Dachbodenausbau

Währinger Straße 12
1090 Wien, Österreich

ARCHITEKTUR
Gerhard Zehethofer

BAUHERRSCHAFT
Allianz

SAMMLUNG
Der Standard

PUBLIKATIONSDATUM
27. Juli 2002

Neues Leben unter alten Dächern

Die Allianz-Versicherung baut in ihren Häusern systematisch die Dachböden aus. Im fünften Bezirk entstehen ein neues Fachmarktzentrum und Büros.

Die Österreich-Tochter der weltweit führenden Allianz-Versicherung durchforstet behutsam ihr Immobilien-Porfolio und baut im Jahr ein bis zwei Dachöden zu Wohnungen und Büros um. Aktuell am Plan steht das über 100 Jahre alte Haus im neunten Bezirk, Währinger Straße 12, in dem auch das Votivkino ist.

Dort, wo jetzt noch Wäscheleinen gespannt sind, ist ein zweigeschoßiger Dachausbau mit insgesamt 800 m² und Blick auf die Minoriten-und Votivkirche vorgesehen. Auf der Hälfte der Fläche entstehen Büros. Auf der restlichen Fläche werden zwei 50-m²-, eine 80-m²- und eine 130-m²-Wohnung errichtet. Für jede Wohnung ist eine Terrasse geplant, erläuterte Johannes Hafner von der Allianz-Tochter ITB.

Die Büros werden um rund 15 EURO/m² vermietet. Für die Wohnungen liegen die Mieten zwischen 13 und 15 EURO/m². Geboten werden bezugsfertige Küchen und Bäder sowie Klimaanlagen. In den nächsten sechs Monaten wird mit dem Umbau unter der Leitung des Wiener Architekten Gerhard Zehethofer begonnen. Die Kosten für den Dachausbau bezifferte Hafner mit 1800 bis 2000 EURO/m². In einem Jahr können die Mieter einziehen.

Angedacht, aber noch nicht realisiert ist der Dachausbau am Kärntnerring 10, nachdem der Ausbau des Hauses Kärntnerring 14 bereits im Vorjahr abgeschlossen wurde. Von den dortigen Dachterrassen aus kann man von der Innenstadt bis zum Schneeberg sehen, weiß Michael Determann, Chef der Allianz Investmentbank. Die Wohnungen werden nach dem Umbau um rund 15 EURO/m² vermietet.

Projektiert, jedoch von den Behörden noch nicht bewilligt, ist der Umbau im fünften Bezirk in der Siebenbrunnengasse 19-21. Das Kaufhaus Interspar (früher Pampam), das derzeit eine Fläche von 4500 m² hat, wird komplett weggerissen. Künftig soll ein Fachmarktzentrum mit 3000 m² entstehen, die Hälfte davon ist für den Interspar reserviert, die restliche Fläche ist für Gastronomiebetriebe und andere Versorger reserviert. Oberhalb des Fachmarktzentrums entstehen auf 5000 m² Büros. Die Nettokaltmiete für die Büros wird zwischen 10 und 12 EURO/m² liegen.

Dachbodenausbau

Das Immobilien-Portfolio der Allianz-Österreich (Prämienvolumen: 1,2 Mrd. EURO) umfasst laut Determann 230.000 m², die einen Marktwert von 350 Mio. EURO repräsentieren. 80 Prozent der Immobilien befinden sich in Wien und Umgebung. Aufgeschlüsselt sind 60 Prozent Büros, 30 Prozent Wohnungen und zehn Prozent Geschäftslokale.

DATENBLATT

Architektur: Gerhard Zehethofer
Bauherrschaft: Allianz

Funktion: Gemischte Nutzung

Fertigstellung: 2002