



Die ÖBV-Zentrale in einem Wiener Gründerzeithaus wurde zu einem zukunftsfähigen, flexiblen Arbeitsort.

Alte Mauern – neue Nutzung

Selbst aus tristen Gebäuden und veralteten Strukturen lässt sich moderne Nutzung erschaffen.

Kreative und nachhaltige Ansätze ermöglichen Sanierungen statt Neubauten mit mehrfachem Nutzen.

Rund 1,7 Millionen Gebäude in Österreich gelten laut Umweltbundesamt als sanierungsbedürftig. Der Fokus der öffentlichen Diskussion liegt dabei oft auf Klimazielen, dabei ist auch der wirtschaftliche Nutzen enorm. Das neue Whitepaper des Beratungsunternehmens M.O.O.CON mit dem Titel „Wow statt Grau – Neue Visionen für alte Gebäude“ zeigt anhand konkreter Projekte, dass Sanierung nicht nur Nachhaltigkeit, sondern auch messbaren Mehrwert bringt.

„Denkt man an Altbestand, denkt man zuerst an triste Gebäude mit veralteten Strukturen, schwierigen Grundrissen und hohen Betriebskosten. Dabei steckt in der bestehenden Substanz ungeahntes Potenzial“, sagt Christoph Müller-Thiede, Geschäftsführer von M.O.O.CON. Gerade in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten rückten Bestandsimmobilien ins Zentrum

strategischer Entscheidungen. Dabei stünden Kosteneffizienz, Werterhalt und eine optimale Nutzung im Fokus. Im Vergleich zum Neubau seien Sanierungen und Umnutzungen bestehender Gebäude oft wirtschaftlicher, ressourcenschonender und aufgrund ihrer Geschichte identitätsstiftender.

Das Whitepaper präsentiert vier Leuchtturmprojekte – von der Zentrale der Österreichischen Beamtenversicherung (ÖBV) bis zur Pensionsversicherungsanstalt –, bei denen durch nachhaltige Sanierung nicht nur CO₂-Emissionen reduziert, sondern auch Betriebskosten gesenkt, Arbeitsumfelder verbessert und Immobilienwerte gesteigert wurden.

Müller-Thiede nennt zu den Projekten auch konkrete Fakten: Die Sanierungen führten zu CO₂-Einsparungen von bis zu 9360 Tonnen im Fall des Gebäude-Modernisierungsprojekts der Pensionsversicherungsanstalt Wien mit 120.000 Quadratmetern.

Besonders interessant ist das Projekt einer Umnutzung des Verbund-Kraftwerks Töging

am Inn. Das Krafthaus ist das Herzstück eines Wasserkraftwerks, dort wird die Energie des Wassers in Strom umgewandelt. Fast 100 Jahre lang erfüllte das denkmalgeschützte Gebäude seine Mission, bis sich im Jahr 2022 mit der Inbetriebnahme einer neuen Energieversorgungsanlage seine Bestimmung radikal wandelte. Statt Abriss entschied sich der Verbund zu einer Transformation des Krafthauses, das man so nicht mehr nutzen konnte, in ein Kompetenzzentrum für Wasserkraft. 150 Beschäftigte werden hier künftig in einer modernen Büroumgebung zusammenarbeiten und einen Ort schaffen, an dem Ideen, Energie und Teamgeist zusammenfließen. Zusätzlich zur Schaffung neuer Arbeitsplätze konnte man Abrisskosten vermeiden.

Durch flexible Raumkonzepte wurde bei der Österreichischen Beamtenversicherung der Flächenbedarf gesenkt mit positiven Effekten auf Miet- und Betriebskosten. Im Gründerzeitbau in der Wiener Innenstadt verhinderten bisher die unflexiblen Raumstrukturen eine zeitgemäße Zusammenar-

beit. Nun setzte man auf eine Generalsanierung.

Unter dem Motto „Alte Mauern – neue Visionen“ wird auch das denkmalgeschützte Gebäude der Pädagogischen Hochschule der Diözese Linz betreut. Hier entsteht bis 2029 auf Basis der bestehenden Substanz mit 30.000 Quadratmetern ein neuer Bildungscampus. Die Maßnahmen führen auch zu einer höheren Kosteneffizienz und einem deutlich verbesserten ökologischen Fußabdruck.

Besonderes Augenmerk legt das Consultingunternehmen auf reversibles Bauen: Die Gebäude werden so geplant, dass sie sich an künftige Nutzungsanforderungen anpassen lassen. Das mache Investitionen resilienter und zukunftssicher.

„Alte Gebäude neu zu denken, ist kein Kompromiss – es ist eine wirtschaftlich und kulturell sinnvolle Entscheidung“, betont Müller-Thiede. „Wir laden Entscheidungsträgerinnen und -träger aus Wirtschaft, Verwaltung und Immobilienwirtschaft ein, das Potenzial zu erkennen und zu nutzen.“ **SB**

Leichtigkeit lebt in Freiräumen.



JAZ ROLF BENZ

ROLF BENZ PARTNER

5020 Salzburg, Famler Einrichtungen
5163 Mattsee, Möbel Laimer – Design + Handwerk
5550 Radstadt, Möbel Maier GmbH
5700 Zell am See, Küchen & Wohnstudio Schwaiger