



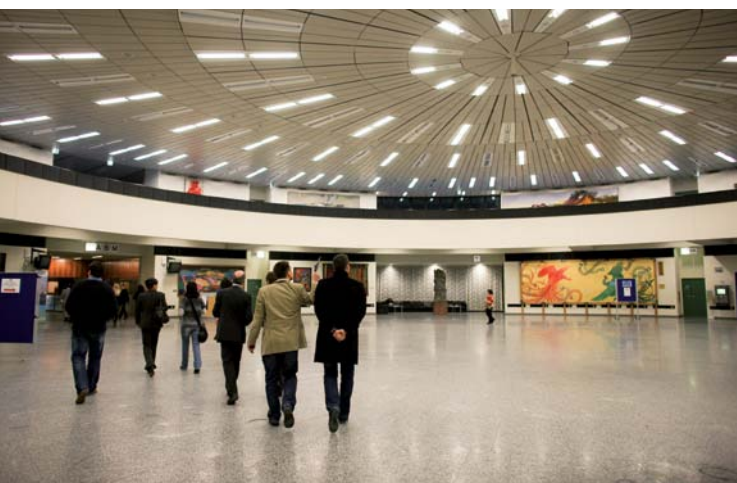
DIE UNO-CITY ALS NIEDRIGENERGIEHAUS

Das „Vienna International Center“, in Wien auch UNO-City genannt, hat mit einigen Superlativen aufzuwarten: Der größte UNO-Standort weltweit, der größte zusammenhängende Bürokomplex Europas – und energie- und bautechnisch sicher eines der am schwierigsten instand zu haltenden Gebäude Österreichs. AUTORIN: ERIKA HOFBAUER





1.000 Konferenzen jährlich im größten Bürogebäude Europas.



Rund 7.000 Personen frequentieren täglich die UNO-City.



VIC-Hausverwalter Ali Reza Ghaemi: 30 Mio. € jährlich für die Instandhaltung.

Begonnen haben die Internationalisierungsbemühungen Österreichs in den 50er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts: Auf Einladung der damaligen Bundesregierung errichteten die Internationale Atomenergie-Organisation (IAEO, jetzt Internationale Atomenergiebehörde IAEA) und später die Organisation der Vereinten Nationen für industrielle Entwicklung (UNIDO) 1957 bzw. 1967 ihren Amtssitz in Wien. Dazu wurden ausrangierte Amtshäuser wie jene in der Felderstraße und in der Lerchenfelderstraße (dieses Gebäude wurde später ein Studentenheim) oder auch Hotels wie das Grand Hotel am Kärntner Ring zur Verfügung gestellt. Die Archivräume übersiedelten in die Kellergeschosse des Rathauses. Der Aufbau entwickelte sich genauso rasch wie der Platzmangel – der Bedarf nach einem gemeinsamen Gebäude für alle internationalen Organisationen in Wien wurde immer dringender.

Im Jahr 1966 bot schließlich die österreichische Regierung den Vereinten Nationen an, in Wien ein „internationales Zentrum“ zu errichten, das die Organisationen der Vereinten Nationen nutzen konnten. Die Standortbedingungen lauteten: verkehrsgünstige Lage, rascher Baubeginn und genügend großes Gelände. 1967 wurde auch das passende Grundstück ausgemittelt: Ein Gebiet im 22. Wiener Gemeindebezirk am linken Donauufer, das durch einen gemeinsamen Beschluss der österreichischen Regierung und der Stadt Wien ordnungsgemäß übergeben wurde. 1968 wurde ein internationaler Wettbewerb für den Entwurf der Gebäude ausgeschrieben. Über 280 Entwürfe von Architekten aus der ganzen Welt wurden eingesandt. Mehr oder weniger überraschend (sein Entwurf war nicht erstgereiht) erhielt der Klagenfurter Architekt Johann Staber den Zuschlag. Seine Pläne wurden am 18. Dezember 1970 vorgestellt, die Bauarbeiten begannen 1972. Die feierliche Eröffnung der UNO-City erfolgte schließlich am 23. August 1979, bis 1981 übersiedelten die UNO-Bediensteten ins heute größte Bürozentrum Europas.

Die Baukosten des VIC in Höhe von 640 Mio. € wurden vereinbarungsgemäß gemeinsam von der österreichischen Regierung (65 %) und der Stadt Wien (35 %) getragen. Nach diesem Schlüssel werden auch bis heute gebäudebezogene Maßnahmen (z. B. Grundstücks- und Erschließungskosten) verrechnet.

Österreich überließ den Vereinten Nationen die UNO-City für die symbolische Miete von einem österreichischen Schilling (sieben Euro-Cent) pro Jahr für eine Dauer von 99 Jahren. Die auf den ersten Blick entgehenden Mieteinnahmen werden laut Experten durch die Umwegrentabilität mehr als wettgemacht: Die jährlichen direkten und indirekten Vorteile für die heimische Wirtschaft werden auf mehr als 1,5 Mrd. € geschätzt.

Ein Teil dieser Umsätze betrifft auch die Erhaltungsarbeiten: Für Instandhaltung und Betrieb des Vienna International Centre werden jährlich ca. 15 Mio. € veranschlagt. Für diesen Kos-

tenblock sind die in der UNO-City ansässigen Organisationen zuständig. Verwaltet wird dieser Aufgabenbereich seit 1999 von Ali Reza Ghaemi. Sein offizieller Titel: Chief Building Management Service. Er selbst nennt sich fast verschämt „Hausverwalter“. Der gebürtige Iraner und studierte Bauingenieur ist mit seinen 116 Mitarbeitern („bei uns sind alle Gewerke vertreten“) und einem Jahresbudget von rund 30 Mio. € tagtäglich für die laufende Instandhaltung, Reparaturen und Adaptierungen im und am Gebäude zuständig. Und die Arbeit geht nie aus.

Y-GRUNDRISS ALS HERAUSFORDERUNG FÜR DIE INSTANDHALTUNG

Schon alleine der architektonische Grundriss stellt die Hausarbeiter immer wieder vor neue Herausforderungen. „Es war nicht immer leicht, im Zuge notwendiger Sanierungsmaßnahmen alles in der typischen Y-Form umzustellen“, erzählt Ghaemi. Zusätzlich erschweren heute die damals zu Baubeginn kaum vorhandenen Bauvorschriften bautechnische Veränderungen. So gab es zum Bauteil A, einem der Bürotürme mit einer Höhe von 126 m, keine baulichen Regelungen für Hochhäuser. Das wäre heute unvorstellbar, bemerkt Ghaemi fast erstaunt. Freilich erschwert diese Situation auf der anderen Seite, wichtige Genehmigungen zu bekommen, so Ghaemi weiter. Dies sei oft mit jahrelangen Verhandlungen verbunden – gewesen. Denn natürlich schaffte es der selbstbewusste Hausverwalter, den Eigentümer – die Republik und die Stadtverwaltung – immer wieder von der Notwendigkeit bestimmter Umbaumaßnahmen zu überzeugen. So gelang es auch, eine Abschaffung des Denkmalschutz für das VIC mittels Bescheid zu erhalten. Ein wichtiger Schritt, erklärt Ghaemi, denn sonst wäre es beim einfachen Lampentausch oder bei einer Fassadensanierung (Stichwort „70er-Jahre-Orange“) schon schwierig geworden.

ANSTRENGENDE ÜBERZEUGUNGSARBEIT

Dabei sei schon der interne Überzeugungsprozess, ökologisch und wirtschaftlich sinnvolle Adaptierungsmaßnahmen durchzuführen, aufwendig genug, erzählt der oberste Facility Manager anhand eines Beispiels aus der Vergangenheit: Jahrelang wurde auf die Umstellung von Trink- auf Brauchwasser in der Toiletteanlage verzichtet. Die Umrüstung hätte den vergleichsweise geringfügigen Betrag von 1,8 Mio. Schilling gekostet. Technisch wäre die Umsetzung leicht gewesen, da die Bewässerung für die Gartenanlage auf Brauchwasser-Basis funktioniert. Doch die Mitarbeiter waren skeptisch: „Ist gelbes Wasser hygienisch?“ Schließlich überzeugte doch der Kosten- (und Ökologie-)gedanke.

Aber auch heutzutage verursacht so manches Verhalten Irritation: Je nach hierarchischer Funktion hat ein Mitarbeiter Anspruch auf ein Büro mit einer unterschiedlichen Fensteranzahl. Ghaemi findet dazu einen Vergleich aus früheren Tagen: →



DIE UNO-CITY IN ZAHLEN

- Das Vienna International Centre (VIC) wurde von 1973 bis 1979 nach den Plänen des österreichischen Architekten Johann Staber als Amtssitz für die Vereinten Nationen im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt errichtet, und liegt im Zentrum der später entstandenen Donau-City. Das VIC hat bezüglich des österreichischen Staatsgebietes exterritorialen Status. Im Kriegsfall wären jedoch die Streitkräfte Österreichs auch zur Verteidigung der UNO-City verpflichtet.
- Die Anlage besteht aus sechs Bürotürmen mit einer Höhe zwischen 48 und 120 Metern mit der markanten Grundrissform eines Ypsilon, die in Paaren um ein zentrales, rundes Konferenzgebäude angeordnet sind. Dem Grundriss der Anlage liegt eine imaginäre Wabenstruktur (Sechsecke) zugrunde. Die Gebäude sind so angeordnet, dass sie sich so gering wie möglich gegenseitig beschatten.
- Der Gebäudekomplex ist auf einer Grundfläche von etwa 17 Hektar errichtet. Die gesamte Geschoßfläche beträgt ca. 380.000 m², wobei der höchste Turm („A“) 28 Geschoße und eine Höhe von 120 Metern aufweist.
- 1983 bis 1987 wurde der Bau um ein Konferenzzentrum, das Austria Center Vienna (ebenfalls von Staber), erweitert, welches Platz für rund 9.500 Teilnehmer bietet. Das Austria Center wird zwar von den UN-Einrichtungen teilweise mitbenutzt, da es selbst über keine so großen Konferenzräume verfügt, ist aber organisatorisch vollkommen getrennt.
- Die UNO-City gehört mit ihrer Wiener Adresse geografisch zum 22. Bezirk, hat aber eine eigene Postleitzahl: 1400 Wien.
- Die Wiener UNO-City ist mit dem United Nations Office at Vienna (UNOV) neben New York (UNHQ), Genf (UNOG) und Nairobi (UNON) einer von vier offiziellen Amtssitzen der Vereinten Nationen. Das UNOV wurde am 1. Jänner 1980 als dritter Standort des UN-Sekretariats in Betrieb genommen.

IM VIC SIND FOLGENDE ORGANISATIONEN ANGESIEDELT:

IAEO – Internationale Atomenergie-Organisation
UNODC – Büro für Drogenkontrolle und Verbrechenverhütung
UNIDO – Organisation für industrielle Entwicklung
CTBTO – Vorbereitungskommission für die Organisation des Vertrags über das umfassende Verbot von Nuklearversuchen
OOSA – Büro für Weltraumfragen
UNCITRAL – Kommission der Vereinten Nationen für internationales Handelsrecht
Für das UNHCR, dem Flüchtlingskommissariat der Vereinten Nationen, besteht in Wien neben Berlin ein deutsches Büro, während sich der Hauptsitz in Genf befindet.

- ➔ Das Internationale Zentrum Wien wird den Vereinten Nationen zu einem symbolischen Pachtzins von einem Schilling pro Jahr für 99 Jahre vermietet. Die Betriebskosten werden von den Organisationen selbst getragen.
- ➔ Für die Stadt Wien hat sich die UNO-City zu einem großen Wirtschaftsfaktor entwickelt. Neben den dauernd hier lebenden Angestellten ist durch die annähernd 1.000 kleineren und größeren Sitzungen und Konferenzen jährlich ein beachtlicher Tourismuseffekt entstanden. Rund 7.000 Personen frequentieren täglich die UNO-City.
- ➔ Das VIC verfügt über 4.500 Büros, neun Konferenzsäle und beherbergt etwa 4.500 internationale Mitarbeiter aus über 100 Ländern.

„Je höher die Funktion, desto mehr Arme durften am Kronleuchter sein.“ Und bei 4.500 Mitarbeitern stehen naturgemäß karrierebedingte Veränderungen laufend auf dem Plan. Für 15 von Ghaemis Mitarbeitern heißt das: Täglich Wände umstellen, Kabel neu verlegen, Steckdosen ummontieren – menschlich verständlich, aber relativ die Ressourcen bindend.

Dennoch zeigt sich der leitende VIC-Hausverwalter mit seiner über zehnjährigen Bilanz zufrieden: Einerseits konnten wichtige Errichtungsarbeiten wie Kindergarten, gate-Gebäude sowie Service- und Funktionsräume durchgeführt werden. Andererseits konnte die UNO-City durch Sanierungsmaßnahmen wie Austausch von Gebäudeteilen und technischen Anlagen auf einen energie- und umwelttechnisch aktuellen Stand gebracht werden. Ghaemi: „Wir haben bei den Planungsarbeiten schon sehr viel hinsichtlich des gebäudetechnischen Aspekts bedacht. Durch bisherige Sanierungen ist es uns sogar gelungen, eine bessere Energiebilanz als in neu errichteten Gebäudeteilen zu erreichen“, erläutert der VIC-Gebäudeverantwortliche, ohne genaue Zahlen zu nennen.

ASBESTSANIERUNG ALS „JAHRHUNDERTAUFGABE“

Herzstück dieser Arbeiten ist dabei sicherlich die umfassende Asbestsanierung des VIC-Gebäudes, die im Jahr 2004 begonnen hat und voraussichtlich 2012 abgeschlossen sein soll. Asbest wurde früher als Brandschutz-Werkstoff massiv bei Gebäudeerrichtungen eingesetzt. So auch in der Gebäudehülle der UNO-City. Nun sind 90 Prozent der Asbestsanierungsarbeiten erledigt, erklärt Ghaemi den Zeitplan. Derzeit ist das Gebäude C, der zentrale Rundbau mit den Konferenzsälen, noch verhüllt und wartet auf Fertigstellung. Durch dieses komplexe Projekt ist es Ghaemi jedoch nicht nur gelungen, Giftstoffe aus dem Gebäude zu entfernen, sondern weitere wichtige Weichen zu stellen. Die umfassenden Sanierungen erlaubten neben weiteren „Ökologisierung“ bei den Instandhaltungsarbeiten ein besonderes Finanzierungs- und Budgetierungskonzept für derartige Maßnahmen durchzusetzen.

OPTIMALES FINANZIERUNGSKONZEPT

Denn in der Vergangenheit hat sich für Ghaemi in seinem Arbeitsbereich eine klare Richtung gezeigt: Nicht die Frage, was technisch sinnvoll ist, sondern „das Geld dafür zu bekommen“, sei der wichtigste Aspekt. Ghaemi: „Wenn 180 Länder an der Budgetierung beteiligt sind, gibt es auch ein unterschiedliches Verständnis darüber, was umgesetzt werden soll.“ Seit 2002 fällt nun das Hausverwaltungsbudget nicht mehr in den regulären Budgetzyklus. Was bis dahin bedeutet hat, dass „mühsame Konsultationen im Haus“ (Ghaemi) notwendig waren, da jedes Projekt einzeln verhandelt werden musste. Er überzeugte die internen Verhandlungspartner (und Geldgeber), dass das notwendige Budget sinnvollerweise in eine Art „Fonds“ einbezahlt werden soll, wo es für allfällige Projekte



Die Kühl- und Heizräume sind das technische Herzstück.

jeweils abgezogen werden kann. Ohne zeitliche und betragsmäßige Begrenzung. Ghaemi: „Das hat das Leben um einiges erleichtert.“ Denn nun konnten Projekte je nach Anlass finanziert werden, nicht verwendete Gelder wurden für andere Projekte „rückgestellt“. Ghaemis Rechnung ging auf: Seit Jahren musste er sein Budget bloß um die Inflationsrate erhöhen und konnte trotzdem alle wichtigen und notwendigen Projekte selbstständig umsetzen: „Andere UNO-Standorte beneiden uns darum!“, verweist Ghaemi stolz mit einem Blick auf den UNO-Sitz in New York: „Dort wurde seit 50 Jahren nichts getan, jetzt ist das Gebäude am Ende und kann nur mehr evakuiert und fast neu errichtet werden.“ Das werde in Wien nicht passieren.

GREEN-BUILDING-KONZEPTE ERNSTHAFT VERFOLGEN

Und weitere Projekte warten schon auf die Umsetzung. Nach Abschluss der Asbestsanierung, die aus dem Konferenzgebäude (Bauteil C) ein Nullenergiegebäude machen wird, so Ghaemi, soll der Green-Building-Gedanke ernsthaft verfolgt

werden. Die konkreten Entscheidungen sind im Gange. Vieles, erzählt Ghaemi weiter, sei aber schon auf Schiene. Durch Adaptierungsmaßnahmen im „energietechnischen Herzstück“ des Gebäudes – das Heiz- und Kühlsystem im Kellergeschoß – konnten die Heizkosten bereits um ein Drittel gesenkt werden. Gearbeitet werde noch an Lösungen bei der Klimatisierung, denn die Kühlkosten übersteigen – im Verhältnis – die Heizkosten bei Weitem.

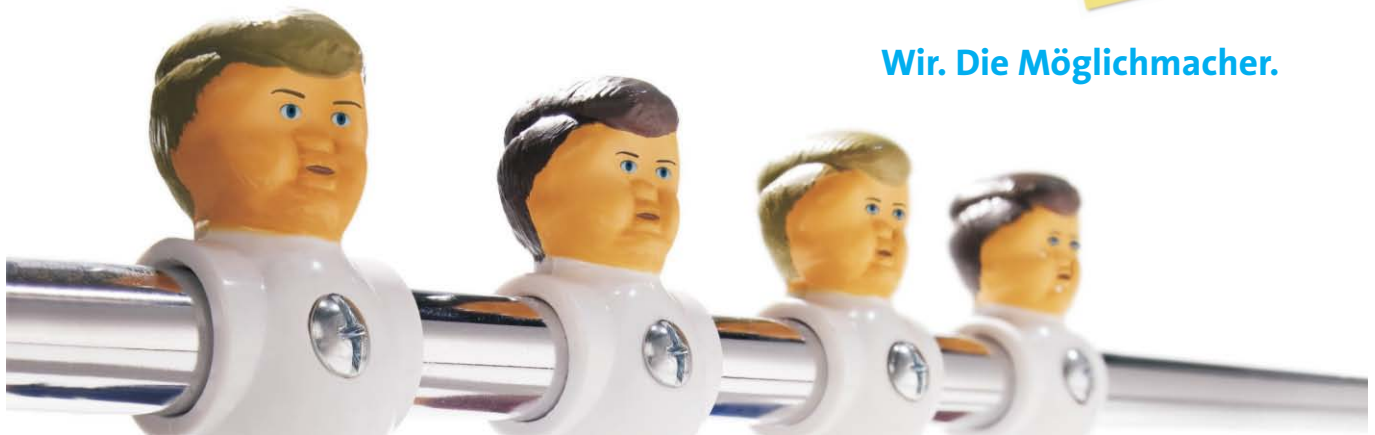
PROJEKT

Das Department für Bauen und Umwelt der Donau-Uni Krems führt eine Lehrveranstaltung zum Thema Green Building durch. Im Zuge dessen entwerfen die Studenten Projektideen für die Weiterentwicklung des VIC zum Green Building. Bis Mai ist dafür Zeit, da sollen die Arbeiten und Vorschläge präsentiert werden. Und die Latte für die Studierenden liegt hoch. Ghaemi: „Wenn Sie bessere Ideen haben als ich, können Sie meinen Job haben!“ ■

BILFINGER BERGER
Facility Services



Wir. Die Möglichmacher.



Property Management
Total Facility Management | Technisches Facility Management | Kaufmännisches Facility Management | Infrastrukturelles Facility Management
Service Center - Mobile Einsatztruppe

HSG Zander GmbH, Austria | Tel. +43 1 21147-43103 | www.hsgzander.at

HSG zander
Europaweit und nah.