gebäudeeinfluss auf die Umgebung	61
4.6.6	Zukunftsprojekt Photovoltaikanlage	63
4.6.7	Flexible und repräsentative Ausstattungsmöglichkeiten.....	64
4.6.8	Strukturverbessernde Maßnahmen außerhalb des Gürtels.....	66
4.6.9	Zentrumsbildung durch Leuchtturmprojekte	68
4.6.10	Bewertung der Maßnahme Revitalisierung	69
5.	Schlussfolgerungen	71
5.1	Vermietungserfolgskriterien Schanzstraße 14	71
5.2	Zukünftige Erfolgskriterien	73
5.3	Fazit	74
	Literaturverzeichnis.....	76
	Abbildungsverzeichnis	80
	Tabellenverzeichnis	82
	Diagrammverzeichnis	82
	Anhänge	83

1. Einleitung

In den vergangenen Jahren zeigt sich der Trend, dass nicht genutzte Industrie- und Fabrikgebäude aber auch Lagerhallen revitalisiert werden. Die Gebäude können unter anderem dem Denkmalschutz unterliegen und ein Abriss ist daher keine Option, die Umnutzung dieser Gebäude ist die einzige Möglichkeit diese zu verwerten. Die Anforderungen an Wohn- und Bürogebäude haben sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Revitalisierungsprojekte können nur dann langfristig am Mietermarkt erfolgreich sein, wenn ein starker Fokus auf den Mehrwert für Nutzer gelegt wird.

Die Revitalisierung gilt als städtebauliche Maßnahme. Die Stadt Wien hat im Rahmen des Stadtentwicklungsplanes (STEP 2025) festgelegt, dass überholte Gebäude und unbefriedigende Strukturen zu verbessern und zu erneuern sind. Die Bundeshauptstadt setzt beim Fokus der Weiterentwicklung der gebauten Stadt nicht auf Zwangsmaßnahmen, sondern auf die Vorbildwirkung mustergültiger Bauten. Das städtebauliche Leitmotiv der Zukunft ist dezentrale Strukturen zu stärken und weiterzuentwickeln. Als so ein Beispiel kann die Schanzstraße 14, 1150 Wien, betrachtet werden. Das ehemalige Dorotheum in Rudolfsheim-Fünfhaus beherbergt 12 unterschiedliche Büroflächen, ein Kunstdepot und ein Restaurant. Für die authentische Revitalisierung wurde das Projekt mit dem Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit sowie dem Stadterneuerungspreis der Stadt Wien ausgezeichnet.

In der Arbeit wird der Zusammenhang von Vermietungserfolgskriterien eines Gebäudes, welches in einem äußeren Bezirk liegt, in Kombination mit dem Ziel des Stadtentwicklungsplans dezentrale Strukturen zu stärken und weiterzuentwickeln, um ein Pendant zur Innenstadt zu schaffen, analysiert.

1.1 Methodik

Zur Untersuchung des Themas werden zunächst die Grundlagen in Kapitel 2 erläutert. Die Grundlagen werden mit Hilfe von Statistiken und Immobilien-Marktberichten dargestellt. Im Anschluss erfolgt eine Übersicht der Baugeschichte der Stadt Wien ab Mitte des 18. Jahrhunderts. Aufgezeigt wird, dass ehemalige Standorte aufgrund der Änderung des Arbeitsmarktes für den ursprünglichen Nutzen

nicht mehr geeignet sind. Diese Tatsache wird als Übergang für die nähere Beschreibung des Stadtentwicklungsplanes (STEP 2025) der Stadt Wien genutzt. Die Pläne und Maßnahmen der Stadt Wien für die zukünftige Stadtentwicklung werden erläutert.

Im 3. Kapitel wird die Revitalisierung der Liegenschaft Schanzstraße 14, 1150 Wien, näher betrachtet. Das Objekt behauptet sich ausgezeichnet am Immobilienmarkt. Die nutzerfreundliche Gestaltung, als Mehrwert für die Mieter, wird aufgezeigt. Dabei wird das Gebäude in Form von Strukturen betrachtet. Die primären Strukturen umfassen primär z.B. Bauweise, Fassade, sekundär z.B.: Eingang, Böden, Decken, Wände und tertiär z.B. HLK, Informations- & Kommunikationssystem.

Die daraus resultierende Forschungsfrage wird in Kapitel 4 wissenschaftlich analysiert. Die Umsetzung wird anhand der Erhebungsmethode „Experteninterviews“ durchgeführt. Die Analyse zählt zu den qualitativen Methoden der Sozialforschung und ist an das Wissen von Experten geknüpft. Die Interviewpartner werden einerseits aus dem Bereich der Raumplanung ausgewählt, andererseits werden auch Mieter bzw. Nutzer und Investoren des Gebäudes Schanzstraße 14 interviewt. Die Schlussfolgerungen werden abschließend in Kapitel 5 erläutert.

1.2 Ziele und Aufbau der Arbeit

Das Ergebnis der Arbeit bzw. die Erkenntnisse aus den Experteninterviews sollen aufzeigen, warum sich das Gebäude, Schanzstraße 14, langfristig auf dem Mietermarkt behauptet hat und welche Faktoren dies möglich gemacht haben. Generell sollen Schlüsse anhand des Standortes gezogen werden, ob das städtebauliche Leitmotiv der Zukunft, die Weiterentwicklung von dezentralen Strukturen damit ein Pendant zu Innenstadt entsteht, erfolgreich umgesetzt werden kann.

2. Definition und Grundlagen

Für die weitere Bearbeitung werden die Grundlagen mit Hilfe von Statistiken und Immobilien-Marktberichten dargestellt. Ein besonderer Blick wird auf die Baugeschichte der Stadt Wien und auf die Maßnahmen für die zukünftige Stadtentwicklung geworfen.

2.1 Gebäude in Österreich

Die Anzahl von Gebäuden und Wohnungen in Österreich werden im Rahmen von Registerzählungen ermittelt. Seit 2011 werden die Daten aus Verwaltungsregister entnommen, davor sind die Daten direkt über Fragebögen erhoben worden. Die Registerzählung im Jahr 2011 brachte ein Ergebnis von 2.191.280 Gebäuden, dies sind 7,1% mehr Gebäude gegenüber der Zählung im Jahr 2001. Die Zunahme der Wohngebäude liegt österreichweit bei 12,1%. In der Bundeshauptstadt ist ein Rückgang der Gebäudeanzahl um 2% zu beobachten, dies betrifft vor allem Nichtwohngebäude, die Zahl der Wohngebäude hat sich erhöht. Die Zahlen der Gebäude von 1971 bis 2022 werden in Tabelle 1 abgebildet. In Wien stammt jedes fünfte Gebäude aus der Zeit vor 1919, dies unterscheidet den Gebäudebestand der Bundeshauptstadt signifikant gegenüber den restlichen Bundesländern.¹

Merkmal	1971	1981	1991	2001	2011
Insgesamt	1 281 114	1 586 841	1 809 060	2 046 712	2 191 280
Anzahl der Wohnungen					
Keine Wohnung	71 468	150 011	168 457	216 659	143 377
1 Wohnung	882 552	1 068 596	1 231 861	1 354 020	1 491 566
2 Wohnungen	189 098	205 231	230 848	264 017	298 766
3 bis 5 Wohnungen	62 486	64 358	68 090	80 496	102 236
6 bis 10 Wohnungen	36 895	46 683	54 945	69 886	83 537
11 bis 20 Wohnungen	25 287	37 809	40 753	46 189	53 487
21 oder mehr Wohnungen	13 328	14 153	14 106	15 445	18 311
Eigentümerin bzw. Eigentümer des Gebäudes					
Privatperson/en	1 139 701	1 423 595	1 610 044	1 814 044	1 944 590
Gebietskörperschaft	52 968	67 223	79 971	78 848	70 736
Gemeinnützige Bauvereinigung	39 153	37 828	44 489	52 478	71 822
Sonstige juristische Person ¹	49 292	58 195	74 556	101 342	104 132
Errichtungsjahr					
Vor 1919	531 046	460 729	377 373	353 379	327 350
1919 bis 1944	193 755	184 389	186 849	175 946	165 930
1945 bis 1960	281 329	264 887	265 015	252 984	243 616
1961 bis 1980	274 984	636 670	638 092	619 134	608 614
1981 bis 1990 ²	-	40 166	341 731	296 528	305 125
1991 bis 2000 ³	-	-	-	149 120	264 146
2001 oder später	-	-	-	-	276 499
Unbekannt ⁴	-	-	-	199 621	-

Tabelle 1: Gebäudebestand 1971 bis 2011, <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/gebaeudebestand> - abgerufen am 03.09.2022

¹ <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/gebaeudebestand> - abgerufen am 03.09.2022

2.2 Bevölkerungs- und Arbeitsmarktentwicklung

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Anzahl der Bevölkerung in Österreich betrug am 01.01.2022 8.978.929. Im Vergleich zum 01.01.2021 stieg die Bevölkerung um 46.265 Personen, die Bevölkerungsentwicklung von 2018 bis 2022 wird in Tabelle 2 dargestellt.²

Bundesland	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.10.2022
Österreich	8 822 267	8 858 775	8 901 064	8 932 664	8 978 929	9 090 868

Tabelle 2: Bevölkerung zu Jahres- und Quartalsbeginn, <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/bevoelkerung-im-jahresdurchschnitt> - abgerufen am 28.01.2023

Die Bevölkerung der Bundeshauptstadt betrug im Jahr 1.931.593. Der Bevölkerungsstand im 15. Wiener Gemeindebezirk betrug im Jahr 2018 79.029, im Jahr 2021 ist die Anzahl der Bevölkerung auf 76.137 gesunken.³

Bezirk	Bevölkerungsstand zum Stichtag 1.1.						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wien	1 797 337	1 840 226	1 867 582	1 888 776	1 897 491	1 911 191	1 931 593
15. Rudolfsheim-F.	76 320	78 349	78 999	79 029	77 621	76 813	76 137

Tabelle 3: Bevölkerung nach Bezirken 2015-2020, <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bevoelkerung-bez-zr.html> - abgerufen am 28.01.2023

Die Bevölkerung in Österreich wird für das Jahr 2050 mit 9.625.622 prognostiziert. Die Bewohneranzahl für die Bundeshauptstadt wird für das Jahr 2050 mit 2.277.927 prognostiziert, bereits im Jahr 2030 wird die Bevölkerung die 2 Millionen Marke überschreiten. Die Bevölkerungsentwicklung wird anhand verschiedener Prognosen berechnet, da die Parameter Fertilität, Mortalität und Migration unterschiedlich hoch angenommen werden. Tabelle 3 zeigt die Bevölkerungsprognose, laut berechneter Hauptvariante, für die Jahre 2030, 2050 und 2080. Die berechneten Bevölkerungszahlen zeigen ein stetiges Wachstum.⁴

Bundesland	2021	2030	2050	2080
Österreich	8 951 520	9 362 956	9 857 112	10 260 530
Wien	1 923 825	2 069 949	2 277 927	2 461 005

Tabelle 4: Bevölkerungsprognose 2020-2080, <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/demographische-prognosen/bevoelkerungsprognosen-fuer-oesterreich-und-die-bundeslaende> - abgerufen am 28.01.2023

² <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/bevoelkerung-zu-jahres-/quartalsanfang> – abgerufen am 28.01.2023

³ <https://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=91501> – abgerufen am 28.01.2023

⁴ <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/demographische-prognosen/bevoelkerungsprognosen-fuer-oesterreich-und-die-bundeslaende> – abgerufen am 28.01.2023

2.2.2 Arbeitslosigkeit in Österreich

Die Arbeitslosenzahl kann national und international dargestellt werden. Für die Erhebung der nationalen Arbeitslosenzahl werden sämtliche Personen herangezogen, die beim Arbeitsmarktservice vorgemerkt sind. Nicht berücksichtigt werden Personen, die beim AMS als Schulungsteilnehmer registriert sind. Die internationale Erhebung erfolgt anhand einheitlicher Standards der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), diese basieren auf Umfragen, welche die Erwerbstätigkeit hochrechnen. Die Arbeitslosenquote nach internationalem Standard kann beispielsweise innerhalb der EU-Staaten verglichen werden. Sowohl die nationale als auch die internationale Methode berücksichtigen ausschließlich Personen, die dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen. Die Darstellung der Quote erfolgt an den Erwerbspersonen und nicht an der Gesamtbevölkerung. Laut Diagramm 1 lag die Arbeitslosenquote (AMS) im Februar in Österreich bei 7,0%. In der Bundeshauptstadt Wien lag die Quote bei 10,90%, somit war Wien das Bundesland mit der höchsten Quote.⁵

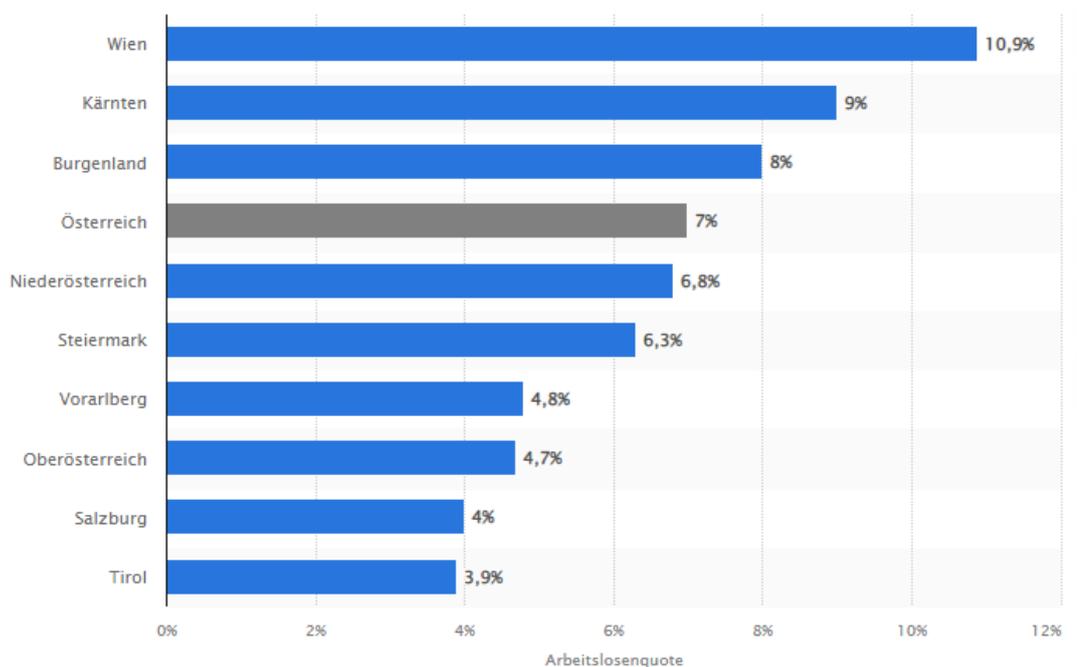


Diagramm 1: Arbeitslosenquote in Österreich nach Bundesländern im Februar 2023, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/289501/umfrage/arbeitslosenquote-in-oesterreich-nach-bundeslaendern/> – abgerufen am 07.03.2023

⁵, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/288887/umfrage/arbeitslosenquote-in-oesterreich-nach-monaten/#professional> – abgerufen am 03.09.2022

2.3 Immobilienmarktsituation

2.3.1 Marktsituation Wohnimmobilien

Der „Erste Wiener Wohnungsmarktbericht – ausgabe 2023“, herausgegeben von der BUWOG Group GmbH und der EHL Wohnen GmbH im Februar 2023, ist eine veröffentlichte Marktdokumentation für die Bundeshauptstadt. In diesem Bericht wird die Wohnimmobilienmarktsituation anhand des Bestandes und der Miet- und Wohnungseigentumspreise analysiert. Die Daten im Bericht stammen von der Statistik Austria und der Stadt Wien. Bei den angegebenen Miethöhen werden die gesetzlich beschränkten Mieten (Richtwertmietzins) nicht betrachtet.

Von den ca. 926.000 bewohnten Wohnungen sind rund 76% vermietet. 398.180 Mietwohnungen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wien bzw. gemeinnütziger Bauvereinigungen. Die Zahlen werden in Abbildung 1 dargestellt. Für das Jahr 2060 ist ein Anstieg der Einpersonenhaushalte von 21,53 % prognostiziert, die Mehrpersonenhaushalte werden um 5,43% steigen.

Wohnungsbestand 2022	Wien
	Absolute Zahlen
Unterkünfte als Hauptwohnsitz insgesamt	926.000
Hauseigentum	55.560
Wohnungseigentum	120.380
Miete	703.760
Gemeindewohnung	203.720
Genossenschaftswohnung	194.460
Andere Miete	305.580
Sonstige	46.300

Abbildung 1: Wohnungsbestand 2022 Wien, Quelle: Erste Wiener Wohnungsmarktbericht – ausgabe 2023, BUWOG Group GmbH, EHL Wohnen GmbH

Abbildung 2 zeigt die Verkaufs- und Mietpreise in den jeweiligen Bezirken der Stadt Wien. Die angeführten Preise sind Preise pro Quadratmeter, die tatsächlich zu Vertragsabschluss galten. Die Verkaufspreise werden in Eigentümerpreise je Quadratmeter Nettowohnfläche ohne Stellplatz und ohne Nebenkosten abgebildet.

Bezirke

	EINWOHNER-INNEN	EINKOMMEN*	VERKAUFSPREISE ABSCHLUSS		MIETEN ABSCHLUSS	
			Erstbezug	Sonstige	Erstbezug	Sonstige
1010 Wien · Innere Stadt	15.700	€ 37.250	€22.000	k.A.**	k.A.**	k.A.**
1020 Wien · Leopoldstadt	104.688	€ 24.930	€ 6.550	€ 4.850	€ 13,80	€ 11,40
1030 Wien · Landstraße	93.744	€ 27.450	€ 6.650	€ 4.950	€ 14,20	€ 12,20
1040 Wien · Wieden	33.007	€ 29.010	€ 7.050	€ 5.250	€ 14,80	€ 12,60
1050 Wien · Margareten	53.731	€ 23.096	€ 5.850	€ 4.750	€ 13,10	€ 11,80
1060 Wien · Mariahilf	30.958	€ 26.528	€ 6.800	€ 5.150	€ 14,50	€ 12,50
1070 Wien · Neubau	31.326	€ 27.866	€ 7.050	€ 5.350	€ 14,80	€ 12,60
1080 Wien · Josefstadt	24.189	€ 28.488	€ 7.700	€ 5.600	€ 15,00	€ 12,90
1090 Wien · Alsergrund	41.382	€ 27.518	€ 7.500	€ 5.450	€ 14,80	€ 12,60
1100 Wien · Favoriten	212.255	€ 21.487	€ 5.500	€ 3.900	€ 13,50	€ 10,80
1110 Wien · Simmering	106.078	€ 22.629	€ 5.150	€ 3.700	€ 12,00	€ 10,50
1120 Wien · Meidling	97.909	€ 22.484	€ 5.500	€ 4.100	€ 12,50	€ 11,20
1130 Wien · Hietzing	53.959	€ 31.718	€ 7.500	€ 5.600	€ 14,20	€ 12,60
1140 Wien · Penzing	92.989	€ 26.570	€ 5.950	€ 4.100	€ 13,50	€ 11,90
1150 Wien · Rudolfsheim	75.635	€ 20.865	€ 5.400	€ 3.950	€ 12,50	€ 11,20
1160 Wien · Ottakring	101.638	€ 22.343	€ 5.650	€ 3.950	€ 12,90	€ 11,40
1170 Wien · Hernals	56.014	€ 23.890	€ 5.500	€ 4.050	€ 13,00	€ 11,40
1180 Wien · Währing	50.865	€ 28.749	€ 7.500	€ 5.350	€ 14,50	€ 12,40
1190 Wien · Döbling	73.873	€ 29.902	€ 8.300	€ 5.800	€ 14,90	€ 12,60
1200 Wien · Brigittenau	84.471	€ 21.200	€ 5.200	€ 3.800	€ 12,50	€ 11,50
1210 Wien · Floridsdorf	178.185	€ 24.381	€ 5.250	€ 3.700	€ 12,30	€ 11,30
1220 Wien · Donaustadt	203.823	€ 26.722	€ 5.150	€ 3.650	€ 12,10	€ 11,20
1230 Wien · Liesing	115.174	€ 27.268	€ 5.550	€ 3.950	€ 12,50	€ 11,50

Abbildung 2: Miet- und Verkaufspreise Wien, Quelle: Erste Wiener Wohnungsmarktbericht – ausgabe 2023, BUWOG Group GmbH, EHL Wohnen GmbH

In Simmering sind die Mieten mit 12,00 EUR/m² am niedrigsten. Im 8. Bezirk sind die Mieten mit 15,00 EUR/m² am höchsten. Im 11. Bezirk werden Verkaufspreise mit 3.700 EUR/m² erzielt, während im 1. Bezirk Verkaufspreise mit 22.000,00 EUR/m² zustande kommen. Im 15. Bezirk liegen die Mieten bei Vertragsabschluss durchschnittlich bei 12,50 EUR/m², die Verkaufspreise liegen bei Erstbezug bei 5.400,00 EUR/m².

2.3.2 Marktsituation Büroimmobilien

Die Betrachtung der Marktlage für Büroimmobilien in Wien erfolgt in verschiedenen Marktberichten anhand des Bestandes, der Mietpreise und der Leerstandsdaten.

Als erster Marktbericht wird der „Wien Büromarkt Snapshot H2 2022“, herausgegeben von der CBRE GmbH, betrachtet.

Die zu erzielenden Spitzenmieten bei Büroimmobilien in Toplagen werden in dem Bericht mit 27,00 EUR festgelegt. Beispielsweise betragen die Mieten in Erdberg im Bereich von 12,00 EUR/m² - 16,50 EUR/m², während im 1. Bezirk die Mieten zwischen 14,00 EUR/m² - 27,00 EUR/m² liegen. Die Leerstandsrate liegt laut des Berichtes unter 3,9%, wobei die Rate abhängig von der Lage der Büroimmobilie variiert. Die Entwicklung der Leerstandsraten von 2015 bis 2022 wird in Abbildung 3 dargestellt, die Rate hat im Jahr 2022 den niedrigsten Wert.



Abbildung 3: Leerstandsraten Büromarkt Wien laut CBRE, Quelle: Wien Büromarkt Snapshot H2 2022, CBRE GmbH

Die Mieten für Bürobestandsimmobilien werden in dem Marktbericht nach Submärkten ausgewiesen. Der 15. Bezirk liegt im Submarkt Westen, in diesem liegen die Mieten zwischen 12,25 – 16,70 EUR/m², die Leerstandsrate beträgt 4,9%.

Als zweiter Bericht wird der „Büro-Marktbericht, Frühjahr 2023“ der Otto Immobilien GmbH, betrachtet.

In diesem Bericht werden die Durchschnittsmieten für Büroimmobilien in Wien mit 15,50 EUR/m² angegeben, die Spitzenmieten liegen bei 27,50 EUR/m².



Abbildung 4: Mietpreise für Büroimmobilien in Wien Quelle: Büro-Marktbericht, Frühjahr 2023, Otto Immobilien GmbH

Die Leerstandsquote sank im 1. Quartal im Jahr 2023 auf unter 4,00%. Im 4. Quartal im Jahr 2022 lag die Quote bei 4,1%, mit sinkender Tendenz, dies wird in Abbildung 5 gezeigt.

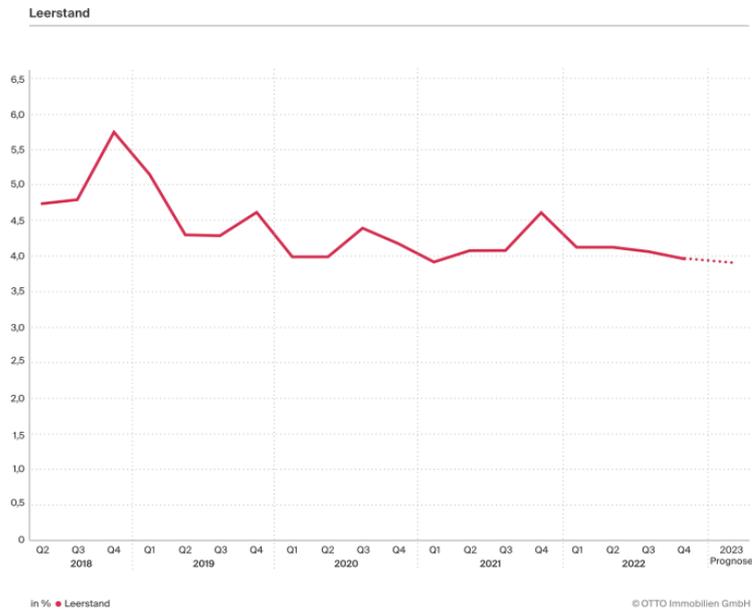


Abbildung 5: Leerstandsdaten Büromarkt Wien laut Otto Immobilien, Quelle: Büro-Marktbericht, Herbst 2022, Otto Immobilien GmbH

Auch in diesem Marktbericht wird der Wiener Büromarkt in Submärkte unterteilt. Der 15. Bezirk kann dem Submarkt Westen zugeordnet werden. Die Leerstandsquote liegt laut diesem Marktbericht bei 4,9%. Die Durchschnittsmiete für Büroimmobilien liegt bei 14,04 EUR.

2.4 Nutzungsdauern und Lebenszyklus eines Gebäudes

„Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Nutzungsdauer sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs abhängt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher in angemessener Weise sowohl die technische als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.“ (Heimo Kranewitter, 2017: Seite 76)

In Abbildung 8 werden die üblichen Gesamtnutzungsdauern von Gebäuden in Jahren laut Kranewitter dargestellt, diese basieren üblicherweise auf Erfahrungswerten. Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei 60 – 70 Jahren, während die Nutzungsdauer für Büro- und Verwaltungsgebäude bei 40 – 60 Jahren liegt.⁶

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser – normale Bauausführung – einfache Bauausführung – Fertighäuser – Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	60–70 50–60 60–70 40–60
Mehrwohnhäuser – Miet- und Eigentumswohngebäude – Sozialer Wohnbau	60–70 50–60
Garagen – Garagen Massivbau – Fertiggaragen – Parkhäuser und Tiefgaragen	50–70 40–50 40–50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40–60

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Handelsimmobilien – Geschäftshäuser und Kaufhäuser je nach Standort – Supermärkte	30–50 # 20–30
Gewerbe- und Industriegebäude – Fabrikgebäude und Werkhallen je nach Bauausführung und Drittverwendungsfähigkeit – Lagerhallen und Logistikimmobilien – Betriebsgebäude für besondere Industriezweige – Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude einfacher Bauweise	30–50 20–40 10–30 20–30
Hotels	20–40
Schulen	40–60
Tankstellen	10–20

Abbildung 6: Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden, Heim Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, Seite 76-77

Auch nach Seiser werden die Gesamtnutzungsdauer nach empirisch ermittelten Erfahrungswerten ermittelt.⁷ In Abbildung 7 werden die Gesamtnutzungsdauern dargestellt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei Massivbauweise die Gesamtnutzungsdauer zwischen 60 – 80 Jahre. Für Bürogebäude in hochwertiger Bauweise liegt die Gesamtnutzungsdauer zwischen 30-60 Jahre.⁸

⁶ Vgl. (Kranewitter 2017): Seite 76-Seite 77

⁷ Vgl. (Seiser, 2020): Seite 21

⁸ Vgl. (ebenda): Seite 51

A.2.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudeart/Bauliche Anlage	Ausführung/Nutzung	GND in Jahren
A		
Außenanlagen		10 - 30
Autowaschanlagen		10 - 20
B		
Beherbergungs- und Verpflegungseinrichtungen	Budgethotels	25 - 40
	Gaststätten	25 - 50
	Hotels	25 - 50
Büro- und Verwaltungs- gebäude		25 - 50
	hochwertige Bauweise	30 - 60
C		
Containerbauten	einfache Bauweise	10 - 15
	gehobene Bauweise	15 - 25
E		
Ein- und Zweifamilienhäuser	Massivbauweise	60 - 80
	Holz, Tafel- und Blockbauweise	50 - 70
	Holz, Ständer- und Riegelbauweise	40 - 60
Einkaufszentren, Fachmärkte Kauf- und Warenhäuser	Einkaufszentren, Fachmärkte	15 - 30
	Kauf- und Warenhäuser	30 - 60

Abbildung 7: Gesamtnutzungsdauer Gebäude und bauliche Anlagen, Quelle: Franz Josef Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen

Die Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes kann man in verschiedene Lebenszyklen unterteilen. Abbildung 9 zeigt den detaillierten Lebenszyklus eines Gebäudes. Die Phasen Konzeption, Planung und Errichtung nehmen nur einen geringen Teil des Lebenszyklus gegenüber der Nutzungsphase ein, die Nutzungsphase stellt den längsten Zeitraum dar. Der Lebenszyklus eines Gebäudes wird erst dann beendet, wenn dieses rückgebaut wird. Durch Umnutzung und Modernisierung kann eine Immobilie mehrere Zyklen durchlaufen. Die Umsetzung der Maßnahmen hängt von verschiedenen Einflussfaktoren wie beispielsweise Gebäudezustand, Marktchancen, Standort und Lage sowie Timing ab.⁹

⁹ Vgl. (Streck (2011): Seite 55 ff



Abbildung 8: Lebenszyklus einer Immobilie, Stefanie Streck (2011), *Wohngebäudeerneuerung – Nachhaltige Optimierung im Wohnungsbestand*, Springer Verlag, Berlin Heidelberg, Seite 50

2.5 Standortkriterien

„Unter Standortfaktoren versteht man die Gesamtheit aller Faktoren, die ein Unternehmen bei der Wahl eines Standorts berücksichtigt. [Diese bilden die] maßgebliche Determinante der Standortwahl. Standortfaktoren sind die variablen standortspezifischen Bedingungen, Kräfte, Einflüsse etc., die sich positiv oder negativ auf die Anlage und Entwicklung eines Betriebs auswirken; sie sind als wirtschaftliche Vor- und Nachteile zu begreifen, die aus dem Niederlassen eines Unternehmens an einem bestimmten Standort resultieren. [Die Faktoren haben folgende] Dimensionen: Standortfaktoren stellen sich zum einen als Standortbedürfnis dar, d.h. aus Sicht der Anforderungen, die ein Unternehmen an einen potenziellen Standort stellt. Daneben charakterisieren Standortfaktoren die Standortqualität, d.h. das räumliche Auftreten der Standortfaktoren in unterschiedlichen Kombinationen und Ausprägungen.“
(Hans-Dieter Haas et al., o. J.)

Die Einteilung von Standortkriterien erfolgt anhand von quantitativen und qualitativen Merkmalen. Quantitative Faktoren können im Vergleich zu den qualitativen Faktoren einfach gemessen werden und können daher als Rechengröße in mathematischen Verfahren herangezogen werden.¹⁰

¹⁰ Vgl. (Maßmann, M., 2006), Seite 8

Die Bewertung von Standorten rein nach quantitativen Faktoren vorzunehmen ist nicht ausreichend bzw. kritisch zu betrachten, da diese Methode nicht die Realität von Unternehmen widerspiegeln würde. Abbildung 10 enthält eine Auflistung von quantitativen und qualitativen Standortfaktoren. Personalkosten, Grund- und Gewerbesteuer zählen nach Hansmann zu den qualitativen Faktoren, während die Lage des Grundstückes und die Infrastruktur zu den qualitativen Faktoren zählen.¹¹

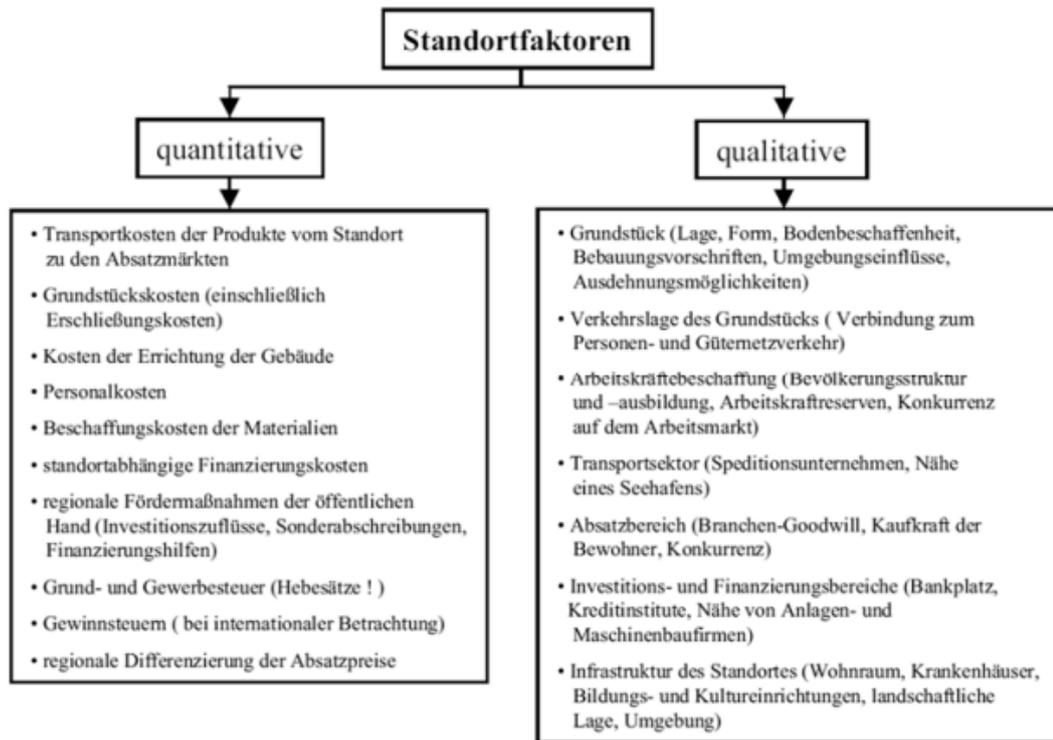


Abbildung 9: quantitative und qualitative Standortfaktoren, Quelle: Kinkel und Zanker (2007, S. 152) in Anlehnung an Hansmann (1999, S. 91)

Anstelle von quantitativen und qualitativen Faktoren wird mittlerweile auch von harten und weichen Standortfaktoren in der gängigen Literatur gesprochen. Harte und weiche Standortfaktoren sind als komplementär zu betrachten. Die Kombination von harten und weichen Standortfaktoren deckt das gesamte Spektrum ab, welches für eine Standortentscheidung notwendig ist. Eine Definition der Grenze zwischen den Faktoren wird nicht eindeutig festgelegt. Die Betrachtung ist stark abhängig von dem jeweiligen Unternehmenstyp, dies bedeutet, dass die Definition von harten und weichen Standortfaktoren sehr individuell erfolgen kann.¹²

¹¹ Vgl. (Hansmann, K.-W., 1999), Seite 91

¹² Vgl. (Maier, J. & Beck, R., 2000) Seite 96

Abbildung 11 zeigt eine Aufteilung (nach Maier und Beck) von harten und weichen Standortfaktoren. Harte Faktoren sind für ein Unternehmen qualifizierbar, während weiche Faktoren schlecht qualifizierbar sind, dies wird auf der Achse Quantifizierbarkeit und Bedeutung subjektiver Einschätzungen dargestellt. Harte Faktoren sind relevant für das Unternehmen, während weiche Faktoren weniger wichtig sind, dies wird auf der Achse Relevanz für Betriebs- und Unternehmenstätigkeit abgebildet.

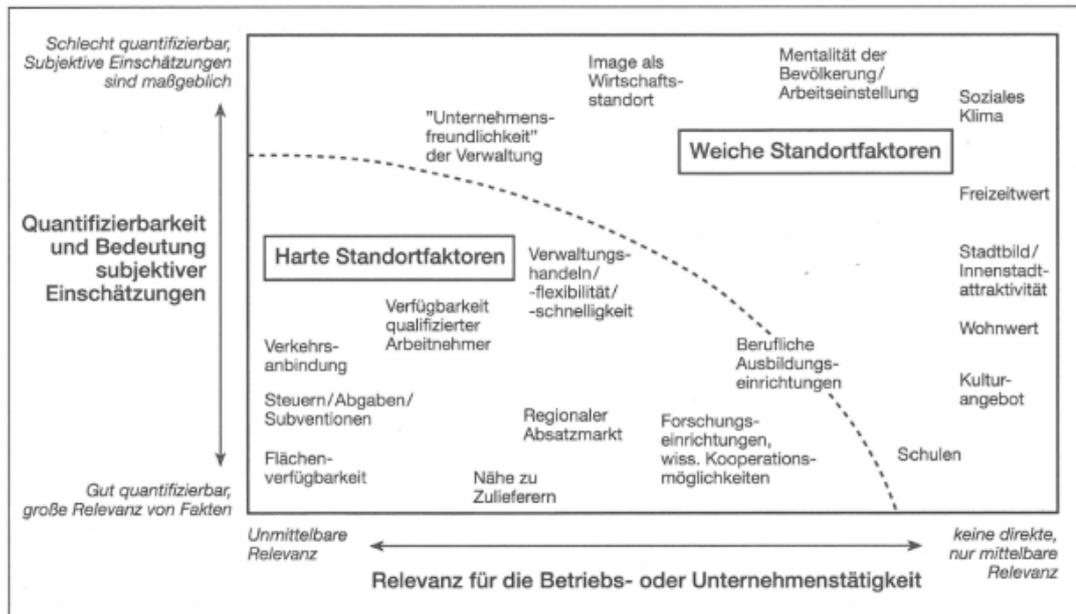


Abbildung 10: Harte und weiche Standortfaktoren, Quelle: Maier und Beck (2000, S.99) in Anlehnung an Grabow, Henckel und Hollbach-Grömig (1995)

2.6 Baugeschichte Wiens ab Mitte des 18. Jahrhunderts

Mit der Mitte des 18. Jahrhunderts begann das Zeitalter der Industrialisierung. Fabriken und Manufakturen entstanden außerhalb des Linienwalls. Die wichtigsten Branchen zu dieser Zeit waren die Textilwirtschaft, gefolgt von der Konfektionsindustrie und des Lebensmittelsektors. Der Grundstein für die Industrialisierung begann im Jahr 1830 mit dem Bau der ersten Eisenbahnen, dieser ermöglichte den Transport von Gütern und Menschen. Die Eisenbahnlinien liefen sternförmig auf den Linienwall zu.

Zwischen 1870 und 1875 wurde die Donau reguliert. Die starke Reduzierung der Hochwassergefahr hatte die Folge, dass neues Bauland genutzt werden konnte. Die Stadt Wien erlebte durch verwaltungstechnische Maßnahmen einen großen

Wachstumsschub. 1850 wurden die Vorstädte in die Stadt integriert, 1892 folgten die Vororte außerhalb des Linienwalls. Die Fläche der Stadt wuchs somit um das 3-fache, in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts lebten 500.000 Menschen in der Stadt. Im Jahr 1904 überschritt die Bevölkerungszahl die 2 Millionen Grenze, der Höhepunkt der Bevölkerung war im Jahr 1918 mit mehr als 2,3 Millionen Einwohnern.

Aufgrund der explosionsartigen Bevölkerungsentwicklung wurden rund 280.000 Wohnungen bis 1917 geschaffen. Die hohe Bevölkerungszahl hatte katastrophale Auswirkungen auf die Lebensqualität in der Stadt, auf 25% der Arbeiterviertelwohnungen lebten bis zu 10 Menschen auf engstem Raum. Innerhalb des Linienwalls wuchsen die Häuser durchschnittlich um ein Geschoss. Ein Problem bestand darin, dass die rechteckigen, im Raster angeordneten Grundstücksflächen, bis zu 85% bebaut werden durften. Um zukünftig diesen Problemen entgegenwirken zu können, wurde das flächendeckende Gestaltungsmodell im Jahr 1893 entwickelt. Dieses Modell galt als vorläufiger Bauzonenplan. In diesem Plan wurden Gebäudehöhen festgelegt. Beispielsweise durften innerhalb des Gürtels nur 4 Stockwerke über dem Erdgeschoss errichtet werden.

Die Niederlage im 1. Weltkrieg und der damit verbundene Untergang der Monarchie bewirkten, dass Österreich zu einem Kleinstaat schrumpfte. Die erste freie Wahl gewannen die Sozialdemokraten mit einer absoluten Mehrheit. Das Aushängeschild der neuen Stadtpolitik war der soziale Wohnbau. Der soziale Wohnbau machte die Gemeinde Wien zum größten Hausherrn der Welt. Die Finanzierung erfolgte über die Wohnbausteuer. Diese Steuer wurde ausschließlich von reichen Personen eingehoben. Zu dieser Zeit entstanden „Superblocks“, die Wohnungen in diesen Gebäuden waren klein dimensioniert, allerdings gab es viele Zusatzangebote wie Sanitäranlagen, Kindergärten, Spielplätze und Geschäfte.

In der Zeit des Nationalsozialismus entstanden zahlreiche Pläne für die Stadt, realisiert wurden allerdings so gut wie keine. Nach der Befreiung durch die Alliierten war Wien 10 Jahre lang in Besatzungszonen geteilt. Die zerstörten Gebäude wurden neu errichtet und aufgrund des Wohnplatzmangels entstanden am Stadtrand neue Wohngebäude. In den 60er und 70er Jahren erfolgte die Erweiterung der Stadt am südlichen und nördlichen Rand. Es entstand ein an das Stadtgebiet angrenzender Ring aus Schlafstädten mit Betriebsbauten.

Im Jahr 1972 wurde der Grundstein für die Wiener Bauordnung gelegt. Die sogenannte Altstadterhaltungsnovelle machte die gesamte Innenstadt und einige

dörfliche Ortskerne zur Schutzzone. Das Schutzzonenmodell wird nach wie vor weiterentwickelt. Das Wiener Kulturschillinggesetz regelt die Förderung denkmalpflegerischer Maßnahmen und wurde ebenso im Jahr 1972 verabschiedet. Die Stadt Wien realisierte mit dem Bau der UNO-City, des Neuen Allgemeinen Krankenhauses sowie der Donauinsel einige bedeutsame Großprojekte.

Mit dem Fall des „Eisernen Vorhangs“ im Jahr 1989 rückte die Stadt Wien in den Mittelpunkt von Europa. Zwischen 1988 und 1993 stieg die Bevölkerungszahl um 100.000 Menschen. Der Anstieg der Bevölkerung bewirkte, dass 10.000 Wohnungen pro Jahr errichtet wurden, man sprach auch von einer 2. Gründerzeit.

Der Stadtentwicklungsplan 1994 formulierte die Grundlagen für das Wachstum der Stadt. Auf der einen Seite wurden neue Verkehrskonzepte, wie die Weiterentwicklung der U-Bahn, festgelegt, auf der anderen Seite wurde die Parkraumbewirtschaftung eingeführt, um das Transitaufkommen zu bewältigen. Die Innere Stadt sowie Teile der Vorstadtbezirke wurden zu gebührenpflichtigen Kurzparkzonen ausgewiesen. Die Qualität des öffentlichen Raumes wurde durch die Errichtung von Sitzbänken, Papierkörben und Telefonzellen verbessert.¹³

2.6.1 U-Bahn Bau

Im Jahr 1900 wurde die Wiener Stadtbahn errichtet. Neben der Unterpflasterstraßenbahn, die im Jahr 1960 gebaut wurde, gilt diese als Vorreiter der U-Bahn. Die Straßenbahnlinien 1,6,18 und 62 sowie die Badner Bahn fahren im Bereich des südlichen Gürtels, heute noch auf der Trasse der ehemaligen Unterpflasterstraßenbahn. Auf der ehemaligen Trasse der Wiener Stadtbahn fährt aktuell die U-Bahnlinie U6.

Der Bau der Wiener U-Bahn wird in 5 Ausbauphasen eingeteilt. 3 Phasen sind abgeschlossen, die vierte und fünfte Bauphase wird derzeit bzw. zukünftig realisiert. Die erste Bauphase wurde zwischen den Jahren 1969 bis 1982 verwirklicht. Die Linien U1, U2 und U4 entstanden. In der zweiten Ausbauphase wurden die Linien U3 und U6 gebaut, dies erfolgte zwischen 1982 bis 2000. In der dritten Ausbauphase, zwischen den Jahren 2000 – 2010, wurden die Linien U1 und U2 verlängert. Die Linie U1 wurde von Kagran bis Leopoldau verlängert. Die U2 wurde zunächst vom

¹³ Vgl. (Walter M. Chramosta,1992), Seite 9 ff.

Schottenring bis zum Stadion erweitert, der Betrieb begann am 10.05.2018. In den darauffolgenden zwei Jahren wurde die Linie vom Stadion bis zur Aspernstraße weiterverlängert. Nach Abschluss der dritten Ausbauphase hatte das U-Bahn-Netz eine Gesamtlänge von 74,6 km.

In der vierten Ausbauphase wurde die Linie U2 erneut verlängert. Die Trassenverlängerung betrug 4,4 Kilometer, die Linie reicht nun bis in die Seestadt Aspern. Die Trasse der U1 wurde vom Reumannplatz bis nach Oberlaa um 4,6 Kilometer verlängert. Die vierte Phase findet zwischen den Jahren 2010 bis 2023 statt. Aktuell finden die Arbeiten der U2 Verlängerung in Richtung Matzleinsdorfer Platz sowie die Verlegung der Trasse statt. Die erste Bauphase der Linie U5 wird ebenso in die vierte Bauphase eingeordnet. In der fünften Bauphase wird die U5 vom Frankhplatz bis zum Elterleinplatz errichtet werden.¹⁴

2.6.2 Kartographische Darstellung der Baugeschichte

Der geschichtliche Zeitraum wird von 1858 bis 1964 anhand von drei wichtigen Karten zusammengefasst.

Im Jahr 1858 wurde vom k.k. Ministerium des Inneren ein Stadtplan erstellt. Der Titel dieses Planes lautete „Grundriss der Haupt - u. Residenz - Stadt Wien mit sämtlichen Vorstädten, nach den besten Hilfsquellen bearbeitet im k.k. Ministerium des Innern“. Ein Grund für die Erstellung des Planes war unter anderem die Eingemeindung von 34 Vorstädten im Jahr 1850.¹⁵

¹⁴ <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/verkehrsplanung/u-bahn/geschichte.html> - abgerufen am 22.11.2022

¹⁵ [https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Stadtplan,_Wien_\(1858\)](https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Stadtplan,_Wien_(1858)), abgerufen am 17.09.2022



Abbildung 11: Stadtplan Wien 1858,

Quelle: https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/images/ff8/WStLA_KS_Sammelbestand_P1_00383.jpg, abgerufen am 17.09.2022

Der Generalstadtplan 1904 und 1912 war die kartographische Grundlage zwischen 1888 und 1952. Hintergrund der Entstehung waren die zahlreichen neuen Aufgaben der öffentlichen Stellen. Das großmaßstäbliche Planwerk sollte unter anderem dazu dienen, die komplexen Infrastrukturprobleme bewältigt zu können.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, erlebte das Wiener Stadtbild eine starke Veränderung aufgrund der politischen, technischen und demografischen Entwicklung. Die ersten großen Bahnlinien entstanden ab den 1830er Jahren. Die Auffassung der Bastionen und des Galscis wurde im Jahr 1857 beschlossen, der Bau der Ringstraße konnte somit beginnen. Die Gebiete innerhalb des Linienwalles sowie die darüber hinausreichenden Teile des Burgfrieds wurden im Jahr 1850 in die Stadt eingliedert. Die Bezirke 1 bis 9 und der innere Teil des 10. Bezirkes entstanden durch die Eingliederung. Zwischen 1890 und 1892 fand die zweite Stadterweiterung statt. Im Zeitraum von 1870 bis 1875 erfolgte die Regulierung der Donau. Im Jahr 1904 erfolgte der Beschluss der Eingemeindung von Floridsdorf. In den Plänen werden unter anderem die Katastralgemeinden Grenze, Parzellengrenzen dargestellt, öffentliche Gebäude und Kirchen sind durch Schraffur abgebildet.¹⁶

¹⁶ <https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Generalstadtplan>, abgerufen am 18.09.2022



Abbildung 12: Generalstadtplan 1904, Quelle:
https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Datei:Generalstadtplan_1904.jpg, abgerufen am 17.09.2022

Abbildung 13 zeigt einen Kartenausschnitt des Generalstadtplan 1912 aus dem 15. Bezirk im Bereich der Schanzstraße 14.



Abbildung 13: Generalstadtplan 1912 im Bereich Schanzstraße 14, Quelle:
<https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/grafik.aspx?bookmark=3M1ORueOKEZmpQFFviqURBwpYIDf&lang=de&bmadr=>, abgerufen am 31.01.2023

Der Kriegsschädenplan wurde um das Jahr 1946 vom Wiener Stadtbauamt erstellt. Der Plan verzeichnet die Kriegssachschäden, die im Zuge der Luftangriffe der Alliierten im Zeitraum von 17. März 1944 bis 12. März 1945 stattfanden. Die Schäden wurden im Generalstadtplan farblich eingetragen, es wird unterschieden, ob die Gebäude vollständig, teilweise oder leicht beschädigt wurden. 46.862 Gebäude wurden durch die Bombenangriffe zerstört, dies waren 41 Prozent des Gesamtbestandes. 12.929 Gebäude waren teilbeschädigt, 6.214 Gebäude wurden vollständig zerstört.¹⁷

¹⁷ [https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Kriegssch%C3%A4denplan_\(um_1946\)](https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Kriegssch%C3%A4denplan_(um_1946)), abgerufen am 17.09.2022

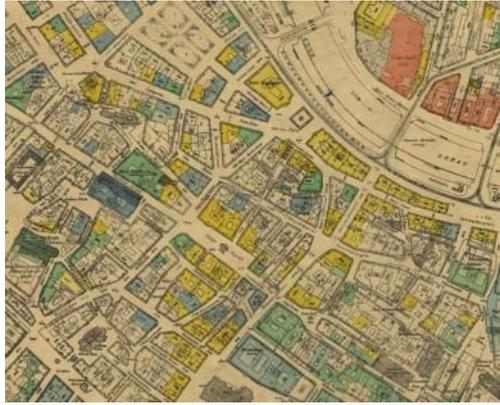


Abbildung 14: Kriegssachschadenplan um 1946, Quelle:
<https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/images/4/42/Kriegssch%C3%A4denplan.jpg>, abgerufen am 17.09.2022

Abbildung 15 zeigt einen Kartenausschnitt des Kriegssachschadenplan im Bereich der Schanzstraße 14 im 15. Bezirk. In dem Bereich wurden keinen Bombentreffer in der Karte vermerkt.



Abbildung 15: Kriegssachschadenplan um 1946 im Bereich Schanzstraße 14, Quelle:
<https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/grafik.aspx?bookmark=3M1ORueOKEZmpQFFvqURBwpYIDf&lang=de&bmadr=>, abgerufen am 31.01.2023

2.7 STEP Stadt Wien – Interessen der Stadtentwicklung

Das Magistrat für Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA18) ist für die Stadtentwicklungsplanung der Bundehautstadt zuständig. Ein wichtiger Aufgabenbereich ist die Erstellung des Stadtentwicklungsplans für Wien, kurz STEP genannt. Der Stadtentwicklungsplan ist ein Instrument für die räumliche Entwicklung für die Stadt Wien und wurde im Jahr 1984 erstmalig veröffentlicht. Das

Erstellungsintervall erfolgt in einem Abstand von ca. 10 Jahren. Die aktuelle Version ist der STEP 2025, das Schriftstück wurde im Jahr 2014 vom Wiener Gemeinderat beschlossen.¹⁸

Der Stadtentwicklungsplan legt einen strategischen Rahmenplan fest. Der STEP 2025 ist kein alleinstehendes Dokument, die Detailplanung erfolgt über unterschiedliche Fachkonzepte, städtebauliche Leitbilder und den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen. Der Aufbau gliedert sich in 3 große Kapitel mit 8 Schwerpunkten. Im Rahmen der Erstellung des Stadtentwicklungsplanes wurden vertiefende Fachkonzepte ausgearbeitet. Als Beispiel kann man hier das Fachkonzept Mobilität, das Fachkonzept Grün- und Freiraum, das Fachkonzept öffentlicher Raum, das Fachkonzept Mittelpunkt des städtischen Lebens - Polyzentrales Wien und das Fachkonzept Energieraumplanung nennen.¹⁹

Im ersten Kapitel wird die Weiterentwicklung von der bestehenden Stadtstruktur sowie die Entstehung von neuen Stadtvierteln näher beschrieben. Bestehende Stadtviertel unterliegen einem Wandel, da sich wirtschaftliche und technische Faktoren ändern. Der Aktionsplan Gründerzeit ist ein Konzept bzw. Leitbild der Stadt für die Weiterentwicklung für bestimmte Gründerzeitviertel. Die Schwerpunkte liegen unter anderem bei der Bebauungsdichte, der Schaffung von neuen Stellplatzkonzepten und der Verbesserung von kleinklimatischen Verhältnissen. Die Umsetzung des Leitbildes erfolgt über unterschiedliche Strategien. Als Beispiele wären hier die Erschwerung des Abbruches von Gebäuden in Gründerzeitvierteln, die Möglichkeit zur Schaffung von mehr Vegetation und Fassadenbegrünung und die Vereinfachung der Verfahren, um den Bebauungsplan zu adaptieren, zu nennen.

Wien ist eine stark wachsende Stadt, in der neue Stadtviertel entstehen. Die Vermeidung von Flächen- und Ressourcenverschwendung sind ein wichtiger Faktor für die Stadtplanung. Prinzipiell sollen für das Stadtwachstum Potentialflächen wie Brachflächen, verkehrstechnisch gut erschlossene Gebiete in den Randbezirken und Bahnhofsgebiete herangezogen werden. Um dieses Ziel zu erreichen, braucht es eine gezielte Steuerung durch die Stadtplanung. Die Umsetzung erfolgt über die Definition von rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen. Einer der

¹⁸ <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/> - abgerufen am: 12.11.2022

¹⁹ STEP 2025 Stadtentwicklungsplan Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien 2014

wichtigsten Faktoren ist, Urbanität zu schaffen. Dies soll über die Gestaltung von Fuß- und Radwegen in neuen Stadtvierteln erzielt werden.

Das zweite Kapitel beschreibt die Weiterentwicklung der Bundeshauptstadt als Wirtschafts-, Wissenschafts- und Forschungsstandort. Auf der einen Seite besteht das Ziel vorhandene Unternehmen zu unterstützen, auf der anderen Seite gilt es mehr Platz für wirtschaftliche Tätigkeiten zu schaffen, da die Bevölkerung stetig wächst. Die Aufgaben in der Stadtplanung sind daher die Schaffung von Vorrangzonen für Bürostandorte, die an den öffentlichen Verkehr günstig angeschlossen sind. Weiters ist es wichtig, Flächen für Betriebsgebiete sowie Flächen für Forschung, Entwicklung und High-Tech-Produktionen zu sichern. Die Stadtplanung kann die Ziele über die Flächenausweisung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erzielen. Eine weitere Möglichkeit, um die Ziele für die Weiterentwicklung zu erreichen, sind Definitionen für Standortanforderungen zu formulieren. Als bereits umgesetztes Beispiel können der Campus der Wirtschaftsuniversität und „Neu Marx“ genannt werden.

Das dritte und letzte Kapitel geht näher auf die Mobilitätspolitik, die Adaptierung des öffentlichen Raumes sowie den Ausbau der sozialen Infrastruktur ein. Ziele und Maßnahmen der Mobilitätspolitik werden näher im Fachkonzept Mobilität beschrieben. Die Freiraumgestaltung setzt den Fokus auf die Adaptierung des öffentlichen Raumes in Gründerzeitviertel sowie in die Freiflächengestaltung in neuen Stadtteilen. Generell existieren bereits zahlreiche Erholungsgebiete am Stadtrand und auch mitten im Stadtgebiet. Die Donauinsel und der Prater wären hier als Beispiele zu nennen. Die Möglichkeiten, um die Freiraumgestaltung in der Zukunft erfolgreich umsetzen zu können, sind Baumpflanzungen und die Gestaltung von Sitzmöglichkeiten sowie die Schaffung von kleinen Parks. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes kann nur dann erfolgreich umgesetzt werden, wenn die Stadt Wien gemeinsam mit der Bevölkerung und Privaten kooperiert. Die Kapazitäten der sozialen Infrastrukturen, wie zum Beispiel Kindergärten, Schulen und Krankenhäuser, müssen stetig aufgrund des Bevölkerungswachstums weiterentwickelt werden. Die Umsetzung bzw. Planung erfolgt über eine regelmäßige Analyse des Flächenbedarfs in den jeweiligen Bezirken.²⁰

²⁰ STEP 2025 Stadtentwicklungsplan Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien 2014

2.7.1 Das Fachkonzept Mobilität

Im Dezember 2014 wurde das Fachkonzept Mobilität vom Wiener Gemeinderat beschlossen. Das Konzept ist ein Teil des Stadtentwicklungsplans und beschreibt den Weg für die Schaffung von nachhaltiger Mobilität. Das zur Verfügung stehende Mobilitätsangebot soll fair, effizient und ökologisch sein. Das Hauptziel des Konzeptes ist die Erreichung der Modul Split-Kennzahlen 80:20. Die Wiener Bevölkerung soll bis zum Jahr 2025 80% der Wege zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem öffentlichen Personennahverkehr zurücklegen. Der motorisierte Individualverkehr soll von 28% auf 20% reduziert werden. Ein weiteres Ziel ist die verstärkte Zusammenarbeit in Verkehrs- und Raumordnungsfragen zwischen den Bundesländern Wien, Niederösterreich und dem Burgenland. Im Fachkonzept wurde daher eine regionale Mobilitätsstrategie für die Ostregion kooperativ formuliert.²¹

Für die Umsetzung der Ziele wurden 50 Maßnahmenpakete formuliert. Als Beispiel für umgesetzte Maßnahmen wären unter anderem folgende realisierte Projekte zu nennen: die Schaffung von Leihradstationen im Zentrum und am Stadtrand, die Herstellung von Multifunktionsstreifen, die Förderung und Anschaffung von E-Fahrzeugen, die 365 EUR Jahreskarte der Wiener Linien und die Herstellung von verkehrsfreien und verkehrsberuhigten Zonen vor Schulen. Weitere Beispiele für Maßnahmen der Verkehrsinfrastruktur ist der Ausbau des Rad-Langstreckennetzes und der stetige Ausbau des U-Bahn-Netztes.²²

2.7.2 Fachkonzept Mittelpunkt des städtischen Lebens

Das Fachkonzept Mittelpunkt des städtischen Lebens wurde im Dezember 2019 beschlossen. Das Ziel des Konzeptes ist die Weiterentwicklung und Stabilisierung von bestehenden Zentren und die Planung und Festigung von neuen Zentren.

Zentren haben eine hohe Dichte an sozialen, kulturellen, medizinischen und gesundheitstechnischen Einrichtungen und sind somit Mittelpunkt des urbanen Lebens. Eine hohe Anzahl an Zentren mit einer Mischnutzung macht eine Stadt

21 <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/fachkonzepte/mobilitaet/ueberblick.html> - abgerufen am: 19.11.2022

22

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/fachkonzepte/mobilitaet/handlungsfelder/index.html> - abgerufen am 19.11.2022

lebenswert. Zu den Herausforderungen für die Entwicklung von Zentren zählen der Klimaschutz, die Anpassung an den Klimawandel und demografische, soziale und ökonomische Veränderungen. Die Wiener Stadtplanung hat sich zum Ziel gemacht, die Vielzahl an Zentren zu erhalten und zu stärken.

Das räumliche Leitbild der Stadt Wien besteht aus 3 Zentrumstypen. Das Metropolzentrum, das Hauptzentrum und die Quartierszentren. Die drei Typen haben eine unterschiedliche hierarchische Stellung sowie verschiedene Funktionen. Die Gemeinsamkeit aller drei Zentrumstypen ist die hohe Anzahl an Einwohnern und die gute öffentliche Personennahverkehrsanbindung. Der Unterschied liegt bei dem Angebot an Waren und Dienstleistungen, sowie dem Angebot an Bildung und Kultur.

Abbildung 15 zeigt die polyzentrale Städtestruktur. Metropolzentren sind die Wiener Innenstadt und die Mariahilfer Straße. Zu den Hauptzentren zählen unter anderem die Landstraßer Hauptstraße, die Alser Straße, die Wiedner Hauptstraße und die Simmeringer Hauptstraße. Quartierszentren und zentrale Bereiche sind beispielsweise die Äußere Mariahilfer Straße, die Meiselstraße, Alterlaa, das Gasometer, die Donaucity, die Heiligenstädter Straße und die Prager Straße. Neben den 3 Zentrumstypen werden zusätzlich die neu entstandenen Zentren der Stadt Wien abgebildet. Ein neues Hauptzentrum ist die Seestadt Aspern. Der Nordwestbahnhof und Rothneusiedl sind neue Quartierzentren.²³

²³ Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteil 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2019): Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens



Abbildung 16: Polyzentrale Stadtstruktur, Quelle: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteil 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2019): Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens, Seite 32

Das Fachkonzept besteht aus 3 Agenden. Die 1. Agenda behandelt die Weiterentwicklung und Verbesserung von bestehenden Zentren. Um dies realisieren zu können, stehen folgende Handlungsfelder in der Agenda. Als wichtigster Punkt kann man die Ausarbeitung von Leitbildern bezeichnen. Die Stadt Wien will innovative Immobilienkonzepte zulassen und diese für die Entwicklung von Zentren nutzen. Weitere Maßnahmen sind die gezielte Vergabe von Förderungsmitteln, Hilfe bei der Leerstandvermittlung von Erdgeschoßlokalen sowie die Sicherstellung, dass im Neubau qualitätsvolle Erdgeschoßzonen geschaffen werden.

Die Entwicklung und Etablierung von neuen Zentren werden in der 2. Agenda des Fachkonzeptes behandelt. Die Entstehung von neuen Stadtquartieren bietet die Möglichkeit, dass neue städtische Zentren entstehen können. Um dies zu realisieren, werden kooperative Entwicklungsprozesse gestartet. Die Akteure sind die Stadt Wien, Bezirke, Bauträger, Anrainer und Nutzer. Das Ziel soll die Festlegung der Ausgestaltung von baulichen und funktionellen Aspekten sein. Maßnahmen der Agenda sind unter anderem die Definition von Leitlinien für die Entwicklung von neuen Zentren, Konzepte und Managementmaßnahmen für Erdgeschoßzonen, städtebauliche Vorgaben in allen Planungsphasen und die Qualitätssicherung.

Agenda 3 setzt sich mit der Steuerung und Regulierung des großflächigen Einzelhandels auseinander. Generell werden Aussagen getroffen, wo Einzelhandel möglich ist, und in welchen Stadtgebieten dieser nicht zugelassen wird. Handlungsfelder sind unter anderem die Änderung der Bauordnung, die Entwicklung von Nutzungsmixen und die Vereinheitlichung der Raumverträglichkeitsprüfung. Änderungen in der Bauordnung sind beispielsweise städtebauliche Vorgaben, wie die Anordnung von Stellplätzen, die unterschiedliche Typisierung von Einkaufszentren in Hinblick auf das Warensortiment und zeitliche Befristung von Bebauungsbestimmungen.²⁴

2.7.3 Fachkonzept Öffentlicher Raum

Am 25. Jänner 2018 wurde das Fachkonzept Öffentlicher Raum vom Wiener Gemeinderat beschlossen. Der öffentliche Raum ist laut des Konzepts als Sozialraum zu verstehen, der für sämtliche Nutzer zur Verfügung stehen soll. Generell wünscht sich die Wiener Stadtbevölkerung, dass der Straßenraum vor der Haustüre selbst gestaltet werden kann. Die 4 Handlungsfelder Vorsorge, Gestaltung, Management und Dialog bilden das Grundgerüst des Fachkonzeptes. Für jedes Handlungsfeld wurden diverse Maßnahmenbündel formuliert.²⁵

Abbildung 16 zeigt eine Auflistung der unterschiedlichen Maßnahmen, welche den Handlungsfeldern Vorsorge und Gestaltung zugeordnet sind. Die Maßnahmen Schaffung von Freiräumen in Gewerbegebieten und Herstellung von Mikrofreiräumen kann man dem Handlungsfeld Vorsorge zuordnen. Maßnahmen für das Handlungsfeld Gestaltung wären zum Beispiel Maßnahmen für die Senkung der Temperatur und Kunst im öffentlichen Raum.²⁶

²⁴ Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteil 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2019): Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens

²⁵ <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/fachkonzepte/oeffentlicher-raum/ueberblick.html> - abgerufen am 12.11.2022

²⁶ Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2018): Fachkonzept öffentlicher Raum

Vorsorge	
01	Bedarfspläne für den öffentlichen Raum in neuen Stadtteilen erstellen
02	„Wiener Standards“ für teilöffentliche Räume im Wohnbau definieren
03	Wechselwirkungen zwischen öffentlichem Raum und neuen Gebäuden prüfen und optimieren
04	Öffentliche Räume in neu gebauten Stadtteilen evaluieren
05	Freiräume in Gewerbegebieten entwickeln
06	Outdoor-Zwischennutzungen unterstützen
07	Klimaschutz und Klimawandelanpassung bei der Vorsorge berücksichtigen
08	Vielfältig benutzbare Straßenräume schaffen
09	Mehr Mikrofreiräume schaffen
10	Gebäudebezogene Freiflächen zur Entlastung des öffentlichen Raums im dicht bebauten Stadtgebiet fördern
Gestaltung	
11	Aufenthaltsqualität verbessern durch Einsatz der „Matrix Aufenthaltsqualität“
12	Temperatursenkende Maßnahmen bei jeder Umgestaltung setzen
13	Spielangebote im öffentlichen Raum verbessern
14	Längeres Verweilen ermöglichen
15	Funktions- und Sozialraumanalysen weiterführen
16	Sicherheitsaspekte in der Gestaltung öffentlicher Räume berücksichtigen
17	Kunst im öffentlichen Raum Platz geben

Abbildung 17: Handlungsfelder/Maßnahmen im Bereich Vorsorge und Gestaltung, Quelle: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 (2018): Fachkonzept Öffentlicher Raum, Seite 23

Abbildung 17 hingegen zeigt eine Auflistung der unterschiedlichen Maßnahmen, welche den Handlungsfeldern Management und Dialog zugeordnet sind. Die Bereitstellung von öffentlichen WC-Anlagen und der Erstellung von Nutzungskonzepten für stark genutzte öffentliche Räume sind Maßnahmen für das Handlungsfeld Management. Um den Dialog mit den Bürgern zu verbessern, wird die Unterstützung von zivilgesellschaftlichen Engagements vorgeschlagen.²⁷

Management	
18	Entwicklungspläne für den öffentlichen Raum in Bestandsgebieten erarbeiten
19	Nutzungskonzepte für stark genutzte öffentliche Räume erstellen
20	Konzept für die Neuordnung von Stadtmöblierungselementen schaffen
21	Informationsplattform für Stadtmöblierungselemente umsetzen
22	Bewilligungsverfahren zentral steuern und vereinfachen
23	Mehrfachnutzung der Flächen öffentlicher Bauten standardisieren
24	Öffentliche WC-Anlagen bereitstellen
25	Kooperation Planung und Soziale Arbeit verstärken
26	Kooperation zwischen öffentlicher Hand und privaten InvestorInnen weiterentwickeln
27	Gesetze und Bestimmungen für den öffentlichen Raum nachjustieren und optimieren
Dialog mit BürgerInnen	
28	Bewusstseinsbildung und Vermittlungsarbeit zum öffentlichen Raum verstärken
29	Leitlinien „Partizipation öffentlicher Raum“ erstellen
30	„Ermöglichungsflächen“ in neuen Stadtteilen einplanen
31	Fortbildung zu BürgerInnen-Dialogen für MitarbeiterInnen anbieten
32	Zivilgesellschaftliches Engagement unterstützen

Abbildung 18: Handlungsfelder/Maßnahmen im Bereich Management und Dialog, Quelle: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 (2018): Fachkonzept Öffentlicher Raum, Seite 23

²⁷ Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2018): Fachkonzept öffentlicher Raum

2.7.4 STEP 2035

Die Publikation „Positionsbestimmung: Der STEP 2025 aus heutiger Sicht“ ist ein Evaluierungsbericht über die Umsetzungsergebnisse der Inhalte des Stadtentwicklungsplan 2025. Der Bericht bildet eine Grundlage, welche Fragen im STEP 2035 erarbeitet und gelöst werden sollten.²⁸

Im Jahr 2021 begannen die Arbeiten für die Erstellung des STEP 2035. Die MA 18, Magistrat für Stadtentwicklung und Stadtplanung, leitet den Erstellungsprozess und arbeitet mit zahlreichen Experten aus den unterschiedlichsten Fachrichtungen zusammen. Das Ziel des STEP 2035 ist die Aufrechterhaltung der hohen und leistbaren Lebensqualität. Die Stadt Wien will bis zum Jahr 2040 klimaneutral sein. Im Zentrum der Ausarbeitung stehen daher die Auswirkungen der Klimakrise auf das alltägliche Leben. Die Stadtplanung muss daher die Schwerpunkte in den Bereichen Mobilität, Wohnungs- und Bodenpolitik setzen. Die voraussichtliche Fertigstellung ist für den Sommer 2024 geplant.²⁹

2.8 Städtebauliche Aufgaben und Tätigkeitsfelder

„Unter Städtebau verstehen wir die Lenkung der räumlichen, insbesondere der baulichen Entwicklung im gemeindlichen Bereich. Das Tätigkeitsfeld erstreckt sich von der langfristigen räumlichen Disposition der Bodennutzung und Infrastrukturinvestition bis hin zum Entwurf des dreidimensionalen Rahmens für die bauliche Gestaltung.“ (Albers 1970)

Raumplanung befasst sich mit der zweidimensionalen Struktur einer Stadt, während die Stadtplanung dreidimensional vorgeht. Die Verwirklichung des Städtebaus erfolgt über die Stadtplanung.³⁰

²⁸ Stadt Wien, Stadtentwicklung und Stadtplanung: Positionsbestimmung: Der STEP 2025 aus heutiger Sicht, Wien 2020

²⁹ <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2035/> - abgerufen am: 12.11.2022

³⁰ Vgl. (Christa Reicher (2019), Seite

„[Stadtplanung ist die] zweckgerichtete, staatliche Einflussnahme auf die räumliche Ordnung und Gestaltung der gesellschaftlichen Organisation im Hoheitsgebiet einer Kommune (Stadt). Stadtplanung ist keine rein technisch-städtebauliche Disziplin, sondern Teil einer umfassenden politischen Gesellschaftsplanung. Ihre Ziele und Mittel ergeben sich aus der jeweiligen politischen und gesellschaftlichen Verfassung. Die moderne Stadtplanung reguliert die Konkurrenz der privaten Standortwahl und Bodennutzungsinteressen und deren soziale und ökonomische Wirkungen mit dem Ziel der Beförderung des Allgemeinwohls. Dazu nimmt die kommunale Planung Einfluss auf die private Nutzung von Grund und Boden zur Sicherung der Funktionalität des Produktionsfaktors Boden hinsichtlich Nutzbarkeit, Verfügbarkeit, Zugänglichkeit, Ausstattung und Zuordnung.“ (Simon-Martin Neumair, et al., o. J.)

Die gesetzliche Grundlage für bauliche Maßnahmen in Wien bildet die „Gesamte Rechtsvorschrift für Bauordnung für Wien“. Im 1. Teil der Rechtsvorschrift werden die Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne definiert, die Festsetzung und Abänderung dieser wird näher beschrieben.

„§ 1. (1) Die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne dienen der geordneten und nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes. Sie sind Verordnungen. Ihre Festsetzung und Abänderung sowie die zusammenfassende Erklärung, wie Umwelterwägungen, insbesondere der Umweltbericht (§ 2 Abs. 1c), die Stellungnahmen zu Umweltauswirkungen sowie die Ergebnisse von Konsultationen nach § 2 Abs. 3a, berücksichtigt wurden, beschließt der Gemeinderat. Jede Beschlussfassung ist im Amtsblatt der Stadt Wien kundzumachen. Danach kann jedermann die Ausfolgung der Beschlüsse und der dazugehörigen Planbeilagen sowie weiters gegebenenfalls der Erklärung über die Berücksichtigung der Umwelterwägungen verlangen.“ (Gesamte Rechtsvorschrift für Bauordnung für Wien, Fassung vom 17.12.2022)

Das Stadtgefüge ist durch städtebauliche Strukturen geprägt und beschreibt die Anordnung von Baukörpern und Räumen. Abbildung 18 zeigt die unterschiedlichen Strukturtypen einer Stadt, zu denen zählen: der Block, der Hof, die Reihe, die Zeile und Cluster. Der Block zählt zu den ältesten Grundbausteinen einer Stadt. Alle vier Seiten um den Block sind von Straßen umgeben. Wenn Gebäude entlang von Verkehrswegen angeordnet sind, spricht man von einer Reihenstruktur. Die lineare

und von der Straße losgelöste Anordnung von Baukörpern nennt man Zeilenstruktur.³¹

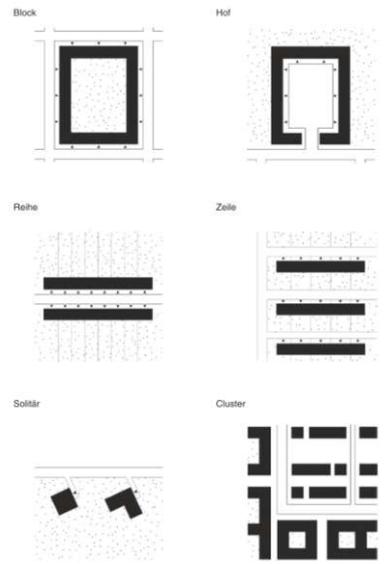


Abb. 5.1 Städtebauliche Strukturtypen: Block, Hof, Reihe, Zeile, Solitär, Cluster. (Quelle: Archiv Institut für Städtebau der RWTH Aachen University)

Abbildung 19: Städtebauliche Strukturtypen, Quelle: Archiv Institut für Städtebau der RWTH Aachen University

Die Stadtbausteine haben Auswirkung auf die Wertigkeit des Stadtgefüges. Zu den Stadtbausteinen zählen Freiraum, öffentlicher Raum, Wohnen, Gewerbe und Industrie.

Demografische und ökonomische Umbrüche bewirken städtebauliche Probleme, für die Lösungsansätze entwickelt werden müssen. Ein Problemlösungsansatz bzw. eine philosophische Herangehensweise ist der informelle Städtebau. Der informelle Städtebau ist eine spezielle Form des Planens und soll alltägliche Probleme stillen. Der Nutzer tritt neben Planern als gleichgestellter Akteur auf und gestaltet somit den Stadtraum aktiv mit. Dieser Lösungsansatz ist somit ein demokratisches Mittel. Als Beispiel können hier Urban Gardening oder Zwischennutzungen genannt werden.

Die unterschiedlichen Aufgaben des Städtebaus resultieren aus den aktuellen Herausforderungen, mit denen sich eine Stadt auseinandersetzen muss. Als Beispiel wäre hier der solare und energieeffiziente Städtebau, die Brachflächenentwicklung und die Aktivierung der Innenstadt zu nennen. Der solare und energieeffiziente Städtebau verfolgt 2 Lösungsansätze. Einerseits die Reduzierung von CO₂ Emissionen, andererseits die strukturelle Anpassung der Stadt. Zwei wesentliche Aspekte müssen generell berücksichtigt werden, und zwar, ob solare Maßnahmen in

³¹ Vgl. (Christa Reicher, 2019), Seite 13-16

den Bestand integriert werden oder ob solare Energie bei einem Neubauprojekt genutzt wird. Der wesentliche Faktor bei der Umrüstung im Bestand ist die Schonung der Substanz. Im Neubau spielen die Grundstücksform, die Himmelsrichtung und die Dachform eine wichtige Rolle. Der Fokus bei der Umsetzung von energetischen Maßnahmen sollte sich auf Konzepte für Quartiere und nicht für einzelne Gebäude beziehen.

Das Ziel der Brachflächenentwicklung ist die Reduzierung der Nutzung von unbebauten Flächen. Ein Merkmal einer solcher Fläche ist der Verlust der Funktion bzw. der eingeschränkte Nutzen. Als Beispiel kann man stillgelegte Gewerbeflächen, Militärgelände und Verkehrsflächen nennen. Die Problemstellungen, mit denen man sich bei der Entwicklung von Brachflächen auseinandersetzen muss, sind rechtliche Rahmenbedingungen, das Verhältnis der Sanierungskosten zu den Gewinnerwartungen sowie dem Vorhandensein von Altlasten. Die Entwicklung von brachliegenden Flächen kann unterschiedliche Ansätze verfolgen, meistens sind dies individuelle Lösungen.

Eine weitere Aufgabe wäre die Aktivierung der Innenstadt. Die Innenstadt, auch Stadtzentrum oder City genannt, ist der repräsentative Teil einer Stadt und dient unter anderem als politisches und kulturelles Zentrum. Veränderungsprozesse, wie die Überalterung der Bevölkerung und der wirtschaftliche Wandel, führen dazu, dass neue ganzheitliche Konzepte geschaffen werden müssen. Als Lösungsansatz gilt das Konzept der Mischnutzung, dieses soll dazu dienen, die Innenstadt zukunftsfähig zu machen.³²

2.9 Revitalisierung – Umnutzung von Gebäuden

„Als Folge des wirtschaftlichen Strukturwandels oder neuer Anforderungen werden Wirtschaftsstandorte in den Kernbereichen der Städte aufgegeben. Aktuelle Schrumpfungsprozesse werden u.a. durch den abnehmenden Flächenbedarf von veränderten Technologien und Produktionsprozessen bestimmt. Viele Siedlungsstrukturen und städtische Prozesse können auf diesen Strukturwandel und die Schrumpfungsprozesse nur unzureichend reagieren. Nach- bzw. Folgenutzungen der ehemaligen Wirtschaftsstandorte

³² Vgl. (Christa Reicher (2019), Seite 23 ff.

bleiben aus, der Standort wird zur städtebaulichen Brache. Andererseits sind diese Altstandorte meist städtebaulich exponierte Lagen.“ (Keller o.J.)

Der Fachleitfaden „Der Weg zum lebenszyklusoptimierten Hochbau“ beschreibt die Vorgehensweise für die Revitalisierung bzw. die Umgestaltung eines Gebäudes in Hinblick auf eine zeitgemäße Nutzung, der gesamte Lebenszyklus wird dabei betrachtet. Der Unterschied zwischen Revitalisierung und Sanierung besteht darin, dass bei einer Sanierung lediglich erneuerungsbedürftige Bauteile ausgetauscht werden.

Der erste Schritt im Leitfaden ist die Bedarfserhebung. Bei der Bedarfserhebung werden die Bedürfnisse des Bauherrn formuliert. Rahmenbedingungen, wie beispielsweise das vorhandene Budget, werden festgelegt. Fragen über das zukünftige Image des Gebäudes werden diskutiert.

Der nächste Schritt ist die Analyse der Gebäudeschwächen sowie der Potentiale, diese Phase wird auch als Analyse der Ist-Situation bezeichnet. Im Zuge der Ist-Analyse ist eine Erhebung der Bestandsdokumentation durchzuführen. Im Zuge der Erhebung der bestehenden Dokumente sollten die Bereiche Grundstück, Bautechnik und Haustechnik sowie Ausstattung abgedeckt sein. Schlussendlich erhält man den Überblick darüber, welche Unterlagen vorhanden sind und welche noch erstellt bzw. ergänzt werden müssen. Die Analyse soll Aufklärung über den Aufwand der Revitalisierung geben. Aufgrund der Bedarfserhebung und der Analyse der Ist-Situation können nun vergleichbare Varianten für die Revitalisierung geschaffen werden.

Der Leitfaden gibt Revitalisierungstypen bzw. Varianten beispielhaft an. Die Variante Teilrevitalisierung beinhaltet eine Kompletterneuerung der zentralen Haustechnik sowie eine Teilerneuerung des Innenausbaus. Die Variante Generalrevitalisierung, gemäß Stand der Technik, beinhaltet die Kompletterneuerung der Hülle, der Haustechnik und des Innenausbaus. Die Maßnahmen entsprechen dem Stand der Technik, auf Nachhaltigkeit bei der Wahl von Baumaterialien wird nicht geachtet. Die Variante Generalrevitalisierung gemäß Nachhaltigkeitszielen beinhaltet die Komplettsanierung der Gebäudehülle, der Haustechnik und des Innenausbaus. Auf Nachhaltigkeit wird geachtet, ökologische Materialien und ein hoher Komfortstandard sollen erreicht werden.³³

³³ Vgl. (Margot Grim et al., 2014), Seite 5-12

2.10 Vermietungs- und Vermarktungskriterien

„Immobilienmarketing ist die Gesamtheit aller unternehmerischer Maßnahmen, die zur Entwicklung, Preisfindung und Verbreitung von Immobilien und/oder immobilien-spezifischen Dienstleistungen dienen, um Austauschprozesse zur Zufriedenheit individueller und organisatorischer Ziele herbeiführen. Sämtliche Aktivitäten werden hierbei von der aktuellen Situation und den Spezifika der jeweiligen Immobilienmärkte beeinflusst.“
(Bobber/Brade, 2001)

Im Bereich der Immobilienmarktforschung gibt es unterschiedliche Indikatoren, die zum Beispiel für die Erstellung von Standort- und Marktanalysen benötigt werden. Abbildung 19 zeigt eine Auflistung unterschiedlicher Faktoren für diverse Analysefelder der Immobilienmarktforschung. Die Indikatoren Preisniveau/-entwicklung sind bei sämtlichen Analysefeldern von Bedeutung. Das Wirtschaftswachstum und die Anzahl der Beschäftigten im Dienstleistungssektor ist ausschließlich für das Analysefeld Büroflächen wichtig. Generell kann man sagen, dass es Indikatoren gibt, die für sämtliche Analysefelder von Bedeutung sind, während es auch Indikatoren gibt, die nur auf einzelne Analysefelder zutreffen.³⁴

Analysefeld	Indikatoren
Mietwohnungen	Preisniveau / -entwicklung Leerwohnungsziffer Einkommen pro Kopf Entwicklung von Alternativen (Wohneigentum) Ausländeranteil
Wohneigentum	Preisniveau / -entwicklung Leerwohnungsziffer Einkommen pro Kopf, Kaufkraft Entwicklung von Alternativen (Mietwohnungen) Hypothekarzinsatz Steuersituation
Büroflächen	Preisniveau / -entwicklung Leerflächenzählung /Angebotsquote Anzahl Beschäftigte im Dienstleistungssektor Entwicklung der Beschäftigung Wirtschaftswachstum (BIP)
Verkaufsflächen	Preisniveau / -entwicklung Leerflächenzählung /Angebotsquote Anzahl Beschäftigte im Handel (III. Sektor) Entwicklung der Beschäftigung Einkommen pro Kopf, Kaufkraft Konsumentenstimmung Detailhandelsumsätze

Abbildung 20: Indikatoren in verschiedenen Analysefeldern, Quelle: Bollinger, Ruhstaller (2016): Immobilien-Marketing, Mehrwert für Liegenschaften, Seite 106

³⁴ Vgl. (Bollinger, Ruhstaller, 2016), Seite 106 ff.

Das Marketingkonzept liefert Informationen über die Chancen, Gefahren, Stärken und Schwächen eines Immobilienprojektes. Weiters werden im Konzept Aussagen über die Segmentierung und Positionierung getroffen. Die Stärken, Schwächen, Chancen und Gefahren werden im Rahmen der SWOT-Analyse ermittelt. Die Segmentierung befasst sich mit der Findung der Zielgruppe, dies erfolgt anhand der Zielgruppenanalyse. Die Positionierung am Markt setzt sich damit auseinander, worin sich ein spezifisches Immobilienprojekt gegenüber anderer Projekte unterscheidet.³⁵

Die Positionierung am Markt ist dafür verantwortlich; wie Kunden ein Immobilienprojekt wahrnehmen. Da der Wettbewerb am Immobilienmarkt generell groß ist, hat die Positionierung im Marketingkonzept eine wichtige Bedeutung. In diesem Zusammenhang ergeben sich grundlegende Fragen. Wie wird das Projekt von der Zielgruppen wahrgenommen? Wie lässt sich eine Immobilie gegenüber anderen Projekten abgrenzen?³⁶

Der UVP, Unique Value Proposition, ist das Alleinstellungsmerkmal bzw. das Kriterium mit dem größten Potential einer Liegenschaft. Ein günstiger Miet- oder Kaufpreis stellt keinen UVP dar, da Kunden einen guten Preis als selbstverständlich sehen. Als Beispiel für UVP's kann man die Gebäudehöhe, die Lage, die Gebäudeform, die Raumstruktur und die Gebäudetechnik betrachten. Mit Raumstruktur sind zum Beispiel Lofts in einem ehemaligen Fabrikgebäude gemeint. Nicht für jede Immobilien kann ein UVP definiert werden.³⁷

Marketinginstrumente dienen dazu, um Marketingziele zu erreichen. Abbildung 22 zeigt die wichtigsten Marketinginstrumente für Immobilienprojekte. Produkt, Preis und Kommunikation sind Instrumente, die generell im Marketing verwendet werden. Die Instrumente Standort und Faktor Mensch sind zusätzliche Marketinginstrumente, die speziell im Immobilienmarketing zur Anwendung gelangen.³⁸

Marketinginstrumente				
Produkt	Preis	Kommunikation	Standort	Faktor Mensch

Abbildung 21: Marketinginstrumente, Quelle: Bollinger, Ruhstaller (2016): Immobilien-Marketing, Mehrwert für Liegenschaften, Seite 116

³⁵ Vgl. (Bollinger, Ruhstaller, 2016), Seite 106-109

³⁶ Vgl. (ebenda), Seite 113

³⁷ Vgl. (ebenda), Seite 114

³⁸ Vgl. (Bollinger, Ruhstaller (2016), Seite 116

Die Neue Zürcher Zeitung hat im Jahr 2010 eine Forschungsreihe über die Standortbeurteilung von Wohnungssuchenden veröffentlicht. Insgesamt sind 10 Kriterien nach Ihrer Bedeutung ermittelt worden. Das wichtigste Kriterium war die Nähe zum öffentlichen Verkehrsmittel, das zweit Wichtigste waren Grünflächen im Quartier. An fünfter Stelle lag das Kriterium Länge des Arbeitsweges. Das unbedeutendste Kriterium war die Möglichkeit, seine Freizeit im Quartier zu verbringen.³⁹

Eine andere Studie aus dem Jahr 1994 erforschte die Standortqualität für Unternehmen aus Sicht der Führungskräfte. Das Angebot von nationalen und regionalen Anbindungen war das wichtigste Kriterium. An zweiter Stelle folgte das Parkplatzangebot, an dritter das Angebot an lokale Anbindungen. Die Steuerbelastung für Unternehmen war für Führungskräfte das viert wichtigste Merkmal für die Qualität des Standortes. An zwölfter Stelle der Kriterien stand die Repräsentativität der Liegenschaft.⁴⁰

Die Gestaltung von Miet- und Verkaufspreisen ist für den Vermarktungsprozess von großer Bedeutung. Wenn der Preis zu hoch ist, kann eine Liegenschaft nicht erfolgreich vermietet oder verkauft werden. Wird der Preis zu niedrig angesetzt, wird das Ertragspotential möglicherweise nicht ausgeschöpft. Die Einschätzung von Preisen durch den Liegenschaftseigentümer ist aufgrund von fehlenden Marktkenntnissen in den meisten Fällen subjektiv. Um optimale Preise zu erhalten, ist die Einbindung von Immobilien-Fachleuten notwendig. Für Akteure der Immobilienwirtschaft ist von großer Bedeutung, wie hoch die Absatzwahrscheinlichkeit bei welchem Preis ist. Abbildung 23 zeigt die Preis-Absatzfunktion. Die Abszisse stellt die Absatzwahrscheinlichkeit dar, während die Ordinate den Preis abbildet. Je höher der Preis, umso niedriger ist die Absatzwahrscheinlichkeit. Anhand der Funktion kann eine Empfehlung abgegeben werden, wie hoch der Preis angesetzt werden kann, in Abhängigkeit zur Absatzwahrscheinlichkeit. Hierbei handelt es sich um eine theoretische Methode.⁴¹

³⁹ Immo-Barometer Nr. 14/2010, NZZ Media, Zürich 2010

⁴⁰ Gadola, Giorgio und Bollinger, Roman H.: Standortqualität von Unternehmen, Zürich 1994

⁴¹ Vgl. (Bollinger, Ruhstaller, 2016): Seite 119-120

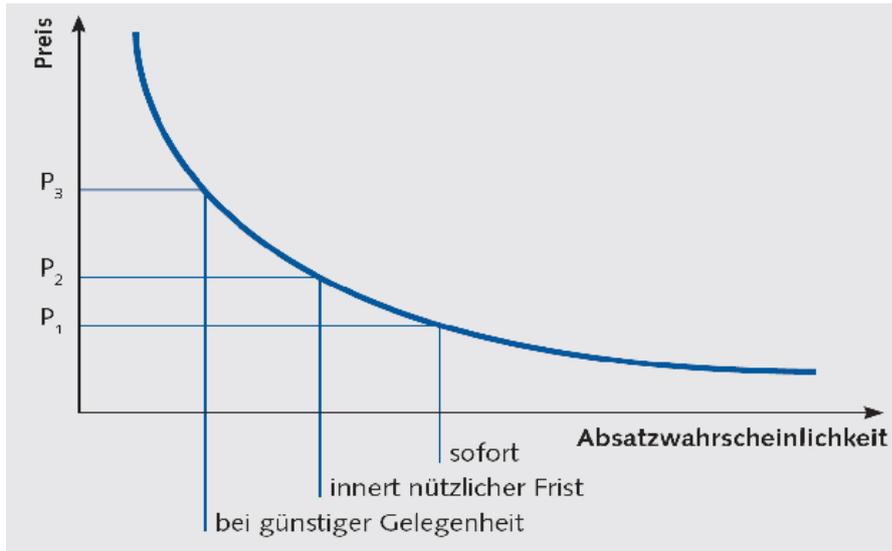


Abbildung 22: Preiselastizität in der Immobilien-Vermarktung, Quelle: Bollinger, Ruhstaller (2016): Immobilien-Marketing, Mehrwert für Liegenschaften, Seite 120

Die Stadt Wien hat im Jahr 1992 eine auf Studien basierende Publikation über die Büroflächenentwicklung in Wien herausgegeben. Laut dieser Veröffentlichung variieren die Anforderungskriterien an Büroimmobilien je nach Unternehmenstyp. Firmen der Dienstleistungsbranche legen auf prominente Adressen einen großen Wert während International Konzerne auf Gebäude mit einem hohen Grad an technischer Ausstattung interessiert sind.

Für die Mieter von Büroimmobilien ist einer der wichtigsten Faktoren der Qualitätseindruck des Gebäudes, welches sowohl Innen als auch Außen das Image der Firma hervorheben soll. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Gebäudetechnologie, da Büroimmobilien mit moderner technischer Ausstattung einen Wettbewerbsvorteil am Immobilienmarkt haben. Unterem werden als Technologien die automatische Reaktion auf Wetteränderungen und die Analyse der Luftzusammensetzung angegeben.

Die Müller Consult GmbH hat eine Checkliste für die Beurteilung von Standorten für Büroimmobilien erstellt. In Tabelle 5 werden einige Punkte der Checkliste dargestellt. Die Hauptkriterien umfassen das Büroobjekt selbst, die Verkehrssituation und das Umfeld.⁴²

⁴² Vgl. (Robert Eigler, Magistratsabteilung 18, Strukturplanung, 1993) Seite 9-11

Bürojekt
- Grundstückszuschnitt
- Einsehbarkeit
- Gebäudeinfrastruktur
- Eingangssituation
Verkehrssituation
- Erreichbarkeit PKW
- Parkmöglichkeiten
- U-Bahn, Straßenbahn, Autobusanbindung
- Ampelregelungen, Gehsteige
Bewertungskriterien Umfeld
- Bebauungsdichte
- Zentrale Einrichtungen (Post, Behörden, Bank)
- Grün- und Freiflächen
- Einzelhandel, Dienstleistungen

Tabelle 5: Kriterien für die Beurteilung von Bürostandorten, Quelle: Müller Consult GmbH

3. Das Bürogebäude Schanzstraße 14, 1150 Wien

In diesem Kapitel wird das Bürogebäude Schanzstraße 14 näher beschrieben. Einleitend wird die Gebäudehistorie betrachtet und anschließend wird der Standort beschrieben. Abschließend werden die Revitalisierung und die Konzeption des Gebäudes dargestellt.

3.1 Geschichte und Lage des Gebäudes

Die Geschichte des Gebäudes

Das Gebäude wurde im Zeitraum von 1926-1928 von Architekt Rosenauer als Zweiganstalt für das Wiener Versatzamt Dorotheum geplant worden. Über viele Jahrzehnte wurde der Nutzbau als Pfand- und Verkehrsamt, mit Geschäfts- und Büroräumlichkeiten sowie großräumige Lagerflächen, genutzt. Das Gebäude steht in Verbindung mit dem Gemeindebau Neusserplatz, welcher ebenfalls von Architekt Rosenauer entworfen wurde. Das Dorotheum stellt architektonisch einen großen Kontrast zu dem Gemeindebau dar. Mit der Ausstellung des Bescheides des Bundesdenkmalamtes am 10.07.2014 wurde das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt.⁴³ Die Masterarbeit von Johannes Purkowitz ist eine Analyse über die Möglichkeiten der Nutzung des leerstehenden Gebäudes, während diese Arbeit den Verwertungszeitraum nach Fertigstellung der Revitalisierung betrachtet.



Abbildung 23: Eingang Dorotheum Fünfhaus – zeitgenössische Aufnahme

⁴³ Johannes Purkowitz (2010): Dorotheum Fünfhaus, Eintausch statt Austausch, veröffentlichte Diplomarbeit, Technische Universität Graz, Graz

Die Lage

Die geografische und verkehrstechnische Lagebeschreibung erfolgt anhand der Betrachtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (öffentlicher Verkehr) der Stadt Wien.

Das ehemalige Dorotheum Fünfhaus liegt im 15. Wiener Gemeindebezirk. Die Liegenschaft befindet sich in der Schanzstraße 14, in unmittelbarer Gegend liegt die Kreuzung Johnstraße – Hütteldorferstraße. Der 15. Bezirk liegt westlich des Stadtzentrums und ähnelt in vielen Bereichen, wie der geringen Größe und der hohen Bevölkerungsdichte, den Innenbezirken. Der Westbahnhof und die Trasse der Westbahn bedingt eine Zerschneidung des Bezirkes.

Öffentlicher Verkehr

In unmittelbarer Umgebung befinden sich folgende Stationen des öffentlichen Personennahverkehrs: U-Bahn-Linie U3 – Station Johnstraße, Straßenbahnlinie 49 – Station Hütteldorferstraße Kreuzung Johnstraße, Stationen der Buslinien 12A und 10A. Der Westbahnhof ist mit der U3 schnell erreichbar, mit der Westbahn gelangt man innerhalb von 45 Minuten nach St. Pölten. Die U-Bahn und Straßenbahnstation sind ca. 250 m von dem Gebäude entfernt. Die reine Fahrzeit der U3 zwischen Westbahnhof und Johnstraße beträgt 3 Minuten.

Individualverkehr + Parkplatzsituation

Mit dem Auto gelangt man in ca. 20 Minuten ins Wiener Stadtzentrum, nach ca. 15 Minuten Fahrzeit ist man auf der Westautobahn. Der Meiselmarkt ist in fußläufiger Entfernung, das Gebäude hat eine großzügig angelegte Tiefgarage.

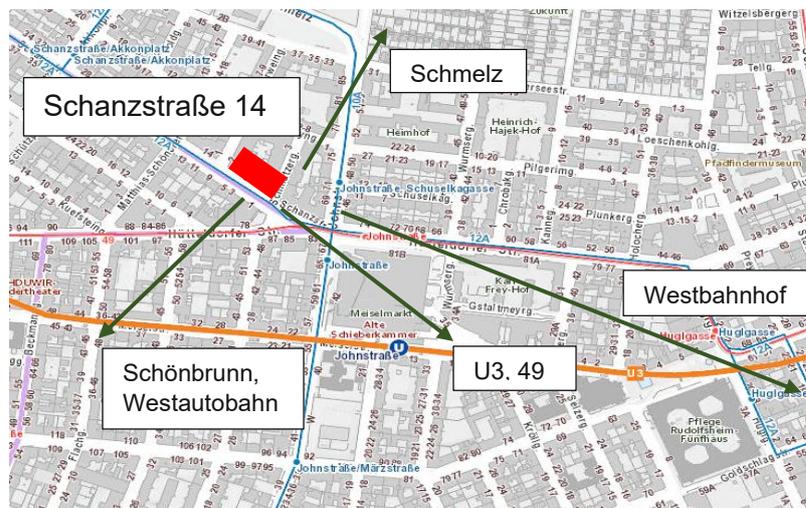


Abbildung 24: Lageplan Schanzstraße 14 lt. Stadtplan, Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, abgerufen am 20.08.2022

Zentrale Einrichtungen

Eine Bankfiliale ist 150 m von dem Gebäude entfernt. Der Fußweg zum Meiselmarkt beträgt ca. 250 m, in dem Markt befindet sich ein Friseur, ein Baumarkt, ein Supermarkt und ein Elektrofachgeschäft. Die Post hat einen Standort in der Hütteldorferstraße und liegt ca. 400 Meter von der Schanzstraße 14 entfernt. Das Universitätssportzentrum Schmelz ist in 8 Minuten Gehzeit erreichbar. Direkt vor dem Gebäude ist eine Ladestation für Elektroautos.

Umgebung / Grünraum

Abbildung 25 zeigt die Umgebung um das Gebäude. Die Fahrbahnen der Schanzstraße sind durch einen Grünstreifen getrennt. Der Grünstreifen ist mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Der Abstand der Gebäude entlang der Schanzstraße beträgt ca. 24 m.



Abbildung 25: Umgebung Schanzstraße 14, Quelle:
<https://www.google.com/maps/@48.1997711,16.3171706,3a,90y,355.28h,102.65t/data=!3m6!1e1!3m4!1susdBul2NCyGGbObTTW12mQ!2e0!7i16384!8i8192?hl=de-AT> - abgerufen am 01.02.2023

3.2 Die Revitalisierung

Die Revitalisierung wird auf Basis der übermittelten Unterlagen des Architekturbüros ostertag ARCHITECTS ZT GmbH beschrieben.

Mit dem Rückgang des traditionellen Pfandgeschäfts wurde der Betrieb des Dorotheums Schritt für Schritt eingestellt und die Räumlichkeiten wurden nur noch als Lagerflächen genutzt. Schlussendlich wurde das Gebäude an die Stadt Wien verkauft. Nach mehrjährigem Leerstand erfolgte die Veräußerung an eine Privatperson.

Im Zeitraum von 2015-2018 erfolgte die Revitalisierung und Umnutzung des Gebäudes. Der Planungsauftrag war die Schaffung von Büro-Lofts mit kuratiertem Nutzungskonzept, genauer gesagt flexibel nutzbare Büroflächen. Die ersten Mieter bezogen im August 2018 das Gewerbeobjekt. Bei der Vermietung wurde großen Wert daraufgelegt, dass sich Start-Up Unternehmen der Kreativwirtschaft in das Gebäude einmieten.



Abbildung 26: Eingangsbereich Schanzstraße, Quelle: Aufnahme ostertag ARCHITECTS ZT GmbH

Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes steht unter Denkmalschutz, die Revitalisierung musste daher von innen heraus geplant und umgesetzt werden. Eine Besonderheit des Projektes war die innovative thermische Sanierung. Die Umsetzung erfolgte über eine Innendämmung aus Glasschaumplatten und eines hinterlüfteten Doppelfassadensystems. Das denkmalgeschützte Erscheinungsbild blieb durch diese Vorgehensweise erhalten und trotzdem erfolgte die Sanierung auf dem aktuellen Stand der Technik. Abbildung 23 zeigt eine Glasschaumplatte die als Innendämmung im Gebäude verwendet wurde. Die Glasschaumplatten, die von der Firma Foamglas hergestellt werden, bestehen aus recyceltem Glas und natürlichen Rohstoffen.



Abbildung 27: Glasschaumplatte FOAMGLAS® - Produktdatenblatt FOAMGLAS® T4+, Quelle: <https://www.foamglas.com/de-de> – abgerufen am 30.01.2023

Wesentliche Aspekte des Projektes waren Sanierung, Umnutzung und Reaktivierung. Weitere wichtige Faktoren waren die Ressourcenschonung, die CO₂-Bilanz und die Nachhaltigkeit des Gebäudes, welche den Zielen der österreichischen Klima- und Energiestrategie für das Jahr 2030 entsprechen.

Nutzflächen der Büroeinheiten

Das Gebäude hat eine Gesamtfläche von ca. 4.800 m², die vermietbare Nutzfläche beträgt 3.442,94 m². Aktuell beherbergt das Gebäude 12 Büroflächen, eine Architekturmodellbauwerkstatt und ein Restaurant. Die Büroeinheiten haben eine Nutzfläche von ca. 100 m² bis maximal 299 m². Die mittleren Büroeinheiten haben ca. 150 m² Nutzfläche. Der Hauptmietzins für die Büroeinheiten beträgt durchschnittlich 14,00 EUR netto pro m² und die Betriebskosten liegen bei 3,80 EUR netto pro m². Die Nutzflächen und Preise werden in Tabelle 5 dargestellt.

Topographie Schanzstraße 14		
TOP	EINHEIT	NF [m ²]
Top 1.1	Büro	102,34
Top 1.2	Büro	267,84
Top 1.3	Büro	293,07
Top 2.2	Büro	657,2
Top 3.1	Büro	151,27
Top 3.2	Büro	101,72
Top 3.3	Büro	114,9
Top 3.4	Büro	104,36
Top 3.5	Büro	149,46
Top 5.1	Büro	149,43
Top 5.2	Büro	229,72
Top 5.3	Büro	299,78
Lager 1.3	Lager	10,03
Lager 2.1	Lager	12,36
Lager 2.1	Lager	12,65
Lager 2.2.1	Lager	8,46
Lager 3.2	Lager	6,15
Lager 3.4	Lager	53,01
Lager 5.1.1	Lager	10,25
Lager 5.1.1	Lager	8,01
Lager 5.2	Lager	10,03
Lager 5.2.1	Lager	6,5
Lager 5.3	Lager	9,52
Lager 1.3	Lager	55,14
O.1	Geschäftslokal	339,04
O.2	Büro	283,04
Vermietete Nutzfläche		3342,94
Hauptmietzins Durchschnitt pro m ²		14,00 EUR netto
Betriebskosten pro m ²		3,80 EUR netto

Tabelle 6: Zinsliste Büroeinheiten – Quelle: eigene Darstellung, basierend auf der Zinsliste 01/2023

Für die authentische Renovierung erhielt das Projekt im Jahre 2019 den Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit und belegte den 3. Platz beim Stadterneuerungspreis.

3.3 Konzeption

3.3.1 Primär Struktur

Die Beschreibung des Gebäudes erfolgt anhand der Analyse von Strukturen. Die primäre Struktur beschreibt die Fassade sowie die tragenden Elemente.



Abbildung 28: 3D-Luft Bild, Quelle: <https://earth.google.com/web/search/schanzstra%C3%9Fe+14>, abgerufen am 20.08.2022

Ein Blick auf die Grundrisspläne zeigt, dass das Gebäude eine Länge von 45,50m, eine Breite von 13,00m und eine Gebäudehöhe von 26m aufweist. Der Baukörper hat eine Sichtbetonfassade, welche mit dem „contex“ Verfahren oberflächenbehandelt wurde. Bei diesem Verfahren wird das Bindemittel des grobkörnigen Betons mit einer Säure entfernt, die Zuschlagstoffe werden somit sichtbar.

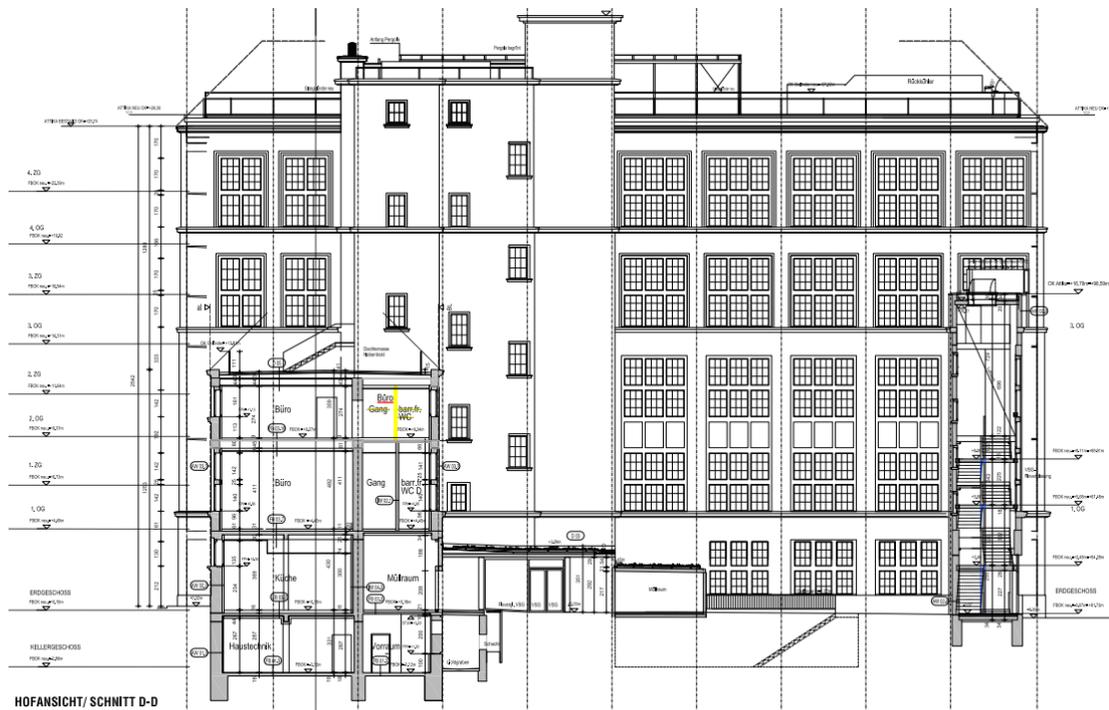


Abbildung 29: Ausführungsplan: Ansicht Hofansicht, Planverfasser: ostertag ARCHITECTS gmbh

Die primäre Struktur des Gebäudes ist in Skelettbauweise aus Stahlbeton ausgeführt. Näher betrachtet bedeutet dies, dass die Lastabtragung über die Außenmauern und

die Säulen im Inneren des Gebäudes erfolgt. Die Säulen bzw. Stützen haben einen Achsabstand von 4,45m mal 7,10m. Die statische Konzeption ergibt einen offenen Grundriss.⁴⁴

Abbildung 29 zeigt die tragende Struktur anhand eines 3 D Modelles vor der Revitalisierung. Abbildung 30 zeigt die tragende Struktur nach der erfolgten Revitalisierung.

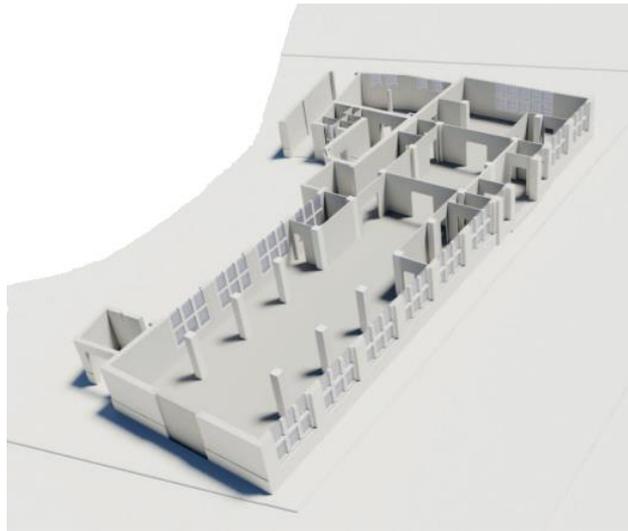


Abbildung 30: EG 3D Querschnitt vor Revitalisierung, Quelle: Johannes Purkowitzer (2010): Doroteum Fünfhaus, Eintausch statt Austausch, veröffentlichte Diplomarbeit, Technische Universität Graz, Graz

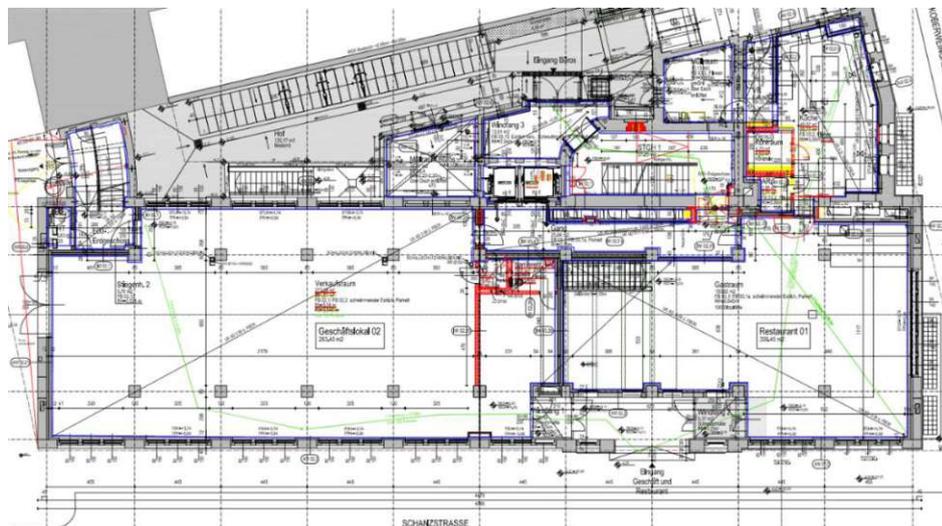


Abbildung 31: Ausführungsplan Erdgeschoss, Planverfasser: ostertag ARCHITECTS zt gmbh

⁴⁴ Johannes Purkowitzer (2010): Doroteum Fünfhaus, Eintausch statt Austausch, veröffentlichte Diplomarbeit, Technische Universität Graz, Graz

3.3.2 Sekundär Struktur

Die Beschreibung der sekundären Struktur basiert auf einer Hausbegehung nach Fertigstellung der Revitalisierung im Sommer 2022. Die Beschreibung beinhaltet den Eingangsbereich sowie die Ausstattung der Büroräumlichkeiten und der Dachterrasse.

Das Gebäude hat eine Eingangstüre (Eingang Koberweingasse) in den Innenhof und eine weitere Eingangstüre, welche vom Hof in das Gebäude führt. Der Hofbereich bietet für die Mieter zahlreiche Fahrradabstellmöglichkeiten.



Abbildung 32: Hof mit Fahrradabstellplatz, Quelle: Eigenaufnahme

Ein Blick in die fertiggestellten Räumlichkeiten zeigt das stringente Ausstattungskonzept, dieses umfasst den gesamten Gebäudekomplex, speziell sind hier Küchen und Böden gemeint. Abbildung 32 zeigt die leerstehenden Büroeinheiten vor der Übergabe an die Mieter.



Abbildung 33: Ansicht Büroloft 3. Obergeschoss und 3. Zwischengeschoss, Quelle: ostertag ARCHITECTS zt gmbh

In der unten angeführten Grafik sieht man den Querschnitt einer Lofteinheit mit Zwischengeschoss im 3. Stockwerk. Historisch betrachtet wurden bereits bei der Errichtung des Gebäudes, zur optimalen Raumausnutzung, in den Lagergeschoßen Zwischendecken eingezogen.

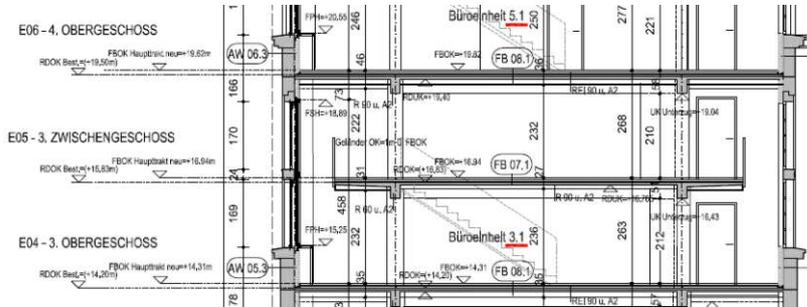


Abbildung 34: Planquerschnitt Büroloft 3. Obergeschoss und 3. Zwischengeschoss Planverfasser: ostertag ARCHITECTS zt gmbh

Das Alleinstellungsmerkmal des Gebäudes ist neben dem stringenten Ausstattungskonzept die begrünte Flachdachterrasse. Die Mieter können diese unter Voranmeldung unentgeltlich für Firmenfeiern nutzen. Weiters ist es möglich, die Terrasse als Outdoor-Arbeitsbereich zu verwenden und zusätzlich dient sie als Grün-Oase für Erholungszwecke. Außerdem stellt sie einen Begegnungs- und Kommunikationsort dar.

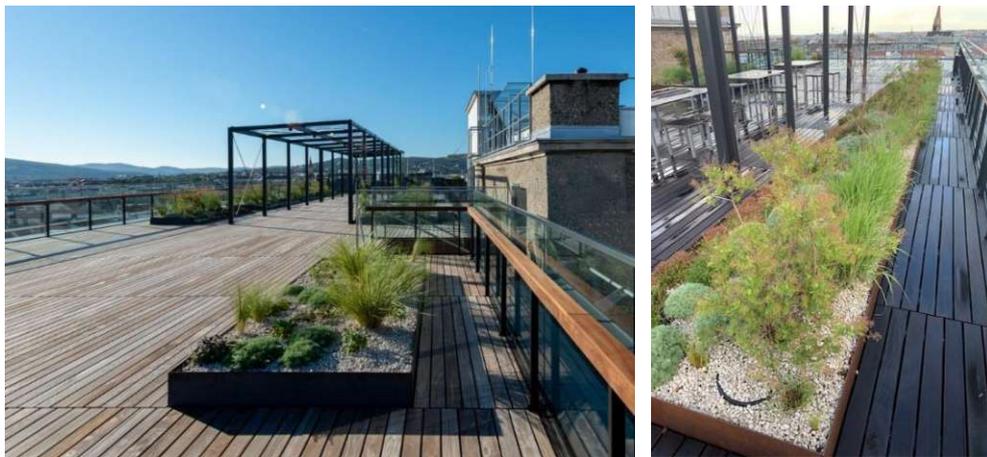


Abbildung 35: Dachterrasse samt Bepflanzung, Quelle: Eigenaufnahme

3.3.3 Tertiär Struktur

Die tertiäre Struktur beschreibt die technische Ausstattung sowie die Kommunikationssysteme des Gebäudes. Auch hierfür wurden die Informationen aus den Planungsunterlagen des Architekten ostertag ARCHITECTS herangezogen.

Wie bereits erwähnt, ist die innovative thermische Sanierung eine Besonderheit des Projektes. Die Heizenergie wird über Fernwärme in das Gebäude eingespeist. Das Heizen der Büroeinheiten erfolgt über eine Fußbodenheizung, welche auch das Kühlen im Sommer übernimmt. Zusätzlich verfügen die Büroeinheiten über eine individuelle Temperaturregelung über Fancoils. Sämtliche Bereiche des Gebäudes sind belüftet, die Luft wird konditioniert zugeführt.

Die technischen Einrichtungen des Restaurants sind von der restlichen Gebäudetechnik separiert, im Detail betrifft dies die Küchenlüftung und die Kühldecke.

Die Brandschutzeinrichtungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Brandmeldezentrale, Brandmelder in allen Bereichen, Brandschutzklappen
- Trockensteigleitung
- Brandschutztüren
- Rauchabzug TRVB

Die Gebäudeleittechnik ermöglicht dem Facility Management die Überwachung und Steuerung der HKL-Anlagen.

Das gesamte Gebäude ist mit einem Leitsystem ausgestattet. Die folgenden Abbildungen zeigen das Leitsystem vor dem Haupteingang sowie die Büroanordnung zu den einzelnen Büros auf den Gängen.



Abbildung 36: Leitsystem, Quelle: Eigenaufnahme

4. Einschätzung von Marktexperten

In diesem Kapitel werden anfänglich die Forschungsfrage sowie die methodische Vorgehensweise für die Beantwortung dieser erläutert. Anschließend wird der Wahl der Interviewpartner und der Ablauf der Interviews näher beschrieben. Abschließend werden die Ergebnisse der Interviews dargestellt und anhand der qualitativen Inhaltsanalyse ausgearbeitet.

4.1 Fragestellung

Das Ziel der Arbeit ist es, die Faktoren zu analysieren welche dazu beitragen, ein Revitalisierungsprojekt erfolgreich am Mietmarkt zu platzieren. Die Faktoren werden am Beispiel Schanzstraße 14 erläutert, da sich dieses Objekt erfolgreich am Markt behauptet hat. Aus den Ergebnissen sollen Schlussfolgerungen anhand eines beispielhaften Referenzprojekt gezogen werden, ob die Ziele des Stadtentwicklungsplanes zentrale Strukturen zu stärken durch derartige Revitalisierungsprojekte erreicht werden können.

Die folgende Forschungsfrage hat sich daher entwickelt:

Welche Faktoren haben dazu beigetragen, dass sich das Revitalisierungsprojekt Schanzstraße 14 am Mietermarkt erfolgreich behauptet?

4.2 Methodik

In diesem Kapitel wird die Datenerhebungsmethode näher beschrieben. Für die Beantwortung der Forschungsfrage habe ich mich für die Durchführung von leitfadengestützten Experteninterviews mit 6 Personen, die am Immobilienmarkt agieren, entschieden.

„Qualitative, leitfadengestützte Interviews sind eine verbreitete, ausdifferenzierte und methodologisch vergleichsweise gut ausgearbeitete Methode, qualitative Daten zu erzeugen. Leitfadeninterviews gestalten die Führung im Interview über einen vorbereiteten Leitfaden, Experteninterviews

sind definiert über die spezielle Auswahl und den Status der Befragten.“
(Cornelia Helfferich, 2014, Seite 559)

Experteninterviews sind üblicherweise als Leitfadeninterviews gestaltet, diese Form des Interviews ist stark informationsbezogen und auf die Erhebung von technischem und erfahrungsbezogenem Wissen ausgerichtet. Die Befragten werden aufgrund ihres Status als Experte interviewt.⁴⁵

Aufbau des Leitfadens

„Ein Leitfaden kann aus einer Liste vorgegebener und in fester Reihenfolge zu stellender offener Fragen („Frage-Antwort-Schema“) bestehen oder aus mehreren „Erzählaufforderungen“ („Erzählaufforderung-Erzählung-Schema“) oder beides kombinieren. Fragen können ausformuliert sein, wobei vorgegeben werden kann, wie flexibel oder wörtlich die Formulierung zu übernehmen ist, oder die Interviewenden können Aspekte im Interview flexibel anzusprechen – die Stichworte des Leitfadens dienen lediglich als Erinnerungsstütze. Ein Leitfaden muss aber keineswegs immer nur verbale Elemente enthalten. Auch der Einsatz von „Stimuli“ kann in einem Leitfaden festgehalten werden. Vereinbarungen, wie eine Erzählung spontan zu unterstützen sei, können aufgenommen werden. Der Leitfaden kann zudem Stimuli unterschiedlicher Art oder aktivierende Aufforderungen einbinden wie z.B. die Aufforderung, ein Bild zu kommentieren, Stellung zu etwas zu beziehen oder ein Problem aufzuarbeiten, jeweils mit entsprechenden Nachfragen. Ein Stimulus kann ein Bild eine Geschichte, eine Fallvignette ein Film etc. sein, der im Sinne des Forschungsinteresses bei den Befragten eine Reaktion auslöst (s.u. Fokusinterviews). So definiert, deckt das Leitfadeninterview eine Reihe wichtiger Interviewtraditionen ab.“ (Cornelia Helfferich, 2014, Seite 559)

Der entwickelte Leitfaden wird in Anhang 1 dargestellt. Der zweite Teil ist die vorbereitende Einleitung für den dritten Teil, in dem die Interviewfragen aufgelistet sind. Bei den Interviewfragen handelt es sich um offene ausformulierte Fragen, welche in einer bestimmten Reihenfolge angeordnet sind. Die Interviews wurden nach dem Schema Frage – Antwort geführt. Weiters bindet der Leitfaden einen Stimulus

⁴⁵ Vgl. (Cornelia Helfferich, 2014), Seite 559 ff.

mit ein. Der Stimulus ist eine Abbildung des Gebäudes Schanzstraße 14, die Interviewpartner wurden aufgefordert, diese Abbildung zu kommentieren.

4.3 Interviewpartner / Sampling

Ich habe Interviews mit sechs Personen durchgeführt, die aufgrund ihrer Tätigkeit als Experten für die Beantwortung der Forschungsfrage überdurchschnittliche Kenntnisse aufgewiesen haben. Die Interviewpartner waren Raumplaner, Immobilieninvestoren sowie Mieter des Gebäudes in der Schanzstraße 14.

Die folgende Liste gibt einen Überblick der interviewten Personen. Die Personen werden anonymisiert aufgezählt, die berufliche Tätigkeit bzw. der Bezug zur Immobilienbranche wird beschrieben.

Interview	Person	Tätigkeit
1	Politiker	Politiker 15. Bezirk
2	Raumplaner	Raumplaner
3	Mieter	Immobilienmakler
4	Mieter	Architekt
5	Investor	Steuerberater
6	Investor	Investor

4.4 Interviewablauf

Die Interviewpartner haben bereits vor dem Interview den Fragebogen per E-Mail erhalten. Weiters wurde noch das Kapitel 3 „Das Bürogebäude Schanzstraße 14, 1150 Wien“ mitversendet, damit die Interviewpartner einen Eindruck von dem Gebäude erhalten. Die Unterlagenübermittlung sollte dazu dienen, dass die Personen unter ähnlichen Bedingungen in das Interview starten.

4.5 Qualitative Inhaltsanalyse

Mit der Methode der Inhaltsanalyse kann man Material aus Kommunikation systematisch bearbeiten. Material aus Kommunikation muss nicht ausschließlich aus

Texten bestehen, sondern kann auch musikalisches, plastisches, bildliches oder ähnliches Material sein.⁴⁶

Die Auswertung der Interviews erfolgte anhand der qualitativen Inhaltsanalyse nach Nagel und Meuser. Die Methode hat als Ziel, dass gemeinsame thematisch vergleichbare Textpassagen gefunden werden, das leitfadengestützte Interview soll eine Vergleichbarkeit der Interviewaussagen gewährleisten. Die Analyse wurde anhand der folgenden vier Schritten durchgeführt.⁴⁷

Transkription

Für die Auswertung müssen die Interviews transkribiert werden. Die Aufnahme erfolgt in der Regel mit Tonband. Die inhaltliche Vollständigkeit ist kritisch zu betrachten. Die wortgetreue Transkription ergibt sich aus dem Interviewverlauf. Im Gegenzug zu biographischen Interviews wird im Normalfall nicht die gesamte Tonaufnahme in schriftliche Form gebracht.⁴⁸ Die Transkriptionen sind in Anlage 1 zu finden.

Paraphrase

Die Reduzierung der Komplexität erfolgt mit der Paraphrasierung, dies kann man auch als ersten Schritt der Textmaterialverdichtung bezeichnen. Die Paraphrasen sollen dem Gesprächsverlauf chronologisch folgen und darlegen, was die Experten grundsätzlich äußern. Nach wenigen Interviews sollte sich bereits von selbst ein Muster entwickeln. Eine Paraphrase hat eine gute Qualität, wenn sie ausführlich auf den Inhalt gerichtet ist und dadurch keine Themen verloren gehen. Am Ende sollten die Paraphrasen verglichen werden, um Überschneidungen zu vermeiden.⁴⁹

Überschriften

Den aus der Paraphrasierung entstandenen Passagen werden Überschriften zugeordnet. Die Vorgehensweise hat textnah zu erfolgen, dies bedeutet, dass die Terminologie der interviewten Personen aufgegriffen wird. Je nachdem, wie viele Themen angesprochen werden, können den Passagen eine oder mehrere Überschriften zugeordnet werden.⁵⁰

⁴⁶ Vgl. (Mayring, P. 1991), Seite 209

⁴⁷ Vgl. (Meuser, M., & Nagel, U. 1991), Seite 446

⁴⁸ Vgl. (ebenda), Seite 455-456

⁴⁹ Vgl. (ebenda), Seite 456-457

⁵⁰ Vgl. (Meuser, M., & Nagel, U. 1991), Seite 447 ff.

Thematischer Vergleich

Die Methode des thematischen Vergleichs besteht darin, vergleichbare oder ähnliche Textpassagen in den durchgeführten Interviews zu finden. Die Vorgehensweise entspricht jener der Bildung von Überschriften, nur geht diese über einzelne Texteinheiten hinaus. Das Ziel soll darin bestehen herauszufinden, wo sich die Meinung der Experten deckt und bei welchen Punkten diese voneinander abweicht.⁵¹ Das Kapitel 4.6 „Ergebnisse“ beinhaltet die Suche nach Überschriften sowie den thematischen Vergleich.

4.6 Interviewauswertung und Ergebnisse

Im folgenden Unterkapitel werden die Ergebnisse der Experteninterviews vorgestellt. Die Ergebnisse werden chronologisch nach dem Interviewleitfaden dargestellt, die Transkripte bilden die Grundlage. Der detaillierte Ablauf der qualitativen Inhaltsanalyse nach Meuser und Nagel wurde im vorherigen Kapitel erläutert.

4.6.1 Objektive und Subjektive Gebäudebewertung

Die Interviewpartner haben das Objekt anhand objektiver und subjektiver Kriterien bewertet. Die objektiven Kriterien zielen auf das Gebäude selbst und dessen Struktur ab, während die subjektiven Kriterien Auskunft über die persönlichen Vorlieben der Interviewpartner in Bezug auf Büroflächennutzung geben.

Objektive Kriterien, die im Rahmen der Gebäudebewertung genannt wurden, sind die denkmalgeschützte Fassade, die einzigartige Architektur, die Nutzung der Dachterrasse und die offene Struktur der Büroflächen. Sämtliche Interviewpartner sind der Meinung, dass diese Kriterien Alleinstellungsmerkmale des Gebäudes sind.

Die subjektive Gebäudebewertung hat gezeigt, dass sämtliche Interviewpartner eine persönliche Vorliebe für Büroeinheiten mit loftartiger Struktur haben. Zwei interviewte Experten sind Mieter im Gebäude und Geschäftsführer von

⁵¹ Vgl. (ebenda), Seite 459 ff.

Unternehmen in der Kreativwirtschaft. Die anderen vier Interviewpartner könnten sich alle vorstellen ein Büro in dem Gebäude anzumieten.

<u>Interview</u>	<u>Paraphrase</u>
Experte 1	<p><u>Objektiv</u> schöne Fassadenführung (Zeile 9-10) Umnutzung war wahrscheinlich einfacher als bei anderen Gebäuden (Zeile 11)</p> <p><u>Subjektiv</u> für mich persönlich sind alte Gebäude Eyecatcher (Zeile 18)</p>
Experte 2	<p><u>Objektiv</u> einzigartige Fassade (Zeile 10) Dachterrasse ist ein Alleinstellungsmerkmal (Zeile 10-11)</p> <p><u>Subjektiv</u> vorstellen in diesem Gebäude ein Büro anzumieten (Zeile 14-15)</p>
Experte 3	<p><u>Objektiv</u> starke Nachfrage an Lofts (Zeile 10) Identität des Objektes (Zeile 12) Einheiten sind offen und einmalig (Zeile 15)</p> <p><u>Subjektiv</u> Loft anmieten, da wir offen arbeiten (Zeile 21)</p>
Experte 4	<p><u>Objektiv</u> Fassade eine einzigartige Architektur (Zeile 12) offene Struktur, die viel Flexibilität bei der Einrichtung (Zeile 14)</p> <p><u>Subjektiv</u> Lofts aufgrund der Raumhöhe sehr gut gefallen (Zeile 17-18) Tätigkeit als Architekturbüro sehr repräsentativ (Zeile 18-19)</p>
Experte 5	<p><u>Objektiv</u> professionell entwickelt und revitalisiert (Zeile 13) vermieteten Einheiten sind überschaubar groß (Zeile 15-16)</p> <p><u>Subjektiv</u> Restaurant bereits mehrmals besucht (Zeile 21) 360° Blick von der Terrasse ist einmalig. (Zeile 22)</p>
Experte 6	<p><u>Objektiv</u> Architektur ein Alleinstellungsmerkmal (Zeile 10) Ankauf der Liegenschaft aufgrund der exzellenten Lage und der vielen Gestaltungsmöglichkeiten des Gebäudes entschieden. (Zeile 11-13)</p> <p><u>Subjektiv</u> sehr gut vorstellen in diesem Büro zu arbeiten (Zeile 17)</p>

Experte 5 beschreibt das Haus objektiv wie folgt:

„Ein interessantes Haus einer ehemaligen Gewerbeeinheit, ähnlich einem städtischen Fabriksgebäude. Man sieht selten so ein Haus, dass selbstständig dasteht und man es auch von der Straße her komplett sieht. Das Gebäude ist professionell entwickelt und revitalisiert worden, in Hinblick auf Büronutzung. Die schwierige Raumnutzung vor der Entwicklung wurde perfekt in Büronutzung umgewandelt und der Zeitgeist wurde getroffen mit Lofteinheiten. Die vermieteten Einheiten sind überschaubar groß und dadurch erhält man einen guten Mietermix. Die Leerstandsrate wird gering sein bzw. nicht vorhanden da man in diesem Gebäude nicht ganze Stockwerke vermietet.“ (Experte 5 Zeile 10-18)

Experte 3 hingegen gibt Auskunft über die Nachfrage am Markt nach Bürogebäuden mit Lofteinheiten:

„Es gibt eine starke Nachfrage an Lofts in Wien vor allem für Unternehmen aus der Kreativbranche. Die Lage und Infrastruktur spielen hier weniger eine Rolle als die Identität des Objektes.“ (Experte 3, Zeile 10-12)

Experte 4 beschreibt die Entscheidung der Anmietung:

„Unter anderem habe ich mich für die Anmietung entschieden, da mir Lofts aufgrund der Raumhöhe sehr gut gefallen und für unsere Tätigkeit als Architekturbüro sehr repräsentativ ist.“ (Experte 4, Zeile 17-19)

Experte 6 hingegen spricht über Individualismus bei der Nutzung von Büroräumlichkeiten:

„Ich könnte mir sehr gut vorstellen in diesem Büro zu arbeiten. Die Lofts lassen viel Spielraum für Individualisten, ich selbst bezeichne mich auch als Individualist.“ (Experte 6, Zeile 17-18)

4.6.2 Bewertung der Standortfaktoren

Nach der Bewertung der objektiven und subjektiven Kriterien erfolgte die Bewertung der Standortfaktoren. Die Interviewpartner bewerteten das Gebäude anhand der Kriterien Image als Bürostandort, die Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr und öffentlichen Verkehr und abschließend die Miethöhe. Die Bewertung zeigt die Vorteile und Nachteile des Standortes auf.

Fünf Experten sind der Meinung, dass es sich um keinen typischen Standort für ein Bürogebäude handelt. Die Beurteilung der Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr wurde mit gut bis sehr gut bewertet. Ein wesentlicher Faktor für die Beurteilung liegt in der guten Erreichbarkeit der Westautobahn.

Die öffentliche Anbindung des Gebäudestandortes ist laut sämtlichen Experten sehr gut, vor allem da die U-Bahn-Linie U3 in unmittelbarer Nähe zu dem Gebäude liegt.

Die Gebäudemiete wurde von den Experten als durchschnittlich hoch bezeichnet. Dies ist nicht als Nachteil, sondern im Sinne von guten Preis Leistungsverhältnis als Vorteil zu sehen, da das Gebäude eine sehr gute Qualität hat. Der Preis begünstigt auch die langfristige Mieterbindung. Ein weiterer Vorteil ist, dass die Miete gegenüber anderer Büroimmobilien, die im Westen von Wien liegen, attraktiv ist.

<u>Interview</u>	<u>Paraphrase</u>
Experte 1	<p><u>Image</u> gut als Bürostandort etabliert (Zeile 21) Umgebung hat ein gutes Image, da der Meiselmarkt und die Schmelz in der Nähe sind (Zeile 25-26)</p> <p><u>Individualverkehr</u> gut gegeben (Zeile 30) eher entscheiden, dass das Gebäude sehr gut öffentlich erschlossen ist (Zeile 33-34)</p> <p><u>Öffentlicher Verkehr</u> ist öffentlich sehr gut erreichbar (Zeile 41)</p> <p><u>Miethöhe</u> liegt im unteren durchschnittlichen Bereich (Zeile 47) Qualität des Gebäudes bzw. der Büroflächen ist der Preis sehr gut. (Zeile 48-49)</p>

<p>Experte 2</p>	<p><u>Image</u> nicht als typische Bürogegend bezeichnen (Zeile 20) neutral bewerten, sprich weder große Vorteile noch Nachteile (Zeile 21) <u>Individualverkehr</u> sehr gut (Zeile 25) keine Stellplätze (Zeile 27) große Parkgarage am Meiselmarkt (Zeile 28) <u>Öffentlicher Verkehr</u> sehr gut (Zeile 33) U3 und die Straßenbahn sind gleich in der Nähe (Zeile 33-34) <u>Miethöhe</u> Durchschnittlich (Zeile 39) Unternehmen können aufgrund der Preisgestaltung langfristig in die Zukunft planen. (Zeile 39-40) Kündungsrisiko wird durch den Preis reduziert (Zeile 41)</p>
<p>Experte 3</p>	<p><u>Image</u> keinen Bürostandort (Zeile 28) <u>Individualverkehr</u> sehr gut_(Zeile 31) Parkplatz vor dem Gebäude (Zeile 32) Süd- und Westautobahn gut erreichbar (Zeile 33) <u>Öffentlicher Verkehr</u> Besser geht es nicht_(Zeile 35) <u>Miethöhe</u> nicht günstig aber total fair (Zeile 39) anderes Loft zu diesem Preis wird man nicht finden (Zeile 39-40)</p>
<p>Experte 4</p>	<p><u>Image</u> Gebäude hat ein sehr gutes Image (Zeile 21) untypisch für einen Bürostandort (Zeile 23) <u>Individualverkehr</u> Gut (Zeile 25) man rasch auf die Süd- und Westautobahn kommt (Zeile 26-27) <u>Öffentlicher Verkehr</u> sehr gut (Zeile 35) Mitarbeiter schätzen die öffentliche Anbindung sehr (Zeile 36) <u>Miethöhe</u> Die durchschnittliche Miethöhe war unter anderem ausschlaggebend für die Entscheidung der Anmietung einer weiteren Einheit (Zeile 45)</p>
<p>Experte 5</p>	<p><u>Image</u> kaum jemand den Standort als Bürostandort betrachten (Zeile 27) Dienstleister in der direkten Umgebung wie die Post, Bank und der Meiselmarkt. (Zeile 28)</p>

	<p><u>Individualverkehr</u> sehr gut (Zeile 31) in der direkten Umgebung gibt es immer freie Parkplätze (Zeile 36) die Süd- und Westautobahn gelangt man sehr rasch (Zeile 33)</p> <p><u>Öffentlicher Verkehr</u> Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr ist sehr gut (Zeile 39) Verkehrsknotenpunkt. (Zeile 40)</p> <p><u>Miethöhe</u> toller Preis vor allem bei dieser Qualität des Hauses (Zeile 45)</p>
Experte 6	<p><u>Image</u> upcoming Gegend (Zeile 23) als einen Bürostandort sehe ich die Gegend nicht (Zeile 24)</p> <p><u>Individualverkehr</u> Möglichkeit einer Anmietung von Stellplätzen gibt es nicht (Zeile 30) tagsüber ausreichend Stellplätze zur Verfügung (Zeile 31) sehr schnell in den Süden als auch in den Westen (Zeile 33)</p> <p><u>Öffentlicher Verkehr</u> Die öffentlichen Verkehrsmittel sind Top (Zeile 39) unmittelbarer Nähe (Zeile 40)</p> <p><u>Miethöhe</u> Faire Miete (Zeile 46) Mieterbindung ist diese durchschnittliche Miete sehr wichtig (Zeile 47-48)</p>

Das Image des Standortes und des Gebäudes bewertete Experte 4 wie folgt:

„Das Gebäude hat ein sehr gutes Image da die Revitalisierung sehr qualitativ durchgeführt wurde. Das Image des 15. Bezirkes ist nicht gut. Die Gegend ist eher untypisch für einen Bürostandort.“ (Experte 4, Zeile 21-23)

Experte 2 beschreibt die Situation des öffentlichen Verkehrs wie folgt:

„Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Die U3 und die Straßenbahn sind gleich in der Nähe. Man gelangt rasch in die Innenstadt und bis zum Westbahnhof sind es nur 2 Stationen mit der U3.“ (Experte 2 Zeile 33-35)

Über die Parkmöglichkeiten sagte Expertin 6:

„Die Möglichkeit einer Anmietung von Stellplätzen gibt es nicht. Da der Standort jedoch in einer Wohngegend ist, stehen tagsüber ausreichend Stellplätze zur Verfügung.“ (Experte 6, Zeile 30-32)

Experte 3 beurteilt die Miethöhe im Vergleich zu anderen Büroimmobilien:

„Ich würde nicht sagen günstig aber total fair. Ein anderes Loft zu diesem Preis wird man nicht finden, vor allem mit der Dachterrasse.“ (Experte 3 Zeile 39-40)

4.6.3 Unterscheidungsmerkmale gegenüber anderer Büroimmobilien

Die Unterscheidungsmerkmale gegenüber anderer Büroimmobilien zeigen die Vorteile des Gebäudes am Büromarkt auf.

Sämtliche Experten sind der Meinung die kostenlose Nutzung der Dachterrasse für Meetings und Firmenfeiern ist ein Pluspunkt. Weitere positive Aspekte sind die Individualität des Gebäudes aufgrund der Architektur und der Raumhöhe der Lofteinheiten. Negative Merkmale wurden von keinem der interviewten Experten genannt.

<u>Interview</u>	<u>Paraphrase</u>
Experte 1	Alte Gebäude haben einen Mehrwert für Unternehmen (Zeile 51) Gebäude mit Geschichte und Tradition (Zeile 53-54) Dachterrasse ist ein Vorteil (Zeile 55)
Experte 2	Identifizierungsfaktor sehr hoch (Zeile 44) Raumhöhe ist im Vergleich zu anderen Büroimmobilien einzigartig (Zeile 46) Dachterrasse kann man für Meetings und Firmenfeiern kostenlos nutzen (Zeile 47)
Experte 3	fünf Meter Raumhöhe (Zeile 43) Dachterrasse (Zeile 43) Gegenüber einem Altbau hat man eine sehr flexibel Gestaltungsmöglichkeiten (Zeile 46)

Experte 4	offenen Raumstrukturen und die Raumhöhe (Zeile 50-51) kostenlose Nutzung der Dachterrasse für uns Mieter ist großartig (Zeile 57-58)
Experte 5	individuelles sehr schönes Projekt (Zeile 50) 360° Blick von der Dachterrasse ist einmalig (Zeile 52-53)
Experte 6	denkmalgeschütztes Haus (Zeile 51) großzügiger Architektur (Zeile 52) Dachterrasse mit dem 360° Blick (Zeile 53)

Experte 3 ist Mieter im Gebäude und berichtet über die regelmäßige Nutzung der Dachterrasse:

„Das Loft mit 5 Meter Raumhöhe ist einmalig und auch natürlich die Dachterrasse. Während der Pandemie haben wir öfters das Mittagessen auf der Dachterrasse zu uns genommen. Die Fahrradabstellplätze im Hof sind sehr gut. Gegenüber einem Altbau hat man eine sehr flexibel Gestaltungsmöglichkeiten.“ (Experte 3, Zeile 43-46)

Experte 4 beschreibt die architektonischen Vorteile des Gebäudes:

„Ein Unterscheidungsmerkmal sind die offenen Raumstrukturen und die Raumhöhe. Die Größe der Lofteinheiten würde ich als vorteilhaft bezeichnen, in anderen Gebäuden hat man lediglich die Möglichkeit größere Flächen anzumieten.“ (Experte 4, Zeile 50-53)

4.6.4 Störungsfreie technische Anlagen

Durch die Gebäudebeschreibung erhielten die Experten einen Überblick über die technischen Einrichtungen des Gebäudes.

Die technische Ausstattung entspricht laut Experten dem Stand der Technik und bietet den Standard, der von modernen Bürogebäuden erwartet wird. Die interviewten Mieter und die Eigentümervertreterin gaben an, dass seit Inbetriebnahme des Gebäudes kaum Störungen bei den Haustechnikanlagen aufgetreten sind. Diese Aussagen lassen darauf schließen, dass die Qualität der Anlagen sehr hoch ist.

<u>Interview</u>	<u>Paraphrase</u>
Experte 1	so wie man es in einem Bürogebäude erwartet (Zeile 57-58)
Experte 2	technische Ausstattung wirkt hochwertig (Zeile 50) Stand der Technik (Zeile 50-51)
Experte 3	technische Ausstattung ist Stand der Technik (Zeile 48) wir für unsere Zwecke brauchen (Zeile 50)
Experte 4	sehr modern (Zeile 61) technische Gebrechen gab es in der Vergangenheit wenige (Zeile 61-62)
Experte 5	technisch sehr gut ausgestattet (Zeile 55) Vergleich zum Altbau wo man keine technische Ausstattung hat, großartig (Zeile 56)
Experte 6	sehr gute technische Ausstattung (Zeile 59) keine Beschwerden von Mietern (Zeile 60)

Experte 5:

„Das Gebäude ist technisch sehr gut ausgestattet. Lüftung, Heizung und Kühlung im Vergleich zum Altbau wo man keine technische Ausstattung hat, großartig. In modernen Bürogebäuden muss man sich diesen Stand allerdings erwarten.“ (Experte 5 Zeile 55-57)

Experte 4 sagt:

[...] „technische Gebrechen gab es in der Vergangenheit wenige. In modernen Bürogebäuden wird eine hochwertige Ausführung von Mietern vorausgesetzt, speziell die Kühlung im Sommer ist sehr wichtig.“ (Zeile 61-64)

4.6.5 Der Gebäudeeinfluss auf die Umgebung

Bei der Frage, ob das Gebäude einen positiven Einfluss auf die Umgebung hat, herrschte Uneinigkeit unter den Experten. Zwei Experten sind der Meinung das Gebäude hat einen positiven Einfluss auf die Umgebung, da sich das Gebäude sehr gut in das Stadtbild einfügt. Die restlichen vier Experten sind der Meinung, dass das Gebäude keinen positiven Einfluss auf die Umgebung hat.

<u>Interview</u>	<u>Paraphrase</u>
Experte 1	positiven Einfluss auf die Umgebung (Zeile 62) Aussenwirkung, der Standort und die Unternehmer (Zeile 63)

Experte 2	keine negativen Einflüsse für die Umgebung (Zeile 54) prominente Nutzung (Zeile 55) Nutzerschicht an, die eigentlich nicht typisch für den 15. Bezirk ist. (Zeile 55-56)
Experte 3	keinen positiven Einfluss auf die direkte Umgebung (Zeile 53) Bezirk ist sehr stark im kommen (Zeile 56) Mikrolage ist durch das Bürohaus nicht entstanden (Zeile 57)
Experte 4	optisch einen schönen Eindruck (Zeile 67) keine direkten Einfluss (Zeile 68)
Experte 5	positiven Einfluss auf die Umgebung (Zeile 60) Bereich der Stadthalle bis zur Kreuzung Hütteldorferstraße/Johnstraße ein schöner Stadtteil (Zeile 61-62) Altbauten wurden hier hochwertig saniert. (Zeile 63)
Experte 6	keine Rolle für die direkte Umgebung (Zeile 56) Nachbarn finden es gut, dass das Gebäude wieder genutzt wird (Zeile 56-66)

Experte 3 sagt das Gebäude:

[...] „hat keinen positiven Einfluss auf die direkte Umgebung. Einen positiven Einfluss hat es auf mein Team und auf die Besucher. Entlang der Hütteldorferstraße und der Felberstraße gibt es kaum ein Haus, dass nicht saniert wurde. Der Bezirk ist sehr stark im kommen und dadurch wird das Gebäude mehr zu gelten gebracht. Eine Mikrolage ist durch das Bürohaus nicht entstanden.“ (Experte 3, Zeile 53-57)

Experte 5 beschreibt, warum das Gebäude einen positiven Einfluss auf die Umgebung hat wie folgt:

„Das Gebäude hat meiner Meinung nach einen positiven Einfluss auf die Umgebung. Der 15. Bezirk ist im Bereich der Stadthalle bis zur Kreuzung Hütteldorferstraße/Johnstraße ein schöner Stadtteil der sich zum Rest des Bezirkes deutlich abhebt. Viele Altbauten wurden hier hochwertig saniert. Das Gebäude ist ein Signature Haus. Auch das Gebiet auf der Schmelz ist sehr hochwertig und das Gebäude liegt ja nur wenige Geh-Minuten entfernt.“ (Experte 5, Zeile 60-65)

4.6.6 Zukunftsprojekt Photovoltaikanlage

Die Realisierung einer Photovoltaikanlage am Dach des Gebäudes ist derzeit in Planung.

Alle Interviewpartner finden dieses Projekt sehr gut in Bezug auf Energieunabhängigkeit. Da das Projekt in der Anfangsphase ist, war den Experten bewusst, dass noch nicht feststeht, wie viel elektrische Energie durch die geplante Anlage erzeugt werden kann. Eine weitere Erkenntnis ist, dass Photovoltaikanlagen bereits Standard bei Neubauprojekten sind und eine Nachrüstung im Objekt daher empfohlen wird. Die Eigentümerin wird nach Abklärung der Details dieses Projekt finanzieren, dies konnte im Interview mit der Eigentümervertreterin in Erfahrung gebracht werden. Fazit ist, für die zukünftige Vermietung des Objektes wird eine Photovoltaikanlage ein weiteres positives Vermarktungskriterium sein.

Interview	Paraphrase
Experte 1	solche Maßnahmen immer gut bzw. sehr positiv (Zeile 67) ob es den rechtlichen Bestimmungen der Stadt Wien bzw. der einzelnen Dienststellen entspricht. (Zeile 68-69)
Experte 2	Maßnahme ist sehr gut für die Energieunabhängigkeit (Zeile 60) Standard bei Neubauprojekten (Zeile 61)
Experte 3	Energieunabhängigkeit (Zeile 60) Greenbuilding (Zeile 60)
Experte 4	Maßnahme sehr gut (Zeile 74) Heizungs- und Lüftungsanlage mit dem erzeugten Strom betrieben werden (Zeile 77-78) Neubau planen wir oft die Anlagen standartmäßig mit ein (Zeile 79)
Experte 5	Projekt gut (Zeile 68) Frage wie viel Energie produziert werden kann (Zeile 68-69) Energieunabhängigkeit wichtiges Thema für die Zukunft (Zeile 70-71) Kostensenkung für Mieter egal (Zeile 72)
Experte 6	Eigentümerin will das Projekt so rasch als möglich realisieren (Zeile 70) zukünftige Vermietung des Gebäudes ist die Maßnahme sehr wichtig (Zeile 71-72) Energieunabhängigkeit (Zeile 72)

Experte 3 spricht über die zukünftige Anforderung an Gebäude:

„Greenbuilding ist ein wichtiges Thema. Kein internationaler Konzern würde ein Gebäude ohne Zertifizierung anmieten, da diese nachweisen müssen, dass sie etwas für den CO2 Abdruck getan haben.“ (Experte 3, Zeile 60-63)

Experte 5 ist der Meinung, dass die

„Kostensenkung für Mieter ist egal da diese die Betriebskosten ohnehin in die steuerlichen Absetzungen mit reinnehmen.“ (Experte 5, Zeile 72-73)

Experte 4 gibt Auskunft über den Planungsfortschritt:

„Aktuell sind wir noch in der Anfangsphase der Planung. Wenn die Planung abgeschlossen ist, wird sich zeigen, wie viel Strom produziert werden kann. Ziel ist es, dass auch die Heizungs- und Lüftungsanlage mit dem erzeugten Strom betrieben werden.“ (Experte 4, Zeile 75-78)

Experte 6 spricht über die Umsetzung und Finanzierung:

„Die Eigentümerin will das Projekt so rasch als möglich realisieren. Die Möglichkeiten mit dem Dach sind ja sehr gut. Für die zukünftige Vermietung des Gebäudes ist die Maßnahme sehr wichtig.“ (Experte 6, Zeile 70-72)

4.6.7 Flexible und repräsentative Ausstattungsmöglichkeiten

Um eine Beurteilung der Büroausstattungs-möglichkeiten zu erhalten, bekamen die interviewten Experten fünf Bilder einer Büroloft-einheit gezeigt. Die Einrichtung auf den Bildern wird von den Experten als modern und repräsentativ beschrieben. Auf der einen Seite ist die Ausstattung des Büros vorteilhaft um Kunden zu empfangen, auf der anderen Seite ist die offene Arbeitsplatzstrukturierung nicht für jede Art von Tätigkeit geeignet.

Fazit ist, die offene Struktur und die Raumhöhe der Büroflächen ermöglichen den Nutzern eine flexible und repräsentative Gestaltung der Flächen. Sowohl eine offene als auch eine geschlossene Arbeitsplatzstrukturierung ist möglich. Für die

Nutzer besteht die Möglichkeit die Flächen nicht nur als Arbeitsplatz sondern auch als Schauräume für Kunden zu nutzen. Die offene Struktur kann auch als Nachteil gesehen werden, da diese nicht für jede Art von berufliche Tätigkeit geeignet ist.

<u>Interview</u>	<u>Paraphrase</u>
Experte 1	Fenster schaffen viel Licht (Zeile 72) viele Gestaltungsmöglichkeiten (Zeile 73) für eine repräsentative Nutzung angedacht (Zeile 74) Nutzer wollen Kunden empfangen (Zeile 74)
Experte 2	Einrichtung der Büroräume zeigt einen starken Gegensatz zu der denkmalgeschützten Fassade (Zeile 70-71)
Experte 3	offene Struktur lässt viele Gestaltungsmöglichkeiten (Zeile 69) Besprechungsraum und die Arbeitsplätze sind offen (Zeile 70) viel Ruhe benötigt dann ist dieses Büro dafür nicht geeignet. (Zeile 73-74)
Experte 4	sehr flexibel in die Zukunft planen und Abteilungen schaffen (Zeile 83-84) Großraumbüro, für andere berufliche Tätigkeiten ist dies allerdings nicht immer von Vorteil (Zeile 88-89)
Experte 5	Schön, modern und ansprechend eingerichtet. (Zeile 78)
Experte 6	viele Gestaltungsmöglichkeiten, für Individualisten (Zeile 79) Möglichkeiten für Junge Menschen die andere Maßstäbe an den Arbeitsplatz legen (Zeile 81) Variabilität, Transparenz und Großzügigkeit (Zeile 82-83)

Experte 2 beschreibt den Gegensatz des äußeren Erscheinungsbildes zu den gezeigten Bildern:

„Die hochmoderne Einrichtung der Büroräume zeigt einen starken Gegensatz zu der denkmalgeschützten Fassade. Wenn man vor dem Gebäude steht, denkt man nicht daran, dass im Inneren moderne Büros sind.“ (Experte 2, Zeile 70-71)

Experte 6 ist der Meinung, dass die Struktur der Bürogebäude:

„[...] öffnet Möglichkeiten für Junge Menschen die andere Maßstäbe an den Arbeitsplatz legen. Dies ist für die Zukunft des Gebäudes sehr wichtig. Variabilität, Transparenz und Großzügigkeit sich ich auf den Bildern. In diesem Büro arbeitet man gerne und man trifft ebenso gerne auf andere Menschen“ (Experte 6, Zeile 81-84)

Experte 4 beschreibt die Nutzung der offenen Strukturen für den täglichen Bürobetrieb:

„Wir haben in unserem Büro aufgrund der offenen Struktur genügend Platz und haben eine Modellbauwerkstatt eingerichtet und für unsere Kunden haben wir Tafeln mit den Projekten ausgestellt.“ (Experte 4, Zeile 86-88)

4.6.8 Strukturverbessernde Maßnahmen außerhalb des Gürtels

Strukturverbessernde Maßnahmen für Lagen außerhalb des Gürtels sind unter anderem laut Experten grundsätzlich die Anbindung an das U-Bahn-Netz und der Nutzermix am Standort. Der Standort des Bürogebäudes Schanzstraße 14 hat bereits einerseits die sehr gute öffentliche Anbindung durch die U3, andererseits ist der Nutzermix durch die vorhandene Infrastruktur und dem Meiselmarkt gut geben.

Eine weitere wichtige Erkenntnis aus dem Interview mit dem Stadtrat des 15. Bezirks, sind die geplanten Maßnahmen am Standort durch die Stadt Wien. Die Parkfläche und der Kinderspielplatz am Neusserplatz werden vergrößert. Auf der Schmelz wird ab dem Jahr 2024 eine öffentlich zugängliche Fläche mit Sport und Freizeitnutzung entstehen. Die Maßnahmen werden die Aufenthaltsqualität verbessern.

Interview	Paraphrase
Experte 1	Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr ist generell sehr wichtig (Zeile 83) Neusserplatz wird erweitert. (Zeile 87) Parkfläche vergrößert (Zeile 88) Aufenthaltsqualität der Bewohner und auch die der Büronutzer wesentlich verbessern. (Zeile 88-89) Auch der Kinderspielplatz wird vergrößert. (Zeile 90) Auf der Schmelz wird eine Fläche für öffentliche Nutzung ab dem Jahr 2024 entstehen. (Zeile 91-92) Sport- und Freizeitnutzung sein. (Zeile 93)
Experte 2	dezentralen Lagen ist die Erreichbarkeit der wichtigste Faktor (Zeile 78) in Randlagen Autos abstellen kann, um dann mit dem öffentlichen Verkehr in das Zentrum zu gelangen (Zeile 83-84)
Experte 3	Hauptkriterium die U-Bahn (Zeile 80)

Experte 4	öffentliche Anbindung muss gegeben sein (Zeile 97) Standort hat eine gute Durchmischung da sich ein Markt in der Nähe befindet (99)
Experte 5	Büros und Geschäftsinfrastruktur sich generell entlang der U-Bahn entwickelt (Zeile 86-87) bessere Leitsysteme für die zahlreichen Radwege schaffen könnte (Zeile 89-90)
Experte 6	Standort der Schanzstraße gibt es bereits eine gute Durchmischung und Vielfalt (Zeile 90-91) Stadtrand denke, wären mehr Park and Ride Anlagen notwendig (Zeile 93-94)

Experte 1 spricht über die geplanten Vorhaben der Stadt Wien in unmittelbarer Nähe des Gebäudes:

„Der Neusserplatz wird erweitert. Eine Fahrtrichtung wird gesperrt und dadurch kann die Parkfläche vergrößert werden. Die Maßnahme wird die Aufenthaltsqualität der Bewohner und auch die der Büronutzer wesentlich verbessern. Auch der Kinderspielplatz wird vergrößert. Eventuell können auch Büronutzer den Spielplatz nutzen wenn diese ihre Kinder in die Arbeit mitnehmen müssen. Auf der Schmelz wird eine Fläche für öffentliche Nutzung ab dem Jahr 2024 entstehen. Die Nutzung der Fläche wird eine Sport- und Freizeitnutzung sein. Die Größe des Areals wird ca. 2.400 m² haben. Diese Fläche wird vom ASKÖ abgetreten und durch die Stadt Wien übernommen und betreut. Die Verkehrssituation bei der Überquerung des Westbahnhofes sollte verbessert werden, dies ist in Planung. Es gibt den Rustensteg für Fußgänger und die Schmelzbrücke die Autos, Autobusse und Fahrradfahrer queren.“ (Experte 1, Zeile 87-98)

Experte 4 beschreibt die Nutzerdurchmischung am Standort und die vorhandenen Dienstleister:

„Dieser Standort hat eine gute Durchmischung da sich ein Markt in der Nähe befindet. Die Post ist in wenigen Minuten erreichbar. Unser Firmenkonto haben wir bei der Ersten Bank, eine Filiale liegt nicht weit entfernt in der Hütteldorferstraße.“ (Experte 4, Zeile 99-101)

4.6.9 Zentrumsbildung durch Leuchtturmprojekte

Der Erfolg von Leuchtturmprojekten kann laut den Experten dann erzielt werden, wenn innerhalb des Gebäudes oder im Umfeld ein Nutzungsmix vorliegt. Weiters nannten die interviewten Experten verschiedene finalisierte Projekte und gaben Auskunft über die Qualität.

Der Standort der Schanzstraße hat einen Nutzermix aufgrund des Marktgebietes am Meiselmarkt. Das Gebäude hat überwiegend Büronutzer und ein Restaurant im Erdgeschoss. Für einen kurzen Zeitraum hat das Restaurant einen Mittagstisch für die Büronutzer angeboten, dieser wurde jedoch aufgrund der geringen Nachfrage wieder eingestellt.

<u>Interview</u>	<u>Paraphrase</u>
Experte 1	gemischte Nutzung sehr wichtig (Zeile 102) Schanzstraße haben wir eine Büronutzung und ein Restaurant (Zeile 103)
Experte 2	Große Projekte wie die Seestadt hatten den positiven Effekt, dass die U-Bahn extra dafür verlängert wurde (Zeile 92-93)
Experte 3	Hauptbahnhof, Icon und Praterstern (Zeile 88) Errichtung von Gebäuden mit durchmischter Nutzung sollte das Ziel sein. (Zeile 91-92)
Experte 4	Leuchtturmprojekt verändert Gebiete und schafft dezentrale Zentren, wenn der Nutzermix gegeben ist. (zeile 105-106)
Experte 5	Märkte als Zentren sehen (Zeile 96) Meiselmarkt und Rochusmarkt zu Beispiel, um diese Märkte hat sich sehr viel entwickelt. (Zeile 97) tragen Märkte dazu bei, dass sich um diese Standorte viel entwickelt (Zeile 98)
Experte 6	Seestadt kränkt meiner Meinung nach noch obwohl die Anbindung mit der U-Bahn hervorragend ist (Zeile 101-102) neuen Stadtteil auf dem Reisbrett zu entwerfen kann gelingen muss es jedoch nicht. (Zeile 103-104)

Experte 5 beschreibt die Bedeutung von Märkten für die Zentrumsbildung:

„In Wien würde ich Märkte als Zentren sehen. Meiselmarkt und Rochusmarkt zu Beispiel, um diese Märkte hat sich sehr viel entwickelt. Generell tragen Märkte dazu bei, dass sich um diese Standorte viel entwickelt, da Märkte meiner Meinung nach einen guten Mix an Angebot haben.“ (Experte 5, Zeile 96-99)

Experte 1 spricht über Mischnutzung:

„Bei Leuchtturmprojekten ist die gemischte Nutzung sehr wichtig. In der Schanzstraße haben wir eine Büronutzung und ein Restaurant wobei dieses im höheren Segment angesiedelt ist. Für kurze Zeit hat das Restaurant einen Mittagstisch angeboten, diese wollte ich eigentlich mal ausprobieren, zeitlich ist sich dies leider jedoch nie ausgegangen.“ (Experte 1, Zeile 102-106)

4.6.10 Bewertung der Maßnahme Revitalisierung

Die Revitalisierung von Gebäuden ist eine Maßnahme bei dem vorhandenen Flächen einer Nutzung rückgeführt werden kann. Der Vorteil ist unter anderem eine Einsparung an Bauflächen.

Eine Erkenntnis aus den Interviews für das Gebäude Schanzstraße 14 ist, dass die Nachfrage am Mietermarkt für die Anmietung von Flächen in revitalisierten Gebäuden sehr hoch ist. Gründe dafür sind unter anderem der hohe Wiedererkennungsfaktor und die Weitererzählung der Geschichte der Stadt.

<u>Interview</u>	<u>Paraphrase</u>
Experte 1	Revitalisierungen und Umnutzungen durch entsprechende Widmungen ermöglicht wird. (Zeile 119)
Experte 2	Maßnahme eine Rückführung der Nutzung (Zeile 102) Umgebung neu belebt (Zeile 104) hohen Wiedererkennungsfaktor mit Identifizierung aufgrund des einzigartigen Erscheinungsbildes (Zeile 105-106) Bauflächenverbrauch zu reduzieren (Zeile 107)
Experte 3	Nachfrage wäre am Mietermarkt auf jeden Fall gegeben (Zeile 97-98) dass immer mehr Büromieter aus dem Altbau verschwinden (Zeile 101-102) Kompromiss bei der Lage kann man eingehen beim Objekt nicht. (Zeile 103-104)
Experte 4	ein Potential da die Flächen bereits vorhanden sind (Zeile 112) Geschichte von stillgelegten Gebäuden wird weitererzählt (Zeile 113) weniger Flächenversiegelung (Zeile 116)

Experte 5	wichtige Maßnahme (Zeile 108) Nachfrage am Mietermarkt wäre nach einmaligen Gebäuden mit Charakter sehr hoch (Zeile 109)
Experte 6	Charakter einer Gegend erhalten (Zeile 109-110) Projekte sind auch sehr gut für den Tourismus (Zeile 111) Orte der Anziehung und erzählen die Geschichte der Stadt weiter (Zeile 112)

Experte 2 erklärt die Wechselwirkung von Revitalisierungsprojekten mit dem Umfeld:

„Man schafft durch diese Maßnahme eine Rückführung der Nutzung. Neue Gewerbe und Bürostandorte können sich ansiedeln und dadurch wird die Umgebung neu belebt und es können Synergieeffekte auftreten. Die Projekte haben einen hohen Wiedererkennungsfaktor mit Identifizierung aufgrund des einzigartigen Erscheinungsbildes.“ (Experte 2 Zeile 102-106)

Experte 3 spricht über die Nachfrage an Objekten mit Individualität:

„Die Nachfrage wäre am Mietermarkt auf jeden Fall gegeben für ansprechende Objekte. Für diese könnte man in Kauf nehmen, dass man mit dem Bus oder der Straßenbahn hinfährt.“ (Zeile 97-99)

Experte 6 spricht über die Bedeutung von Revitalisierungsprojekten für den Tourismus:

„Die Ottakringer Brauerei und auch die Stadtbahnbögen finde ich ein sehr gutes Beispiel. Solche Projekte sind auch sehr gut für den Tourismus. Es sind Orte der Anziehung und erzählen die Geschichte der Stadt weiter.“ (Zeile 110-112)

5. Schlussfolgerungen

Das Ziel der Arbeit ist es, die Faktoren zu analysieren welche dazu beitragen, ein Revitalisierungsprojekt erfolgreich am Mietmarkt zu platzieren. Die Faktoren werden am Beispiel Schanzstraße 14 erläutert, da sich dieses Objekt erfolgreich am Markt behauptet hat. Ausgehend von der Gebäudebeschreibung wurde versucht mit Hilfe von Experteninterviews festzustellen, warum sich das Gebäude Schanzstraße 14 erfolgreich am Mietermarkt etabliert hat. Durch die Expertenbewertung der objektiven und subjektiven Kriterien, die Standortbeurteilung, die Beurteilung der Büroausstattungsöglichkeiten und der technischen Anlagen konnten die Vermietungserfolgskategorien des Gebäudes festgestellt werden. Durch die Interviews konnten auch die Vorteile gegenüber anderen Bürogebäuden ermittelt werden, die Erkenntnisse fließen ebenso in die Auflistung der Vermietungserfolgskategorien mit ein. Die Faktoren werden den Auswertungskategorien der Interviews gemäß den Kapiteln 4.6.1 – 4.6.7 aufgelistet.

5.1 Vermietungserfolgskategorien Schanzstraße 14

Erfolgskategorien aus der objektiven und subjektiven Gebäudebewertung

Die Experten haben das Gebäude anhand von objektiven Kriterien bewertet. Auf Basis der Bewertung haben sich die folgenden Erfolgskategorien ergeben:

- Architektur des Gebäudes
- Grundriss/Struktur der Büroflächen
- Kostenlose Nutzung der Dachterrasse

Die Erfolgskategorien sind Merkmale, an denen man die Einzigartigkeit des Gebäudes erkennt. Die subjektive Gebäudebewertung brachte die Erkenntnis, dass sämtliche Experten eine Vorliebe für Büroflächen mit loftartiger Struktur haben. Durch die subjektive Gebäudebewertung konnten keine Erfolgskategorien für das Gebäude festgestellt werden.

Erfolgsfaktoren durch die Bewertung der Standortfaktoren

Die Experten haben das Gebäude anhand der Standortfaktoren Image als Bürostandort, die Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr sowie dem öffentlichen Verkehr und abschließend der Miethöhe bewertet. Die folgenden Erfolgsfaktoren haben sich aus der Bewertung ergeben:

- Sehr gute öffentliche Anbindung (U3, Straßenbahnlinie 49, Buslinie 10A, 12A)
- Gute bis sehr gute Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr
- Durchschnittliche Miethöhe am Büromarkt
- Vielfältiger Nutzermix am Standort
- Zentrale Einrichtungen (Post und Bank)
- Marktgebiet Meiselmarkt (Einzelhandel, Dienstleistungen)

Ein ausschlaggebender Punkt für die zukünftige Vermarktung des Gebäudes ist die Gestaltung der Miethöhe. Der durchschnittliche Mietzins im Gebäude beträgt aktuell 13,50 EUR/m². Der Vergleich mit Marktberichten zeigt, dass die Höhe des Mietzinses zu anderen Büroimmobilien im Marktgebiet Westen durchschnittlich ist. Bei Neuvermietungen sollte darauf geachtet werden den Mietzins weiterhin durchschnittlich zu gestalten.

Nachteil aufgrund der Bewertung der Standortfaktoren

Aus der Bewertung der Standortfaktoren hat sich folgender Nachteil des Gebäudes ergeben: keine Vermietung von Stellplätzen.

Die Erkenntnisse aus den Interviews zeigen jedoch, dass der genannte Nachteil keinen negativen Einfluss auf die Vermietbarkeit hat, da der Bürostandort in einer Wohngegend mit zahlreichen öffentlichen Stellplätzen liegt und eine Parkgarage in unmittelbarer Nähe ist.

Erfolgsfaktoren - Unterscheidungsmerkmale gegenüber anderer Büroimmobilien

Aus den Interviews konnten Unterscheidungsmerkmale gegenüber anderer Büroimmobilien ermittelt werden, die sich teilweise mit den objektiven Faktoren der Gebäudebewertung decken:

- Kostenlose Nutzung der Dachterrasse
- Individualität des Gebäudes aufgrund der Architektur
- Raumhöhe der Lofeinheiten

Erfolgsfaktoren aufgrund der Gebäudetechnik

Die technischen Ausstattungen wurden von den Experten als modern und störungsfrei beschrieben. Die Erfolgsfaktoren der Haustechnikanlagen liegt demzufolge darin, dass aufgrund der Modernität und der Störungsfreiheit ein problemloser Betrieb des Bürogebäudes möglich ist.

Erfolgsfaktoren aufgrund der Ausstattungsmöglichkeiten

Ein wesentlicher Vorteil der Ausstattungsmöglichkeiten liegt darin, dass die Büroflächen flexibel und repräsentativ gestaltet sind. Die Form der Grundrisse und die Struktur der Büroflächen sowie die Raumhöhe sind ausschlaggebend für den Erfolg der Ausstattungsmöglichkeiten.

Nachteile aufgrund der Bewertung der Ausstattungsmöglichkeiten

Aus der Bewertung der Ausstattungsmöglichkeiten hat sich im Rahmen der Interviews ergeben, dass die offene Struktur als Nachteil zu sehen ist. Die offene Struktur ist nicht für jede Art von beruflicher Tätigkeit geeignet. Speziell betrifft dies Tätigkeiten für die ein gewisses Maß an Ruhe notwendig ist. Als Beispiel wären hier unter anderem Anwaltskanzlein zu nennen.

5.2 Zukünftige Erfolgsfaktoren

Im Rahmen der Interviews konnten auch zukünftige Vermietungserfolgsfaktoren ermittelt werden. Die Faktoren sind standortbezogen und lauten wie folgt:

- Erweiterung der Parkfläche und des Kinderspielplatzes am Neusserplatz
- Schaffung einer Fläche mit ca. 2.400 m² für öffentliche Sport- und Freizeitnutzung auf der Schmelz ab dem Jahr 2024

Die Parkfläche mit Kinderspielplatz auf dem Neusserplatz wird durch die Stadt Wien erweitert. Die Maßnahme hat zur Folge, dass die Aufenthaltsqualität für die Bewohner und auch für die Büronutzer verbessert wird. Da die Parkfläche lediglich 70 m von dem Bürogebäude entfernt ist, wird die Maßnahme der Erweiterung als zukünftiger Vermarktungserfolg genannt.

Die Stadt Wien wird ab dem Jahr 2024 eine Fläche für öffentliche Sport- und Freizeitnutzung auf der Schmelz schaffen. Um die Maßnahme zu realisieren, wird eine Fläche in der Größe von ca. 2.400 m² vom ASKÖ (Arbeitsgemeinschaft für Sport und Körperkultur in Österreich) an die Stadt Wien abgetreten. Die Maßnahme wird die Aufenthaltsqualität im 15. Bezirk verbessern.

Um das Gebäude Schanzstraße 14 auch zukünftig erfolgreich am Mietmarkt zu platzieren, sollten weitere Investitionen in das Gebäude getätigt werden. Als Beispiel wäre hier das Nachrüsten einer Photovoltaikanlage zu nennen, um eine alternative Energieversorgung zu schaffen. Dieses Projekt ist aktuell in Planung. Die Eigentümerin wird die Kosten für dieses Projekt finanzieren. Eine weitere wichtige Maßnahme wäre die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrräder im Innenhof. Die Anlage wäre ein weiterer Erfolgsfaktor für die Vermietung.

5.3 Fazit

Abschließend werden auf Basis der ermittelten Vermietungserfolgsfaktoren für das Projekt Schanzstraße 14 allgemeine und individuelle Erfolgsfaktoren für Revitalisierungsprojekte aufgezählt:

Allgemeine Erfolgsfaktoren

- Moderne Haustechnik
- Flexibilität der Gebäudestruktur
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Sehr gute Anbindung mit dem Individualverkehr
- Vorhandensein von Parkplätzen
- Miethöhe

Individuelle Erfolgsfaktoren

- Repräsentative Räumlichkeiten
- Loftstruktur

Die Ziele des Stadtentwicklungsplanes können durch Revitalisierungsprojekte erreicht werden, da solche Projekte dazu beitragen Grätzler zu aktivieren und somit das Umfeld aufwerten. Die Schlussfolgerung basiert auf den ermittelten Erfolgsfaktoren für das Referenzprojekt und der allgemein gültigen Erfolgsfaktoren für Revitalisierungsprojekte.

Abschließend lässt sich festhalten, dass für dezentrale Strukturen die Anbindung an das U-Bahnnetz und das Vorhandensein eines Nutzungsmixes im angrenzenden Einzelhandel entscheidend sind. Diese beiden Faktoren sind am Bürostandort Schanzstraße 14 eindeutig gegeben.

Revitalisierungsprojekte mit individuellen Erfolgsfaktoren haben einen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Gebäuden, die über diese Faktoren nicht verfügen. Daher wäre es empfehlenswert bei der Realisierung eines Revitalisierungsprojektes zumindest ein Alleinstellungsmerkmal auszubilden und dieses zu vermarkten. Das Revitalisierungsprojekt Schanzstraße 14 hat aufgrund der Loftstruktur und der Dachterrasse 2 Alleinstellungsmerkmale, dies bewirkt einen Wettbewerbsvorteil am Markt.

Literaturverzeichnis

LITERATUR

- Bollinger H. & Ruhstaller B. (2016):** *Immobilien-Marketing, Mehrwert für Liegenschaften*. 7. Auflage, Glattpark: acasa Immobilien-Marketing GmbH
- Reicher C. (2019):** *Grundlagen, Bausteine und Aufgaben des Städtebaus*. Aachen: Springer Vieweg
- Helferich C. et al. (2014):** *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung*. Wiesbaden: Springer Fachverband
- Hansmann, K.-W. (1999):** *Industrielles Management*. 6., durchges. Aufl., München, Wien: Oldenbourg Wissenschaftsverlag
- Heim Kranewitter (2017):** *Liegenschaftsbewertung*. 7. Auflage, Wien: Manz Verlag
- Maier, J. & Beck, R. (2000):** *Allgemeine Industriegeographie*. 1. Auflage, Gotha: Justus Perthes Verlag
- Mayring, P. (1991):** *Qualitative Inhaltsanalyse*. In U. Flick, E. v. Kardoff, H. Keupp, L. v. Rosenstiel, & S. Wolff (Hrsg.), *Handbuch qualitative Forschung: Grundlagen, Konzepte, Methoden und Anwendungen* (S. 209-213). München: Beltz - Psychologie Verl. Union
- Maßmann, M. (2006):** *Kapazitierte stochastisch-dynamische Facility-Location-Planung. Modellierung und Lösung eines strategischen Standortentscheidungsproblems bei unsicherer Nachfrage*. Wiesbaden: Deutscher Universitäts-Verlag
- Meuser, M., & Nagel, U. (1991):** *ExpertInneninterviews - vielfach erprobt, wenig bedacht: ein Beitrag zur qualitativen Methodendiskussion*. In D. Garz, & K. Kraimer (Hrsg.), *Qualitativ-empirische Sozialforschung: Konzepte, Methoden, Analysen* (S. 441-471). Opladen: Westdt. Verl. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-24025>
- Streck S. (2011):** *Wohngebäudeerneuerung – Nachhaltige Optimierung im Wohnungsbestand*, Berlin Heidelberg: Springer Verlag

Seiser F. J. (2020): *Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen.* Graz: Seiser und Seiser Immobilien Consulting GmbH

STUDIEN UND VERÖFFENTLICHUNGEN

Grim M. et al. (2014): *REVITALISIERUNG ODER NEUBAU? In 4 Schritten zu einer fundierten Entscheidung.* Wien: IG LEBENSZYKLUS HOCHBAU

Stadtentwicklungsplan Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien (2014): *STEP 2025.* Wien: Stadt Wien

Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2019): *Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens.* Wien: Stadt Wien

Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2018): *Fachkonzept öffentlicher Raum.* Wien: Stadt Wien

Chramosta W. M. (1992): *Wien, Stadtraum; Vienna, Urban Space, Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 –* Wien: Stadtentwicklung und Stadtplanung

Eigler R., MA18 – Stadtstrukturplanung (1992): *Büroflächenentwicklung in Wien unter Berücksichtigung internationaler Trends. Auf Grundlage der Studien von Christian Meyer, Berlin Müller Consult GmbH,* Wien: Magistratsabteilung 18 — Stadtstrukturplanung

JUDIKATUR

Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien), Fassung vom 17.12.2022

MARKTBERICHTE

BUWOG Group GmbH und der EHL Wohnen GmbH - Erste Wiener Wohnungsmarktbericht – ausgabe 2023

CBRE GmbH - Wien Büromarkt Snapshot H2 2022

Otto Immobilien GmbH - Büro-Marktbericht, Frühjahr 2023

INTERNETQUELLEN

Haas H. D., et al. (o.J): Standortfaktoren.

<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/standortfaktoren-45787> - abgerufen am 15.09.2022

Martin Mohr (2022): Arbeitslosenquote in Österreich von Oktober 2021 bis Oktober 2022.

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/288887/umfrage/arbeitslosenquote-in-oesterreich-nach-monaten/#professional> – abgerufen am 03.09.2022

Simon-Martin Neumair, et al. (o.J): Stadtplanung.

<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/stadtplanung-43665> - abgerufen am 15.09.2022

Stadt Wien (2022): Geschichte des Wiener U-Bahn-Netzes - Generelle U-Bahn-Planung. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/verkehrsplanung/u-bahn/geschichte.html> - abgerufen am 22.11.2022

Stadt Wien (2021): Stadtplan, Wien (1858).

[https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Stadtplan,_Wien_\(1858\)](https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Stadtplan,_Wien_(1858)), abgerufen am 17.09.2022

Stadt Wien (2019): Generalstadtplan.

<https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Generalstadtplan>, abgerufen am 18.09.2022

Stadt Wien (2021): Kriegsschädenplan um1946.

[https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Kriegssch%C3%A4denplan_\(um_1946\)](https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Kriegssch%C3%A4denplan_(um_1946)), abgerufen am 17.09.2022

Stadt Wien: Stadtentwicklungsplan.

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/> - abgerufen am: 12.11.2022

Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und

Stadt Wien: Stadtentwicklungsplan 2035.

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2035/> - abgerufen am: 12.11.2022

Stadtplanung Wien (2014): Das Fachkonzept Mobilität - Ein Überblick.

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/fachkonzepte/mobilitaet/ueberblick.html> - abgerufen am: 19.11.2022

Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien (2014): Handlungsfelder des Fachkonzepts Mobilität.

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/fachkonzepte/mobilitaet/handlungsfelder/index.html> - abgerufen am 19.11.2022

Statistik Austria (2022): Gebäudebestand.

<https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/gebäudebestand> - abgerufen am 03.09.2022

Statistik Austria (2022): Bevölkerung zu Jahres- / Quartalsanfang.

<https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/bevoelkerung-zu-jahres-/quartalsanfang-> abgerufen am 12.11.2022

Statistik Austria (2022): Bevölkerungsprognosen für Österreich und die Bundesländer <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/demographische-prognosen/bevoelkerungsprognosen-fuer-oesterreich-und-die-bundeslaende> - abgerufen am 03.09.2022

PROJEKTUNTERLAGEN

Purkowitz J. (2010): Dorotehum Fünfhaus, Eintausch statt Austausch, veröffentlichte Diplomarbeit, Graz: Technische Universität Graz

ostertag ARCHITECTS zt gmbh: diverse Planungsunterlagen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wohnungsbestand 2022 Wien, Quelle: Erste Wiener Wohnungsmarktbericht – ausgabe 2023, BUWOG Group GmbH, EHL Wohnen GmbH.....	6
Abbildung 2: Miet- und Verkaufspreise Wien, Quelle: Erste Wiener Wohnungsmarktbericht – ausgabe 2023, BUWOG Group GmbH, EHL Wohnen GmbH.....	7
Abbildung 3: Leerstandsdaten Büromarkt Wien laut CBRE, Quelle: Wien Büromarkt Snapshot H2 2022, CBRE GmbH.....	8
Abbildung 4: Mietpreise für Büroimmobilien in Wien Quelle: Büro-Marktbericht, Frühjahr 2023, Otto Immobilien GmbH.....	8
Abbildung 5: Leerstandsdaten Büromarkt Wien laut Otto Immobilien, Quelle: Büro-Marktbericht, Herbst 2022, Otto Immobilien GmbH.....	9
Abbildung 6: Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden, Heim Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, Seite 76-77.....	10
Abbildung 7: Gesamtnutzungsdauer Gebäude und bauliche Anlagen, Quelle: Franz Josef Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen.....	11
Abbildung 8: Lebenszyklus einer Immobilie, Stefanie Streck (2011), Wohngebäudeerneuerung – Nachhaltige Optimierung im Wohnungsbestand, Springer Verlag, Berlin Heidelberg, Seite 50.....	12
Abbildung 9: quantitative und qualitative Standortfaktoren, Quelle: Kinkel und Zanker (2007, S. 152) in Anlehnung an Hansmann (1999, S. 91).....	13
Abbildung 10: Harte und weiche Standortfaktoren, Quelle: Maier und Beck (2000, S.99) in Anlehnung an Grabow, Henckel und Hollbach-Grömig (1995).....	14
Abbildung 11: Stadtplan Wien 1858, Quelle: https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/images/f/f8/WStLA_KS_Sammelbestand_P1_00383.jpg , abgerufen am 17.09.2022.....	18
Abbildung 12: Generalstadtplan 1904, Quelle: https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Datei:Generalstadtplan_1904.jpg , abgerufen am 17.09.2022.....	19
Abbildung 13: Generalstadtplan 1912 im Bereich Schanzstraße 14, Quelle: https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/grafik.aspx?bookmark=3M1ORueOKEZmpQFFviqURBwpYIDf&lang=de&bmadr= , abgerufen am 31.01.2023.....	19
Abbildung 14: Kriegssachschenplan um 1946, Quelle: https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/images/4/42/Kriegssch%C3%A4denplan.jpg , abgerufen am 17.09.2022.....	20
Abbildung 15: Kriegssachschenplan um 1946 im Bereich Schanzstraße 14, Quelle: https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/grafik.aspx?bookmark=3M1ORueOKEZmpQFFviqURBwpYIDf&lang=de&bmadr= , abgerufen am 31.01.2023.....	20
Abbildung 16: Polyzentrale Stadtstruktur, Quelle: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteil 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2019): Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens, Seite 32.....	25
Abbildung 17: Handlungsfelder/Maßnahmen im Bereich Vorsorge und Gestaltung, Quelle: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 (2018): Fachkonzept Öffentlicher Raum, Seite 23.....	27

Abbildung 18: Handlungsfelder/Maßnahmen im Bereich Management und Dialog, Quelle: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 (2018): Fachkonzept Öffentlicher Raum, Seite 23.....	27
Abbildung 19: Städtebauliche Strukturtypen, Quelle: Archiv Institut für Städtebau der RWTH Aachen University	30
Abbildung 20: Indikatoren in verschiedenen Analysefeldern, Quelle: Bollinger, Ruhstaller (2016): Immobilien-Marketing, Mehrwert für Liegenschaften, Seite 106..	33
Abbildung 21: Marketinginstrumente, Quelle: Bollinger, Ruhstaller (2016): Immobilien-Marketing, Mehrwert für Liegenschaften, Seite 116	34
Abbildung 22: Preiselastizität in der Immobilien-Vermarktung, Quelle: Bollinger, Ruhstaller (2016): Immobilien-Marketing, Mehrwert für Liegenschaften, Seite 120..	36
Abbildung 23: Eingang Dorotheum Fünfhaus – zeitgenössische Aufnahme.....	38
Abbildung 24: Lageplan Schanzstraße 14 lt. Stadtplan, Quelle: https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/ , abgerufen am 20.08.2022	39
Abbildung 25: Umgebung Schanzstraße 14, Quelle: https://www.google.com/maps/@48.1997711,16.3171706,3a,90y,355.28h,102.65t/data=!3m6!1e1!3m4!1susdBul2NCyGGbObTTW12mQ!2e0!7i16384!8i8192?hl=de-AT - abgerufen am 01.02.2023.....	40
Abbildung 26: Eingangsbereich Schanzstraße, Quelle: Aufnahme ostertag ARCHITECTS ZT GmbH	41
Abbildung 27: Glasschaumplatte FOAMGLAS® - Produktdatenblatt FOAMGLAS® T4+, Quelle: https://www.foamglas.com/de-de – abgerufen am 30.01.2023	42
Abbildung 28: 3D-Luft Bild, Quelle: https://earth.google.com/web/search/schanzstra%C3%9Fe+14 , abgerufen am 20.08.2022.....	44
Abbildung 29: Ausführungsplan: Ansicht Hofansicht, Planverfasser: ostertag ARCHITECTS gmbh.....	44
Abbildung 30: EG 3D Querschnitt vor Revitalisierung, Quelle: Johannes Purkowitz (2010): Dorotehum Fünfhaus, Eintausch statt Austausch, veröffentlichte Diplomarbeit, Technische Uiniversität Graz, Graz.....	45
Abbildung 31: Ausführungsplan Erdgeschoss, Planverfasser: ostertag ARCHITECTS zt gmbh	45
Abbildung 32: Hof mit Fahrradabstellplatz, Quelle: Eigenaufnahme.....	46
Abbildung 33: Ansicht Büroloft 3. Obergeschoss und 3. Zwischengeschoss, Quelle: ostertag ARCHITECTS zt gmbh	46
Abbildung 34: Planquerschnitt Büroloft 3. Obergeschoss und 3. Zwischengeschoss Planverfasser: ostertag ARCHITECTS zt gmbh.....	47
Abbildung 35: Dachterrasse samt Bepflanzung, Quelle: Eigenaufnahme.....	47
Abbildung 36: Leitsystem, Quelle: Eigenaufnahme	48

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gebäudebestand 1971 bis 2011, https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/gebäudebestand - abgerufen am 03.09.2022	3
Tabelle 2: Bevölkerung zu Jahres- und Quartalsbeginn, https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/bevoelkerung-im-jahresdurchschnitt - abgerufen am 28.01.2023.....	4
Tabelle 3: Bevölkerung nach Bezirken 2015-2020, https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bevoelkerung-bez-zr.html - abgerufen am 28.01.2023.....	4
Tabelle 4: Bevölkerungsprognose 2020-2080, https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/demographische-prognosen/bevoelkerungsprognosen-fuer-oesterreich-und-die-bundeslaende - abgerufen am 28.01.2023.....	4
Tabelle 5: Kriterien für die Beurteilung von Bürostandorten, Quelle: Müller Consult GmbH.....	37
Tabelle 6: Zinsliste Büroeinheiten – Quelle: eigene Darstellung, basierend auf der Zinsliste 01/2023.....	43

Diagrammverzeichnis

Diagramm 1: Arbeitslosenquote in Österreich nach Bundesländern im Februar 2023, https://de.statista.com/statistik/daten/studie/289501/umfrage/arbeitslosenquote-in-oesterreich-nach-bundeslaendern/ – abgerufen am 07.03.2023	5
--	---

Anhänge

Anhang 1 – Interviewleitfaden

Anhang 2 – Transkription der Experteninterviews

Anhang 1 - Interviewleitfaden

Interviewleitfaden

Ziel des Interviews ist es zu erfahren welche Faktoren dazu beigetragen haben, dass sich das Revitalisierungsprojekt Schanzstraße 14 erfolgreich am Mietermarkt behauptet. Generell sollen Schlüsse anhand des Standortes gezogen werden, ob das Ziel des Stadtentwicklungsplans, dezentrale Strukturen zu stärken und weiterzuentwickeln, um ein Pendant zur Innenstadt zu schaffen, erreicht werden kann. Aus diesem Grund werden einerseits Fragen über das Gebäude Schanzstraße 14 gestellt, andererseits Fragen über die Wiener Stadtplanung.

Gebäudespezifische Fragen

Frage 1

Anhand welcher objektiven (wertfrei) und subjektiven (Erfahrungen und persönliche Vorlieben) Kriterien würden Sie das Objekt Schanzstraße 14 beurteilen?

Frage 2

Wie würden Sie das Gebäude anhand der folgenden Faktoren beurteilen?

Image als Bürostandort
Erreichbarkeit mit Individualverkehr
Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehr
Miethöhe*
*Anmerkung: In der Schanzstraße beträgt die Durchschnittsmiete EUR 13,50/m ² Im 15. Bezirk liegen die Mietpreise laut Marktberichten zwischen EUR 12,25/m ² – 16,70/m ²

Frage 3

Welche positiven Unterscheidungsmerkmale der Schanzstraße 14 fallen Ihnen gegenüber dem Gesamtbüromarkt ein?

Frage 4

Wie beurteilen Sie die technische Ausstattung des Gebäudes?

Frage 5

Sind Sie der Meinung, dass das Gebäude einen positiven Einfluss auf die Umgebung des Standortes hat?

Frage 6

Aktuell wird die Realisierung einer Photovoltaikanlage am Flachdach des Gebäudes geprüft. Wie beurteilen Sie das geplante Vorhaben?

Frage 7

Die folgenden Bilder zeigen die Innenausstattung einer Büroloft-Einheit. Wie beurteilen Sie die Ausstattung? Die Büro Ausstattung ist nicht zur Verfügung gestellt worden – Einrichtung erfolgte durch Mieter nach Übergabe.



Allgemeine Fragen

Eines der wichtigsten Ziele der Stadt Wien ist laut Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP) die Schaffung von nachhaltiger Mobilität (stetige Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes). Ein weiteres ist die Erhaltung von bestehenden Zentren und die Entwicklung von neuen Zentren.

Frage 1

Welche Maßnahmen müssen in Lagen außerhalb des Gürtels getroffen werden, damit dezentrale Strukturen verbessert werden können?

Frage 2

Können Ihrer Meinung nach Leuchtturmprojekte in Randlagen dazu beitragen die Umgebung maßgebend zu beeinflussen und dazu beitragen, dass neue Zentren entstehen?

Die Revitalisierung von stillgelegten Industrie- und Fabrikgebäuden ist eine städtebauliche Maßnahme.

Frage 3

Wie wichtig ist es Ihrer Meinung nach stillgelegte Gebäude zu revitalisieren, unter dem Gesichtspunkt, dass diese Gebäude in Randlagen der Stadt Wien liegen?

Anhang 2 – Transkription der Experteninterviews

Interview 1

1 A: Vielen Dank für Ihre Zeit, vor allem bei Ihrem dichten Terminkalender.

2 B: Gerne nehme ich mir die Zeit für das Interview.

3 A: Ziel meiner Arbeit ist es zu erfahren welche Faktoren dazu beigetragen haben,
4 dass sich das Gebäude Schanzstraße 14 erfolgreich am Mietermarkt behauptet.
5 Generell möchte ich Schlüsse anhand des Standortes ziehen, ob das Ziel des
6 Stadtentwicklungsplans, dezentrale Strukturen zu stärken und weiterzuentwickeln,
7 um ein Pendant zur Innenstadt zu schaffen, erreicht werden kann. Anhand welcher
8 objektiven und subjektiven Kriterien würden Sie das Objekt beurteilen?

9 B: Das Gebäude ist eine ehemalige Dorotheum-Filiale. Es hat eine schöne
10 Fassadenführung und ist dadurch ein Eyecatcher. Die Umgestaltung bzw. der Umbau
11 und die Umnutzung war wahrscheinlich einfacher als wie bei anderen Gebäuden da
12 es eine offene Struktur hat. Die offene Struktur ist auf die vorherige Nutzung
13 zurückzuführen, da man im Dorotheum Lagerflächen benötigt hat.

14 A: Und subjektiv betrachtet?

15 B: Subjektiv, das Gebäude hat einen schönen Charakter und passt gut in die
16 Schanzstraße. Das Gebäude passt auch gut zu dem Grünstreifen in der
17 Schanzstraße und ebenso so gut zu dem Park am Neusserplatz. Mir gefallen solche
18 alten Gebäude sehr gut, für mich persönlich sind alte Gebäude Eyecatcher.

19 A: Machen wir mit Frage 2 weiter. Wie würden Sie das Gebäude anhand der
20 Standortfaktoren Image als Bürostandort, Erreichbarkeit mit Individualverkehr,
21 Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr und der Miethöhe beurteilen? Beginnen
22 wir bitte mit dem Image als Bürostandort.

23 B: Das Gebäude hat sich sehr gut als Bürostandort etabliert und ist sehr repräsentativ.
24 Die Qualität der Revitalisierung und die Dachterrasse machen das Gebäude sehr
25 repräsentativ.

26 A: Wie beurteilen Sie das Image der Umgebung.

27 B: Sehr gut, die Umgebung hat ein gutes Image, da der Meiselmarkt und die Schmelz
28 in der Nähe sind. Das Gebäude liegt gut eingebettet zwischen diesen Orten. Die

29 Grünflächensituation ist nicht schlecht, aber diese kann man generell immer
30 verbessern in der Stadt.

31 A: Wie würden Sie die Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr beurteilen?

32 B: Die Erreichbarkeit ist gut gegeben. Werden Parkplätze vermietet?

33 A: Nein, aber die Garage am Meiselmarkt ist nicht weit entfernt und tagsüber kann
34 man auch sehr gut parken.

35 B: West- und Südbahn sind gut erreichbar, jedoch ist es eher entscheiden, dass
36 das Gebäude sehr gut öffentlich erschlossen ist. Die Nutzer und Besucher werden
37 vermutlich eher öffentlich anreisen als wie mit dem Auto.

38 A: Ja, manche Büronutzer reisen auch mit dem Auto an.

39 B: Okay, wenn man öffentliche Parkplätze verwendet, muss man zahlen. Die
40 Fahrradwege sind sehr gut ausgebaut und man kommt mit dem Fahrrad sehr gut zu
41 dem Gebäude.

42 A: Wie beurteilen Sie die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr?

43 B: Das Gebäude ist öffentlich sehr gut erreichbar. Die gute Anbindung ist für die
44 Büronutzer und auch die Besucher meiner Meinung nach, wesentlich wichtiger als die
45 Erreichbarkeit mit dem Auto.

46 A: Abschließend die Beurteilung der Miethöhe. Die Durchschnittsmiete im Gebäude
47 liegt bei 13,50 EUR/m². Im Gebiet Westen wo auch der 15. Bezirk einzuordnen ist,
48 liegt die Miete laut Marktberichten zwischen EUR 12,25/m² – 16,70/m.

49 B: Der Preis liegt im unteren durchschnittlichen Bereich für die Bürogebäude in der
50 Westregion. Für die Qualität des Gebäudes bzw. der Büroflächen ist der Preis sehr
51 gut.

52 A: Welche positiven Unterscheidungsmerkmale der Schanzstraße 14 fallen Ihnen
53 gegenüber dem Gesamtbüromarkt ein?

54 B: Alte Gebäude haben einen Mehrwert für Unternehmen die in der Kreativwirtschaft
55 angesiedelt sind. Die Schanzstraße 14 ist ein herausragendes Projekt für den
56 Büromarkt vor allem im Vergleich zum Neubau. Gerade Gebäude mit Geschichte und
57 Tradition ziehen spezielle Branchen an, dies ist ein Vorteil. Die Nutzung der
58 Dachterrasse ist ein Vorteil für die Mieter.

59 A: Wie beurteilen Sie die technische Ausstattung des Gebäudes?

60 B: Das notwendige ist vorhanden, besser gesagt die Ausstattung ist so wie man es in
61 einem Bürogebäude erwartet. Die Instandsetzung war sicher schwierig während der
62 Umbauphase.

63 A: Sind Sie der Meinung, dass das Gebäude einen positiven Einfluss auf die
64 Umgebung des Standortes hat?

65 B: Ja sicher, das Gebäude hat einen positiven Einfluss auf die Umgebung. Die
66 Aussenwirkung, der Standort und die Unternehmer bilden dies ab. Der Charakter ist
67 einfach anders als wie bei einem 0815 Gebiet.

68 A: Aktuell wird die Realisierung einer Photovoltaikanlage am Flachdach des
69 Gebäudes geprüft. Wie beurteilen Sie das geplante Vorhaben?

70 B: Ich finde solche Maßnahmen immer gut bzw. sehr positiv. Man muss abklären ob
71 das Projekt genehmigt wird und ob es den rechtlichen Bestimmungen der Stadt Wien
72 bzw. der einzelnen Dienststellen entspricht.

73 A: Die folgenden Bilder zeigen die Innenausstattung einer Büroloft-Einheit. Wie
74 beurteilen Sie die Ausstattung?

75 B: Die Fenster schaffen viel Licht, es gibt offene Räume und daher hat man sehr viele
76 Gestaltungsmöglichkeiten. Das Bürogebäude ist sehr repräsentativ und daher auch
77 für eine repräsentative Nutzung angedacht. Die Nutzer wollen Kunden empfangen,
78 ich denke hier an Architekten und Designer.

79 A: Abschließend möchte ich noch Fragen zum Thema Stadtentwicklungsplan stellen.
80 Eines der wichtigsten Ziele ist die Schaffung von nachhaltiger Mobilität und ein
81 weiteres ist die Erhaltung und Entwicklung von bestehenden Zentren. Dies führt mich
82 zur ersten Frage: Welche Maßnahmen müssen in Lagen außerhalb des Gürtels Ihrer
83 Meinung nach getroffen werden, damit dezentrale Strukturen verbessert werden
84 können?

85 B: Alte Gebäudestrukturen umzugestalten schafft Anziehungspunkte. Die
86 Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr ist generell sehr wichtig. Am Standort
87 des Bürogebäudes ist diese sehr gut gegeben und auch die Radnutzung in dieser
88 Gegend ist sehr gut.

89 A: Sind in der Umgebung des Gebäudes Vorhaben geplant?

90 B: Ja der Neusserplatz wird erweitert. Eine Fahrtrichtung wird gesperrt und dadurch
91 kann die Parkfläche vergrößert werden. Die Maßnahme wird die Aufenthaltsqualität

92 der Bewohner und auch die der Büronutzer wesentlich verbessern. Auch der
93 Kinderspielplatz wird vergrößert. Eventuell können auch Büronutzer den Spielplatz
94 nutzen wenn diese ihre Kinder in die Arbeit mitnehmen müssen. Auf der Schmelz wird
95 eine Fläche für öffentliche Nutzung ab dem Jahr 2024 entstehen. Die Nutzung der
96 Fläche wird eine Sport- und Freizeitnutzung sein. Die Größe des Areals wird ca. 2.400
97 m² haben. Diese Fläche wird vom ASKÖ abgetreten und durch die Stadt Wien
98 übernommen und betreut. Die Verkehrssituation bei der Überquerung des
99 Westbahnhofes sollte verbessert werden, dies ist in Planung. Es gibt den Rustensteg
100 für Fußgänger und die Schmelzbrücke die Autos, Autobusse und Fahrradfahrer
101 queren.

102 A: Machen wir bitte mit der nächsten Frage weiter: Sind Sie der Meinung, dass
103 Leuchtturmprojekte in Randlagen die Umgebung beeinflussen und bewirken, dass
104 neue Zentren entstehen?

105 B: Bei Leuchtturmprojekten ist die gemischte Nutzung sehr wichtig. In der
106 Schanzstraße haben wir eine Büronutzung und ein Restaurant wobei dieses im
107 höheren Segment angesiedelt ist. Für kurze Zeit hat das Restaurant einen
108 Mittagstisch angeboten, diese wollte ich eigentlich mal ausprobieren, zeitlich ist sich
109 dies leider jedoch nie ausgegangen.

110 A: Ich darf mit der letzten Frage das Interview abschließen: Die
111 Gebäuderevitalisierung ist eine städtebauliche Maßnahme. Wie wichtig ist es deiner
112 Meinung nach stillgelegte Gebäude zu revitalisieren, unter dem Gesichtspunkt, dass
113 diese Gebäude in Randlagen der Stadt Wien liegen?

114 B: Revitalisierungen sind generell wichtig, da dadurch Räume geöffnet werden, die
115 für die Bevölkerung zugänglich gemacht werden. Detailfragen sind natürlich, ob diese
116 Gebäude unter Denkmalschutz stehen und welche Nutzung ein Bauträger plant.

117 A: Finden Sie hier, dass hier die Kommunikation über Projekte zwischen Stadt Wien
118 und dem Bauträger eine bedeutende Rolle einnimmt.

119 B: Für diese Frage bin ich zu kurz im Amt muss ich ehrlich sagen. Alte Gebäude
120 atmen Geschichte, daher sollte man diese auch unbedingt erhalten. Die Aufgabe der
121 Stadt ist dafür zu sorgen, dass die Erhaltung durch entsprechende Widmungen
122 ermöglicht wird.

123 A: Ich darf mich herzlich für Ihre Zeit bedanken.

124 B: Sehr gerne es hat mich gefreut Ihnen bei Ihrer Masterthese helfen zu können.

Interview 2

1 A: Vielen Dank für deine Zeit.

2 B: Sehr gerne, ich freu mich dir helfen zu können.

3 A: Ich darf mit der Einleitung beginnen. Ziel meiner Arbeit ist es zu erfahren welche
4 Faktoren dazu beigetragen haben, dass sich das Gebäude Schanzstraße 14
5 erfolgreich am Mietermarkt behauptet. Generell möchte ich Schlüsse anhand des
6 Standortes ziehen, ob das Ziel des Stadtentwicklungsplans, dezentrale Strukturen zu
7 stärken und weiterzuentwickeln, um ein Pendant zur Innenstadt zu schaffen, erreicht
8 werden kann. Starten wir mit der ersten Frage. Anhand welcher objektiven und
9 subjektiven Kriterien würdest du das Objekt beurteilen?

10 B: Objektiv betrachtet würde ich sagen, die einzigartige Fassade. Die Dachterrasse
11 ist ein Alleinstellungsmerkmal des Gebäudes und die Büroflächen mit den
12 Zwischengeschossen bieten Raum für unterschiedliche Nutzungen. Subjektiv
13 betrachtet, ich könnte mir durchaus vorstellen in diesem Gebäude ein Büro
14 anzumieten, da ich im Loft einen großen Spielraum an verschiedenen
15 Einrichtungsmöglichkeiten hätte.

16 A: Nächste Frage. Wie würdest du das Gebäude anhand der Standortfaktoren Image
17 als Bürostandort, Erreichbarkeit mit Individualverkehr, Erreichbarkeit mit öffentlichen
18 Verkehr und der Miethöhe beurteilen? Beginnen wir bitte mit dem Image als
19 Bürostandort.

20 B: Den 15. Bezirk würde ich nicht als typische Bürogegend bezeichnen. Der Standort
21 würde ich mich neutral bewerten, sprich weder große Vorteile noch Nachteile. Der
22 Standort ist für mich weniger wichtig als wie die Nutzungsmöglichkeiten der
23 Büroflächen selbst.

24 A: Wie beurteilst du die Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr?

25 B: Die Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr betrachte ich als sehr gut. Die
26 Westautobahn erreicht man in einer viertel Stunde und auf die Südbahn gelangt
27 man auch sehr rasch. Das Gebäude hat keine Stellplätze, jedoch gibt es eine große
28 Parkgarage am Meiselmarkt. Die Fahrradwege in der Umgebung sind gut ausgebaut.

29 A: Und das Gebäude liegt in einer Wohngegend, tagsüber sind zahlreiche Stellplätze
30 in der Umgebung frei.

31 B: Ja, dies ist noch zusätzlich ein Vorteil.

32 A: Wie beurteilst du die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr?

33 B: Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Die U3 und die
34 Straßenbahn sind gleich in der Nähe. Man gelangt rasch in die Innenstadt und bis
35 zum Westbahnhof sind es nur 2 Stationen mit der U3.

36 A: Abschließend die Beurteilung der Miethöhe. Die Durchschnittsmiete im Gebäude
37 liegt bei 13,50 EUR/m². Im Gebiet Westen wo auch der 15. Bezirk einzuordnen ist,
38 liegt die Miete laut Marktberichten zwischen EUR 12,25/m² – 16,70/m.

39 B: Der Preis durchschnittlich gestaltet. Unternehmen können aufgrund der
40 Preisgestaltung langfristig in die Zukunft planen. Das Risiko von Kündigung durch
41 Mieter wird durch den Preis reduziert.

42 A: Welche positiven Unterscheidungsmerkmale der Schanzstraße 14 fallen dir
43 gegenüber dem Gesamtbüromarkt ein?

44 B: Das Objekt hat Geschichte und dadurch ist der Identifizierungsfaktor sehr hoch.
45 Der Grundriss der Büroloftseinheiten ermöglicht eine flexible Nutzung und auch die
46 Raumhöhe ist im Vergleich zu anderen Büroimmobilien einzigartig. Die Dachterrasse
47 kann man für Meetings und Firmenfeiern kostenlos nutzen.

48 A: Wie beurteilen Sie die technische Ausstattung des Gebäudes?

49 B: Die technische Ausstattung wirkt hochwertig, aber ich würde sagen, dass es Stand
50 der Technik ist, bzw. muss man sich dies von einem modernen Bürogebäude
51 erwarten.

52 A: Bist du der Meinung, dass das Gebäude einen positiven Einfluss auf die Umgebung
53 des Standortes hat?

54 B: Ich würde sagen, dass das Gebäude keine negativen Einflüsse für die Umgebung
55 hat. Die prominente Nutzung zieht eine Nutzerschicht an die eigentlich nicht typisch
56 für den 15. Bezirk ist.

57 A: Aktuell wird die Realisierung einer Photovoltaikanlage am Flachdach des
58 Gebäudes geprüft. Wie beurteilen Sie das geplante Vorhaben?

59 B: Wir haben gerade ein Projekt mit Nachrüstung einer Photovoltaikanlage
60 abgeschlossen. Die Maßnahme ist sehr gut für die Energieunabhängigkeit des
61 Gebäudes, allerdings ist dies bereits Standard bei Neubauprojekten. Am Ende des

62 Tages ist die Frage ob neben der Liftanlage zum Beispiel auch die Lüftung und
63 Heizung mit dem Strom der Anlage versorgt werden kann.

64 A: Ja da stimme ich dir zu. Wenn die Detailplanung abgeschlossen ist, kann man
65 diesbezüglich mehr sagen.

66 A: Die folgenden Bilder zeigen die Innenausstattung einer Büroloft-Einheit. Wie
67 beurteilen Sie die Ausstattung? Die Büro Ausstattung ist nicht zur Verfügung gestellt
68 worden – Einrichtung erfolgte durch Mieter nach Übergabe.

69 B: Ich sehe einen offenen Besprechungsraum, offene Arbeitsplätze und
70 Telefonzellen. Die hochmoderne Einrichtung der Büroräume zeigt einen starken
71 Gegensatz zu der denkmalgeschützten Fassade. Wenn man vor dem Gebäude steht,
72 denkt man nicht daran, dass im Inneren moderne Büros sind.

73 A: Abschließend möchte ich noch allgemeine Fragen zum Thema
74 Stadtentwicklungsplan stellen. Eines der wichtigsten Ziele ist die nachhaltige Mobilität
75 und ein weiteres ist die Erhaltung und Entwicklung von bestehenden Zentren. Dies
76 führ mich zur ersten Frage: Welche Maßnahmen müssen in Lagen außerhalb des
77 Gürtels getroffen werden, damit dezentrale Strukturen verbessert werden können?

78 B: In dezentralen Lagen ist die Erreichbarkeit der wichtigste Faktor für mich. Speziell
79 meine ich hier das Vorhandensein der U-Bahn aber auch Fuß- und Radwege sowie
80 Sharing und E-Bike Angebote. Dezentrale Lagen sind meistens sehr vom
81 motorisierten Verkehr geprägt bzw. sind die Räume darauf ausgelegt. Hier sollte man
82 unbedingt gegensteuern damit die Bedeutung des öffentlichen Verkehrs gewinnt. Es
83 sollten mehr Möglichkeiten geschaffen werden, dass man in Randlagen Autos
84 abstellen kann, um dann mit dem öffentlichen Verkehr in das Zentrum zu gelangen.

85 A: Wie siehst du das mit dem Grünraum in Randlagen?

86 B: In Randlagen gibt es von Haus aus mehr Bäume als wie in der Innenstadt. In der
87 Stadt ist jedoch hochwertiges Grün vorhanden, wie Parks, die von Menschen genutzt
88 werden können. Wenn man in Randlagen Grünraum schafft, muss definitiv auf die
89 Qualität geachtet werden.

90 A: Gut nächste Fragen: Bist du der Meinung, dass Leuchtturmprojekte in Randlagen
91 die Umgebung beeinflussen und bewirken, dass neue Zentren entstehen?

92 B: Ja auf jeden Fall. Große Projekte wie die Seestadt hatten den positiven Effekt,
93 dass die U-Bahn extra dafür verlängert wurde, da hier im großen Stil Wohnraum

94 geschaffen wurde. Große Immobilienprojekte, also Wohnungen und Büros, haben
95 generell den Effekt, dass sich noch zusätzlich Gastronomie und Einzelhandel
96 ansiedelt. Als weiteres Beispiel fällt mir der Hauptbahnhof mit dem Erste Bank Campus
97 ein. Der Nutzungsmix ist einzigartig.

98 A: Letzte Frage: Die Gebäuderevitalisierung ist eine städtebauliche Maßnahme. Wie
99 wichtig ist es deiner Meinung nach stillgelegte Gebäude zu revitalisieren, unter dem
100 Gesichtspunkt, dass diese Gebäude in Randlagen der Stadt Wien liegen?

101 B: Ich finde es sehr wichtig nicht genutzte Gebäudestrukturen, die im Bestand liegen
102 zu revitalisieren. Man schafft durch diese Maßnahme eine Rückführung der Nutzung.
103 Neue Gewerbe und Bürostandorte können sich ansiedeln und dadurch wird die
104 Umgebung neu belebt und es können Synergieeffekte auftreten. Die Projekte haben
105 einen hohen Wiedererkennungsfaktor mit Identifizierung aufgrund des einzigartigen
106 Erscheinungsbildes. Gerade aus raumplanerischer Sicht ist die Maßnahme ideal, um
107 Bauflächen einzusparen bzw. den Bauflächenverbrauch zu reduzieren und um
108 Ressourcen zu schonen.

109 A: Vielen Dank für deine Zeit.

110 B: Sehr gerne.

Interview 3

1 A: Vielen Dank für Ihre Zeit. Ich finde Ihr Büro sehr schön.

2 B: Sehr gerne, ja auf die Büroausstattung habe ich sehr großen Wert gelegt.

3 A: Ich darf mit der Einleitung beginnen. Ziel meiner Arbeit ist es zu erfahren welche
4 Faktoren dazu beigetragen haben, dass sich das Gebäude Schanzstraße 14
5 erfolgreich am Mietermarkt behauptet. Generell möchte ich Schlüsse anhand des
6 Standortes ziehen, ob das Ziel des Stadtentwicklungsplans, dezentrale Strukturen zu
7 stärken und weiterzuentwickeln, um ein Pendant zur Innenstadt zu schaffen, erreicht
8 werden kann. Starten wir mit der ersten Frage. Anhand welcher objektiven und
9 subjektiven Kriterien würden Sie das Objekt beurteilen?

10 B: Es gibt eine starke Nachfrage an Lofts in Wien vor allem für Unternehmen aus der
11 Kreativbranche. Die Lage und Infrastruktur spielen hier weniger eine Rolle als die
12 Identität des Objektes. Wir mussten aus unserem ehemaligen Büro ausziehen und
13 die Schanzstraße war absolut perfekt für unsere Tätigkeit. Die Konzeption der
14 Lofteinheiten ist so gestaltet, dass man bei der Einrichtung sich frei entfalten hat
15 können, die Einheiten sind offen und einmalig. Meine Mitarbeiter haben offene Büros
16 und für längere Telefonate haben wir Telefonzellen eingerichtet. Das Büro ist zwar in
17 einer Randlage aber der Meiselmarkt ist in der Nähe und das hat für uns einfach
18 gepasst.

19 A: Wie betrachten Sie das Objekt subjektiv?

20 B: Subjektiv betrachtet, ein Mitarbeiter und ich wohnen im 13. Bezirk und wir gelangen
21 sehr schnell in das Büro. Ich wollte unbedingt ein Loft anmieten, da wir offen arbeiten.
22 Jeder meine Kunden findet das Büro großartig aber nicht alle können sich vorstellen
23 hier zu arbeiten.

24 A: Kommen wir zu Frage 2: Wie würden Sie das Gebäude anhand der
25 Standortfaktoren Image als Bürostandort, Erreichbarkeit mit Individualverkehr,
26 Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr und der Miethöhe beurteilen? Beginnen
27 wir bitte mit dem Image als Bürostandort.

28 B: Fairerweise muss man sagen, dass es sich hier um keine Bürostandort handelt.
29 Das Objekt ist 1A jedoch in falscher Lage.

30 A: Wie beurteilen Sie die Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr?

31 B: Die Erreichbarkeit mit dem individualen Verkehr ist sehr gut. Man findet immer
32 einen Parkplatz vor dem Gebäude, dies ist gegenüber anderen Standorten ein Vorteil.
33 Auch wenn Süd- und Westautobahn gut erreichbar sind spielt für uns dies keine Rolle.

34 A: Wie beurteilen Sie die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr?

35 B: Besser geht es nicht, wir haben viele Projekte entlang der U3.

36 A: Abschließend die Beurteilung der Miethöhe. Die Durchschnittsmiete im Gebäude
37 liegt bei 13,50 EUR/m². Im Gebiet Westen wo auch der 15. Bezirk einzuordnen ist,
38 liegt die Miete laut Marktberichten zwischen EUR 12,25/m² – 16,70/m.

39 B: Ich würde nicht sagen günstig aber total fair. Ein anderes Loft zu diesem Preis wird
40 man nicht finden, vor allem mit der Dachterrasse.

41 A: Welche positiven Unterscheidungsmerkmale der Schanzstraße 14 fallen Ihnen
42 gegenüber dem Gesamtbüromarkt ein?

43 B: Das Loft mit 5 Meter Raumhöhe ist einmalig und auch natürlich die Dachterrasse.
44 Während der Pandemie haben wir öfters das Mittagessen auf der Dachterrasse zu
45 uns genommen. Die Fahrradabstellplätze im Hof sind sehr gut. Gegenüber einem
46 Altbau hat man eine sehr flexibel Gestaltungsmöglichkeiten.

47 A: Wie beurteilen Sie die technische Ausstattung des Gebäudes?

48 B: Die technische Ausstattung ist Stand der Technik und entspricht daher dem was
49 man sich erwarten kann. Heizung, Kühlung, Be- und Entlüftung, zwei Lifte, genau,
50 dass was wir für unsere Zwecke brauchen.

51 A: Sind Sie der Meinung, dass das Gebäude einen positiven Einfluss auf die
52 Umgebung des Standortes hat?

53 B: Das glaube ich weniger, es hat keinen positiven Einfluss auf die direkte Umgebung.
54 Einen positiven Einfluss hat es auf mein Team und auf die Besucher. Entlang der
55 Hütteldorferstraße und der Felberstraße gibt es kaum ein Haus, dass nicht saniert
56 wurde. Der Bezirk ist sehr stark im kommen und dadurch wird das Gebäude mehr zu
57 gelten gebracht. Eine Mikrolage ist durch das Bürohaus nicht entstanden.

58 A: Aktuell wird die Realisierung einer Photovoltaikanlage am Flachdach des
59 Gebäudes geprüft. Wie beurteilen Sie das geplante Vorhaben?

60 B: Energieunabhängigkeit und Kostenreduzierung ist sehr wichtig. Greenbuilding ist
61 ein wichtiges Thema. Kein internationaler Konzern würde ein Gebäude ohne

62 Zertifizierung anmieten, da diese nachweisen müssen, dass sie etwas für den CO2
63 Abdruck getan haben.

64 A: Die folgenden Bilder zeigen die Innenausstattung einer Büroloft-Einheit. Wie
65 beurteilen Sie die Ausstattung? Die Büro Ausstattung ist nicht zur Verfügung gestellt
66 worden – Einrichtung erfolgte durch Mieter nach Übergabe.

67 B: Bei den Bildern handelt es sich ja um unser Büro.

68 A: Genau, danke noch mal dafür, dass ich diese für die Masterarbeit nutzen darf.

69 B: Bitte. Ja die offene Struktur lässt viele Gestaltungsmöglichkeiten zu. Unser
70 Besprechungsraum und die Arbeitsplätze sind offen. Wir telefonieren sehr viel und
71 weil man dafür Ruhe benötigt haben wir Telefonzellen eingerichtet. Alles unerse
72 Kunden finden das Büro sehr ansprechend. Es kann sich jedoch nicht jeder vorstellen
73 hier zu arbeiten. Wenn man für die Arbeit viel Ruhe benötigt dann ist dieses Büro
74 dafür nicht geeignet.

75 A: Abschließend möchte ich noch allgemeine Fragen zum Thema
76 Stadtentwicklungsplan stellen. Eines der wichtigsten Ziele ist die nachhaltige Mobilität
77 und ein weiteres ist die Erhaltung und Entwicklung von bestehenden Zentren. Dies
78 führ mich zur ersten Frage: Welche Maßnahmen müssen in Lagen außerhalb des
79 Gürtels getroffen werden, damit dezentrale Strukturen verbessert werden können?

80 B: Grundsätzlich glaube ich, dass das Hauptkriterium die U-Bahn ist. Wenn man keine
81 U-Bahn in der Nähe hat, wird ein Büroobjekt nur äußerst schwer zu vermieten sein.
82 Wenn es um rationale Entscheidungen geht, ist die Erreichbarkeit wichtig. Was die
83 Stadt tun könnte, wäre, dass alte Substanz nicht abgerissen wird. Die Stadt Wien
84 bewilligt nur 0815 Projekte.

85 A: Machen wir weiter. Sind Sie der Meinung, dass Leuchtturmprojekte in Randlagen
86 die Umgebung beeinflussen und bewirken, dass neue Zentren entstehen?

87 B: Auf jeden Fall. Die Gasometer-Gegend war früher eine Gstätten und diese hat sich
88 sehr gut entwickelt. Hauptbahnhof, Icon und Praterstern, das sind alles
89 Stadtentwicklungsgebiete, die es vor rund 15 Jahren noch nicht gab. Mit richtigen
90 Widmungen und durch die Unterstützung durch die Stadt Wien ist sehr viel
91 umzusetzen. Eine Errichtung von Gebäuden mit durchmischter Nutzung sollte das
92 Ziel sein.

93 A: Die Gebäuderevitalisierung ist eine städtebauliche Maßnahme. Wie wichtig ist es
94 deiner Meinung nach stillgelegte Gebäude zu revitalisieren, unter dem Gesichtspunkt,
95 dass diese Gebäude in Randlagen der Stadt Wien liegen?

96 B: Ich halte dies für wichtig. Da könnte man in Industriegebieten die Gegend massiv
97 aufwerten. Als Beispiel St. Marx ist gut umgesetzt worden. Die Nachfrage wäre am
98 Mietermarkt auf jeden Fall gegeben für ansprechende Objekte. Für diese könnte man
99 in Kauf nehmen, dass man mit dem Bus oder der Straßenbahn hinfährt. In anderen
100 Ländern ist hier mehr möglich. Man sollte die vorhandene Architektur einer Stadt mehr
101 nutzen. Ich beobachte auch am Markt, dass immer mehr Büromieter aus dem Altbau
102 verschwinden. In Wien spielt die Lage eine untergeordnete Rolle, da die U-Bahn
103 meistens in der Nähe ist. Einen Kompromiss bei der Lage kann man eingehen beim
104 Objekt nicht.

105 A: Danke für das Interview. Ich darf Ihnen einen schönen Abend wünschen.

106 B: Bitte sehr gerne, ich wünsche Ihnen auch einen schönen Abend.

Interview 4

1 A: Vielen Dank für Ihre Zeit, ich sehe Sie haben das Büro seit Übergabe bereits sehr
2 schön eingerichtet.

3 B: Ja, die Einrichtung ist schon sehr fortgeschritten, Pflanzen und ein paar
4 Kleinigkeiten fehlen noch, aber es wird.

5 A: Sehr gut, ich darf mit der Einleitung starten. Ziel meiner Arbeit ist es zu erfahren
6 welche Faktoren dazu beigetragen haben, dass sich das Gebäude Schanzstraße 14
7 erfolgreich am Mietermarkt behauptet. Generell möchte ich Schlüsse anhand des
8 Standortes ziehen, ob das Ziel des Stadtentwicklungsplans, dezentrale Strukturen zu
9 stärken und weiterzuentwickeln, um ein Pendant zur Innenstadt zu schaffen, erreicht
10 werden kann. Starten wir mit der ersten Frage. Anhand welcher objektiven und
11 subjektiven Kriterien würden Sie das Objekt beurteilen?

12 B: Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und hat aufgrund der Fassade eine
13 einzigartige Architektur. Die Lofteinheiten mit den Zwischengeschossen haben eine
14 offene Struktur, die viel Flexibilität bei der Einrichtung ermöglicht. Die Dachterrasse
15 kann für Firmenfeiern und Besprechungen genutzt werden.

16 A: Und subjektiv betrachtet?

17 B: Unter anderem habe ich mich für die Anmietung entschieden, da mir Lofts aufgrund
18 der Raumhöhe sehr gut gefallen.

19 A: Machen wir mit Frage 2 weiter. Wie würden Sie das Gebäude anhand des
20 Standortfaktors Image als Bürostandort beurteilen?

21 B: Das Gebäude hat ein sehr gutes Image da die Revitalisierung sehr qualitativ
22 durchgeführt wurde. Das Image des 15. Bezirkes ist nicht gut. Die Gegend ist eher
23 untypisch für einen Bürostandort.

24 A: Wie beurteilen Sie die Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr?

25 B: Die Erreichbarkeit mit dem Auto ist gut. Da wir als Architekten viele
26 Auswärtstermine haben ist es ein Vorteil, dass man rasch auf die Süd- und
27 Westautobahn kommt. Mit dem Auto quer durch die Stadt zu fahren, nimmt jedoch
28 viel Zeit in Anspruch.

29 A: Und die Stellplatzsituation?

30 B: Stellplätze können nicht angemietet werden, wir haben allerdings 2 Stellplätze 4
31 Häuser weiter angemietet, also sind die fehlenden Stellplätze kein Problem.
32 Geschäftspartner, die zu uns ins Büro für Besprechungen kommen, finden immer
33 unmittelbar in der Umgebung einen Parkplatz.

34 A: Weiter geht es mit der Beurteilung der Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr.

35 B: Der Erreichbarkeit mit der U-Bahn und auch mit der Straßenbahn ist sehr gut.
36 Meine Mitarbeiter schätzen die öffentliche Anbindung sehr. Ein Kollege wohnt in St.
37 Pölten und fährt täglich mit dem Zug nach Wien, vom Westbahnhof fährt man nur 2
38 Stationen mit der U-Bahn zu unserem Bürostandort.

39 A: Abschließen möchte ich mit der Beurteilung der Miethöhe. Die Durchschnittsmiete
40 im Gebäude liegt bei 13,50 EUR/m². Im Gebiet Westen wo auch der 15. Bezirk
41 einzuordnen ist, liegt die Miete für Büroimmobilien laut Marktberichten zwischen EUR
42 12,25/m² – 16,70/m.

43 B: Wir haben eine zweite Einheit im Haus angemietet, wie Sie ja wissen. Einen
44 Standort in einem anderen Gebäude haben wir aufgegeben und nun sind wir endlich
45 in einem Gebäude. Die durchschnittliche Miethöhe war unter anderem
46 ausschlaggebend für die Entscheidung der Anmietung einer weiteren Einheit. Ich
47 glaube nicht, dass man viele Lofteinheiten zu diesem Preis in Wien findet.

48 A: Welche positiven Unterscheidungsmerkmale der Schanzstraße 14 fallen Ihnen
49 gegenüber dem Gesamtbüromarkt ein?

50 B: Ein Unterscheidungsmerkmal sind die offenen Raumstrukturen und die
51 Raumhöhe. Die Größe der Lofteinheiten würde ich vorteilhaft bezeichnen, in anderen
52 Gebäuden hat man lediglich die Möglichkeit größere Flächen anzumieten. Kann man
53 Büroeinheiten vergrößern und verkleinern?

54 A: Ja, dies ist möglich. Vergangenen Sommer haben wir eine Büroeinheit verkleinert
55 und die zweite Einheit die entstanden ist, wurde neu vermietet. Fallen Ihnen noch
56 weitere Merkmale ein?

57 B: Ja, die Dachterrasse. Die kostenlose Nutzung der Dachterrasse für uns Mieter ist
58 großartig. Wir hatten schon zwei sehr schöne Firmenfeiern.

59 A: Wie beurteilen Sie die technische Ausstattung des Gebäudes?

60 B: Die technische Nachrüstung während den Bauarbeiten war sicher keine einfache
61 Angelegenheit. Die vorhandenen Anlagen sind sehr modern, technische Gebrechen

62 gab es in der Vergangenheit wenige. In modernen Bürogebäuden wird eine
63 hochwertige Ausführung von Mietern vorausgesetzt, speziell die Kühlung im Sommer
64 ist sehr wichtig.

65 A: Sind Sie der Meinung, dass das Gebäude einen positiven Einfluss auf die
66 Umgebung des Standortes hat?

67 B: Das Gebäude macht optisch einen schönen Eindruck. Auf die Umgebung selbst
68 hat das Bürogebäude keine direkten Einfluss. Die Büromieter fördern die vorhandene
69 Gastronomie in der Mittagspause. Das Restaurant mit Haubenküche macht das
70 Gebäude allerdings bekannter bzw. zieht Menschen an die sonst nie in den 15. Bezirk
71 fahren würden.

72 A: Aktuell wird die Realisierung einer Photovoltaikanlage am Flachdach des
73 Gebäudes geprüft. Wie beurteilen Sie das geplante Vorhaben?

74 B: Ja ich finde die Maßnahme sehr gut. Wir haben den Auftrag für die Planung der
75 Anlage erhalten. Aktuell sind wir noch in der Anfangsphase der Planung. Wenn die
76 Planung abgeschossen ist, wird sich zeigen, wie viel Strom produziert werden kann.
77 Ziel ist es, dass auch die Heizungs- und Lüftungsanlage mit dem erzeugten Strom
78 betrieben werden. Die Umrüstung auf Energieautarkheit ist gerade im Trend und im
79 Neubau planen wir oft die Anlagen standartmäßig mit ein.

80 A: Die folgenden Bilder zeigen die Innenausstattung einer Büroloft-Einheit. Wie
81 beurteilen Sie die Ausstattung? Die Büro Ausstattung ist nicht zur Verfügung gestellt
82 worden – Einrichtung erfolgte durch Mieter nach Übergabe.

83 B: Ein Loft schafft viele Möglichkeiten und man kann sehr flexibel in die Zukunft
84 planen und Abteilungen schaffen. Es sieht sehr ansprechend aus und man sieht, dass
85 in diesem Büro die Möglichkeiten sehr gut ausgenutzt wurden unter anderem mit den
86 Telefonzellen. Wir haben in unserem Büro aufgrund der offenen Struktur genügend
87 Platz und haben eine Modellbauwerkstatt eingerichtet und für unsere Kunden haben
88 wir Tafeln mit den Projekten ausgestellt. Unser Arbeitsplatz ist wie ein Großraumbüro,
89 für andere berufliche Tätigkeiten ist dies allerdings nicht immer von Vorteil denke ich.

90 A: Abschließend möchte ich noch allgemeine Fragen zum Thema
91 Stadtentwicklungsplan stellen. Eines der wichtigsten Ziele ist die nachhaltige Mobilität
92 und ein weiteres ist die Erhaltung und Entwicklung von bestehenden Zentren. Dies
93 führ mich zur ersten Frage: Welche Maßnahmen müssen in Lagen außerhalb des
94 Gürtels getroffen werden, damit dezentrale Strukturen verbessert werden können?

95 B: Dezentrale Strukturen können verbessert werden in dem kleine unterschiedliche
96 Zentren entstehen. Zum Beispiel: ein Bürostandort funktioniert nur wenn in der
97 direkten Umgebung das Leben funktioniert. Die öffentliche Anbindung muss gegeben
98 sein und auch eine gute Durchmischung mit Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.
99 Dieser Standort hat eine gute Durchmischung da sich ein Markt in der Nähe befindet.
100 Die Post ist in wenigen Minuten erreichbar. Unser Firmenkonto haben wir bei der
101 Ersten Bank, eine Filiale liegt nicht weit entfernt in der Hütteldorferstraße.

102 A: Sind Sie der Meinung, dass Leuchtturmprojekte in Randlagen die Umgebung
103 beeinflussen und bewirken, dass neue Zentren entstehen?

104 B: Leuchtturmprojekte in Randlagen schaffen viel für die Umgebung. Ein
105 Leuchtturmprojekt verändert Gebiete und schafft dezentrale Zentren, wenn der
106 Nutzermix gegeben ist.

107 A: Was fällt Ihnen zur Seestadt ein?

108 B: Die öffentliche Anbindung ist mit der U2 sehr gut. Ob die Durchmischung mit
109 Restaurants und Kaffeehäusern gut umgesetzt wurde ist fraglich.

110 A: Wie wichtig ist es deiner Meinung nach stillgelegte Gebäude zu revitalisieren, unter
111 dem Gesichtspunkt, dass diese Gebäude in Randlagen der Stadt Wien liegen?

112 B: Grundsätzlich bieten stillgelegte Gebäude ein Potential da die Flächen bereits
113 vorhanden sind. Die Geschichte von stillgelegten Gebäuden wird weitererzählt und
114 nicht neu geschaffen. Im Neubau können nicht die gleichen Flächen geschaffen
115 werden wie zum Beispiel in einer stillgelegten Fabrik. Natürlich werden keine neuen
116 Bauflächen benötigt und dadurch kommt es zu weniger Flächenversiegelung.

117 A: Vielen Dank. Ich wünsche Ihnen einen schönen Abend.

118 B: Bitte gerne, schönen Abend.

Interview 5

1 A: Vielen Dank, dass Sie sich Zeit für mein Interview genommen haben.

2 B: Ich freue mich Ihnen weiterhelfen zu können.

3 A: Ich darf mit der Einleitung beginnen. Ziel meiner Arbeit ist es zu erfahren welche
4 Faktoren dazu beigetragen haben, dass sich das Gebäude Schanzstraße 14
5 erfolgreich am Mietermarkt behauptet. Generell möchte ich Schlüsse anhand des
6 Standortes ziehen, ob das Ziel des Stadtentwicklungsplans, dezentrale Strukturen zu
7 stärken und weiterzuentwickeln, um ein Pendant zur Innenstadt zu schaffen, erreicht
8 werden kann. Starten wir mit der ersten Frage. Anhand welcher objektiven und
9 subjektiven Kriterien würden Sie das Objekt beurteilen?

10 B: Ein interessantes Haus einer ehemaligen Gewerbeeinheit, ähnlich einem
11 städtischen Fabriksgebäude. Man sieht selten so ein Haus, dass selbstständig
12 dasteht und man es auch von der Straße her komplett sieht. Das Gebäude ist
13 professionell entwickelt und revitalisiert worden, in Hinblick auf Büronutzung. Die
14 schwierige Raumnutzung vor der Entwicklung wurde perfekt in Büronutzung
15 umgewandelt und der Zeitgeist wurde getroffen mit Lofteinheiten. Die vermieteten
16 Einheiten sind überschaubar groß und dadurch erhält man einen guten Mietermix.
17 Die Leerstandsrate wird gering sein bzw. nicht vorhanden da man in diesem Gebäude
18 nicht ganze Stockwerke vermietet.

19 A: Und subjektiv betrachtet?

20 B: Subjektiv betrachtet gefällt mir das Restaurant mit Haubenküche besonders gut.
21 Ich habe das Restaurant bereits mehrmals besucht und den Blick von der
22 Dachterrasse genossen.

23 A: Machen wir mit Frage 2 weiter. Wie würden Sie das Gebäude anhand der
24 Standortfaktoren Image als Bürostandort, Erreichbarkeit mit Individualverkehr,
25 Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr und der Miethöhe beurteilen? Beginnen
26 wir bitte mit dem Image als Bürostandort.

27 B: Es würde kaum jemand den Standort als Bürostandort betrachten. Jedoch sind
28 einige Dienstleister in der direkten Umgebung wie die Post, Bank und der
29 Meiselmarkt.

30 A: Wie beurteilst du die Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr?

31 B: Die Erreichbarkeit mit dem Auto ist sehr gut gegeben. Das einzige mühsame ist
32 die Stausituation in der Johnstraße. Quer durch die Stadt zu fahren von diesem
33 Standortort ist eher mühsam aber auf die Süd- und Westautobahn gelangt man sehr
34 rasch. Werden Stellplätze vermietet?

35 A: Nein, Stellplätze gibt es keine im Objekt.

36 B: Okay aber in der direkten Umgebung gibt es immer freie Parkplätze und auch in
37 der Meiselmarktparkgarage kann man gut parken.

38 A: Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr?

39 B: Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr ist sehr gut, es ist ja ein
40 Verkehrsknotenpunkt.

41 A: Wie würden Sie die Miethöhe beurteilen. Ergänzend darf ich festhalten, dass die
42 Durchschnittsmiete im Gebäude bei 13,50 EUR/m² liegt. Im Gebiet Westen wo auch
43 der 15. Bezirk einzuordnen ist, liegt die Miete für Büroimmobilien laut Marktberichten
44 zwischen EUR 12,25/m² – 16,70/m.

45 B: Die Miethöhe ist ein toller Preis vor allem bei dieser Qualität des Hauses. Potente
46 Mieter wird man aber meiner Meinung nach aufgrund der geringen Größe der
47 Lofteinheiten nicht erhalten.

48 A: Welche positiven Unterscheidungsmerkmale der Schanzstraße 14 fallen Ihnen
49 gegenüber dem Gesamtbüromarkt ein?

50 B: Es ist ein individuelles sehr schönes Projekt. Man sieht so ein Gebäude selten.
51 Aufgrund meiner Tätigkeit sehe ich sehr viele Büros, auf den ersten Blick habe ich
52 nicht daran gedacht, dass es sich hierbei um ein Bürogebäude handelt. Der 360° Blick
53 von der Dachterrasse ist einmalig.

54 A: Wie beurteilen Sie die technische Ausstattung des Gebäudes?

55 B: Das Gebäude ist technisch sehr gut ausgestattet. Lüftung, Heizung und Kühlung
56 im Vergleich zum Altbau wo man keine technische Ausstattung hat, großartig. In
57 modernen Bürogebäuden muss man sich diesen Stand allerdings erwarten.

58 A: Sind Sie der Meinung, dass das Gebäude einen positiven Einfluss auf die
59 Umgebung des Standortes hat?

60 B: Das Gebäude hat meiner Meinung nach einen positiven Einfluss auf die
61 Umgebung. Der 15. Bezirk ist im Bereich der Stadthalle bis zur Kreuzung

62 Hütteldorferstraße/Johnstraße ein schöner Stadtteil der sich zum Rest des Bezirkes
63 deutlich abhebt. Viele Altbauten wurden hier hochwertig saniert. Das Gebäude ist ein
64 Signature Haus. Auch das Gebiet auf der Schmelz ist sehr hochwertig und das
65 Gebäude liegt ja nur wenige Geh-Minuten entfernt.

66 A: Aktuell wird die Realisierung einer Photovoltaikanlage am Flachdach des
67 Gebäudes geprüft. Wie beurteilen Sie das geplante Vorhaben?

68 B: Ich finde das Projekt gut, allerdings ist schlussendlich die Frage wie viel Energie
69 produziert werden kann. Gut wäre, wenn neben dem Lift usw. auch die Heizung und
70 Kühlung betrieben werden könnte. Kurz gesagt Energieunabhängigkeit ist ein
71 wichtiges Thema für die Zukunft.

72 A: Eine Kostensenkung für Mieter ist egal da diese die Betriebskosten ohnehin in die
73 steuerlichen Absetzungen mit reinnehmen. Nice to have wenn man das Gebäude als
74 serviced Apartments vermieten würde für Langzeitmieter ist es aber egal.

75 A: Die folgenden Bilder zeigen die Innenausstattung einer Büroloft-Einheit. Wie
76 beurteilen Sie die Ausstattung? Die Büro Ausstattung ist nicht zur Verfügung gestellt
77 worden – Einrichtung erfolgte durch Mieter nach Übergabe.

78 B: Schön, modern und ansprechend eingerichtet. Aufgrund der offenen Strukturen
79 hat man viele Möglichkeiten in der Gestaltung. Die Raumhöhe in dem Loft ist einmalig
80 und auch die Zwischengeschosse.

81 A: Abschließend möchte ich noch allgemeine Fragen zum Thema
82 Stadtentwicklungsplan stellen. Eines der wichtigsten Ziele ist die nachhaltige Mobilität
83 und ein weiteres ist die Erhaltung und Entwicklung von bestehenden Zentren. Dies
84 führ mich zur ersten Frage: Welche Maßnahmen müssen in Lagen außerhalb des
85 Gürtels getroffen werden, damit dezentrale Strukturen verbessert werden können?

86 B: Außerhalb des Gürtels, ich glaube, dass die Büros und Geschäftsinfrastruktur sich
87 generell entlang der U-Bahn entwickelt. Mit dem aktuellen Projekt Bau der U5 und
88 Verlegung der U2 wird der Wiener Berg erschlossen. Das einzige, was mir noch
89 einfällt ist, dass die Stadt Wien bessere Leitsysteme für die zahlreichen Radwege
90 schaffen könnte. Viele Radwege sind zu eng und man weiß oft nicht, wie man die
91 Kreuzungen queren soll. Die Fahrradleitsysteme die von der Stadt angeboten werden,
92 finde ich sehr gut.

93 A: Sind Sie der Meinung, dass Leuchtturmprojekte in Randlagen die Umgebung
94 beeinflussen und bewirken, dass neue Zentren entstehen?

95 B: Wenn man Berlin kennt, weiß man wie großartig Wien ist. In Berlin findet man oft
96 die Zentren nicht. In Wien würde ich Märkte als Zentren sehen. Meiselmarkt und
97 Rochusmarkt zu Beispiel, um diese Märkte hat sich sehr viel entwickelt. Generell
98 tragen Märkte dazu bei, dass sich um diese Standorte viel entwickelt, da Märkte
99 meiner Meinung nach einen guten Mix an Angebot haben. Gasometer schlecht,
100 Hauptbahnhof steril und komisch. Eine Ansammlung von McDonalds und Co als
101 Mieter in diesen Gebäuden. Es gibt keine Durchmischung von unterschiedlichen
102 Restaurants. Kebap, Sushi etc. wäre gut und attraktiv, also wie eine Durchmischung
103 wie man sie auf Märkten findet.

104 A: Ich darf das Interview mit der letzten Frage abschließen. Die
105 Gebäuderevitalisierung ist eine städtebauliche Maßnahme. Wie wichtig ist es deiner
106 Meinung nach stillgelegte Gebäude zu revitalisieren, unter dem Gesichtspunkt, dass
107 diese Gebäude in Randlagen der Stadt Wien liegen?

108 B: Unbedingt, dies ist eine sehr wichtige Maßnahme. Flächensparend und die
109 Nachfrage am Mietermarkt wäre nach einmaligen Gebäuden mit Charakter sehr hoch.
110 Mir fallen allerdings gerade keine Gebäude ein, wo eine Revitalisierung noch möglich
111 ist.

112 A: Vielen Dank, dass Sie sich Zeit genommen haben für das Interview.

113 B: Sehr gerne.

Interview 6

- 1 A: Vielen Dank für Ihre Zeit.
- 2 B: Ja bitte, sehr gerne werde ich die Fragen beantworten.
- 3 A: Ich darf mit der Einleitung beginnen. Ziel meiner Arbeit ist es zu erfahren welche
4 Faktoren dazu beigetragen haben, dass sich das Gebäude Schanzstraße 14
5 erfolgreich am Mietermarkt behauptet. Generell möchte ich Schlüsse anhand des
6 Standortes ziehen, ob das Ziel des Stadtentwicklungsplans, dezentrale Strukturen zu
7 stärken und weiterzuentwickeln, um ein Pendant zur Innenstadt zu schaffen, erreicht
8 werden kann. Starten wir mit der ersten Frage. Anhand welcher objektiven und
9 subjektiven Kriterien würden Sie das Objekt beurteilen?
- 10 B: Ich denke, dass das Haus aufgrund seiner Architektur ein Alleinstellungsmerkmal
11 hat. Die Eigentümerin hat sich für den Ankauf der Liegenschaft aufgrund der
12 exzellenten Lage und der vielen Gestaltungsmöglichkeiten des Gebäudes
13 entschieden. Der ursprüngliche Nutzen war mit Tanzstudio und Veranstaltungsraum
14 angedacht, diese ist jedoch kurzfristig abgesagt worden und es wurde eine
15 Büronutzung entschieden. Seit der Pandemie sind wir sehr froh, dass es zu dieser
16 Entscheidung gekommen ist.
- 17 A: Wie betrachten Sie das Gebäude subjektiv?
- 18 B: Ich könnte mir sehr gut vorstellen in diesem Büro zu arbeiten. Die Lofts lassen
19 viel Spielraum für Individualisten, ich selbst bezeichne mich auch als Individualist.
- 20 A: Machen wir mit der 2. Frage weiter: Wie würden Sie das Gebäude anhand der
21 Standortfaktoren Image als Bürostandort, Erreichbarkeit mit Individualverkehr,
22 Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr und der Miethöhe beurteilen? Beginnen
23 wir bitte mit dem Image als Bürostandort.
- 24 B: Eine upcoming Gegend. Ich würde das Image als gut bezeichnen, in der Zukunft
25 wird sich das Image auf jeden Fall verbessern.
- 26 A: Ist dies eine typische Bürogegend in Ihren Augen?
- 27 B: Nein als einen Bürostandort sehe ich die Gegend nicht. Die Umgebung bietet
28 jedoch eine sehr gute Infrastruktur, mit vielen Essensmöglichkeiten, eine Postfiliale
29 ist in der Nähe und auch eine Bank.
- 30 A: Wie würden Sie die Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr beurteilen?

31 B: Die Möglichkeit einer Anmietung von Stellplätzen gibt es nicht. Da der Standort
32 jedoch in einer Wohngegend ist, stehen tagsüber ausreichend Stellplätze zur
33 Verfügung. Die Meiselmarkt Tiefgarage gibt es natürlich auch noch. Mit dem Auto
34 gelangt man sehr schnell in den Süden als auch in den Westen, gegenüber anderen
35 Lagen ist dies sicher ein Vorteil. Gibt es E-Ladestationen im Haus?

36 A: Nein gibt es noch nicht.

37 B: Okay, dies sollte auf jeden Fall in absehbarer Zeit umgerüstet werden.

38 A: Weiter geht es mit der Beurteilung mit der Erreichbarkeit mit dem öffentlichen
39 Verkehr.

40 B: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind Top. U3, Straßenbahn und auch eine
41 Autobusstation sind in unmittelbarer Nähe. Das Gebäude ist nur wenige Gehminuten
42 von den Stationen entfernt.

43 A: Abschließend darf ich noch um die Beurteilung der Miethöhe bitten. Die
44 Durchschnittsmiete im Gebäude liegt bei 13,50 EUR/m². Im Gebiet Westen wo auch
45 der 15. Bezirk einzuordnen ist, liegt die Miete für Büroimmobilien laut Marktberichten
46 zwischen EUR 12,25/m² – 16,70/m.

47 B: Faire Miete, dies spüren wir auch bei der Vermietung. Ich finde es sehr gut, dass
48 man im Durchschnitt liegt. Für die Mieterbindung ist diese durchschnittliche Miete sehr
49 wichtig.

50 A: Welche positiven Unterscheidungsmerkmale der Schanzstraße 14 fallen Ihnen
51 gegenüber dem Gesamtbüromarkt ein?

52 B: Ein wesentlicher Unterschied, ist dass es sich um ein denkmalgeschütztes Haus
53 handelt, mit großzügiger Architektur und natürlich gibt es auch noch die Dachterrasse
54 mit dem 360° Blick. Die Dachterrasse kann man für Meetings, für die Pause und auch
55 für Firmenfeiern nutzen.

56 A: Die Nutzung wird generell einfach und unkompliziert gehandhabt.

57 B: Ja, das sehe ich genau so. Vor allem ist die Nutzung für Firmenfeiern kostenlos,
58 dies ist ein großer Bonus gegenüber anderen Bürogebäuden.

59 A: Wie beurteilen Sie die technische Ausstattung des Gebäudes?

60 B: Das Haus hat eine sehr gute technische Ausstattung. Ich habe keine Beschwerden
61 von Mietern bis jetzt erhalten, dass etwas nicht in Ordnung wäre. Sie?

62 A: Nein auch die Hausverwaltung hat bis jetzt keine Beschwerden erhalten.

63 B: Sehr gut.

64 A: Sind Sie der Meinung, dass das Gebäude einen positiven Einfluss auf die
65 Umgebung des Standortes hat?

66 B: Das Gebäude spielt keine Rolle für die direkte Umgebung. Die Nachbarn finden es
67 gut, dass das Gebäude wieder genutzt wird und schätzen das angenehmen Klientel
68 der Büromieter.

69 A: Aktuell wird die Realisierung einer Photovoltaikanlage am Flachdach des
70 Gebäudes geprüft. Wie beurteilen Sie das geplante Vorhaben?

71 B: Die Eigentümerin will das Projekt so rasch als möglich realisieren. Die
72 Möglichkeiten mit dem Dach sind ja sehr gut. Für die zukünftige Vermietung des
73 Gebäudes ist die Maßnahme sehr wichtig. Energieunabhängigkeit spielt natürlich
74 auch eine große Rolle. Die Maßnahme wird auch die Betriebskosten senken, dies
75 finde ich jedoch weniger wichtig, da zukünftig jedes Gebäude dies als Standard haben
76 wird.

77 A: Die folgenden Bilder zeigen die Innenausstattung einer Büroloft-Einheit. Wie
78 beurteilen Sie die Ausstattung? Die Büro Ausstattung ist nicht zur Verfügung gestellt
79 worden – Einrichtung erfolgte durch Mieter nach Übergabe.

80 B: Es gibt in den Lofts sehr viele Gestaltungsmöglichkeiten, für Individualisten sehr
81 gut. Die Raumhöhe und die Zwischengeschosse sind einmalig. Es öffnet
82 Möglichkeiten für junge Menschen die andere Maßstäbe an den Arbeitsplatz legen.
83 Dies ist für die Zukunft des Gebäudes sehr wichtig. Variabilität, Transparenz und
84 Großzügigkeit sieht man auf den Bildern. In diesem Büro arbeitet man gerne und man
85 trifft ebenso gerne auf andere Menschen.

86 A: Abschließend möchte ich noch allgemeine Fragen zum Thema
87 Stadtentwicklungsplan stellen. Eines der wichtigsten Ziele ist die nachhaltige Mobilität
88 und ein weiteres ist die Erhaltung und Entwicklung von bestehenden Zentren. Dies
89 führt mich zur ersten Frage: Welche Maßnahmen müssen in Lagen außerhalb des
90 Gürtels getroffen werden, damit dezentrale Strukturen verbessert werden können?

91 B: Am Standort der Schanzstraße gibt es bereits eine gute Durchmischung und
92 Vielfalt. Es gibt einige Geschäfte, Gastronomie der Mittelklasse und eine gute
93 Infrastruktur. Generell ist die Infrastruktur für Büroimmobilien sehr wichtig, vor allem

94 die U-Bahn. Wenn ich an den Stadtrand denke, wären mehr Park and Ride Anlagen
95 notwendig. Wien ist im Vergleich zu anderen Städten sehr gut aufgestellt da die Stadt
96 von der Größe her überschaubar ist.

97 A: Sind Sie der Meinung, dass Leuchtturmprojekte in Randlagen die Umgebung
98 beeinflussen und bewirken, dass neue Zentren entstehen?

99 B: Absolut, der Blick auf das Ganze ist entscheidend. Den Hauptbahnhof würde ich
100 als positives Beispiel nennen, wo die Durchmischung der Nutzung gegeben ist. In
101 Breitenfurth und Liesing hat es am Gesamtkonzept gefehlt hier wurden einfach
102 mehrere Gebäude ohne Blick auf das Gesamte hochgezogen. Die Seestadt kränkelt
103 meiner Meinung nach noch obwohl die Anbindung mit der U-Bahn hervorragend ist.
104 Einen neuen Stadtteil auf dem Reisbrett zu entwerfen kann gelingen muss es jedoch
105 nicht.

106 A: Abschließend darf ich die letzte Frage stellen. Die Gebäuderevitalisierung ist eine
107 städtebauliche Maßnahme. Wie wichtig ist es deiner Meinung nach stillgelegte
108 Gebäude zu revitalisieren, unter dem Gesichtspunkt, dass diese Gebäude in
109 Randlagen der Stadt Wien liegen?

110 B: Ich finde dies ein großartiges Konzept. Man kann den Charakter einer Gegend
111 erhalten. Die Ottakringer Brauerei und auch die Stadtbahnbögen finde ich ein sehr
112 gutes Beispiel. Solche Projekte sind auch sehr gut für den Tourismus. Es sind Orte
113 der Anziehung und erzählen die Geschichte der Stadt weiter. Solche Orte ziehen auch
114 immer spezielle Art von Menschen an.

115 A: Vielen liebe Dank dafür, dass Sie sich Zeit genommen haben.

116 B: Sehr gerne.