



## Zum Autor

Dr. Andreas Köttl ist Vorstandsmitglied und CEO der value one holding AG. Seit 2017 ist er Präsident der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI).

veröffentlicht im  
ImmoFokus Frühling 2019

# Co-Living, Co-Working, Co-Planning

## Kommentar: Andreas Köttl

■ Morgens im Stau, tagsüber am Arbeitsplatz, abends im Stau. Der Trott der Erwerbstätigen, zumindest in jenen Bereichen, die keine ständige Anwesenheit am Arbeitsplatz erfordern, befindet sich im Wandel. Die Änderungen, ermöglicht durch die Digitalisierung und die hervorragende Infrastruktur in Österreich, um die uns viele Länder beneiden, ermöglichen neue Denkmuster und verbessern die „Work-Life-Balance“ deutlich.

Neue Arbeitswelten sind bereits im Entstehen, Bürogebäude müssen deutlich flexibler gestaltet werden, der Platzbedarf sinkt, die Ausstattung wird anders. Was früher der Inbegriff des sozialen Status innerhalb eines Unternehmens war, versinkt in die funktionale Bedeutungslosigkeit. Doch es ist zu kurz gedacht, die Veränderungen nur in Bürogebäuden zu sehen.

### Konzentrierte Arbeit über Gebäudegrenzen hinaus

Wo früher die Menschen der Arbeit gefolgt sind, kann nun die Arbeit den Menschen folgen. Leben in der Stadt wird damit nicht zwingend nötig, strukturschwache Gebiete können attraktive Wohngebiete werden, Abwanderung wird gebremst, viele positive Effekte für unser Land können aus dieser Entwicklung abgeleitet werden. Die Voraussetzung dafür ist Wohnraum, der Arbeit ermöglicht. Neben einer guten digitalen Infrastruktur und Anbindung ist auch die Gestaltung des Wohnraums zu beachten. Konzentrierte Arbeit muss räumlich unterstützt werden. Nicht immer ist in den eigenen vier Wänden ausreichend Platz für Arbeitsräume gegeben. Hier kann eine Planung über Wohn- und Gebäudegrenzen helfen.

Bei der ÖGNI beschäftigen wir uns schon lange mit dem Thema der Quartiere. In Quartieren übernimmt jedes Gebäude neben seinen ursprünglichen Aufgaben auch Funktionen für seine Umgebung. Gemeinschaftsräume, Waschsalon, Partyraum, Gym und Spa, oder Co-Working-Space sind Funktionalitäten, die nicht in jedem Gebäude vorhanden sein müssen. Wirtschaftlich erricht- und betreibbar sind sie nur dann, wenn eine ausreichende Anzahl von Menschen diese Fazilitäten auch nutzt. Diese Anzahl wird in den meisten Fällen nicht von einem

Gebäude erreicht werden können und benötigt daher das Zusammenspiel von mehreren Gebäuden einer Umgebung – dem Quartier.

### Mehr Nachhaltigkeit

Wenn wir heute von Stadtentwicklung und Smart Cities sprechen, gehen all diese nachhaltigen Bestrebungen auf den Gedanken des Quartiers zurück, gemischte Nutzung von Gebäuden, einheitliche Infrastruktur und soziale Verträglichkeit für die darin lebenden Menschen. Bei der ÖGNI und unserem Zertifizierungssystem denken wir die Qualitäten eines Quartiers sehr konkret und arbeiten beständig an deren Weiterentwicklung. Die Produktion und die Verwendung von Energie innerhalb eines Quartiers können viele positive Effekte zeigen, wie zum Beispiel regenerierbare Quellen, Entlastung öffentlicher Netze, Optimierung des Energieverbrauchs und Autarkie in kritischen Situationen. Die Mobilität der Bewohner muss eine zentrale Position in der Planung einnehmen und zu einer Aufwertung des Lebenswertes des Quartiers beitragen. Alle Leistungen, die durch eine über das Objekt hinausgehende Betrachtung erst möglich werden, entlasten durch Skaleneffekte einer zentralen Investition die Menschen im Quartier finanziell.

### Co-Planning heißt das Zauberwort

Es ist ein Irrglaube, dass Quartierbetrachtung nur bei neuen Projekten eines Bauherrn und Investors möglich ist. Bei jedem neuen Bauprojekt kann die Umgebung in die Planung miteinbezogen werden. Das ist mit mehr Kommunikation verbunden und dem einen oder anderen Kompromiss – anstrengend, aber ohne Zweifel lohnend. Co-Planning!

