

ARCHDIPLOMA

Neue diskursive Räume

WIEN. Noch bis 20.11. präsentiert die mittlerweile neunte „archdiploma“ die interessantesten (158) Abschlussarbeiten der Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien. „Das Konzept denkt die Archdiploma 2015 als offenen Diskursraum rund um zukunftsrelevante Fragen von Raumplanung und Architektur“, erklärt Dekan Rudolf Scheuven.

Die Grenzen von Entwurf und Theorie bzw. zwischen den beiden Studienrichtungen Architektur und Raumplanung werden dafür in der Ausstellung bewusst aufgelöst.

GENERALI ARENA

Ein nachhaltiges Fußballstadion

WIEN. Der FK Austria Wien baut das erste nachhaltige Fußballstadion Österreichs. Der Verein hat sich entschieden, für die Generali Arena das internationale Auszeichnungssystem DGNB der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) anzuwenden. Mit diesem System ist es möglich, in der Planungs- und Bauphase Gebäude in ökologischer, ökonomischer und sozio-kultureller Sicht zu optimieren.

Die Wiener Veilchen befinden sich mit diesem Engagement in bester Gesellschaft: Gemeinsam mit der Generali Arena befindet sich derzeit das neue Stadion von Besiktas Istanbul im Prozess der Zertifizierung.

UNTER DEN TOP 3

Qualitätsmakler Schantl ITH

GRAZ. Am 5.11. wurde die Schantl ITH Immobilienreuehand im Rahmen der Qualitätsmakler-Gala mit dem Find my home-Award ausgezeichnet. Tausende Kunden haben dafür ein Jahr lang Makler in Österreich nach verschiedenen Qualitätskriterien bewertet.

Das Familienunternehmen verfügt über mehrere Standorte u.a. in Graz Messendorf und im Zentrum von Wien, hat 15 Mitarbeiter und mehr als 2.100 Fans auf Facebook.

DACHGLEICHENFEIER

Top-Wohnungen in Floridsdorf

WIEN. Nach 12 (1120, Kollmayergasse 15-17, im September) jetzt 21 bzw. 1210, Floridsdorf:

Die Dachgleichenfeier in der Leopold-Ferstl-Gasse 3 nach nur acht Monaten Bauzeit war der vorläufige Höhepunkt für ein neues Projekt der Raiffeisen Vorsorgewohnungserichtungs GmbH (RVW) in einer begehrten Wohngegend.

Es werden 64 Einheiten geschaffen, wovon 41 als Vorsorgewohnungen durch die RVW vermarktet werden.



Schlafen an der Tankstelle: Die Vermarktungskoope-ration Fair Sleep hat sich hierzulande bereits zu einem beachtlichen Anbieter gemausert.

Immobilien tanken

Wenn Tankstellen nicht mehr auf adäquate Marktverhältnisse adaptiert werden können, ist viel Platz für neue Nutzungsideen.

••• Von Paul Christian Jezek

WIEN. Das Tankstellensterben in Österreich nimmt seinen Lauf: Der Fachverband für Mineralölwirtschaft gab zuletzt wieder ein Minus von 30% bekannt, die Margen werden geringer und die Rahmenbedingungen härter.

Zudem muss man überlegen, wie man herkömmliche Tankstellen für den immer stärker werdenden multimodalen Verkehr fit macht – Stichwort Mischverkehr aus eFahrädern, eAutos, Taxis, Öffis, etc.

Rund um diese zentralen Überlegungen hat das auf Tankstellen-Liegenschaften spezialisierte Wiener Unternehmen Side Projekt vor Kurzem einen umfassenden Marktbericht über „Frequenzimmobilien“ veröffentlicht.

Mobilitätszentren der Zukunft

Diese (bereits dritte) Studie zeigt erfolgreiche Nachnutzungsmöglichkeiten genau so auf wie die Chancen, die sich durch die Umstellung von bemannten Tankstellen auf Automaten-Stationen bietet: Anstatt verwaister Betonflächen locken optimierte Automaten-Standorte mit Services wie (mittlerweile auch automatisierten) Waschcenter, Post-Standorte, Bäckereien, Blumenhändler, moderne Snack-Angebote oder sogar Arbeits- und Übernachtungsmöglichkeiten.

„Die Tankstelle der Zukunft ist ohnehin völlig anders konzipiert, als wir sie uns bislang vorgestellt haben“, weist Side Projekt-Geschäftsführer Wolfgang Schmitzer auf eine notwendige Differenzierung hin: „Beileibe nicht alle Tankstellen sind dem Tode geweiht. Manche Typen boomen sogar, andere müssen sich aber verändern, um im härter werdenden Umfeld auch weiter wirtschaftlich erfolgreich zu sein.“

„Anstatt verwaister Betonflächen locken optimierte Automaten-Standorte schon mit Arbeits- und Übernachtungsmöglichkeiten.“

Wolfgang Schmitzer
GF Side Projekt

Hauptstadtprojekte

In Linz befand sich in der Kaisergasse bis Mitte 2014 eine Automaten-Tankstelle. Jetzt soll in unmittelbarer Nachbarschaft zum „Projekt Kaiserhof“ ein Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet werden. Die Tankstelle wurde mittlerweile abgerissen, Baubeginn für das neue Projekt ist Frühjahr 2016.

Im 21. Wiener Bezirk gibt es ein weiteres Projektbeispiel. Auch hier soll statt einer Automaten-Tankstelle eine Wohnhausanlage errichtet werden – dieses Projekt befindet sich derzeit noch in der Planungsphase.

Dies könne über eine verbreiterte Servicepalette oder auch über Architektur erfolgen. Jedenfalls werden die Mobilitäts-Zentren der Zukunft eine höhere Aufenthaltsqualität bieten müssen – vergleichbar mit Shoppingmalls.

Schlafen an der Tankstelle

Die Vermarktungs-Kooperation Fair Sleep hat sich in Österreich bereits zu einem beachtlichen Anbieter gemausert und will nun auch nach Deutschland expandieren. Ein halbes Hundert Standorte soll es im Jahr 2020 bereits geben, kündigen die Markeninhaber Andreas Weber, Gerald Wurz und Franz Schrenk an. Fair Sleep unterscheidet sich von anderen Budget Hotels, weil es keine Standardisierungen gibt. Die am ehesten mit Motels vergleichbaren Häuser bieten simple, saubere Übernachtungsmöglichkeiten. Kostengünstig gebaut wird dank einem hohen Vorfertigungsgrad in einem Werk der Firma Elk.

Das erste Motel – und damit der Grundstein der gesamten Geschäftsidee – entstand direkt an einer Tankstelle mit Waschcenter, Shop und Gastronomie in Gmünd. Betreiber Andreas Weber baute ein kostengünstiges Fertighaus und dieses war bald sehr gut gebucht. Heute hat die Vermarktungskoope-ration Fair Sleep bereits 15 Mitgliedsbetriebe mit 330 Zimmern und 700 Betten.

Eine andere Positionierungsmöglichkeit, die bis dato zu kurz gekommen ist, lautet Architektur. „Während Kritiker nun sogleich aufheulen, dass es keine architektonische Gestaltung brauche und das nur verschwendetes Geld sei, sollten sie an den Mehrwert von Architektur bei Büroimmobilien, privaten Häusern oder eben auch Shoppingcentern denken“, rät der Frequenzimmobilienreport. „Ein

Trend ist, ganze Quartiere oder Stadtteile zu entwickeln und dann einen Teil davon mit Handel zu bespielen, den Großteil aber für die Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.“ Solche Qualitäten sind auf Tankstellen bei Weitem noch nicht angekommen.

Die Katze beißt sich dabei in den Schwanz: An einem Ort, bei dem Sauberkeit und Personal noch kein Thema sind, wird sich kein entsprechendes Zusatzgeschäft ansiedeln wollen. Weiterer Umsatz bleibt aus und die Aufenthaltsqualität stagniert maximal auf niedrigem Niveau.

Gute Architektur für Tankstellen

Auffällig ist außerdem noch ein anderer Trend: Während sich Tankstellen früher ein Zusatzgeschäft durch einen Shop geholt haben, versuchen immer mehr Fachmarktzentren oder andere Handelsagglomerationen, auch eine Tankstelle anzusiedeln – die einen als Teil einer gesamten Immobilienentwicklung, die anderen als Business-Case und Zusatzangebot.

Lebensmittelhändler wie Hofer in Österreich oder international Carrefour, Tesco, etc. verkaufen den Shoppern einfach nebenbei ihren selbst gebrandeten Treibstoff.

„In Zukunft wird es immer mehr Tankstellenbetreiber geben, die Wert auf Architektur legen“, erklärt Architekt Martin Kinzner.

„Mit zunehmendem Waren- und Dienstleistungsspektrum an den Tankstellen und Raststationen gewinnt die Optik immer mehr an Bedeutung“, sagt auch sein Wiener Kollege Georg Soyka. „Über die Architektur wird auch eine Referenz für die angebotenen Produkte abgeleitet und über gutes Design kann man einen anderen Stellenwert in der Wahrnehmung der potenziellen Konsumenten erzielen.“