

Medium:  
ET:  
Platzierung:

Solid Bau  
07.06.2023  
Print

# Immowirtschaft

Das Vio Plaza wird über zwei voneinander getrennte Verwaltungen verfügen: eine für den Wohnbereich und eine für den gewerblichen Teil.



Das Quartier Starhemberg im vierten Wiener Gemeindebezirk vereint Wohnungen, Büros, Gewerbeflächen und Ordinationen.

## Die Mischung macht's

**MIXED-USE-GEBÄUDE.** Lebendige und sinnstiftende Konglomerate aus Wohn-, Arbeits-, Hotel-, Einkaufs- sowie Freizeitflächen sollen Wertschöpfungspotenziale heben. Von Claudia Aigner

Man soll die Feste feiern, wie sie fallen. Und eines fiel auf den 19. April 2023. Denn an diesem Tag zelebrierte die Real-Treuhand Immobilien in Wien-Meidling das Richtfest ihres Mixed-Use-Projekts Vio Plaza. 166 freizeitanzierte Mietwohnungen, 10.000 Quadratmeter Geschäftsflächen, 22.000 Quadratmeter Büroflächen sowie ein Hotel und ein Fitnesscenter nehmen zwischen der Rechten Wienzeile und der Schönbrunner Schloßstraße Gestalt an. Die Fertigstellung erfolgt in drei Phasen, beginnend mit jener des Shopping-Bereichs im November 2023. Laut Andreas Harich, Geschäftsführung der Vio Plaza GmbH & Co KG, wird die Liegenschaft den Bezirk aufwerten (siehe Interview).



Gerd Pichler, Leiter Projektentwicklung bei der ARE. „Ein bauübergreifender, koordinierter Nutzungsmix bringt Frequenz, verringert den Individualverkehr und fördert die Entwicklung eines lebendigen Stadtteils.“

Fakt ist, dass sich gemischt genutzte Gebäude, wie das Vio Plaza eines bildet, mittlerweile zu einer eigenen Assetklasse auf dem österreichischen Immobilienmarkt entwickelt haben.

### Steigender Urbanisierungsgrad

Gerd Pichler, Leiter der Projektentwicklung bei der ARE Austrian Real Estate, erklärt: „Bis 2050 werden mehr als zwei Drittel der Weltbevölkerung in Städten wohnen. Auch in Österreich steigt der Urbanisierungsgrad stetig und liegt aktuell bei knapp unter sechzig Prozent. Stadtentwicklung und damit das Schaffen von Lebens- und Arbeitsräumen im urbanen Raum hat einen zentralen Einfluss auf

das Leben unserer sowie künftiger Generationen. Die Nutzungsmischung stellt hier einen zentralen Baustein für eine nachhaltige Entwicklung dar und ist damit mehr im Trend denn je.“ Darauf haben Gebäude und deren Verbund im Quartier zu reagieren.

Die Nutzungsmischung bedingt dabei in der Planung größtmögliche Offenheit mit flexiblen Raumstrukturen. Ein bauübergreifender, koordinierter Mix bringt laut Pichler Frequenz, verringert aufgrund des fußläufigen Radius den Individualverkehr und fördert die Entwicklung eines lebendigen Stadtteils. Hier spielen primär die Sockelzonen und damit die Nutzungen im Erdgeschoss als Impulsgeber eine entscheidende Rolle. Über den Tagesverlauf sollen unterschiedliche Adressaten angesprochen werden.

### Von den Docks zum Quartier Starhemberg

Die ARE selbst feierte kürzlich die Grundsteinlegung der gemischt genutzten Docks im Village im Dritten in Wien. Gerd Pichler berichtet: „Der finale Mix steht mit Ausnahme des Nahversorgers noch nicht fest. Geplant ist die Ansiedelung von Gewerbe, Büro- beziehungsweise Co-Working-Flächen bis hin zu Freizeit- oder Kultureinrichtungen sowie einem Fitnesscenter oder Atelier. Aktuell laufen aber auch Gespräche mit Bildungseinrichtungen. Es stehen flexible Flächen ab achtzig

Quadratmetern zur Verfügung.“ Punkto Projektfinanzierung betont Pichler, dass die Ansprüche der Banken massiv zunehmen. Vor allem bei gewerblichen Nutzungen werden zudem hohe Anforderungen sowohl hinsichtlich der Vorverwertung als auch des Eigenmittelaufwands gestellt. Im Fall der Docks werde die geplante Betriebsgesellschaft von Seiten der Banken positiv gesehen.

Auch im vierten Wiener Gemeindebezirk wird auf Mixed-Use gesetzt. Denn die WI Bauräger GmbH saniert in der Oberen Wieden fünf Bestandsgebäude von Grund auf und richtet sie auf eine gemischte Nutzung aus. Besagtes Projekt mit dem Namen Quartier Starhemberg beherbergt neben 75 Wohnungen Raum für Büros, Gewerbeflächen und Ordinationen. Nach dem Verkaufstart der ersten Einheiten Ende letzten Jahres gelangten kürzlich 25 weitere Wohnungen unter den Hammer. Das Angebot umfasst City-Apartments, Altbauwohnungen mit Terrasse oder Balkon sowie Penthäuser mit Pooloption.

### Mehr Chance als Risiko

Mittlerweile gilt Mixed-Use als städtebauliche Blaupause bei Investoren, Planern und Nachfragern bei zukünftigen Immobilienentwicklungen. Ein neues Denken – fokussiert um die Bereiche Mobilität, Verdichtung, Konnektivität sowie urbane Identität – ist mehr Chance als Risiko und gehört ergriffen.

Im laufenden Betrieb wird es freilich wichtig sein, die unterschiedlichen Nutzer eines Mixed-Use-Gebäudes bestmöglich zu servieren. Soweit dies in unserem Einflussbereich liegt, werden wir für ein Umfeld sorgen, in dem sich unsere Mieter bestmöglich auf ihren Tätigkeitsbereich konzentrieren können. Ziel einer nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung ist es, die Kunden langfristig zu halten“, unterstreicht Pichler abschließend mit Bezug auf die Docks. //