

## New Work City

ÖSTERREICHISCHE  
BEAMTENVERSICHERUNG, WIEN



## Aus Leerstand wird Mehrwert

VERBUND INNKRAFTWERKE,  
TÖGING AM INN, BAYERN



## Alte Mauern – neue Visionen

PÄDAGOGISCHE HOCHSCHULE DER  
DIÖZESE LINZ



## Die Kosten und die Zukunft im Blick

PENSIONSVERSICHERUNG,  
HAUPT- UND LANDESSTELLE WIEN



# Wow! statt Grau

Vol. 1

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.

Gerade in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten rücken Bestandsimmobilien ins Zentrum strategischer Entscheidungen. Dabei stehen Kosteneffizienz, Werterhalt und eine optimale Nutzung im Fokus. Im Vergleich zum Neubau sind Sanierungen und Umnutzungen oft wirtschaftlicher, ressourcenschonender und aufgrund ihrer Geschichte identitätsstiftender.

Mit kreativen und nachhaltigen Ansätzen transformieren wir von M.O.O.CON die Defizite von alten Gebäuden – wie Leerstand, hohe Betriebskosten, starre Strukturen und schlechtes Image – in zukunftsfähige Lösungen, die eine völlig neue Nutzerqualität schaffen.

In diesem Whitepaper zeigen wir Ihnen anhand vier konkreter Beispiele, wieviel WOW! tatsächlich in Bestandsgebäuden steckt.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei einem Rundgang durch diese spannende Zukunftswelt.

**Christoph Müller-Thiede**

GESCHÄFTSFÜHRER M.O.O.CON

Österreichische  
Beamtenversicherung, Wien

# New Work City

MODERNE ARBEITSWELTEN FÜR  
EINEN GRÜNDERZEITBAU.

PROJEKTUMFANG

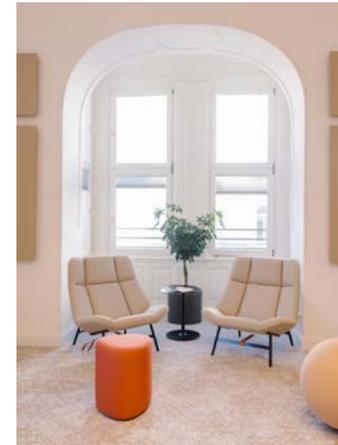
**Projektmanagement über die  
gesamte Laufzeit von Strategie  
bis Fertigstellung**

FERTIGSTELLUNG DES PROJEKTS

**2022**

FLÄCHE

**4.600 m<sup>2</sup>**



AUSGANGSLAGE DES KUNDEN

## Das Büro der Zukunft aus der Gründerzeit

Die Österreichische Beamtenversicherung wurde 1895 gegründet und steht bis heute für Unabhängigkeit, Qualität und Modernität. Ihre Zentrale hingegen – ein Gründerzeitbau in der Wiener Innenstadt – war etwas in die Jahre gekommen.

Vor allem die unflexiblen Raumstrukturen verhinderten eine zeitgemäße Zusammenarbeit. So entwickelte sich der ursprünglich geplante Umbau von Sozialbereichen und Teeküchen zu einer vollständigen Generalsanierung der Unternehmenszentrale – hin zu einer offenen, modernen und nachhaltigen Arbeitswelt.

WEGE ZUR LÖSUNG

## Volle Reversibilität – voller Erfolg

Die Generalsanierung eröffnete völlig neue Chancen für ein modernes Arbeitsumfeld. Im Kontext von Zukunftsorientierung und Nachhaltigkeit empfahlen wir ein Konzept der vollen Reversibilität, das auf die Möglichkeit von Veränderungen in der Organisation und in der Arbeitsweise reagiert. Mit Corona kam diese Veränderung schnell und drastisch. Kurzfristig – und dennoch mit Weitblick – musste die Gebäudenutzung komplett neu gedacht, geplant und ausgeführt werden. Gemeinsam mit Holzbauer & Partner und dem Innenarchitekturbüro Meindl Cavar Concepts konnten wir diese Aufgabe erfolgreich meistern.

PROJEKTTEAM: Peter Hirner, Sara Buljat, Martin Honzig, Caroline Schleiss



WIRKUNG/ERGEBNIS

## Perfekte Work-Life-Future- Balance

Dank der konsequent umgesetzten Reversibilität und Flexibilität konnten wir für die ÖBV eine moderne, ästhetisch anspruchsvolle und vor allem nutzungsoffene Unternehmenszentrale schaffen, die sowohl aktuelle als auch zukünftige Bedürfnisse optimal erfüllt.

Durch die Integration von Homeoffice wurde der Bedarf an Büroflächen angepasst und die freierwerdenden Flächen nachhaltig optimiert. Damit leistet die ÖBV nicht nur einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung des Arbeitsumfelds, sondern auch zur Förderung der Klimawende.

**359<sup>t</sup>**

**CO<sub>2</sub>-Einsparung  
Neubau vs. Sanierung**



PROJEKTREFERENZ AUF  
MOO-CON.COM

VERBUND Innkraftwerke,  
Töging am Inn, Bayern

# Aus Leerstand wird Mehrwert

WIE UNGENUTZTE  
FLÄCHEN ZU LEBENDIGEN  
RÄUMEN WERDEN.

PROJEKTUMFANG

Standortstrategie, Bedarfsplanung,  
Bedarfsintegration,  
Nutzer:innen-Management

FERTIGSTELLUNG DES PROJEKTS

2028

FLÄCHE

10.000 m<sup>2</sup>



AUSGANGSLAGE DES KUNDEN

## Ein Gebäude erfindet sich neu.

Das Krafthaus ist das Herzstück eines Wasserkraftwerks – dort wird die Energie des Wassers in Strom umgewandelt. Fast 100 Jahre lang erfüllte das denkmalgeschützte Gebäude des VERBUND Kraftwerks in Töging am Inn seine Mission, bis sich im Jahr 2022 mit der Inbetriebnahme einer neuen Energieversorgungsanlage seine Bestimmung radikal wandelte.

Statt Abriss entschied sich der VERBUND für einen mutigen Schritt mit Weitblick: Die Umnutzung des Krafthauses, das man so nicht mehr nutzen konnte, zu einem Kompetenzzentrum für Wasserkraft.

150 Expert:innen werden hier künftig in einer modernen Büroumgebung zusammenarbeiten und einen Ort schaffen, an dem Ideen, Energie und Teamgeist zusammenfließen.

PROJEKTTEAM: Christoph Müller-Thiede, Sarah Seitz

WEGE ZUR LÖSUNG

## Wo früher Strom floss, fließen bald Ideen

Ziel war es, aus der Substanz der Vergangenheit einen Ort für die Arbeit von morgen zu schaffen – funktional und emotional. Startschuss für den Umbau war im April 2025 auf Basis des Siegerentwurfs von Florian Nagler Architekten. Das denkmalgeschützte Gebäude wird dabei umfassend revitalisiert und zur neuen Heimat für vielfältige Nutzungseinheiten.

Als Highlight gilt das gemeinsam mit den künftigen Nutzer:innen entwickelte offene Bürokonzept, das ein innovatives Quelllüftungssystem ermöglicht. Inspiriert von der Thermodynamik historischer Kirchenschiffe sorgt es für zugfreie Frischluft, spürbar bessere Aufenthaltsqualität und das ungehinderte Fließen neuer Ideen.



WIRKUNG/ERGEBNIS

## Tradition als Zukunftskraft

Gemeinsam mit der VERBUND Innkraftwerke GmbH zeigen wir mit diesem Projekt, dass historische Gebäude den Anforderungen der modernen Welt nicht nur gerecht werden, sondern diese in vielerlei Hinsicht neu definieren. So entstand aus veralteten Strukturen, die kaum noch nutzbar waren, ein identitätsstiftender Ort für die Arbeitswelt von morgen. Mit dem Kompetenzzentrum für Wasserkraft setzt das Unternehmen ein starkes Zeichen für nachhaltige Bestandsentwicklung. Der mutige Schritt, auf Revitalisierung statt Abriss zu setzen, stärkt nicht nur die Innovationskraft von VERBUND, sondern auch die Identität der Region. Unser Fazit: die Zukunft des Arbeitens liegt oftmals in einem kreativen und verbindenden Dialog zwischen Vergangenheit und Moderne.

780<sup>t</sup>

CO<sub>2</sub>-Einsparung  
Neubau vs. Sanierung



PROJEKTREFERENZ AUF  
MOO-CON.COM

# Alte Mauern – neue Visionen

GEBÄUDE ERFOLGREICH  
REVITALISIEREN.

PROJEKTUMFANG

**Vollumfängliche Begleitung über  
die gesamte Laufzeit von Strategie  
bis Fertigstellung**

FERTIGSTELLUNG DES PROJEKTS

**2029**

FLÄCHE

**30.000 m<sup>2</sup>**



AUSGANGSLAGE DES KUNDEN

## Mit einem WHY zum Campus der Zukunft

Ein simples WHY? hat aus einer Notwendigkeit eine Chance gemacht. Nämlich das denkmalgeschützte Gebäude der Pädagogischen Hochschule der Diözese Linz nicht nur zu sanieren, sondern in ein nachhaltiges Bildungsprojekt zu transformieren. Für das HOW? konnte mit M.O.O.CON ein Partner mit umfassender Expertise in nachhaltiger und identitätsstiftender Gebäude-transformation gewonnen werden.

Das Ergebnis ist ab 2026 sichtbar: der Campus der Zukunft – ein Leuchtturmprojekt für Bildung und Nachhaltigkeit.

PROJEKTTEAM: Karl Friedl, Nadja Präbler, Pirmin Schwarenthorner

WEGE ZUR LÖSUNG

## Vom Bildungsprojekt zum Bauprojekt zum Leuch- turmprojekt

Bei diesem Projekt geht es nicht nur um Quadratmeter, es geht um die Zusammenführung unterschiedlicher Identitäten in ein gemeinsames Campusleben. Mit einem ausdifferenzierten Raumprogramm begleitet M.O.O.CON den gesamten Prozess von Strategie bis Fertigstellung. Aus einem EU-weiten Planungswettbewerb ging das Architekturbüro Pucher als Gewinner hervor. Gemeinsam arbeiten wir nun daran, aus einem denkmalgeschützten Gebäude am Ende seines Lebenszyklus einen Ort der Begegnung, des Dialogs und der Zukunft zu machen.

WIRKUNG/ERGEBNIS

## Rentabilität trifft Wohlbefinden

Durch die Transformation und Anpassung an moderne, nachhaltige Standards wird nicht nur die langfristige Rentabilität des Objekts gesteigert. Die Maßnahmen führen auch zu einer höheren Kosteneffizienz und einem deutlich verbesserten ökologischen Fußabdruck.

Das Objekt spiegelt vor allem eines wider – es geht um den Menschen. Die Integration moderner Technologien und die Verbesserung der Energieeffizienz steigern Komfort, Wohlbefinden und Motivation. Die nachhaltige Gestaltung verstärkt die Identifikation.

**2.340<sup>t</sup>**

**CO<sub>2</sub>-Einsparung  
Neubau vs. Sanierung**



PROJEKTREFERENZ AUF  
MOO-CON.COM

Pensionsversicherung,  
Haupt- und Landesstelle Wien

# Die Kosten und die Zukunft im Blick

GEBÄUDE NACHHALTIG FÜR DIE  
ZUKUNFT SANIEREN.

PROJEKTUMFANG

**Projektsteuerung und Projekt-  
management über die gesamte  
Laufzeit von Strategie bis Fertigstel-  
lung**

FERTIGSTELLUNG DES PROJEKTS

**2027**

FLÄCHE

**120.000 m<sup>2</sup>**



AUSGANGSLAGE DES KUNDEN

## Mit Ambition zur Transformation

Mit der Erneuerung der Haupt- und Landesstelle der Pensionsversicherung (PV) in Wien begleiten wir eines der ambitioniertesten und größten Gebäude-Modernisierungsprojekte im Bereich Gesundheitswesen in Österreich. Das von Kurt Hlaweniczka und Hannes Lintl errichtete Verwaltungsgebäude soll dabei zu einem Leuchtturm für ökologische Gebäudesanierung werden.

Das Objekt hat das Ende seines Lebenszyklus erreicht. Hohe Betriebskosten und die hohe Reparaturanfälligkeit beschleunigten die Entscheidung für eine umfassende Sanierung und Entkernung. Als vertrauensvoller Partner begleiten wir die PV bei ihrem Vorhaben, aus der notwendigen Erneuerung eine wertvolle Chance zur Transformation zu machen.

PROJEKTTEAM: Bernhard Herzog, Martin Honzig, Denise Beigl

WEGE ZUR LÖSUNG

## Ein starkes Team mit Feingefühl

Als Gewinner einer EU-weiten Ausschreibung übernahm M.O.O.CON gemeinsam mit Drees & Sommer Projektsteuerung und -management. Die Größe und Öffentlichkeit des Projektes machte uns schnell klar: Es braucht ein schlagkräftiges, aber mit Feingefühl agierendes Projektteam.

Denn um einen Gebäudekomplex von rund 120.000 Quadratmetern für mehr als 2.000 Mitarbeiter:innen erfolgreich zu sanieren, muss man alle Projektbeteiligten partizipativ integrieren, offen kommunizieren sowie ein wasserdichtes Projekt- und Qualitäts-Controlling etablieren.

M.O.O.CON

WIRKUNG/ERGEBNIS

## Ein Leuchtturm für ökologische Nachhaltigkeit

Im August 2024 wurde mit dem Abbruch begonnen, ab Herbst 2027 soll die „neue“ Pensionsversicherung mit einem agilen, tätigkeitsorientierten Arbeitskonzept, modernster Gebäudetechnologie sowie einer offenen und transparenten Architektur ihren Betrieb aufnehmen.

Gemeinsam mit den Verantwortlichen der PV bringen wir das Projekt Schritt für Schritt seinem großen Ziel näher: Die Pensionsversicherung in Zukunft als Leuchtturm für ökologische Nachhaltigkeit und ressourcenschonende Bestandssanierung zu etablieren.

**9.360<sup>t</sup>**

**CO<sub>2</sub>-Einsparung  
Neubau vs. Sanierung**



PROJEKTREFERENZ AUF  
MOO-CON.COM

## CO<sub>2</sub>-WERTE

Verglichen wird ein Neubau mit einer Generalsanierung in gleicher Qualität.

## COPYRIGHTS

- 1 Nicole Viktorik
- 2 Atelier Thomas Pucher
- 3 ZOOM visual project
- 4 VERBUND/Florian Nagler Architekten GmbH

Stand: Mai 2025

Alle Rechte am Werk liegen bei der M.O.O.CON GmbH

## WIEN

ÖSTERREICH

Wipplingerstr. 12/2  
1010 Wien

T. +43 (0)1 532 63 30-0

## WAIDHOFEN

ÖSTERREICH

Plenkerstraße 14  
3340 Waidhofen/Ybbs

T. +43 (0)7442 502-0

## FRANKFURT

DEUTSCHLAND

Leipziger Straße 8  
60487 Frankfurt/Main

+49 (0)69 71 401-60

## HAMBURG

DEUTSCHLAND

c/o WeWork Hanse Forum  
Axel-Springer-Platz 3  
20355 Hamburg

T. +49 (0)40 589 69 393

## MÜNCHEN

DEUTSCHLAND

Sandstraße 26  
80335 München

T. +49 (0)89 125 091 730

## LUXEMBOURG

LUXEMBOURG

c/o The Office City  
29., Bd. Prince Henri  
1724 Luxembourg

T. +352 (20)33 14 85