

# best Die grünsten Gebäude ÖSTERREICHS

Die Immobilienbranche ist komplexer geworden. Hieß es früher einfach nur »Lage, Lage, Lage«, gesellen sich heute zur Standortqualität weitere Schlagworte wie Energieeffizienz, Lebenszykluskosten oder Behaglichkeit, die über Wohl und Wehe einer Immobilie entscheiden. Jedes dieser Kriterien ist ein wichtiges Mosaiksteinchen, um ein Gebäude nachhaltig zu machen. Sind alle Punkte auf hohem Niveau erfüllt, gibt es dafür ein Mascherl in Form eines Zertifikats. LEED, BREEAM, DGNB oder TQB sind nur einige der begehrten Auszeichnungen, ohne die sich Immobilien nur mehr schwer verkaufen lassen. Landläufig werden die zertifizierten Gebäude als Green und neuerdings auch Blue Buildings bezeichnet. In Österreich stehen jede Menge davon. **Der Bau & Immobilien Report präsentiert eine Auswahl an Immobilien**, die in den letzten Monaten zertifiziert wurden.



Das Bureau am Belvedere wurde mit einem Leed-Zertifikat in Gold ausgezeichnet.

## Bureau am Belvedere

Mit Blick auf das ehemalige Schloss des Prinzen Eugen präsentiert sich das »Bureau am Belvedere« als stilvoll elegantes Bürohaus mitten im Wiener Botschaftsviertel. Jede Büroeinheit ist standardmäßig mit einer Teeküche, LED-Einbauspots und einer Arbeitsplatzbeleuchtung ausgestattet. Die Beheizung und Kühlung der Bürobereiche erfolgt über hochwertige und energieeffiziente 4-Leiter-Fan-Coils. Dank der mechanischen Frischluftversorgung wird ein optimales Raumklima in allen Büroeinheiten und Allgemeinflächen gewährleistet. Die Fenster verfügen zudem über einen integrierten Sonnen-

und Blendschutz. Angestrebt wurde von der Immofinanz AG eine Leed-Zertifizierung in Platin, geworden ist es schließlich eine Auszeichnung in Gold, die Ende Oktober 2012 überreicht wurde. Dafür gab es 2012 aber zusätzlich auch den Green Building Award der EU-Kommission in der Kategorie »Renovierung«. Schließlich konnte durch die Modernisierung der Energieverbrauch um 74,85 % gesenkt und eine jährliche Ersparnis von 848,9 MWh erzielt werden.

- **Bauherr:** Immofinanz AG / Immofinanz Montaigne Liegenschaftsvermietungs GmbH
- **Architekt:** Arch. Kohlbauer und Arch. Cserni & Schifko ZT GmbH
- **Baubeginn:** Mai 2010
- **Bauende:** Oktober 2011
- **Gesamtfläche:** ca. 16.000 m<sup>2</sup>
- **Zertifikat:** LEED
- **Farbe:** Gold
- **Gesamterfüllungsgrad:** k.A.
- **Gesamtvolumen:** 19,5 Mio. Euro

## Erste Campus

Als Teil des Quartiers Belvedere entwickelt die Immofinanz für die Muttergesellschaft Erste Group den Erste Campus. Seit der Grundstein für den Erste Campus am



Der neue Erste Campus hat ein goldenes DGNB-Vorzertifikat in der Tasche.

26. Juni 2012 gelegt wurde, sind täglich bis zu 1.000 Arbeiter von mehr als 100 Firmen auf der rund drei Fußballfelder großen Baustelle mit der Errichtung des Erste Campus beschäftigt. Ein zentrales Thema beim Bau des Campus ist die allgegenwärtige Nachhaltigkeit. Zum Einsatz kommen neben einer Doppelfassade mit intelligentem, außenliegenden Sonnenschutz, moderner LED-Beleuchtung und Energierückgewinnung bei den Aufzugssystemen auch Betonkernaktivierung für Heizung und Kühlung gespeist aus Geothermiefählen in Verbindung mit dem Wiener Fernwärme- und Fernkältenetz. Mit Jahresbeginn 2013 haben alle Bauteile das Straßenniveau erreicht, bis Ende des Jahres soll der Campus seine komplette Größe erreicht haben.

➤ **Bauherr:** Erste Group Immorent

➤ **Baubeginn:** Juni 2012

➤ **Bauende:** 2015

➤ **Architektur:** henke und schreck

➤ **Bruttogeschoßfläche:** 166.000 m<sup>2</sup>

➤ **Zertifikat:** DGNB

➤ **Farbe:** Gold (Vorzertifikat)

➤ **Objektbewertung:** 81,1 %

➤ **Standortqualität:** 90,2 %

➤ **Investition:** 300 Mio. Euro

### Kindergarten & Hort Leobendorf



Der Kindergarten in Leobendorf erreichte bei den TQB-Standortkriterien satte 100 Prozent.

Absolute Topwerte im Rahmen der Total-Quality-Building-Zertifizierung Anfang dieses Jahres erreichte der Kindergarten und Hort in der Nussallee in Leobendorf. Stolz 975 von 1000 möglichen Punkten erreichte die von Ah3 Architekten geplante pädagogische Einrichtung. Realisiert wurde ein Bauwerk, welches weit über seine energetischen Qualitäten als Passivhaus hinaus hochwertige Eigenschaften besitzt: Konsequente Vermeidung bedenklicher Chemikalien im Innenausbau, großzügige Gruppenräume und eine direkte Anbindung an die umliegenden positiven Freiräume bieten den Kindern und Jugendlichen eine wunderbare Lern- und Erlebniswelt. So bietet etwa der das Gebäude umgebende »Spieleberg« auf natürliche Weise Schauplätze für Aktivitäten im Freien und verbindet das Bauwerk mit dem anliegenden Fun-Court und Beachvolleyballplatz und fasst wie ein schützender Arm die Sitzarenen im Zentrum der Grünanlagen ein.

➤ **Bauherr:** Marktgemeinde Leobendorf

➤ **Baubeginn:** September 2008

➤ **Bauende:** Juni 2009

➤ **Architektur:** Ah3 Architekten ZT

➤ **Zertifikat:** TQB

➤ **Gesamterfüllungsgrad:** 97,5 %

➤ **Standortqualität:** 100 %

➤ **Investition:** 6 Mio Euro

### Marina Tower

Der Marina Tower ist das erste Bürogebäude weltweit mit Bestnoten bei drei Nachhaltigkeitszertifikaten: Vorzertifikat DGNB in Gold, Vorzertifikat BREEAM in Excellent und Vorzertifikat LEED in Platinum. Damit zählt der Marina Tower mit seiner Gesamtmietfläche von 47.000 m<sup>2</sup> zweifellos zu den hochwertigsten Bürogebäuden Österreichs. Mit dem Marina Tower wollen die Eigentümer ein Bürokonzept umsetzen, das Arbeiten mit Wohlgefühl charakter möglich macht. Dem Tower ist der rund 6.000 m<sup>2</sup> große Marina Park vorgelagert. Diese gartenarchitektonisch aufwendig gestaltete Erholungsfläche mit direktem Zugang zur Donau entsteht auf ei-



Der Vorverwertungsgrad von 30 % soll demnächst erreicht werden, dann wird gebaut.

ner Überplattung, welche eine Bundesstraße und Bahnleise überbrückt. Mehrere Restaurants, eine eigene Kantine sowie diverse Einzelhandelsgeschäfte schaffen den richtigen Mix an Gastronomie- und Shoppingangebot für einen Top-Bürostandort. Auch technisch soll der Marina Tower eine Spitzenposition einnehmen. Eine hoch gedämmte Doppelfassade mit zwischenliegendem Sonnenschutz ermöglicht von Wind, Wetter und Außengeräuschen unbeeinträchtigt individuelles Lüften in jeder Höhe. Durch den zusätzlichen Einsatz von Windkraft und Geothermie können mehr als 30 % des Energiebedarfs gegenüber vergleichbaren Gebäuden eingespart

➤ IZD TOWER ◀

### Alt, aber gut



Eigentümervertreter Heinz Redl freut sich über ein Leed-Goldzertifikat für Bestandsgebäude für den IZD Tower.

➤ **Selten vergibt das US Green Building Council** auch Goldzertifikate an Bestandsgebäude. Das erste Gebäude, das sich über das LEED EBOM Zertifikat in Gold freuen durfte, war das World Trade Center in New York. Ein weiteres Beispiel für diese renommierte Auszeichnung ist das Deutsche-Bank-Hochhaus in Frankfurt am Main. Und seit kurzem ist jetzt auch der IZD Tower in Wien teil dieser illustren Runde. »Vor zehn Jahren wurde der IZD Tower gebaut. Die Auszeichnung beweist, dass wir schon damals internationaler Vorreiter waren. Diese Position haben wir bis heute weiter ausgebaut«, freut sich Heinz Redl, Eigentümervertreter des Bauwerkes. Bereits beim Bau standen zentrale Aspekte der Energieeffizienz, Wassereinsparung, nachhaltigen Standortentwicklung sowie der menschlichen Gesundheit nachweislich im Vordergrund. Heute gilt der IZD-Tower als jenes Gebäude mit den nachhaltig niedrigsten Energiekosten, dem besten Asset Management sowie der größten Anzahl an Autostellplätzen.

werden. Durch effiziente Grundrisse und die Möglichkeit, große Besprechungen in das hausinterne, technisch auf höchstem Niveau ausgestattete und voll servicierte Konferenz- und Business Center zu verlegen, liegt die Flächeneffizienz etwa 15 % über jener vergleichbarer Bürotürme in Wien. Entscheidend für den Baubeginn ist ein Vorverwertungsgrad von 30 %. Das zu realisieren ist am derzeitigen Wiener Büroimmobilienmarkt nicht einfach, die Ver-



Das Vorzertifikat des Rivergate war noch in Gold, das nach der Fertigstellung ausgestellte Leed-Zertifikat strahlt sogar in seltenem Platin.

handlungen mit potenziellen Mietern laufen dem Vernehmen nach aber gut und die Hürde sollte in den nächsten Monaten genommen werden.

- **Bauherr:** Marina Tower Entwicklungs GmbH
- **Eigentümer:** IG Immobilien, WIKORA & UniCredit (CABET)
- **Architekt:** Hoffmann Janz, Freimüller Söllinger, DS Plan
- **Baubeginn:** (Abhängig von Vorverwertung)
- **Bauende:** 2015
- **Mietfläche:** rd. 47.000 m<sup>2</sup>
- **Zertifikat:** DGNB
- **Farbe:** Gold
- **Objektbewertung:** 88,2 %
- **Zertifikat:** BREEAM
- **Kategorie:** Excellent
- **Gesamterfüllungsgrad:** 83,53 %
- **Zertifikat:** LEED
- **Farbe:** Platin
- **Gesamterfüllungsgrad:** 82 (Platin: ab 80)
- **Investitionsvolumen:** k.A.

### Rivergate

Seit der Eröffnung im Juni 2010 verkauft die Signa Holding das Rivergate als das »grünste« Bürogebäude Österreichs. Und das hat durchaus seine Be-

rechtigung, denn das markante Gebäude am Wiener Handelskai war das erste Bürogebäude Österreichs, das sich mit einem LEED-Vorzertifikat in Gold schmücken durfte. Im April 2013 konnte das Rivergate noch einmal eins draufsetzen und darf sich nach einer fast zwei Jahre dauernden Prüfungsphase sogar mit einer seltenen Leed-Auszeichnung in Platin schmücken. Damit ist das Office Center österreichweit das erste neu gebaute Bürogebäude, das mit dem höchsten weltweit anerkannten Zertifikat des US GreenBuilding Councils ausgezeichnet wurde. Das Rivergate punktet bei den Leed-Bewertungskriterien Nachhaltigkeit, Wasserhaushalt, Energie und Atmosphäre, Material und Ressourcen sowie Raumqualität. Der Primärenergiebedarf des Office Centers wird durch erneuerbare Energiequellen wie Sonne, Geothermie und Grundwasser gedeckt. Das sorgt für umweltfreundliches Heizen, Kühlen und Belüften – und für ein gesundes und behagliches Raumklima. Damit verringert das Bürohaus am Handelskai seine Primärenergiekosten um 35 % und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 280 Tonnen jährlich. Selbst die Verpflegung der Mieter entspricht dem Nachhaltigkeitsgedanken: Im Restaurant canteen werden nur regionale und saisonale Produkte verarbeitet.

### GREEN BUILDING AWARD

## Auszeichnung für MA 34



Für die umweltfreundliche Sanierung des Amtshauses Schlagergasse erhielt die MA 34 den Green Building Award 2013 der EU-Kommission.

➤ **Mit der Sanierung** des Amtshauses Schlagergasse hat sich die MA 34 gegen 52 Mitbewerber aus ganz Europa durchgesetzt und sich den Green Building Award 2013 geholt. »Der Green Building Award stellt nicht nur ein namhaftes Zeugnis für die hervorragenden Leistungen der MA 34 dar, sondern ist auch eine weitere Anerkennung für Wiens fortschrittliche Stadtverwaltung«, freut sich Wohnbaustadtrat Michael Ludwig. Zu den umfassenden Sanierungsmaßnahmen zählten unter anderem ein Aufzugseinbau, der Dachgeschoßbaus, die Erneuerung der Heizzentrale, ein Fenstertausch und eine Fassadendämmung. Damit konnte der End-Energiebedarf um 75 % gesenkt werden.

- **Bauherr:** Signa Holding/Raiffeisen Leasing
- **Architekt:** Auer+Weber+Assoziierte Stuttgart, Achim Söding
- **Baubeginn:** Juli 2008
- **Bauende:** Juni 2010
- **Zertifikat:** LEED
- **Farbe:** Platin
- **Gesamterfüllungsgrad:** k.A.
- **Standortqualität:** k.A.
- **Kosten:** 120 Mio. Euro



Das erste Bestandsbürogebäude, das mit einem DGNB-Zertifikat in Gold ausgezeichnet wurde, steht am Schwarzenbergplatz.

## Schwarzenbergplatz 5

Am Schwarzenbergplatz 5 entstand in zentraler und innerstädtischer Lage in den Jahren 2006 bis 2008 ein Neubau mit Büro- und Wohnnutzung sowie eine öffentliche Tiefgarage. Dieses Gebäude wurde 2012 als Erstes in der Systemvariante »Bestand Büro- und Verwaltungsgebäude« mit einem DGNB-Zertifikat in Gold ausgezeichnet. Auf 7.900 m<sup>2</sup> stehen Büroflächen zur Verfügung, welche je Geschöß in bis zu drei Einheiten teilbar sind. Die elektrotechnische Versorgung der Büros erfolgt flexibel über Doppel- bzw. Hohlraumböden. Die individuelle Regelbarkeit von Lüftung, Temperatur, Kunst- und Tageslicht gewährleisten einen hohen Nutzerkomfort. Das Gebäude sowie die begehbaren Flächen der Außenanlagen sind nach geltender Normung barrierefrei ausgeführt und zahlreiche Informationen werden nach dem Mehr-Sinne-Prinzip angeboten. Die Tief-

garage ist behindertengerecht ausgestattet; die helle und übersichtliche Ausführung, Komfort- und Frauenparkplätze, eine Zutrittskontrolle und Videoüberwachung erhöhen den Komfort sowie das subjektive Sicherheitsempfinden der Nutzer. Eine umfassende Objektdokumentation, Betreiber- und Nutzerhandbücher und das interne Facility Management ermöglichen eine effiziente und nutzerfreundliche Bewirtschaftung des Gebäudes.

- **Bauherr:** BIP Immobilien Development GmbH
- **Baubeginn:** November 2006
- **Bauende:** Juli 2008
- **Architektur:** Frank & Partner
- **Bruttogeschoßfläche:** 20.710 m<sup>2</sup>
- **Zertifikat:** DGNB
- **Farbe:** Gold
- **Objektbewertung:** 80,6 %
- **Standortqualität:** 81,7 %
- **Investition:** k.A.



In Kapfenberg wird ein echtes Plus-Energiehaus errichtet.

## Wohnanlage Kapfenberg

In Kapfenberg entsteht derzeit die erste Plus-Energie-Sanierung eines Wohnbaus in Österreich. Das architektonisch und energetisch ambitionierte Bauvorhaben soll als Leuchtturmprojekt beispielgebend für die Sanierung von Geschößwohnbauten sein. Bei der TQB-Zertifizierung im Frühjahr 2013 gab es dafür 867 von 1000 möglichen Punkten. Der als Plusenergiegebäude konzipierte Wohnbau setzt sich eine Reduktion um 80 % des Energieverbrauchs, 80 % Anteil erneuerbarer Energie und um zumindest 80 % geringere CO<sub>2</sub>-Emissionen als Ziel. Die Haustechnik ist in den vor-

gefertigten Holzbaumodulen integriert, die vor die massive Konstruktion montiert werden. Daraus entsteht aus einem 50er-Jahre-Wohnbau ein thermisch optimiertes Gebäude mit hochwertiger technischer Ausstattung.

- **Bauherr:** Gem. Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft Ennstal
- **Architektur:** Nussmüller Architekten ZT
- **Baubeginn:** 2012
- **Bauende:** 2013
- **Zertifikat:** TQB
- **Gesamterfüllungsgrad:** 86,7 %
- **Standortqualität:** 87 %
- **Investition:** 4,5 Mio. Euro



Neue Werte schaffen durch Nachhaltigkeit im Miteinander.

www.delta.at

DELTA. Die Gebäudedenkler.