

bestf... immobilien

National wie international machen die heimischen Developer mit bemerkenswerten Projekten auf sich aufmerksam. Da werden spektakuläre Bürogebäude hochgezogen, historische Bausubstanz in topmoderne Luxushotels verwandelt, architektonisch anspruchsvoller Wohnraum geschaffen und ganze Stadtgebiete neu gestaltet. **Der Bau & Immobilien Report hat nachgefragt** und präsentiert die wichtigsten Projekte der heimischen Immobilienentwickler im In- und Ausland. Die Top-Destinationen heuer: Wien und Berlin.

National



In der Donau-City errichtet BAI 270 Eigentumswohnungen.

BAI – DC Living, Wien

Auf einem der letzten freien Bauplätze der Donau-City plant die BAI die Errichtung von 270 frei finanzierten Eigentumswohnungen. Das Konzept des Architekturbüros Baumschlager Hutter Partners besteht aus einer dreiseitigen Bebauung mit offenem Hof und eröffnet aufgrund unterschiedlicher Höhen freie Achsen und wichtige Blickkontakte zur Donau. Geplant ist ein markantes Bauwerk mit hoher gestalterischer Qualität und zum Teil ausgezeichneten Aus-

sichten über das Umfeld. So werden im Hochhaus Wohnungen mit Fernblick Richtung Donau und Innenstadt sowie gegen Westen zum Kahlenberg realisiert. Das Gebäude wird als Niedrigenergiegebäude errichtet.

- **Baubeginn:** Frühjahr 2013
- **Bauende:** Frühjahr 2016
- **Architektur:** Baumschlager Hutter Partners
- **Wohnungen:** 270 Eigentumswohnungen
- **Investition:** k.A.



Die Silbermöwe ist das Herzstück des 80.000 m² großen CA-Immo-Entwicklungsprojekts Lände 3.

CA Immo – Silbermöwe, Wien

Im Herbst 2012 hat die CA Immo die Revitalisierungsarbeiten am Büroobjekt »Silbermöwe« abgeschlossen. Die Kernsanierung des 40 Meter hohen Gebäudes erfolgte unter Einhaltung strenger Nachhaltigkeitskriterien; ein ÖGNI-Zertifikat ist in Vorbereitung. Schon im November konnte die CA Immo mit der Robert Bosch AG einen Mieter präsentieren, der die gesamte Fläche von 21.500 m² für eine Laufzeit von mindestens zehn Jahre anmietet. Es war dies die größte Büovermietung des Jahres. Das Gebäude besteht aus einem zehngeschoßigen Hochhaus, das von einem sieben Geschöße fassenden Baukörper in U-Form umschlossen wird. Zusätzlich zur vollständigen Innensanierung wurde auch die Fassade der beiden Gebäudekörper vollkommen erneuert. Dank diverser bautechnischer Maßnahmen konnte der Energiebedarf des kernsanierten Gebäudes gegenüber dem Altbestand um 50 – 60 % reduziert und der CO₂-Ausstoß um 280 Tonnen pro Jahr verringert werden. So wird zum Beispiel eine Photovoltaikanlage am Dach den Großteil des Stroms für die Haustechnik liefern und eine energieoptimierte Alu-Glasfassade sowie ein Kühldeckensystem in Kombination

mit Heizkörpern für optimale Energieeffizienz sorgen.

➤ **Baubeginn:** März 2011

➤ **Bauende:** Q4 2012

➤ **Architektur:** Hoffmann Janz ZT GmbH

➤ **Bürofläche:** 21.500 m²

➤ **Investition:** 30 Mio. Euro

ifa AG – Palais Zollamt, Linz



Das historische Baujuwel im Zentrum von Linz verwandelt die ifa AG in Wohnungen und Büros.

Das denkmalgeschützte, ehemalige Hauptzollamt in Linz kann auf eine bewegte Geschichte zurückblicken. Seit Mitte des 19. Jahrhunderts prägte das klassizistische Gebäude das Straßenbild der Linzer Zollamtstraße. Es hat Weltkriege, insbesondere das heftige Bombardement von Linz im Zweiten Weltkrieg überstanden und damit schon einmal seine Wertbeständigkeit bewiesen. Bevor das Gebäude 2009 von der ifa AG erworben wurde, war das Gebäude der Sitz der oberösterreichischen Finanzlandesdirektion. Die ifa plant in dem historischen Baujuwel die Errichtung von 84 Mietwohnungen und Büros. Nach der Revitalisierung soll der Komplex als »Palais Zollamt« in Linz für Aufsehen sorgen. Um das Gebäude und alle Details, wie zum Beispiel das Steinrelief eines Doppeladlers auf der Attika, zu erhalten, wird das Projekt in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt abgewickelt. Wie auch andere Projekte der ifa wird das Palais Zollamt Investoren als Bauherrenmodell angeboten.

➤ **Baubeginn:** Ende 2013

➤ **Bauende:** Juni 2015

➤ **Architektur:** Arinco Planungs + Consulting gmbh

➤ **Bruttogeschoßfläche:** 8.250 m²

➤ **Investition:** 32 Mio. Euro



So soll sich der von der Erste Group Immorent entwickelte Erste Campus ab 2015 präsentieren.

Erste Group Immorent – Erste Campus, Wien

Als Teil des Quartiers Belvedere entwickelt die Erste Group Immorent für die Muttergesellschaft den Erste Campus. Seit der Grundstein für den Erste Campus am 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. Bereits bei den Bauarbeiten setzt die Erste Group auf 100 % grünen Strom und strebt den Erhalt des Zertifikats der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) an. 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.

➤ **Baubeginn:** Juni 2012

➤ **Bauende:** 2015

➤ **Architektur:** henke und schreck

➤ **Bruttogeschoßfläche:** 117.000 m²

➤ **Investition:** 300 Mio. Euro

Raiffeisen evolution – 2nd Central, Wien

Am Rudolf-Bednar-Park, in direkter Nachbarschaft zum eigenen Headquarter, errichtet Raiffeisen evolution derzeit die Büroimmobilie 2nd Central – Office am Park. Im Erdgeschoß des Projektes befinden sich Retailflächen, die für eine weitere Verbesserung der Infrastruktur



Mit dem Büroprojekt 2nd Central von Raiffeisen evolution wird das Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof weiter aufgewertet.

im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof sorgen sollen. Neben einer 850 m² großen Billa-Filiale wird sich das Café Ullmann, ein traditioneller Familienbetrieb in der Leopoldstadt, auf 285 m² ansiedeln. Ende Jänner wurde nicht nur die Rohbaugleiche, sondern gleich auch die Vertragsunterzeichnung mit namhaften Mietern wie der Austria Wirtschaftsservice GmbH für den Bürobereich gefeiert. Damit sind schon jetzt rund 45 % der Gesamtfläche vermietet.

➤ **Baubeginn:** November 2011

➤ **Bauende:** Q3 2013

➤ **Architektur:** Dieter Hayde

➤ **Bruttogeschoßfläche:** 20.339 m²

➤ **Investition:** k.A.

S Immo – Quartier Belvedere Central, Wien

Gemeinsam mit Partnern entwickelt die S Immo AG beim neuen Hauptbahnhof Wien das Projekt Quartier Belvedere Central. Auf den sechs Baufeldern des QBC entsteht auf einer Bruttogeschoßfläche von rund 130.000 m² ein Nutzungsmix aus Büros, Hotels und Geschäftsimmobilien. Derzeit laufen konkrete Verhandlungen mit potenziellen Nutzern. Die erste Bauphase könnte mit der Aushebung der Baugrube bereits



Im Quartier Belvedere Central entwickelt die S Immo Büros, Hotels und Geschäftsimmobilien.

◇ Ende dieses Jahres beginnen. Das Projekt zeichnet sich unter anderem durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Nähe zur Innenstadt aus. In den Sockelzonen sind verschiedene hochwertige Gastronomieangebote, Freizeitmöglichkeiten und Shoppingflächen geplant.

Für alle Bauteile werden internationale Zertifizierungen nach den jeweils modernsten Standards angestrebt. Städtebauliches Ziel ist ein vielfältiger, attraktiver, auch in den Abendstunden und an Wochenenden belebter Standort.

➤ **Baubeginn:** Ende 2013

➤ **Bauende:** k.A.

➤ **Architektur:** offen

➤ **Bruttogeschoßfläche:** 130.000 m²

➤ **Investition:** rund 300 Mio. Euro



Wellness und Wohnen will die Sans Souci Group im Projekt Beatrix Spa vereinen.

Sans Souci – Beatrix Spa, Wien

Das Beatrixbad im dritten Bezirk wurde 1888 als erstes öffentliches Bad Wiens erbaut und diente der Wiener Bevölkerung jahrzehntelang als Schwimmbad und Ort der Entspannung. Noch bis zum Zweiten Weltkrieg wurde das Beatrixbad

als Dampf-, Wannen, Kohlensäure- und Schwimmbad genutzt. Nachdem es von einer Bombe getroffen worden war, musste der Betrieb schließlich eingestellt werden und das Bad geriet in Vergessenheit. Jetzt will die Sans Souci Group gemeinsam mit dem Immobilieninvestor 6b47 das Bad aus dem Dornröschenschlaf holen. Das Beatrix Spa soll als Wiens großzügigste Wellnessoase das Konzept längst vergangener Tage neu interpretieren. Auf zwei Etagen mit einer Gesamtfläche von 1.200 m² wird die historische Substanz behutsam in einen modernen Wellnesstempel umgewandelt. Zudem werden sechs High-End-Apartments in verschiedenen Größen, vom Studio (40 m²) bis zum großzügigen Penthouse (360 m²) errichtet. Die historische Substanz des Gebäudes soll bewahrt bleiben, selbst die während des Zweiten Weltkrieges zerstörten Ecktürme am Dach des Gebäudes werden in Abstimmung mit der Baubehörde in ihrer historischen Form neu interpretiert aufgebaut. In den Apartments selbst sollen ausschließlich edle Materialien und modernste Technik zum Einsatz kommen.

➤ **Baubeginn:** März 2013

➤ **Bauende:** Mitte 2014

➤ **Architektur:** A2K – Werkstatt Wien

➤ **Investition:** 30 Mio. Euro

Strauss & Partner – Euro Plaza 5, Wien

Ziemlich genau zehn Jahre nach Fertigstellung der ersten Bürogebäude wird Wiens erster und größter Office Park Euro Plaza in einer fünften Bauphase um



Strauss & Partner realisiert aktuell die fünfte Bauphase von Wiens größtem Office Park Euro Plaza

insgesamt 35.000 Quadratmeter erweitert. Entwickelt und verwertet wird der Standort von der Strauss & Partner Development. Für die architektonische Gestaltung der drei neuen Gebäude zeichnet das renommierte Wiener Büro Heinz Neumann + Partner verantwortlich. Eigentümer Kapsch Immobilien GmbH legt zudem großen Wert auf das Thema Nachhaltigkeit. Schon das Euro Plaza 4 wurde als erstes Bürogebäude in Wien mit einer ÖGNI-Zertifizierung in Gold ausgezeichnet. Und auch in der neuen Bauphase wird das Gold-Zertifikat angestrebt. Zusätzlich wird mit der Bauphase 5 die Infrastruktur im Euro Plaza erweitert. So sind bereits ein weiteres Restaurant sowie eine Apotheke fixiert.

➤ **Baubeginn:** 2012

➤ **Fertigstellung:** 2013/2014

➤ **Architektur:** Heinz Neumann + Partner

➤ **Bruttogeschoßfläche:** 35.000 m²

➤ **Investition:** k.A.

Warimpex – Palais Hansen, Wien

An der Wiener Ringstraße revitalisiert ein Konsortium aus Wiener Städtischer Versicherung, Strauss und Partner sowie Warimpex das denkmalgeschützte Palais Hansen. Diese erste Projektbeteiligung von Warimpex in Österreich soll im Frühjahr 2013 seine Pforten öffnen. Als Hotelbetreiber konnte die renommierte Kempinski-Gruppe gewonnen werden. Ab 2013 wird das Palais ein Kempinski-Hotel mit 152 Zimmern und Suiten, großzügigen Seminarräumlichkeiten, Restaurants und Bars sowie einem Ballsaal und einem Spa- und Fitness-Bereich



Aufwendig revitalisiert, wird das Palais Hansen in Zukunft ein mondänes Hotel Kempinski beherbergen.

beherbergen. Ergänzt wird das Hotelangebot durch 17 exklusive Residenzen, die im vierten Obergeschoß sowie im Dachgeschoß entstehen. Die Palais Hansen Grand Residences verfügen über 130 bis 340 Quadratmeter und werden über die Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH vermarktet. Ein großer Teil der 17 Residenzen ist schon verkauft, einige wenige Wohnungen sind derzeit noch verfügbar.

- **Baubeginn:** Sommer 2010
- **Bauende:** Frühjahr 2013
- **Architekt:** Boris Podrecca; Atelier Hayde
- **Bruttogeschoßfläche:** 27.000 m²
- **Investition:** k.A.

Berlins entwickelt. Herzstück der Aktivitäten ist das insgesamt 40 Hektar große Stadtquartier Europacity in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs. Dort soll in den nächsten Jahren in zentraler Lage ein gemischt genutztes Quartier mit Hotels, Büros, Wohnungen und Einzelhandelsflächen entstehen. Neben der CA Immo (20 ha) sind auch das Land Berlin (6 ha) und die Deutsche Bahn (10 ha) maßgeblich an der Entwicklung des Gebiets beteiligt. Im zweiten Quartal 2013 will die CA Immo jetzt das nächste Baufeld (MK 7) im Quartier in Angriff nehmen. Nach dem Tour Total und dem InterCityHotel ist MK 7 das dritte CA Immo-Projekt in der Europa City. Nach der Plänen der Münchner Architekten Auer Weber soll bis 2015 für rund 77 Millionen Euro auf einer Grundstücksfläche von 3.640 m² eine gemischt genutzte Immobilie mit einer Bruttogeschoßfläche von 22.000 m² entstehen. Der Vorvermietungsgrad der Immobilie, die mit einer großzügigen Natursteinfassade auch architektonisch punkten kann, liegt bei 40 Prozent.

- **Baubeginn:** Q2 2013
- **Bauende:** 1. Halbjahr 2015
- **Architektur:** Moritz Weber, Auer Weber
- **Bruttogeschoßfläche:** 22.000 m²
- **Investition:** 77 Mio. Euro

flächen entstehen 54 individuell planbare Wohneinheiten: 14 Doppelhaushälften, vier Reihenhäuser und verteilt auf sechs Apartmenthäuser 28 Eigentumswohnungen sowie acht exklusive Penthouses. Nach nur fünf Monaten Bauzeit wurde im September Richtfest gefeiert. Die Fertigstellung ist noch für dieses Frühjahr geplant.

- **Baubeginn:** Mai 2012
- **Erstbezug:** Frühjahr 2013
- **Gesamtfläche:** 18.000 m²
- **Investition:** 50 Mio. Euro



In einem aufstrebenden Geschäftsviertel Moskaus steht Raiffeisen evolution vor der Fertigstellung eines Bürogebäudes mit angeschlossenem Hotel.

In der absoluten Zielgeraden ist das aktuelle Immobilienprojekt der Raiffeisen evolution am Moskauer Leninsky Prospekt. Die Liegenschaft befindet sich im Südwesten von Moskau direkt an einer der Hauptverkehrsadern Moskaus in einem sich rasch entwickelnden und aufstrebenden Geschäftsviertel und umfasst ein Bürogebäude mit angeschlossenem Hotel. Mit dem Bau wurde Ende 2010 begonnen, die Fertigstellung ist noch für dieses Frühjahr geplant. Das anspruchsvolle architektonische Konzept wurde nach österreichischen Standards umgesetzt, angestrebt wird eine Zertifizierung nach ÖGNI/DGNB.

- **Baubeginn:** Q4 2010
- **Bauende:** Frühling 2013
- **Architektur:** Pasmos, Wien & Moskau
- **Bruttogeschoßfläche:** 22.650 m²
- **Investition:** k.A.

International



Die CA Immo ist maßgeblich an der Entwicklung des 40 ha großen Stadtquartiers Europacity in Berlin beteiligt.

CA Immo – Baufeld 7 Europacity, Berlin

In den letzten Jahren hat sich die CA Immo zu einem der zentralen Investoren

conwert – dahlem paradise, Berlin



Auf einem 18.000 m² großen Grundstück in Berlin will conwert Wohnräume wahr werden lassen.

Dass Berlin boomt, hat man auch bei der conwert festgestellt. Unter dem Namen »dahlem paradise« wird in zentraler Lage ein individuelles Wohnprojekt realisiert. Auf dem rund 18.000 Quadratmeter großen Parkgrundstück mit über 90 alten Bäumen und großzügigen Grün-

S Immo – The Mark, Bukarest



Sobald sich die wirtschaftliche Lage Rumäniens stabilisiert hat, wird die S Immo in Bukarest das Großprojekt The Mark in Angriff nehmen.

In Bukarest plant die S Immo im innerstädtischen Geschäftsviertel Grivitei ein Bürogebäude mit einer Bruttogeschosßfläche von 28.000 m². Als Generalplaner konnte das renommierte Londoner Architekturbüro Chapman und Taylor gewonnen werden, mit dem die S Immo zuletzt Sun Plaza, das größte Einkaufszentrum Rumäniens, realisiert hat. Erste Vorverwertungsgespräche im Sommer 2012 liefen vielversprechend.

Aktuell arbeitet die S Immo intensiv an den administrativen Planungsschritten, um das Projekt starten zu können. Als Grundvoraussetzung für den Baubeginn nennt das Unternehmen eine »nachhaltige Erholung der wirtschaftlichen Lage Rumäniens«. Die Bauzeit wird mit ca. 18 Monaten kalkuliert.

- **Baubeginn:** offen
- **Bauende:** offen
- **Architektur:** Chapman und Taylor, London
- **Bruttogeschosßfläche:** 28.000 m²
- **Investition:** 66 Mio. Euro

Strauss & Partner – Hotel und Office Campus, Berlin

Im Sommer 2012 hat Strauss & Partner nach nur zwei Monaten die Baugenehmigung für das Projekt Hotel und Office Campus Berlin in Berlin-Friedrichshain erhalten. Moderne Bürogebäude und ein Hotel der Marke Holiday Inn mit 217 Zimmern werden das Bild des neuen Campus prägen. Das Hotel soll im April 2014 eröffnet werden. Der Bürocampus, dessen Fertigstellung ebenfalls für das zweite Quartal 2014 geplant ist, wird aus drei Gebäuden bestehen, die insgesamt rund 22.700 Quadratmeter vermietbare



In der Nähe der O2-World in Berlin errichtet Strauss & Partner ein Hotel und mehrere Bürogebäude.

Büro- und Gewerbefläche bereitstellen. Hier werden flexible Büroflächen zwischen 200 und 8.000 Quadratmetern anmietbar sein. Der Vorvermietungsgrad liegt bei 90 Prozent. Für Hotel- und Bürogebäude werden eine Zertifizierung gemäß DGNB in Silber angestrebt, für die Bürogebäude zusätzlich eine LEED Zertifizierung in Gold.

- **Baubeginn:** September 2012
- **Bauende:** Q2 2014
- **Architektur:** Guder+Hoffend Architekten
- **Bruttogeschosßfläche:** 34.000 m²
- **Investition:** k.A.

UBM – Apartmany Medvedin, Spindlermühle (CZE)



Im beliebtesten Skigebiet Tschechiens zieht UBM exklusive Ferienappartements hoch.

In Spindlermühle, dem bekanntesten und beliebtesten Schigebiet Tschechiens, errichtet UBM Bohemia exklusive Ferienappartements. Die Eigentumsanlage »Apartmany Medvedin« setzt sich aus vier Gebäuden und einer gemeinsamen Tiefgarage für 115 Pkw zusammen. Die Liegenschaft befindet sich direkt an der Talstation des Skilifts Medvedin unmittelbar neben dem Aquapark und der Einfahrt in den Nationalpark Riesengebirge. Mit dem Bau von Apartmany Medvedin wurde im August 2012 begonnen. Fertigstellungstermin ist Dezember 2013. Die 108 sehr gut ausgestatteten Apartments sind zwischen 35 und 110 m² groß. Der aktuelle Verwertungsstand liegt bei knapp 50 Prozent.

- **Baubeginn:** August 2012
- **Fertigstellung:** Herbst 2013
- **Bruttogeschosßfläche:** 14.300 m²
- **Investition:** 17 Mio. Euro

Warimpex – Le Palais, Warschau



In Warschau wandelt Warimpex zwei historische Gebäuden in ein modernes Bürohaus um.

Im zentralen Geschäftsviertel von Warschau hat Warimpex zwei historische Häuser miteinander kombiniert und in ein modernes Bürogebäude umgewandelt. Die Bauarbeiten konnten im Jänner abgeschlossen werden. Neben der Restaurierung und Modernisierung der beiden Gebäude im ehemaligen Warschauer Ghetto wurde der Komplex auch um einen Neubau erweitert. Für die Realisierung dieses einzigartigen und kulturell wichtigen Projekts arbeitet Warimpex eng mit Restauratoren und städtischen Behörden zusammen. Dabei wurde besonderer Wert auf den Erhalt der historischen Fassade sowie der wertvollen Innenausstattung, wie Wandmalereien und Stuck, gelegt. Jetzt bietet Le Palais auf einer Fläche von rund 5.300 m² hochwertige Büroräumlichkeiten sowie Einzelhandelsflächen für Dienstleistungs- oder Gastronomiebetriebe. Über 75 Prozent der Bürofläche konnten bereits erfolgreich an namhafte Mieter vergeben werden.

- **Baubeginn:** März 2011
- **Bauende:** Jänner 2013
- **Architektur:** OP Architekten
- **Bruttogeschosßfläche:** 6.750 m²
- **Investition:** 26 Mio. Euro