

TownTownNews



Editorial

Auf dem Areal zwischen Erdbergstraße/Würtzlerstraße und Südosttangente sind die Bauarbeiten für das Projekt TownTown im Gange: Durch die Überplattung der U2-Abstellanlage entsteht hier das Fundament für ein neues Zentrum mitten in Erdberg. In der Endausbaustufe werden sich in TownTown rund 21 Gebäude mit multifunktionalen Flächen von insgesamt 130.000 m² mit Arbeits- und Lebensraum für 4.000 bis 5.000 Mitarbeiter befinden.

TownTown ist aber viel mehr als ein bloßes „Bürogelände“. Inmitten von TownTown entsteht eine Piazza als neues Erholungs- und Erlebniszentrum für Erdberg und seine BewohnerInnen. Als Vertreter des Bauherrn, der Immobiliendevelopment WIENER STADTWERKE BMG & SORAVIA Aktiengesellschaft, ist es uns daher ein Anliegen, die BürgerInnen und Bürger laufend über

das Projekt zu informieren und sie in die Entwicklung miteinzubeziehen.

Aus diesem Grund geben wir auch die TownTownNews heraus. Mit dieser periodisch erscheinenden Publikation bieten wir Anrainern und Interessenten jeweils aktuelle Informationen zum Projekt und Berichte über interessante Themen und Events rund um TownTown.

Die erste Ausgabe der TownTownNews halten Sie heute in Händen. Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen und stehen Ihnen für Ihre Wünsche, Anregungen und Ideen gerne zur Verfügung.

Mag. Felix Jonkisch,
Marketing TownTown

www.towntown.info

TownTown – 1. Bürgerinfoabend in Erdberg

Der erste Bürgerinfoabend zum Projekt TownTown fand im Autohaus Grosse in nächster Nähe der Baustelle statt. Auf Einladung von Bezirksvorsteher Erich Hohenberger trafen sich Projektbetreiber, Experten, Anrainer und viele Bürger aus den angrenzenden Bezirken, um Informationen und Meinungen auszutauschen.

Der Bauherr, die Immobiliendevelopment WIENER STADTWERKE BMG & SORAVIA Aktiengesellschaft, präsentierte die Pläne und Vorhaben für TownTown. Durch den Abend führte die charmante ORF-Moderatorin Claudia Reiterer. (Bitte lesen Sie weiter auf Seite 2)



1. TownTown-Infoabend: v.l. Erwin Soravia (TownTown), Klaus Vatter (Stadtplanung), Werner Rosinak (Verkehrsgutachter), Rudolf Samec (TownTown)

TownTown – 1. Bürgerinfoabend in Erdberg

Belebter Treffpunkt statt U-Bahn-abstellhalle

Den Charakter von TownTown als neuen Treffpunkt im Viertel hob Mag. Rudolf Samec, einer der beiden Vorstände von TownTown, in seinem Statement als erster Redner hervor. Samec betonte, dass das Areal ursprünglich als reines Betriebsobjekt der Wiener Linien für die U-Bahnabstellanlage vorgesehen war.



Mag. Rudolf Samec:
„Belebtes Zentrum über der U-Bahnhalde“

Eine Machbarkeitsstudie ergab jedoch, dass sich der Standort ausgezeichnet für Betriebe und Büros eignet. In Zusammenarbeit mit der Stadtplanung wurde daher ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben und die Pläne für die zukünftige Bebauung vorgelegt. Diese sehen neben der Errichtung der Gebäude auch eine Piazza im Zentrum von TownTown vor.

„Damit entsteht über einer U-Bahnhalde anstelle einer leeren Fläche ein belebtes Zentrum mitten im Viertel. Man kann hier gemütlich einkaufen gehen, am Wasser die Sonne genießen, sich zum Mittagessen oder einfach auf ein Bier treffen“, umriss Samec die durchaus schönen Aussichten für Erdberg.

Piazza ab 2003

Einen Ausblick auf den Zeitrahmen des geplanten Projektes gab Mag. Erwin Soravia, ebenfalls Vorstand von TownTown. Die derzeit in Bau befindliche Platte über der Abstellhalle wird noch heuer fertiggestellt. Ab 2003 ist der Bau des ersten von insgesamt rund 20 Gebäuden geplant. Mit der Fertigstellung des gesamten Projektes ist zirka 2007 zu rechnen.

„Die Piazza, so groß wie der Rathausplatz, wird aber bereits ab 2003 zugänglich sein“, betonte Soravia. Die Erdbergstraße, über die derzeit der Durchzugsverkehr rauscht, wird binnen zwei Jahren zu einer Allee mit Bäumen, Fuß- und Radwegen umgebaut.



Im Zentrum von TownTown: die Piazza



Mag. Erwin Soravia: „Erdbergstraße wird zur Allee“

Aussichtsplattform mit Panoramablick

Weiters werden in TownTown auf der der Südosttangente zugewandten Seite – dort, wo keine Anrainer betroffen sind – zwei höhere Häuser errichtet. Auf einem dieser beiden Häuser wird es eine Aussichtsplattform geben, die für die Bevölkerung zugänglich ist und einen wunderbaren Blick über ganz Wien und bis hin nach Bratislava bietet.

Dass die Anliegen der Bevölkerung nicht zu kurz kommen, dafür sorgt das Widmungsverfahren der Stadt Wien. Über die einzelnen Schritte dieses mehrstufigen Verfahrens berichtete Senatsrat DI Klaus Vatter von der Stadtplanung MA 21A. Nachdem die vorgeschriebenen Gutachten und Machbarkeitsprüfungen für TownTown bereits erfolgt sind, wird im Herbst die öffentliche Auflage des Bebauungsplanes erfolgen.

Verbesserte Nahversorgung

Vatter hob dabei den Vorbildcharakter von TownTown hervor: Denn das neue Hochhauskonzept der Stadt Wien, das erst kürzlich beschlossen wurde, schreibt sowohl Informationsveranstaltungen für die Bürger als auch die Einrichtung eines Ombudsmannes vor. TownTown hat diese Vorgaben bereits realisiert, wie dies beim ersten Bürgerinfoabend deutlich wurde. Weiters betonte Vatter den urbanen Charakter von TownTown, der auch wesentliche Verbesserungen für die Nahversorgung im Erdberger Mais bringen wird.

Baustellenverkehr großteils über die Autobahn

Großes Augenmerk richten die Betreiber von TownTown auf die Verkehrsverträglichkeit. So wird der Baustellenverkehr bis zur Fertigstellung größtenteils über die Autobahn abgewickelt werden, wodurch die Bevölkerung weitgehend von Belästigungen verschont bleibt. (Lesen Sie dazu das Experteninterview in dieser Ausgabe der TownTownNews).



Moderatorin Claudia Reiterer (l.) mit einer Besucherin

Reges Interesse herrschte bei der anschließenden Publikumsdiskussion. Begrüßt wurde TownTown auch von den beiden stellvertretenden Bezirksvorstehern Dipl.-Ing. Rudolf Zabraná und Dr. Georg Schüller. Letzterer äußerte allerdings Bedenken über die Nutzung TownTowns während der Abendstunden. Erwin Soravia verwies in diesem Zusammenhang auf die durch die Überplattung entstehende Piazza. Hier sind schon zahlreiche Maßnahmen zur Belebung vorgesehen. Bezirksvorsteher Erich Hohenberger verwies in seinem abschließenden Statement darauf, dass im dritten Bezirk „die wahrscheinlich größte Bautätigkeit in Wien herrscht“.

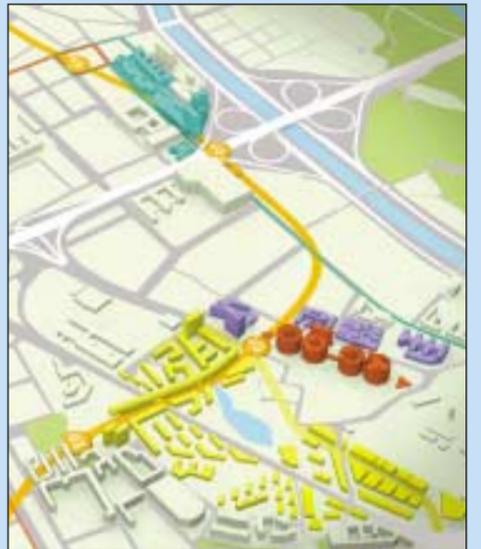


DI Klaus Vatter: „TownTown hat Vorbildcharakter“

Klare Anforderungen an die Projektentwickler, ein professionelles Gesprächsklima sowie die engagierte Arbeit des Bezirks unterstützen laut Hohenberger die positive Entwicklung Erdbergs: „TownTown trägt maßgeblich dazu bei, dass der Bezirk belebt wird und das neue Erdberg somit einen dynamischen und lebenswerten Stadtteil darstellt“.



Bezirksvorsteher Erich Hohenberger:
„Mehr Lebensqualität für das neue Erdberg“



Zukunftsweisende Stadtentwicklung im Erdberger Mais: TownTown bildet wesentlichen Bestandteil der Großinitiative der Stadt Wien. 3D-Animation: ©MA 18 und MA 21A

TownTown auf einen Blick

Projekt

TownTown ist der Name für ein neues Zentrum, das auf einer rund 35.000 m² großen Fläche zwischen Erdbergstraße, Würtzlerstraße, Südosttangente und Schnirchgasse errichtet wird. Basis bildet die neue U2-Abstellhalle, die derzeit überplattet wird.

Dimensionen

Im Endausbau umfasst TownTown ein multifunktionales Bürozentrum mit ca. 130.000 m² Bruttogeschoßfläche für 4.000 bis 5.000 Mitarbeiter und vielen neuen Einrichtungen für das Viertel.

Projektentwickler

Betreiber von TownTown ist die Immobilien-development WIENER STADTWERKE BMG & SORAVIA Aktiengesellschaft. Dabei handelt es sich um ein erfolgreiches „Private-PublicPartnership-Modell“, das aus der Kooperation zwischen dem WIENER STADTWERKE-Konzern und der SORAVIA-Gruppe entstanden ist.

Einzigartiges Vermarktungskonzept:

„Design your own Company Building“

Bei der Vermarktung von TownTown setzen die Betreiber auf ein einzigartiges, höchst innovatives Konzept: Unter dem Motto „Design your own Company Building“ wird den zukünftigen Nutzern optimale Flexibilität und Individualität geboten.

Im Unterschied zu den üblichen Towers oder Business-Parks, die den Nutzern nur wenig Gestaltungsmöglichkeiten einräumen, können die Mieter und Käufer von TownTown von Anbeginn an bei der Realisierung ihres künftigen Bürohauses mitreden. Dies beginnt bei der Auswahl des eigenen Bauplatzes auf dem Gelände und reicht über die Gestaltung von Fassade und Eingangsbereich bis hin zur bedarfsorientierten Umsetzung des jeweiligen Nutzungskonzeptes.

Unternehmens-CI bestimmt Gestaltung

Damit haben die Nutzer von TownTown die Möglichkeit, das künftige Firmengebäude exakt nach den eigenen Anforderungen zu designen und das Erscheinungsbild des

jeweiligen Company Buildings der eigenen Unternehmens-CI anzupassen und so den Außenauftritt zu optimieren.

Planungsfreiheit – Modulsystem

Die Umsetzung des Modells „Design your own Company Building“ wird durch ein Modulsystem ermöglicht, aus dem sich die Nutzer ihr jeweils individuelles „Menü“ zusammensetzen. Die Basis bilden dabei die Gebäudekonzepte mit Infrastruktur und technischer Ausstattung in bezugsfertiger Ausführung. Die Module umfassen Umbau, Fassade, Flächenkonzepte, räumlichen und technischen Ausbau sowie Kommunikationstechnik und Servicesysteme.

Mit diesem einzigartigen Vermarktungskonzept positioniert sich TownTown bewusst gegen den Trend und bietet Unternehmen und Organisationen ab 40 bis hin zu mehreren hundert Mitarbeitern ganz neue Möglichkeiten bei der Realisierung ihrer individuellen Vision vom eigenen „Company Building“.



Gebäude zum Kaufen, Leasen oder Mieten

Interessenten für Büroflächen in TownTown stehen verschiedene Optionen offen: die einzelnen Gebäude können gekauft, geleast oder gemietet werden. Die Entscheidung trifft jeweils der Kunde.

Kontakt: Mag. Felix Jonkisch, Marketing TownTown, Tel: 716 90 - 55
E-Mail: office@towntown.at
Home: www.towntown.info

Experteninterview



„TownTown ist verkehrsmäßig gut verträglich.“

Im Zuge der Planungsarbeiten für TownTown wurden im Vorjahr umfangreiche Verkehrsgutachten erstellt. TownTownNews sprach mit Verkehrsexperten **Dr. Werner Rosinak** über die Ergebnisse seiner Analyse.

TownTownNews: Wie sieht die aktuelle Verkehrssituation rund um TownTown aus?

Rosinak: In der Schnirchgasse und der Erdbergstraße sind derzeit durchschnittlich 11.000 bis 13.000 Kraftfahrzeuge pro Tag zu verzeichnen. Damit ist eine hohe Verkehrsauslastung in den Spitzenstunden gegeben.

TownTownNews: Wird sich das Verkehrsaufkommen durch TownTown verändern und welches sind die geplanten Maßnahmen?

Rosinak: Unsere Prognose ergibt, dass durch TownTown etwa 3.700 Fahrten mehr pro Tag zu erwarten sind. Was den Bau von Parkplätzen betrifft: Ein Bauprojekt dieser Größenordnung würde an sich einen Stellplatzbedarf von 1.300 Parkplätzen benötigen. Aufgrund der günstigen Lage von TownTown direkt an einer U-Bahnlinie schlagen wir aber die Errichtung von nur 650 Stellplätzen vor.

TownTownNews: 650 Parkplätze bei 3.700 zusätzlichen Fahrten. Ist das ausreichend?

Rosinak: Die Zahl von 3.700 muss als Fahrtenrate pro Tag verstanden werden, wobei am Tag 3 bis 4 Wechsel pro Stellplatz stattfinden. Wenn man so rechnet, bleibt nur mehr eine geringere Differenz übrig. Wir erwarten außerdem, dass damit auch mehr Menschen auf die öffentlichen Verkehrsmittel umsteigen werden und der Parkplatzbedarf somit ausreichend befriedigt wird.

TownTownNews: Welche zusätzlichen Begleitmaßnahmen sind geplant?

Rosinak: Zur Optimierung der Verkehrssituation rund um TownTown ist der Bau neuer Fahrstreifen bei zwei Kreuzungen geplant. Zusätzlich werden auch noch drei neue Ampelanlagen errichtet. Mein Fazit ist, dass TownTown mit diesen von uns vorgeschlagenen Begleitmaßnahmen verkehrsmäßig gut verträglich ist.

Was sagen die BürgerInnen?

Wir haben uns beim 1. TownTown Bürgerinfoabend umgehört und zahlreiche der anwesenden BesucherInnen nach ihrer Meinung gefragt.

So meint etwa **Rudolf Hemis**, ein alteingesessener Landstraßer, der schon seit 1962 im Bezirk wohnt:

„Vor allem die Möglichkeiten, die sich durch die Überbauung der Platte ergeben, finde ich erstaunlich. Da kann ich auch bei meinen



Führungen durch das moderne Wien in Zukunft etwas Neues, Interessantes herzeigen. Das Gebiet wird durch TownTown infrastrukturell aufgewertet. Es kommen interessante Betriebe her und die Gegend wird mehr in die Stadt integriert.“

Skeptisch ist **Gerhard Pleticha** eingestellt. Er befürchtet, dass der Verkehr zunimmt:

„Die Tangente ist eh schon verstopft und Parkplatz findet man auch nur schwer. Wer verzichtet denn schon freiwillig auf das Auto?“



Wieder mehr Grün erwartet sich das **Ehepaar Szallai** aus der Markthofstraße:

„Uns gefällt das Projekt. Früher waren ja hier alles noch Felder, die dann allmählich verschwunden sind. Durch TownTown kommt jetzt wieder neues Grün in die Gegend.“



Seit 1963 wohnt **Edith Altmann** schon in Erdberg. Was sie bei ihrer persönlichen Nachfrage bei Senatsrat Vatter auf dem Plan gesehen hat, gefällt ihr sehr gut:

„Vom Gemeindebau aus wird ja ein Zugang zur Piazza gemacht, und das wird schon eine Bereicherung für mich sein. Ich freue mich schon auf die Spaziergänge auf der Piazza.“



Franz und Ulrike Zottl wohnen zwar in Simmering, da Herr Zottl seinen Arbeitsplatz aber in Erdberg hat, ist das Interesse an TownTown groß:



„Wenn das Projekt so durchgeführt wird, dann wird's super. Von der Optik her ist es dann in der Gegend schöner, als es jetzt ist.“

Und Ihre Meinung?

TOWNTOWN
GEWINN
SPIEL!

Schreiben Sie uns, was Sie von TownTown halten. Einfach Postkarte oder Brief unter dem Kennwort „TownTown-Gewinnspiel“ an die Redaktion TownTown-News, Agentur Dr. Neureiter, Stolzenthalerg. 8/12, 1080 Wien, oder E-Mail an pr@neureiter.at schicken.

Die interessantesten Anregungen werden von uns in den nächsten TownTownNews veröffentlicht.

Unter allen Einsendungen verlosen wir **3 CDs von Petula Clark** („The Ultimate Collection“) mit dem Song „DownTown“.

TownTown Seitenblicke



Ausstellung: „Mais Wien: Urbanes Leben“ im Gasometer, 13. Mai – 2. Juni 2002

Drei Events rund um den Projektstart von TownTown: die Ausstellung „Mais Wien: Urbanes Leben“, der 1. TownTown Bürgerinfoabend und die „Maiswalks“.

Impressionen vom 1. TownTown Bürgerinfoabend, 29. April 2002



TownTown-Infoabend im Autohaus Grosse: v.l. Felix Jonkisch mit Christian Kunz, Fa. Grosse



Das Erdberger-Mais-Buffer vom Restaurant Amon...



Lebkuchenherzen mit der Aufschrift „TownTown“ als Souvenir für die Besucher des Bürgerinfoabends.



... sorgte für das leibliche Wohl der Besucher beim TownTown-Infoabend.

Die „Maiswalks“, 25. Mai und 1. Juni 2002



Planungsstadtrat Rudolf Schicker (r. im Bild) mit Teilnehmern der „Maiswalks“

PricewaterhouseCoopers zieht im Herbst ein



Im Mai 2002 wurde das erste Musterhaus fertiggestellt.

Porträt



Martin Bartl – Ihr TownTown-Ombudsman

Mit dem Einsatz des TownTown-Ombudsmannes erfüllt der Bauherr als erster Projektentwickler in Wien die neuen Hochhausrichtlinien der Stadtgemeinde. Denn für die Betreiber von TownTown war von Beginn an klar: Die Bevölkerung soll mit einbezogen werden, und es soll eine Anlaufstelle für Wünsche, Anliegen und Ideen der BürgerInnen geben.

Mit Martin Bartl, Projektleiter bei der Immobiliendevelopment WIENER STADTWERKE BMG & SORAVIA Aktiengesellschaft, wurde ein echter Bauprofi ausgewählt. Bartl – verheiratet und begeisterter Familienvater – ist seit nunmehr 20 Jahren im Baugeschäft tätig und weiß daher aus Erfahrung, wo der Schuh drückt und wie auf raschem Wege Abhilfe zu schaffen ist.

Zum aktuellen Stand der Bauarbeiten bei TownTown berichtet Bartl: „Den größten Schmutz machen die Tiefenfundierungen. Davon sind aber die Schlitzwandarbeiten bereits erledigt. Auch die Pfahlarbeiten sind bereits zu 80% abgeschlossen. Was jetzt folgt, sind die Betonierungsarbeiten für die Wände und Decken der Platte. Diese dauern bis Dezember und bedeuten eine wesentlich geringere Belastung. Das Schlimmste ist also schon überstanden.“

Sollte es dennoch einmal Anlass zu Ärger geben, dann steht der TownTown-Ombudsman mit Rat und Tat zur Seite. So konnte Bartl bereits erfolgreich einschreiten, als sich ein Anrainer kürzlich über Schmutz bei der TownTown-Baustellenausfahrt beschwerte.

Wenn auch Sie Fragen, Anliegen oder Verbesserungsvorschläge haben, wenden Sie sich an den **TownTown-Ombudsman unter der Hotline 0800/20 20 30 oder per E-Mail unter ombudsmann@towntown.info**.

Impressum:

Herausgeber und Medieninhaber:
**Immobilienentwicklung
WIENER STADTWERKE BMG & SORAVIA
Aktiengesellschaft
Erdbergstraße 202, A -1031 Wien**

Vorstände: Mag. Rudolf Samec
Mag. Erwin Soravia
Marketing & Sales: Mag. Felix Jonkisch
Konzeption & Redaktion: Agentur Dr. Neureiter
Layout & Gestaltung: Rock & Partner
Visualisierungen: fritz & fritz
Bilder: Thomas Schauer
Gerhard Merzeder
DI Robert Schweighofer (MA 21A)
Druck: Druckerei Gerin

TownTownNews erscheint periodisch und dient der allgemeinen Anrainerinformation. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

