

T-CENTER ST. MARX

Am Rennweg, auf einem Teilgebiet des ehemaligen Schlachthofareals St. Marx im 3. Wiener Gemeindebezirk, steht das Hauptquartier des renommierten Telekommunikationsunternehmens T-Mobile Austria als "Flaggschiff" und erstes Beispiel der Umstrukturierung und Verwertung brachliegender Betriebsflächen der Stadt Wien.

Das Areal St. Marx versteht sich als höchstrangiger Betriebsstandort in zentrumsnaher Lage, mit dem sich Wien in einem zunehmend internationaler werdenden Wettbewerb der mitteleuropäischen Metropolen um Betriebsansiedlungen in einem hochwertigen Segment prominent positioniert. So ist derzeit bereits mit den im Süden des Areals rund um das Biozentrum der Universität Wien angesiedelten Biotechnik-Betrieben ein herausragendes Beispiel für diese Strategie vorhanden.

Mit der Ansiedelung von T-Mobile Austria werden hier durch die Konzentration auf einen Standort rund 2000 Arbeitsplätze untergebracht. Weitere Unternehmen aus dem Bereich der Informationstechnologie werden folgen.

Der Gesamtkomplex wird bis Ende 2004 bezugsfertig sein. Für den architektonischen Entwurf zeichnet der österreichische Stararchitekt Arch. Prof. Günther Domenig verantwortlich.



Die Realisierung

Auf einem Bauplatz von ca. 21.000 m² entstand mit Beginn im Jänner 2002 das T-Center St. Marx. Das vom Planungsteam *Architektur Consult ZT GmbH* (Architekten Domenig, Peyker, Eisenköck) entworfene Gebäude umfasst eine Gesamtfläche von rund 134.000 m², womit es zu den größten Bauvorhaben Österreichs zählt. Das T-Center reiht sich in die wichtigsten Projekte der Gegenwartsarchitektur ein.

Für die Realisierung und Umsetzung wurde von der WSH (Wiener Stadtentwicklungs-Holding) eine, für dieses Projekt verantwortliche Gesellschaft, die „mm Liegenschaftsbesitz GmbH“ (MML), unter Einbeziehung einer Investorengruppe, welche aus Gesellschaften der Raiffeisen Zentralbank AG, der Wiener Städtischen Allgemeine Versicherungs AG und der Bank Austria AG besteht, gegründet. Diese Gesellschaft führte alle Verhandlungen mit T-Mobile Austria und es konnte - vor allem auch durch die engagierte Mitwirkung der Stadtplanung und der Behörden - innerhalb von 12 Monaten die Baureife inklusive der erforderlichen Flächenwidmung erreicht werden.

Zu Jahresbeginn 2002 erfolgte die Beauftragung der Arbeitsgemeinschaft Porr/Wibeba als Generalunternehmer für die Bauausführung.

Mitte des Jahres 2002 wurde auch mit T-Systems Austria, der Schwesterfirma von T-Mobile Austria ein Mietvertrag abgeschlossen, sodass 95 % der zur Verfügung stehenden Flächen im T-Center St. Marx bereits rasch vermietet werden konnten.

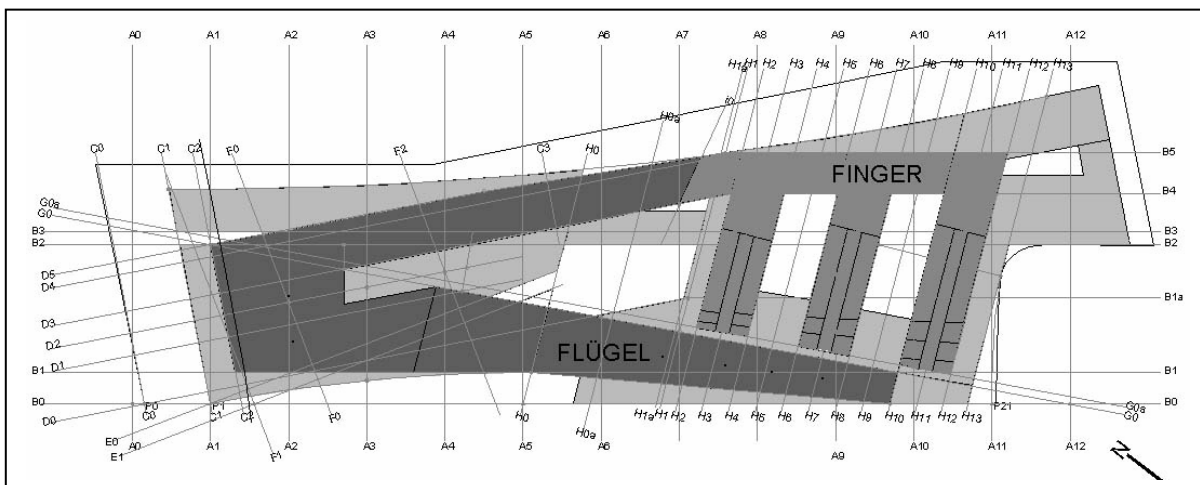
Architekturkonzept und Gebäudegliederung

Um den Ansprüchen an die Architektur genüge zu tun, wurde der ursprüngliche Vorentwurf von Architekt Domenig fast eins zu eins übernommen und lediglich die Feinstruktur des Baukörpers an die rechtlichen, baubehördlichen und nutzerspezifischen Vorgaben angepasst.

Der gesamte Baukörper wurde inhaltlich und funktionell in Hauptabschnitte getrennt, um im Sinne der strukturierten Baukörperanordnung auch auf unterschiedliche Nutzerbedürfnisse reagieren zu können.

Die vier Hauptbauteile sind folgendermaßen gegliedert:

- Sockelzone
- Öffentliche Zone auf Rennwegniveau
- Flügel
- Finger



Sockelzone

Dieser Teil nützt den Höhenunterschied zwischen Schlachthofareal und Rennweg, der maximal 9 Meter beträgt. An der Kante sind auf bis zu fünf Ebenen jene Funktionen angeordnet, die keinen Tageslichtbedarf haben: Parken, Lager, Technik, Gebäudeinfrastruktur, Rechenzentrum. Zur offenen Nordostseite hin sind Büros und Werkstätten orientiert.

Öffentliche Zone auf Rennwegniveau

Dieser von Transparenz und Durchlässigkeit geprägte Bereich ist von mehreren öffentlichen Fuß- und Radwegverbindungen durchzogen und bildet die Zone mit Geschäften und öffentlichen Dienstleistungsbetrieben.

Flügel

Im Flügel ist der Hauptteil der Bürobereiche von T-Mobile Austria angeordnet. Durch die offene und transparente öffentliche Zone darunter und die einheitliche Oberflächengestaltung der Fassade wird dieser Bauteil als eigenständige dynamische Form in seiner Gesamtheit wahrnehmbar sein. Die Erschließung dieses Bereiches wird über eine zentrale Halle (Foyer) erfolgen, die sich als glasüberdachter Innenhof über mehrere Geschosse erstreckt. Von der Halle aus gelangt man über eine Verteilerebene, die verschiedene zusätzliche Funktionen wie Schulungs- und Besprechungseinheiten beinhaltet, in die einzelnen Bürobereiche. Die so genannte Verteilerebene (2 Geschosse über dem Rennwegniveau) wird auch als interne Kommunikationsebene fungieren.

Finger

Die drei Finger stellen eine Art Pufferfunktion innerhalb des Gesamtprojektes dar. Sie bieten Erweiterungsmöglichkeiten des Kernbereiches, können aber auch als eigenständige Büroeinheiten getrennt erschlossen und genutzt werden. Der zur Südosttangente orientierte dritte Finger ist als Hotel im Rahmen des Gesamtprojektes konzipiert, jedoch einer späteren Realisierung vorbehalten.

Bürostruktur

Die Gebäudekonfiguration ergibt für die meisten Bereiche ein dreihüftiges System, bei dem an den Fassadenseiten die Büroräume und in der Mittelzone die Sekundärnutzungen wie Archive, Teeküchen, Besprechungsräume und Sanitäreinrichtungen untergebracht sind. Die Konzeption der Grundrisse ermöglicht eine Gliederung von Einzelbüros bis hin zu offen gestalteten Bürobereichen.

Versorgung

Geschäfte, ein Fitnessbereich, ein Kindergarten, ein Ärztezentrum und ein Gastronomiebereich wurden in die Planung integriert.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die in unmittelbarer Nähe befindliche Station der Flughafenschnellbahn S7 und durch die Straßenbahnlinien 71 und 18 sowie die U-Bahnlinie U3 gegeben. Im Gebäude selbst stehen rund 850 PKW-Stellplätze zur Verfügung



Bauablauf

Ein kurzer Rückblick des bisherigen Ablaufs der Arbeiten:

Am 14. Jänner 2002 wurde mit den Bauarbeiten vor Ort begonnen. Die Aushubarbeiten für die insgesamt fünf Untergeschoße umfassten ca. 150.000 m³ (ca. 10.000 LKW-Fuhren) und wurden in einem Zeitraum von rund 8 Monaten durchgeführt. Parallel dazu wurden 7.000 lfm Bohrpfähle und ca. 23.500 m³ Fundamentbeton verbaut.

Bereits im Oktober 2002 wurde das Niveau des Rennwegs erreicht und die Herstellung des Basisgeschoßes mit seinen 19 Böcken, auf dem der gesamte Flügel ruht, in Angriff genommen. Der Rohbau des ersten Bauteiles wurde im April 2003 mit der Herstellung der letzten Decke abgeschlossen. Die gesamten Rohbaumaßnahmen mit einem Umfang von ca. 80.000 m³ Beton und ca. 8.000 to Baustahl, inklusive der aufwendigen Stahlkonstruktion des hohen Flügels von ca. 2.000 to, wurde im September 2003 zu Ende gebracht.

Somit konnte bereits im Winter 2003 der erste Bauteil, mit einem Umfang von fast 20.000 m², an T-Mobile Austria zur Nutzung übergeben werden.

Auch die Ausbauarbeiten in den Untergeschoßen bei den Rechenzentren wurden derartig optimiert, dass bereits im Frühling 2004 der ganze Bereich des Rechenzentrums vorzeitig an die Nutzer übergeben werden konnte und diese mit ihren umfangreichen Ausrüstungsarbeiten beginnen konnten.

Trotz des massiven Zeitdrucks, unter dem die Arbeiten abgewickelt wurden, kam es zu keinen nennenswerten Schwierigkeiten und vor allem - von einem Arbeitsunfall mit verhältnismäßig glücklichem Ausgang abgesehen - zu keinen größeren Verletzungen bei den beschäftigten Arbeitern.

Insgesamt waren in der abgelaufenen Bauzeit bereits rund 2.500 Arbeiter mit der Umsetzung vor Ort beschäftigt. Bis zum endgültigen Abschluss der Arbeiten sind ca. 600 Arbeiter auf der Baustelle im Einsatz.

Die Gesamtfertigstellung des T-Center erfolgt im Sommer 2004. Auch hier wurde eine Vorziehung des Gesamtfertigstellungstermins erreicht.

Infrastruktur

Die infrastrukturellen Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung des Gebäudes wie Kanal, Wasser, Fernwärme, Strom und Gas wurden im Laufe des Jahres 2003 ebenfalls bereits errichtet. Derzeit in Umsetzung begriffen sind die Baumaßnahmen für die Verkehrserschließung des Stadtentwicklungsgebiets und die Errichtung der Zufahrten zum T-Center vom öffentlichen Straßennetz aus.

Gebäudedimensionen

Länge	235-280 m
Breite	80-125 m
Höhe von Rennweg gesehen (mehrfach gestaffelt)	5-50 m
Höhe von Schlachthof gesehen (mehrfach gestaffelt)	36-60 m
Bruttogeschoßflächen	
BGF-Büronutzungen	97.000 m ²
BGF- Geschäfte, Gastronomie etc.	8.000 m ²
BGF-Garage	29.000 m ²
Gesamtsumme BG	134.000 m ²
Stellplätze	844
Umbauter Raum	470.000 m ³

Weitere Entwicklungen am Standort St. Marx

Rinderhalle

Die in den Jahren 1879 bis 1881 nach den Plänen des Architekten Rudolf Frey errichtete Rinderhalle gilt als einer der letzten verbliebenen Eisenskelettkonstruktionen in der außergewöhnlichen Dimension von derzeit rund 20.000 m² bebauter Fläche bzw. rund 220.000 m³ umbauten Raum.

Neben dem T-Center St. Marx bildet die historische Rinderhalle das Herzstück des Stadtentwicklungsgebiets St. Marx. Die denkmalgeschützte Konstruktion soll einer Generalsanierung unterzogen und zu einem urban belebten Zentrum mit Büro-, Labor-, Einzelhandels-, Gastronomie- und Veranstaltungsnutzung umgebaut werden.

Ziel ist es, eine möglichst raumeffiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Kubatur unter größtmöglicher Erhaltung der denkmalgeschützten Bausubstanz und des einzigartigen Raumeindrucks des historischen Hallengebäudes zu finden.

Derzeit erfolgt die Akquisition von geeigneten Nutzern und Investoren und gleichzeitig die Entwicklung von Nutzungskonzepten durch international anerkannte Architekturbüros wie Architektur Consult (H. Eisenköck), MVRDV (Winy Maas), Atelier Ernst Hoffmann und Manfred Wehdorn auf Basis der konkreten Nutzeranforderungen. Die endgültige Entscheidung zur Umsetzung des Projektes „Rinderhalle“ wird nach Vorliegen einer ausreichenden Vorverwertung und nach Verkauf des Bauplatzes an einen geeigneten Investor bzw. Bauträger erfolgen.

