

Flughafen Wien am Weg

Entwicklung | Der Flughafen wird zu einer eigenen Stadt. Durch die Immobilienentwicklung

Der Flughafen Wien entwickelt sich zu einer Airport City. Was das heißt? Schon lange bieten Flughäfen nicht nur Infrastruktur zur Abfertigung von Flugzeugen und Passagieren an, sondern zahlreiche Dienstleistungen, die darüber hinausgehen: Einkaufs- und Gastronomie-möglichkeiten, Conferencing-, Veranstaltungs- und Nächtigungsmöglichkeiten und neue Services wie Fitnesscenter. Diesen Weg hat auch der Flughafen Wien eingeschlagen. Bereits jetzt kommt etwa ein Drittel des Flughafen-Umsatzes aus dem Non-Aviation-Segment – etwa Parken, Vermietung von Werbeflächen sowie Shopping und Gastronomie.

Luftfahrtexperte und Standortberater Stefan Höffinger dazu: „Noch stärkerer Kostendruck durch die Airlines und hoher Investitionsbedarf, um im internationalen Wettbewerb mithalten

zu können – auf die Flughafen-Branche kommen anspruchsvolle Zeiten zu.“ Daher: „Offensives Handeln ist erforderlich.“

Drei Faktoren für den Erfolg

Die Aviation-Experten von Höffinger Solutions GmbH haben drei wesentliche Faktoren herausdestilliert, die für den zukünftigen Erfolg der Flughäfen entscheidend sind: konsequente Ausrichtung auf den Endkunden, gezielte Nutzung der Wertschöpfungspotenziale aus der Immobilienentwicklung sowie Diversifikation und neue Formen der Zusammenarbeit.

Daran will sich auch der Flughafen Wien in seiner Entwicklung halten. Zentrales Element einer Airport City: die Ansiedelung von nicht Flughafen-spezifischen Firmen in Business- und Gewerbeparks rund um den

Flughafen. Dadurch sollen Shopping Malls und ein eigenständiger Bürostandort entstehen und sich gleichzeitig die Angebote bei Immobilienentwicklung und Eventprogrammen vergrößern.

Internationale Vorbilder aus Europa

In Europa gibt es einige Flughäfen, die ihr Konzept einer Airport City bereits umgesetzt haben: Der Flughafen Amsterdam Schiphol ist der Trendsetter unter den Airport Citys.

Höffinger bezeichnet die Entwicklung dieses Flughafens als „Erfolgsmodell“: Dort wurde in den vergangenen Jahren auf 120 Hektar ein Business Park mit zehn Bürohäusern und 165.000 Quadratmetern Fläche geschaffen, weitere 110.000 Quadratmeter sind in Planung. Der Erfolg: „Im Korridor zwi-



Stefan Höffinger,
Luftfahrtexperte

schen Flughafen und City liegen mittlerweile die wertvollsten Bürolagen der Niederlande, die Höchstmieten am Flughafen liegen fast 50 Prozent über den Höchstmieten der Innenstadt“, weiß Höffinger.

Immobilienentwicklung ist nicht nur in Amsterdam ein wichtiges Thema, auch der Flughafen Zürich und jener in Frankfurt haben dieses Potenzial mittlerweile erkannt. „Bis 2020 plant Fraport auf einer Fläche von 21 Quadratkilometern die Errichtung einer eigenstän-



Die Entwicklung zu einer multifunktionalen Airport City ist eine wichtige Strategie des Flughafen Wien.

Foto: Andreas Hofer

zur Airport City

soll noch mehr Umsatz aus dem Non-Aviation-Bereich kommen.

digen Airport City mit Büros, Hotels, Medical Center und Logistik-Standort.“

Wo der Flughafen Wien in seiner Entwicklung hin zu einer Airport City aktuell steht? Auf dem zehn Quadratkilometer großen Flughafenareal selbst gibt es Bürogebäude auf einer Fläche von 100.000 Quadratmetern mit Büroflächen von 20 bis 2.500 Quadratmetern. Ein Konferenzzentrum mit 2.000 Quadratmetern bietet Platz für Business-Meetings. Im Cargo-Bereich gibt es 31.000 Quadratmeter Lagerfläche. Und: In der vier Kilometer entfernten FutureZone in Fischamend steht eine Fläche von 14 Hektar für Immobilienentwicklung zur Verfügung.

Neues Hotel am Airport

Aktuell entsteht gerade ein neues Budget-Hotel am Flughaf-

fen Wien. Im Vergabeverfahren mit mehr als 60 Bewerbern hat sich Moxy Hotels, die neue Marke von Marriott International, durchgesetzt.

Das 400 Zimmer umfassende Budget-Hotel wird hinter dem Office Park auf einem Teil der Fläche des Parkplatzes C entstehen. Über den Passagiertunnel können Hotelgäste künftig in die Flughafenterminals kommen.

Fitnesscenter ist geplant

In unmittelbarer Nähe liegt das Konferenzzentrum Office Park 3. Anfang 2017 soll das neue Moxy-Hotel in Betrieb gehen. Für die Zeit danach denkt der Flughafen-Vorstand auch über ein Low-Budget-Hotel etwas abseits des Flughafens nach.

Doch damit nicht genug der Pläne am Flughafen Wien: Auch

ein Fitnesscenter soll am Flughafengelände entstehen. Der Flughafen Wien soll als multifunktionaler Standort etabliert werden.

Airport City ist ÖGNI-zertifiziert

Nachhaltigkeit prägt auch die Entwicklung zur Airport City: So wurde der Flughafen Wien 2014 für die nachhaltigen Rahmenbedingungen bei seiner Entwicklung zur Airport City ausgezeichnet – als erstes Gewerbegebiet Österreichs.

Soziale Aspekte wie eine gute öffentliche Verkehrsanbindung für Mitarbeiter sind dabei genau so wichtig wie ökologische Kriterien. Verliehen wurde die wichtige Anerkennung von der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI).

IM GESPRÄCH



Markus Lehnert,
Vice President
International
Hotel
Development
bei Marriott

Hotel für alle

Warum eröffnen Sie gerade am Flughafen Wien ein neues Moxy-Hotel?

Lehnert: Der Wiener Flughafen ist ein wichtiges Drehkreuz. Es ist ersichtlich, dass der Flughafen weiter wächst und durch weitsichtiges Management so positioniert ist, dass er zukunfts-trächtig ist.

Die direkte, fußläufige Anbindung an den Terminal ist darüber hinaus ein sehr starkes Argument, dass ein Hotel erfolgreich sein wird.

Welche Zielgruppe soll mit Ihrem Hotel angesprochen werden?

Lehnert: Alle, die ein Zimmer am Flughafen brauchen, die den modernen Lifestyle und die ‚economy‘ mögen.



Ein neues Hotel der Moxy-Kette entsteht demnächst am Flughafen Wien.

Foto: Moxy