

# TownTownNews

expo  
real  
spezial



## Editorial

Spektakulär, zukunftsweisend, einzigartig – das sind nur einige der durchwegs schmeichelhaften Attribute, die wir als Immobiliendeveloper seit Start unserer Vermarktungsaktivitäten zu hören bekommen, wenn wir unsere neue Business-Stadt TownTown in Wien Erdberg präsentieren. Was aber macht dieses Projekt so einzigartig?

Es sind eine Reihe von Faktoren, die TownTown unter den Immobilienangeboten herausragen lassen. So beispielsweise die einzigartige Lage an U3, A4 und A23 oder unsere Architekten von Weltrang, die für TownTown planen. Aber auch unsere Piazza, jener großzügig angelegte Erholungs- und Erlebnisraum, der inmitten des neuen Zentrums entsteht.

Doch TownTown bedeutet viel mehr als das. TownTown ist Philosophie, Ausdruck eines neuen, individuellen

Lebensgefühls, das bestimmend ist für unser Konzept und uns von herkömmlichen Büroflächen unterscheidet. Die neue Qualität, die unser Projekt kennzeichnet, subsumiert sich in dem Claim „Design your own Company Building“. Damit bieten wir künftigen Mietern und Käufern ein noch nie dagewesenes Mitbestimmungsmodell mit den zahlreichen essentiellen Vorteilen einer Stadt in der Stadt.

Die Expo Real in München bietet uns als eine der bedeutendsten internationalen Immobilienmessen willkommenen Anlass, Ihnen mit dieser Spezialausgabe der TownTownNews unser Projekt in einigen Facetten zu präsentieren.

Mag. Felix Jonkisch,  
Marketing TownTown

[www.towntown.info](http://www.towntown.info)

## TownTown: Innovatives Konzept gegen Büroflaute

**Die neue Business-Stadt TownTown in Wien Erdberg setzt der Flaute am Büromarkt höchst innovative Konzepte entgegen. Zwei maßgebliche Säulen bestimmen das Erfolgsmodell: PublicPrivatePartnership und „Design your own Company Building“.**

### PublicPrivatePartnership

200 Millionen Euro investieren die Projektentwickler, die Immobiliendevelopment WIENER STADTWERKE BMG & SORAVIA Aktiengesellschaft, in die neue Business-Stadt TownTown. Basis ist die neue U2-Abstellhalle der Wiener Linien. Diese wird zurzeit überplattet, ab kommendem Jahr werden darauf die Gebäude für TownTown errichtet. 21 Bürogebäude mit hoher Nutzungsvielfalt – Geschäfte, Gastronomie und Piazza – werden dort in den nächsten Jahren entstehen.

Abb. oben: TownTown-Vorstände  
Mag. Erwin Soravia und Mag. Rudolf Samec

Das Bauvorhaben, das zu einer wesentlichen Belebung des Stadtteiles beiträgt und in Abstimmung mit der Stadtentwicklung zur Umsetzung gelangt, wird überwiegend frei finanziert. Ermöglicht wird dies durch ein sogenanntes **PublicPrivatePartnership-Modell**, bei dem die Wiener Stadtwerke mit ihrer Beteiligungsgesellschaft BMG und die im Bauprojektgeschäft erfahrene Soravia-Gruppe eine 50:50-Partnerschaft geschlossen haben. *(Bitte lesen Sie weiter auf Seite 2)*



# TownTown: Innovatives Konzept gegen Büroflaute

Ausdruck der PublicPrivatePartnership ist auch die entsprechende personelle Besetzung: Mag. Rudolf Samec, Geschäftsführer der WIENER STADTWERKE BMG, und Mag. Erwin Soravia, Miteigentümer der SORAVIA-GRUPPE, bilden die beiden Vorstände von TownTown.

## Synergetische Kooperation

Für Samec und die Wiener Stadtwerke bedeutet die Kooperation einen wesentlichen Schritt in der Entwicklung als Immobilien-developer: „Bisher haben wir Liegenschaften in unserem Besitz lediglich verkauft und im Baurecht weitergegeben. Dies bedeutete allerdings: Die Gewinne, die aus der Entwicklungsarbeit der Projekte erzielt wurden, haben andere erzielt. Deshalb haben wir uns dazu entschlossen, selbst als Projektentwickler tätig zu werden, um an allen Schritten der Wertschöpfungskette zu partizipieren. Am Beginn dieser Entwicklung der Wiener Stadtwerke als Immobilien-developer steht das Projekt TownTown. Die Liegenschaft aus dem Vermögen der Wiener Linien, auf der derzeit die Platte für TownTown errichtet wird, bildet dabei die optimale Voraussetzung, um mit der Firma Soravia eine Partnerschaft zur Realisierung dieses Großprojektes einzugehen.“



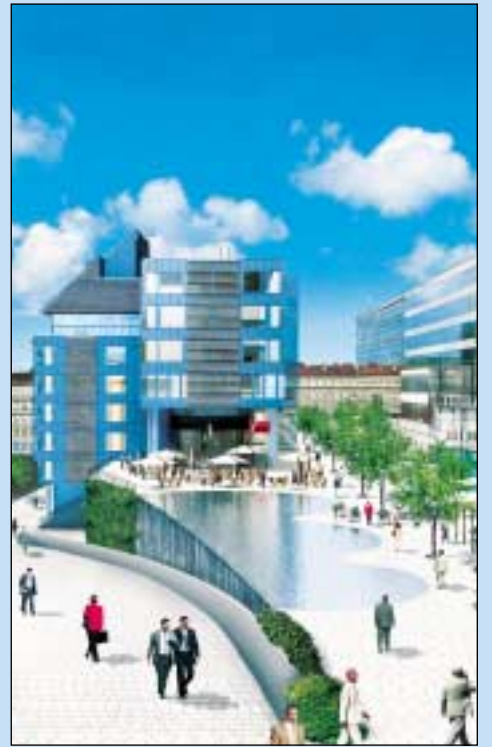
## Design your own Company Building

Soravia sieht seinerseits die große Phantasie im gemeinsamen Vermarktungskonzept „Design your own Company Building“: „Damit bieten wir den künftigen Mietern und Käufern faszinierende Möglichkeiten. Erstmals wird es möglich sein, den jeweiligen Firmensitz exakt nach den eigenen Bedürfnissen zu gestalten und im Sinne der eigenen Unternehmens-CI zu designen. Heute genügt es einfach nicht mehr, 08/15-Lösungen hinzustellen. Denn eine Wirt-

schaftsprüfungskanzlei hat ja beispielsweise ganz andere Ansprüche und präsentiert sich auch ganz anders nach außen als eine Werbeagentur. Genau da setzt unser Konzept an.“

Der Vermarktungsprofi nennt darüber hinaus einen weiteren Vorteil, den das Design-Modell bietet: Die Möglichkeit, sich seinen eigenen, individuellen Firmensitz zu schaffen und trotzdem die Vorteile einer Stadt in der Stadt zu nutzen. „Schließlich ist es ein Unterschied, ob ich mit meinem Unternehmen als eines von 27 Messingschildern an

einem Tower präsent bin, oder ob ich mein eigenes Gebäude für meinen Außenaustritt nutzen kann.“



Soravia verweist hier auf die einmalige Lage von TownTown an A4 und A23. „Täglich passieren hier an die 300.000 Fahrzeuge. Wenn ich hier mit meinem Firmensitz, mit meinem Firmenlogo oder sogar mit meiner Werbebotschaft präsent bin, dann habe ich eine enorme, unbezahlbare Außenwirkung.“

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Basisdaten:</b>   | 130.000 m <sup>2</sup> Gesamtfläche, 21 unabhängige Bauplätze                                   |
| <b>Gesamtinvest:</b> | ca. 200 Mio.€<br>Überplattung Betriebsbahnhof Erdberg   |
| <b>Toplage:</b>      | U3, A23, A4   |
| <b>Nutzung:</b>      | Büros mit insgesamt 4.000 bis 5.000 Arbeitsplätzen, Shops, Gastronomie, Lager, Spezialnutzungen |

## Standort

- Direkt an der U3-Station TownTown/Erdberg
- Zentrale Lage: Innenstadtnähe, Achse City-Flughafen
- Optimale Verkehrsanbindung: Direkter Autobahn- und U-Bahnanschluss
- Lebensqualität: Wiener Prater in unmittelbarer Nähe

## Individualverkehr

- Direkte Autobahnanbindung: A23 - Südosttangente und A4 - Flughafenautobahn
- Fuß- und Radwege: in den Prater und in die Innenstadt

## Öffentlicher Verkehr

- U-Bahn-Anbindung (U3): Eigene Station Erdberg/ TownTown
- Straßenbahn-, Schnellbahn- und Busanbindung in unmittelbarer Nähe
- Eigener Airport-Shuttle

# TownTown – Wiens neue Business-Stadt auf einen Blick



## Stellplätze/Garagen

- Tiefgaragen und überdachte Stellplätze direkt vor Ort
- Zahlreiche Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

## Entfernungen

- TownTown – Zentrum/Stephansplatz: 7 U-Bahn-Minuten (U3)
- TownTown – Vienna International Airport: 12 Auto-Minuten (A4-Flughafenautobahn)
- TownTown – Prater/Hauptallee: 2 Rad-Minuten

## Markenzeichen – Architektur nach Maß

- Weitgehender Planungsfreiraum „Design your own Company Building“
- Einzigartige Außenwirkung: Das Unternehmen als Teil der neuen Wiener Skyline
- Maximale Flächen- und Kosteneffizienz durch modulare Wahlmöglichkeiten
- Umfangreiche Serviceleistungen vor und nach dem Einzug
- Renommierte Architektenteams: Architektengruppe U-Bahn, Coop Himmelb(l)au, Pechl & Partner

## Optionen

- Miete, Kauf oder Leasing

## Kontakt

**Mag. Felix Jonkisch**  
Marketing TownTown  
Tel: +43 (1) 716 90 - 55  
E-Mail: [office@towntown.info](mailto:office@towntown.info)  
Home: [www.towntown.info](http://www.towntown.info)

**Martin Bartl**  
TownTown-Ombudsmann  
Hotline: **0800/20 20 30**  
E-Mail: [ombudsmann@towntown.info](mailto:ombudsmann@towntown.info)

# PricewaterhouseCoopers: Erster maßgeschneiderter Firmensitz in TownTown



PricewaterhouseCoopers, weltgrößter Anbieter integrierter Beratungsleistungen, hat kürzlich seinen neuen Firmensitz in TownTown eröffnet. Das international renommierte Unternehmen ist damit der Mieter des ersten von insgesamt 21 Company Buildings, die in den kommenden Jahren in der innovativen Business-Stadt in Wien Erdberg errichtet werden.

Als erstes Unternehmen nützt die weltweit tätige Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft die technischen, logistischen und räumlichen Vorteile der neuen Business-Stadt im Osten Wiens. Unmittelbar gegenüber der U3-Station Erdberg wurden hier 10.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vom Projektentwickler auf sechs Stockwerken hochgezogen und in ein für PricewaterhouseCoopers maßgeschneidertes, funktionelles und sympathisches Office verwandelt. Dadurch wird der „One-Stop-Shop“-Gedanke für die Kunden des weltweit größten Business Service Advisors auch in Wien in effizienter Form verwirklicht.

Mag. Karl Hofbauer, Geschäftsführung PricewaterhouseCoopers GmbH, nennt die Gründe, die zur Entscheidung pro TownTown geführt haben: „Ziel war es, unsere bisher auf drei Standorte verteilte Mannschaft unter einem Dach anzusiedeln. Der Standort TownTown hat hierzu



Mag. Karl Hofbauer

optimale Möglichkeiten geboten: Die Lage an der U3-Station Erdberg, an den Autobahnen A4 und A23 bildet die ideale Schnittstelle zwischen öffentlichem und Privatverkehr. Damit ist die Erreichbarkeit sowohl für unsere Kunden als auch für unsere knapp 500 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen auf hervorragende Weise gewährleistet.“

## „Design your own Company Building“ realisiert

Neben den Standortvorteilen war es vor allem das innovative Nutzer-Mitbestimmungsmodell „Design your own Company Building“, das den Ausschlag für TownTown gab. „Was die Entscheidung für TownTown bestimmte, war der Umstand, dass wir

hier ein Gebäudekonzept vorfanden mit der Möglichkeit, es komplett auf die eigenen Unternehmensanforderungen maßzuschneidern. Gelungen ist dies durch jede Menge Flexibilität in der Raum- und Gebäudegestaltung und ein hohes Maß an Mitbestimmung in allen wesentlichen Aspekten bei der Planung und Ausführung. Dadurch bekam das Gebäude, abgesehen von allen funktionalen und repräsentativen Aspekten, eine ganz persönliche Note und wurde wirklich **unser** Unternehmenssitz“, resümiert Hofbauer.

## Offene Atmosphäre

In der individuellen Gestaltung der Arbeitsplätze – Einzel- und Gruppenbüros sowie perfekt ausgestattete Seminar- und Konferenzräume – kam dem Faktor Kommunikation eine ganz besondere Bedeutung zu. Entsprechend wohl fühlt sich auch Hofbauer an seinem neuen Arbeitsplatz: „Durch die offene Atmosphäre habe ich viel mehr Kontakt zu den Kollegen, ich sehe sie, ich höre sie. Da fällt die Kommu-



nikation viel leichter. Und darüber hinaus ein eigenes Restaurant im Haus zu haben, ist eine ganz neue Qualität. Hier kann man sich mit Leuten treffen, Kunden empfangen... Ich hätte das so rasch nicht für möglich gehalten, aber vom ersten Tag an fahre ich jeden Morgen mit Freude hierher.“



PRICEWATERHOUSECOOPERS

## Facts & Figures

- weltweit größter Anbieter von integrierten Beratungsleistungen für Unternehmen
- tätig in 152 Ländern mit mehr als 150.000 Mitarbeitern
- Jahresumsatz von US \$ 22,3 Mrd.
- Tätigkeitsbereiche: Wirtschaftsprüfung und -beratung, Steuer- und Rechtsberatung, Unternehmensberatung und Financial Advisory Services (Corporate Finance)
- PricewaterhouseCoopers Österreich erwirtschaftete im Geschäftsjahr (Juni 2002) mit durchschnittlich rund 450 Mitarbeitern einen Jahresumsatz von rund EUR 40 Mio.

# Los Angeles – Seoul – Bilbao – München – TownTown

Wilhelm Holzbauer, Gustav Peichl, Coop Himmelb(l)au – drei Begriffe der österreichischen und internationalen Architekturszene, von denen jeder für sich eine unverwechselbare Marke bildet. Drei Begriffe, die weltweit für allerhöchste Qualität bürgen. Von Los Angeles bis Seoul, von Bilbao bis München reicht das weltumspannende Wirken der Stararchitekten. Gemeinsam mit ihren Teams zeichnen sie für die Pläne von TownTown verantwortlich.

## Architektengruppe U-Bahn (AGU) Holzbauer-Marschalek- Ladstätter-Gantar

Das Konzept der Architektengruppe U-Bahn um Professor Wilhelm Holzbauer ging in einem städtebaulichen Gutachterverfahren als Leitprojekt für TownTown hervor. Kern dieses Projektes bildet die Ausrichtung von Bauten parallel zum Donaukanal mit einer Piazza zwischen den

Gebäudezeilen, die einer vielfältigen Nutzung Platz bietet.



Gegründet wurde die AGU 1970 von den Architekten Wilhelm Holzbauer, Heinz Marschalek, Georg Ladstätter und Bert Gantar. Bis heute hat die Gruppe richtungsweisende Projekte in zahlreichen Weltstädten realisiert, darunter Vancouver, Madrid, Seoul, Berlin, Bilbao und Istanbul.

## Peichl & Partner

Erweitert und ergänzt wurde das Leitprojekt der AGU mit Projekten der Architekturbüros Peichl & Partner und Coop Himmelb(l)au. Architekt Prof. Gustav Peichl und sein Team zeichnen für die Bauwerke „Turm“ und „Kubus“ in dem neuen Stadt-

teil verantwortlich. Als drittes Objekt erstreckt sich der „Mäander“ zwischen der Erdbergstraße und der Piazza Richtung Osten.



Gustav Peichl, Gründer des Architekturbüros Peichl & Partner, hat sich unter vielem anderem als Erbauer der ORF-Landesstudios einen Namen gemacht. Mit Hochbauten wie dem Millennium-Tower hat er die Skyline von Wien entscheidend mitgeprägt. International hervorzuheben sind die Bundeskunsthalle in Bonn sowie die österreichischen Pavillons auf zahlreichen Weltausstellungen.

## Coop Himmelb(l)au

Das von Coop Himmelb(l)au entworfene Kopfbauwerk kombiniert die Grundformen Scheibe, Zylinder und Balken zu einem weithin sichtbaren und spektakulären Image-träger für TownTown.

Coop Himmelb(l)au wurde 1968 in Wien von den Architekten Prof. Wolf D. Prix und Helmut Swiczinsky gegründet und arbeitet in den Bereichen Architektur, Kunst und Design. 1988 wurde ein zweites Atelier in Los Angeles und 2000 ein Atelier in Guadalajara, Mexiko, eröffnet. Eines der aktuellsten Projekte von internationalem Rang bildet die BMW-Welt in München.



# TownTown Seitenblicke



Bei strahlendem Wetter informierte sich Minister Bartenstein (Mitte) bei den TownTown-Vorständen Mag. Erwin Soravia (links) und Mag. Rudolf Samec

## 7. September 2002: Wirtschaftsminister Dr. Martin Bartenstein besucht TownTown

Als zukunftsweisendes Konzept bezeichnete Minister Dr. Martin Bartenstein das PublicPrivatePartnership-Modell bei seinem Besuch in TownTown. „Gerade in Zeiten geringen Wirtschaftswachstums sind Privatinitiativen wie diese besonders wichtig“, so der Minister.



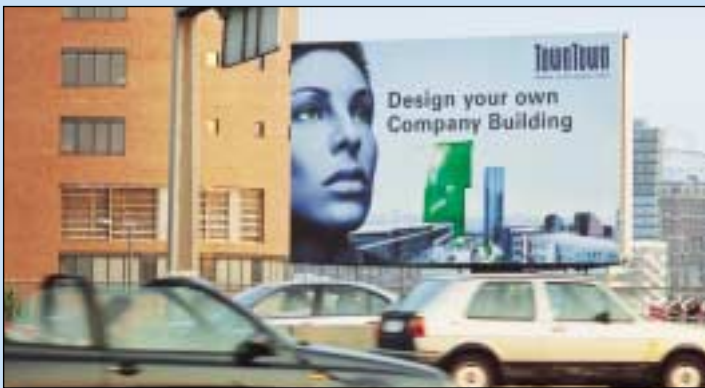
Der hochwertige TownTown-Imagefolder als Erinnerungsgeschenk für den Minister. Marketingchef Mag. Felix Jonkisch (links), Mag. Samec und Mag. Soravia bei der Übergabe.



Gemütlicher Ausklang bei einem zünftigen Weißwurstfrühstück vom Restaurant Amon. Da durfte auch ein echtes Hefeweizen nicht fehlen.



## Juli 2002: Start TownTown- Kampagne auf Megaboard



Im Juli startete die Vermarktungskampagne von TownTown. Neben Imagefolder, Website und TownTownNews bilden Megaboards im Format 8 x 5 Meter einen Schwerpunkt der Kommunikation. An den Standorten an der Tangente haben täglich bis zu 300.000 Personen Blickkontakt mit der Werbefläche.

## 17. September 2002: Französische Wirtschaftsdelegation in TownTown



Wien und das Stadtentwicklungsgebiet „Mais Wien“ standen am Programm des „Club Ville Aménagement“, einer Vereinigung namhafter Bauexperten und Stadtplaner aus Paris. Im Rahmen ihrer von der MA 21A veranstalteten Exkursion informierte sich die französische Delegation eingehend über das innovative Projekt TownTown.

## Experten- interview



## Ökonomische Über- bauung der U-Bahn

Die Bauarbeiten zur Überplattung der neuen U2-Abstellhalle in Wien Erdberg sind in vollem Gang. Damit entsteht die Basis für TownTown mit einer großzügigen Erlebnis- und Erholungsfläche, der Piazza, in etwa so groß wie der Wiener Rathausplatz. TownTownNews sprach mit **Ing. Ferdinand Klasz**, dem Verantwortlichen für das gesamte Tiefbauverfahren.

**TownTownNews:** Die Bauarbeiten für die Platte sind weit fortgeschritten. Wann ist mit der Fertigstellung zu rechnen?

**Klasz:** Die Überplattung der Abstellhalle ist bereits fertig. Jetzt sind wir gerade dabei, die Gleisharfe – das ist jener Teil, der zur Einfahrt der Züge dient – zu überdecken. Bis März 2003 ist die Platte im Gesamten fertig. Dann kann aus bautechnischer Sicht mit den Hochbauten begonnen werden.

**TownTownNews:** Bauen über der U-Bahn, das bedeutet mit Sicherheit auch eine besondere Herausforderung für die Bautechniker?

**Klasz:** Wir können hier ja auf enormes Know-how im U-Bahnbau zurückgreifen. Ich selbst bin 28 Jahre in dieser Sparte tätig gewesen. Und wir haben hier selbstverständlich entsprechende Vorkehrungen getroffen. So wurde beispielsweise eine spezielle Abdichtung geschaffen, die gewährleistet, dass der Schall völlig isoliert wird und in den Gebäuden nicht zu hören ist. Insgesamt kommen bei der Konstruktion über 26.000 m<sup>3</sup> Beton und über 3.000 Tonnen Stahl zum Einsatz.

**TownTownNews:** Wo liegen nun die konkreten Vorteile für TownTown?

**Klasz:** Ganz einfach: Ohne Überplattung der U-Bahnabstellhalle hätten wir hier zwar einen hervorragenden Standort mit optimaler Verkehrsanbindung, aber mittendrin eine leere Betonfläche. Durch die Überplattung erschließen wir ein Grundstück zur doppelten Nutzung und schaffen die Basis für ein neues, modernes Business-Center in City-Lage.

### Impressum:

Herausgeber und Medieninhaber:  
**Immobilienentwicklung  
WIENER STADTWERKE BMG & SORAVIA  
Aktiengesellschaft**  
Dorotheergasse 7, A -1010 Wien, E-Mail: office@towntown.info  
Home: www.towntown.info

Vorstände: Mag. Rudolf Samec,  
Mag. Erwin Soravia  
Prokuristen: Ing. Ferdinand Klasz,  
Dipl.-Ing. Michael Koschier  
Marketing & Sales: Mag. Felix Jonkisch  
Konzeption & Redaktion: agentur Dr. Neureiter  
Layout & Gestaltung: Rock & Partner  
Visualisierungen: fritz + fritz  
Bilder: TownTown, Thomas Schauer,  
DI Olechowsky (MA 21A),  
DI Robert Schweighofer (MA 21A)  
Druck: Druckerei Gerin, Wolkersdorf

TownTown News erscheint periodisch und dient der allgemeinen Information. Irrtümer vorbehalten.

