New Work City

DEUTSCHE PRESSE-AGENTUR (DPA), HAMBURG

Alte Mauern – neue Visionen

SIEMENS ÖSTERREICH, WIEN

Aus Leerstand wird Mehrwert

RAIFFEISEN-LANDESBANK TIROL, INNSBRUCK

Die Kosten und die Zukunft im Blick

SOZIALVERSICHERUNG DER SELBSTÄNDIGEN (SVS), WIEN

Wow! statt Grau

Vol. 2

Der Umgang mit Bestandsimmobilien ist mehr als eine technische oder wirtschaftliche Entscheidung – er zeigt eine Haltung. In Zeiten, in denen der Klimawandel unsere Lebens- und Arbeitsräume infrage stellt, liegt es an uns, verantwortungsvoll mit dem umzugehen, was bereits gebaut wurde.

Dabei bietet der Gebäudebestand enormes Potenzial: Im Vergleich zum Neubau sind Sanierungen und Umnutzungen oft wirtschaftlicher, da die rohbauliche Grundlage bereits vorhanden ist. Gleichzeitig steigert eine nachhaltige Revitalisierung den Immobilienwert, und die langfristige Rentabilität.

In diesem Whitepaper wir von M.O.O.CON, wie wir Unternehmen dabei unterstützen, mit kreativen und nachhaltigen Ansätzen ihre Bestandsgebäude in echte Zukunftsorte zu verwandeln.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei einem kleinen Ausblick in die strahlende Zukunft des alten Gebäudebestandes.

Christoph Müller-Thiede

GESCHÄFTSFÜHRER M.O.O.CON

Deutsche Presse-Agentur (dpa), Hamburg

New Work City

MODERNE ARBEITSWELTEN FÜR EINEN GRÜNDERZEITBAU.

PROJEKTUMFANG

Strategieberatung, Projektmanagement, Bedarfsplanung, räumliche Masterplanung

FERTIGSTELLUNG DES PROJEKTS

2025

FLÄCHE

2.900 m²

AUSGANGSLAGE DES KUNDEN

Aus starren Strukturen wird ein Campus der Möglichkeiten.

Die Deutsche Presse-Agentur (dpa) sah sich am traditionsreichen Standort Hamburg mit großen Herausforderungen konfrontiert: ein stark wachsender Platzbedarf bei geringer Flexibilität und fehlenden Flächen, sowie begrenzte bauliche Möglichkeiten und ein erheblicher Sanierungsstau in der denkmalgeschützten Gründerzeitvilla und ihren Anbauten aus den 1960er und 1970er Jahren.

Die unflexiblen Strukturen führten dazu, dass die Räume nicht mehr mit den Anforderungen modernen Arbeitens zusammenpassten. Da Abriss oder Neubauten am Grundstück nicht infrage kamen und die dpa ihre im Eigentum befindliche Villa jedenfalls weiter nutzen wollte, sollten die historischen Gebäude ressourcenschonend saniert und zu einem modernen „Campus der Möglichkeiten" entwickelt werden.

PROJEKTLEITUNG: Ole Kretschmer

WEGE ZUR LÖSUNG

Von der Vision zur kulturellen Transformation.

Der Weg zu einem zukunftsorientierten Campus begann mit einer klaren Vision, den Traditionsstandort in Hamburg erfolgreich in die Arbeitswelt von morgen zu transferieren, ohne seine historische Identität zu verlieren. In einem strukturierten, partizipativen Prozess wurden strategische Ziele definiert und gemeinsam mit dem Management Leitplanken für eine attraktive, neue Arbeitswelt entwickelt. Die Mitarbeitenden wurden aktiv in den Prozess eingebunden.
M.O.O.CON wirkte in der Strategie mit, übernahm die Erarbeitung der Bedarfsanforderungen und die räumliche Masterplanung – lösungsneutral und nutzerorientiert. Die Umsetzung erfolgte etappenweise, objekt- bzw. geschossweise. So konnten Investitionen intelligent verteilt und wertvolle Erfahrungen aus ersten Nutzungsschritten direkt in die weitere Planung integriert werden.

M.O.O.CON

WIRKUNG/ERGEBNIS

Mehr Wert, weniger CO_2.

Durch die Bestandsentwicklung, die auch eine „imagemäßige Sanierung" bedeutete, konnte der Nutzen der Immobilie maximiert werden: Flächenpotenziale wurden aktiviert, der Sanierungsstau behoben und eine werthaltige Anlage gesichert. Ein Campus mit hoher organisatorischer und räumlicher Flexibilität für zukünftige Anforderungen wurde entwickelt. Die denkmalgeschützte Villa wurde originalgetreu instandgesetzt – das ESG-Profil des Objektes gestärkt.

Statt auf Neubau zu setzen, ist durch intelligente Revitalisierung ein attraktiver, CO_2-schonender Standort entstanden, der moderne Arbeitswelten und organisatorische Effizienz vereint. Das Ergebnis: Ein moderner Campus mit hohem Wert und geringen Lebenszykluskosten – als Treiber der kulturellen Weiterentwicklung in Hamburger Toplage.

626 t

CO_2-Einsparung Neubau vs. Sanierung

Raiffeisen-Landesbank Tirol, Innsbruck

Aus Leerstand wird Mehrwert

WIE UNGENUTZTE FLÄCHEN ZU LEBENDIGEN RÄUMEN WERDEN.

PROJEKTUMFANG

Projektmanagement, Strategieberatung, Wettbewerbsvorprüfung, Bedarfsplanung, Belegungsplanung

FERTIGSTELLUNG DES PROJEKTS

2025

FLÄCHE

38.000 m²

AUSGANGSLAGE DES KUNDEN

Von der Bank zur Begegnung: Ein neues Stadtquartier für Innsbruck.

Die Raiffeisen-Landesbank Tirol stand vor einer grundlegenden Transformation ihres Headquarters in Innsbruck. Veraltete Strukturen und ungenutzte Flächen machten eine Modernisierung erforderlich. Doch anstelle eines Abrisses setzte sie auf eine Um- und Neugestaltung, bei der Bestehendes bewahrt und weitergedacht wird.

Dabei reichten die Planungen weit über das Gebäude selbst hinaus. So wurde auch der populäre Durchgang vom Bahnhof in die Innenstadt aufgegriffen und in das Gesamtkonzept eines offenen Raums für Arbeit und Begegnung integriert. Aus der bisherigen Bankzentrale aus den 1970ern wird nun ein neues, lebendiges Stadtquartier.

WEGE ZUR LÖSUNG

Partizipativ in die Zukunft.

Die Transformation von einem Einzelgebäude mit veralteten Strukturen und nicht ideal genutzten Flächen zu einem modernen, hybriden Quartier erforderte eine klar definierte Roadmap. Gemeinsam mit der RLB setzen wir dabei auf diese zentralen Aspekte: Vorausschauende Strategieberatung und Bedarfsplanung sowie klare Projektstruktur und partizipative Umsetzung.
Von der Entwicklung moderner Flächen- und Arbeitsplatz-Konzepte über die Wettbewerbsprüfung bis hin zur Belegungsplanung – das zentrale Element war immer die Mitwirkung der Nutzer:innen: bis zu 50 Mitarbeitende waren aktiv in den Planungsprozess eingebunden, ihre Bedürfnisse wurden systematisch erfasst, diskutiert und in die Umsetzung integriert.

PROJEKTTEAM: Rita Engbert, Bernhard Herzog, Judith Henle

M.O.O.CON

WIRKUNG/ERGEBNIS

Arbeitsraum trifft Kulturraum.

Mit dem RAIQA wandelt sich die RLB Tirol von der reinen Arbeitgeberin hin zur Gastgeberin für Mitarbeiter:innen, Kund:innen und Besucher:innen. Aus diesem Perspektivenwechsel entstand die spannende Idee eines urbanen Quartiers, das Bankwesen, Gastronomie, Hotellerie, Einzelhandel, Kunst und Kultur vereint.
Das RAIQA wird nicht nur Headquarter einer Bank sein, es wird die moderne Version einer urbanen Transformation. Ein hybrides Quartier mit nachhaltig wirksamer Architektur und städtebaulichem Potenzial, von dem nicht nur die Bankkund:innen, sondern die ganze Stadt profitiert.

2.960 t

CO_2-Einsparung Neubau vs. Sanierung

PROJEKTREFERENZ AUF MOO-CON.COM

Siemens Österreich,
Wien

Alte Mauern – neue Visionen

GEBÄUDE ERFOLGREICH REVITALISIEREN.

PROJEKTUMFANG

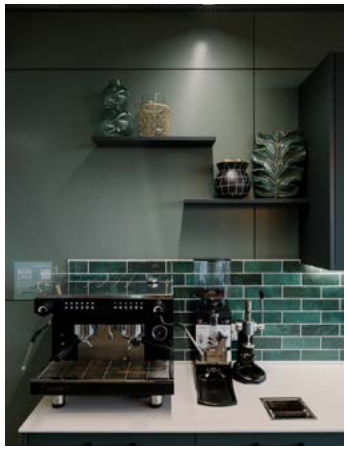
Bedarfsplanung, Entwicklung Arbeitskonzept und Projektmanagement über die gesamte Laufzeit von Strategie bis Fertigstellung

FERTIGSTELLUNG DES PROJEKTS

2023

FLÄCHE

1.000 m²



AUSGANGSLAGE DES KUNDEN

Fünf Abteilungen – ein gemeinsamer Weg.

Nach dem bereits erfolgreichen Pilotprojekt „WorkInn" betrat Siemens Österreich mit dem nächsten Schritt in der Entwicklung moderner Arbeitswelten Neuland: Denn im „Central Park" sollten fünf Abteilungen – Taxes, Legal, Compliance & Exportkontrolle, Risk & Internal Control sowie Financial Services – auf einer gemeinsamen Fläche zusammengeführt werden.

Neben den organisatorischen und kulturellen Herausforderungen war auch der bauliche Zustand der vorhandenen Flächen ein Thema: Die bestehenden Büros galten als überholt, wenig inspirierend. Der Wunsch war klar – ein modernes Umfeld, das den Wandel nicht nur ermöglicht, sondern sichtbar macht und eine Atmosphäre auf Augenhöhe schafft.

PROJEKTLEITUNG: Laurin Atil-Akantisz

WEGE ZUR LÖSUNG

Alte Strukturen raus. Neue Haltung rein.

In einem partizipativen Prozess wurden die Anforderungen aller fünf Zentralstellen erhoben, von der Bedarfs- und Tätigkeitsanalyse bis zum maßgeschneiderten Workplace-Konzept. Darauf aufbauend entstand eine moderne, parkähnlich gestaltete Arbeitsumgebung im 12. Stock – innenarchitektonisch gestaltet sehr hochwertig von Meindl Cavar Concepts und so kaum spürbar, dass es sich hier um eine Bestandsfläche handelt.
Der „Central Park" – der Name stammt von einer projektbeteiligten Mitarbeiter:innengruppe – ist das Ergebnis eines bewusst etappenweisen Vorgehens: Siemens modernisiert das Gebäude Etage für Etage, um aus jeder Phase gezielt zu lernen. Gleichzeitig gelingt es so, Mitarbeiter:innen Schritt für Schritt wieder stärker ins Büro zu holen – durch Räume, die verbinden, motivieren und inspirieren.

M.O.O.CON

WIRKUNG/ERGEBNIS

Zukunftspark, Ideenpark, Central Park.

Im „Central Park" arbeiten heute rund 70 Mitarbeiter:innen der fünf Zentralstellen in einer 1.000 m² großen, modernen Arbeitswelt – ohne jegliche Abteilungsgrenzen.
Offene Teamzonen, Rückzugsorte, Fokusbereiche und eine großzügige Community-Küche haben den abteilungsübergreifenden Austausch messbar verbessert und entfalten ihre Wirkung weit über das Projekt hinaus.
„Central Park" hat durch sein positives Feedback bereits Folgeprojekte ausgelöst. Dabei denkt Siemens weiter etappenweise in die Zukunft: bewusst Stockwerk um Stockwerk, um zwischen den Entwicklungsschritten zu lernen und gezielt Kulturveränderung zu gestalten.
Das Besondere an diesem Projekt: Der Central Park zeigt, dass sich „WOW! statt Grau" auch in Mietflächen erfolgreich umsetzen lässt.

78 t

CO_2-Einsparung Neubau vs. Sanierung

PROJEKTREFERENZ AUF MOO-CON.COM

Sozialversicherung der Selbständigen (SVS), Wien

Die Kosten und die Zukunft im Blick

GEBÄUDE NACHHALTIG FÜR DIE ZUKUNFT SANIEREN.

PROJEKTUMFANG

Strategieberatung, Projektsteuerung und Projektmanagement über die gesamte Laufzeit

FERTIGSTELLUNG DES PROJEKTS

2019

FLÄCHE

26.000 m²

AUSGANGSLAGE DES KUNDEN

Am Ende des Lebenszyklus, am Anfang einer neuen Ära.

Die Gebäude der Sozialversicherung der Selbständigen (SVS) in Wien – bestehend aus Hauptstelle, Landesstelle Wien und Gesundheitszentrum – hatten nach über 35 bzw. 45 Jahren das Ende ihres Lebenszyklus erreicht. Hohe Betriebskosten, ständige Reparaturen, veraltete Technik und ein überholtes Arbeitsumfeld machten eine umfassende Erneuerung unumgänglich.
Aufgabe war es, für eine Arbeitswelt mit 660 Mitarbeiter:innen und rund 70.000 Kund:innenkontakten pro Jahr die ökonomisch wie ökologisch sinnvollste Lösung zu finden.
Die SVS entschied sich für einen mutigen, zukunftsweisenden Schritt: eine umfassende Generalsanierung des zwischen 1970 und 1973 vom österreichischen Architekten Carl Appel errichteten Baus als öffentlich-rechtliches Leuchtturmprojekt.

PROJEKTLEITUNG: Karl Friedl

WEGE ZUR LÖSUNG

Altbestand neu gedacht.

Den Auftakt bildete eine von M.O.O.CON umgesetzte Machbarkeitsstudie, die klar für eine Sanierung sprach. Diese wurde auf Basis des Modells „Generalunternehmer Plus (GU+)“ umgesetzt – ein innovativer Ansatz, bei dem Planung, Umsetzung und Qualitätssicherung eng verzahnt sind.
Die frühe Partnering-Phase mit ausgewählten Bieter:innen ermöglichte Vertrauen, Planbarkeit und eine hohe Bestellqualität.
Das neunstöckige Verwaltungsgebäude und der sechsstöckige Zubau wurden vollständig entkernt und von Grund auf erneuert. Funktionale Ausschreibungen sicherten hierbei Preissicherheit, Flexibilität und Qualität. Im Inneren entstand eine barrierefreie, zukunftsweisende Arbeitswelt für die Mitarbeitenden. Selbst die während des Projektverlaufs erfolgte Reform der Sozialversicherungsträger und die damit verbundenen organisatorisch-räumlichen Anforderungen konnten problemlos gemeistert werden.

M.O.O.CON

WIRKUNG/ERGEBNIS

Substanz mit Strahlkraft.

Mit der Sanierung ist es gelungen, ein Gebäude mit abgelaufener Lebensdauer zu einem architektonischen Landmark im Stadtbild zu machen. Flexibel, ressourcenschonend und nachhaltig, erfüllt die neue SVS heute höchste ökologische, ökonomische und soziokulturelle Anforderungen. Und strahlt Haltung, Qualität und städtebauliche Relevanz aus.
Die SVS konnte nicht nur ihre betrieblichen Anforderungen abdecken, sondern auch öffentlich Verantwortung übernehmen, für Mitarbeiter:innen, Kund:innen und Umwelt. Und der Mut zur nachhaltigen Sanierung wurde belohnt: mit der Nominierung zum Wiener Stadterneuerungspreis 2021.

2.030 t

CO_2-Einsparung Neubau vs. Sanierung

PROJEKTREFERENZ AUF MOO-CON.COM

CO_2-WERTE

Verglichen wird ein Neubau mit einer
Generalsanierung in gleicher Qualität.

COPYRIGHTS

1 dpa Deutsche Presse-Agentur
2 Renderings: Pichler und Traupmann Architekten (pxt)
Visualisierung: Patricia Bagienski-Grandits
3 Nicole Viktorik
4 Walter Oberbramberger

Stand: Juni 2025
Alle Rechte am Werk liegen bei der M.O.O.CON GmbH

M.O.O.CON

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