



## **DIVA Award 2009**

Am Anfang steht eine Vision: ein erfolgreiches Immobilienprojekt!

Beginnend bei der Grundstücksauswahl, der Abstimmung mit den öffentlichen Stellen, der Finanzierung, der Auswahl der eingereichten Architekturkonzepte, der Baugenehmigung, der Bauüberwachung bis zur Fertigstellung ist es ein weiter Weg. Viele Hindernisse die am Weg liegen müssen überwunden werden.

Letztendlich ist das Gebäude fertig und zufriedene Kunden/Mieter müssen gefunden werden. Den Kunden stehen am heutigen Markt viele Möglichkeiten offen, nur die besten Projekte setzen sich durch. Wer von Beginn an optimal geplant hat, kann jetzt seinen Erfolg ermesen.

Der DIVA Award soll mutige und visionäre Eigentümer und Projektentwickler auszeichnen, die herausragende/innovative Projekte von der Idee zur Verwirklichung bringen.

Der Jury für den diesjährigen DIVA Award ist die Entscheidung nicht leicht gemacht worden. Viele interessante Objekte mit unterschiedlichsten Konzepten – vom modernen Landmarkbuilding bis zum Hotelprojekt, vom Thermen ausbau bis zum neuen Stadtviertel – wurden eingereicht.

Hinter jedem dieser Projekte stehen innovative und engagierte Eigentümer und Developer, die viel für die Immobilienbranche und die gesamte Wirtschaft getan haben.

Deswegen wollen wir uns bei allen Personen und Firmen, die Ihre Projekte eingereicht haben, herzlichst für die Teilnahme bedanken. Alle teilnehmenden Projekte haben außergewöhnliche Konzepte und es gehört einiger Mut dazu, diese auch umzusetzen.

Das Siegerprojekt hat sich durch eine Vielzahl von einzelnen Aspekten sowie in der Zusammenführung dieser zu einem erfolgreichen Gesamtprojekt ausgezeichnet.

Nachdem alle Projekte analysiert und bewertet wurden, wurde dieses Jahr folgender Gewinner für den DIVA-Award ausgewählt:

# **VIERTEL ZWEI RUND VIER**

**Developer/Investoren:** IC Projektentwicklung GmbH  
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co RUND VIER KG

**Architekten:** Henke & Schrieck Architekten

## **Die Top 6 - Argumente:**

### **Lage:**

Der Standort liegt zentral zwischen dem großen offenen Landschaftsraum der Krieau, dem Grünen Prater und dem modernen Messegelände. Eine optimale Verbindung zwischen Stadtzentrum und weitläufigen Grünflächen.

### **Innovation:**

Bauteilaktivierung durch moderne eingeputzte Kühldecke, hohe Flächenwirtschaftlichkeit, Wärmerückgewinnung über die Lüftungstechnik, optimierte Flächennutzung.

### **Wirtschaftlichkeit:**

Durch die 90%ige Vorvermietung wurde eine individuelle Planung unter Rücksichtnahme auf die Anforderungen der Mieter möglich. So konnte eine umfassende Flächenoptimierung und damit eine optimale Flexibilität in der Raumaufteilung und die Umsetzbarkeit vieler Büroformen ermöglicht werden.

Trotz der konvex/konkaven Form haben die Gebäude ein ausgezeichnetes Verhältnis von Nettonutzfläche zu Bruttogeschossfläche und enthält dabei nur 3% Allgemeinflächen. Die Zertifizierung nach ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft) ist bereits eingeleitet und man hofft so bei der Etablierung der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft in Österreich beizutragen.

### **Architektur:**

Das RUND VIER besteht aus vier höhenmäßig gestaffelten Bürogebäuden mit insgesamt 36.059 m<sup>2</sup> BGF. Trotzdem bilden die vier konvex/konkaven Gebäude eine harmonische Einheit. Es entstehen spannungsvolle Außenräume, die sich mit der Umgebung, den Grünanlagen und dem See verbinden.

Gleichzeitig wirkt das Gebäude transparent und schafft mit dem Einblick in die umliegende Natur eine einzigartige Arbeitsatmosphäre. Das architektonisch höchst anspruchsvolle Projekt ermöglicht durch eine effiziente Flächenplanung eine Vielzahl natürlich belichteter und somit qualitativ hochwertiger Arbeitsplätze.

### **Marketing:**

Der hohe Anspruch der Developer zeichnet sich auch in den Marketingmaßnahmen wieder. So verfügt das RUND VIER – wie alle Projekte des VIERTEL ZWEI über eine optimale Vermarktungsunterstützung beginnend bei Homepage bis zur flächendeckenden Imagekampagne für das neue Stadtentwicklungsgebiet.

### **Wirtschaftlicher Erfolg:**

RUND VIER steht derzeit mit einem Vermietungsgrad von 90%, de facto vor der Vollvermietung.

## **Die detaillierten Argumente für das Projekt RUND VIER:**

### **Lage, Standort:**

An der Trabrennstraße, direkt an der Messe Wien und nahe der U2-Station Krieau entstand das RUND VIER als ein weiteres Projekt für das VIERTEL ZWEI, dem neuen Stadtteil entlang der U2-Achse.

Der Standort besticht durch seine Nähe zum Grünen Prater genauso wie durch die gute Erreichbarkeit der Innenstadt und des Flughafens, sowie einer guten überregionalen Anbindung an das Autobahnnetz. Die U-Bahn Linie U2 schafft eine rasche Verbindung im öffentlichen Verkehrsnetz.

Durch die Planung und Errichtung des VIERTEL ZWEI ist nicht nur ein neues modernes Stadtviertel mit vielen Arbeitsplätzen entstanden es ergab sich auch eine deutliche Aufwertung und Verbesserung der unmittelbaren Umgebung für die bisherigen Bewohner.

### **Architektur:**

Das Bürogebäude RUND VIER ist ein aus vier Häusern bestehendes Projekt von in Summe sechs eigenständigen Projekten, die unter dem Gebietsnamen VIERTEL ZWEI in der Wiener Krieau entstehen.

Das Architektenbüro Dieter Henke & Martha Schreieck ging als Sieger aus dem Wettbewerb um diese nierenförmigen Bürogebäude in der Krieau hervor. Die geschwungenen Formen ergeben in Ihrer lockeren Gruppierung eine weiche Kante zur benachbarten Trabrennbahn.

Die gekrümmte Form ist nicht nur optimal für das vorhandene Grundstück sondern gestaltet sich auch als extrem nutzungseffizient und flexibel. Infrastruktur und Erschließungskern fanden ausreichend Platz und so wurde die ineffiziente Mittelzone minimiert. Drei Viertel der Mietfläche wird durch die Krümmung und dem somit vergrößerten Gebäudeumriss natürlich belichtet.

Die Bauweise ist klassisch. Stahlbeton, aussteifender Betonkern, massive Decken und Rundsäulen – die Grundrisse sind vereinfacht. Nach dem Motto weniger ist mehr tut dies dem Projekt aber keinen Abbruch. Vielmehr birgt die unterschiedliche Stellung der Gebäude zueinander eine Möglichkeit der Öffnung auf andere Freiräume. Meist ergibt sich ein freier Blick, manchmal aber auch ein privater Bereich.

Die Planung der großzügigen Grünanlagen wurde in die Hände des Landschaftsarchitekten Prof. Wehberg von Wes & Partner gelegt. Gut die Hälfte des gesamten Grundstückes wird mit Grün- bzw. Wasserflächen aufgewertet. Der Grünraum konzentriert sich im Zentrum, ist öffentlich und bietet Raum für Erholung.

### **Marketing:**

Das RUND VIER verfügt über eine umfangreiche, optimale Vermarktungsunterstützung. Die Homepage bzw. die Webcam informieren über den aktuellen Baufortschritt des Projekts.

Visualisierungen des Gesamtkonzeptes konnten die Vermarktung des Objekts maßgeblich unterstützen. Projektfolder, Bautafeln, Plakate und DVDs des Gesamtkonzeptes runden die Marketingmaßnahmen ab.

Eine weitläufige Imagekampagne konnte die Mieter von den „Soft-Facts“ der Immobilie überzeugen. Die VIERTEL ZWEI Philosophie „Treffpunkt Arbeitsqualität, Mittagspause am See und im Grünen“ ist ein Konzept das aufzugehen scheint.

Die Flächen Büroflächen bestehen durch ihre moderne, einzigartige Architektur, hohe Flexibilität, Wirtschaftlichkeit und Lage und vermitteln so dem Mieter kein 08/15 Büro zu nutzen.

### **Ausstattung und Nutzungseffizienz:**

Die transparente und visionäre Architektur des Bürogebäudes garantiert einen hohen Grad an natürlicher Belichtung und Flexibilität in der Bürobelegung. Alle Bürotypen lassen sich flächeneffizient verwirklichen. Drei Viertel der vermietbaren Fläche sind natürlich belichtet und so optimal als Arbeitsfläche nutzbar.

### **Vermietungserfolg:**

RUND VIER steht derzeit bei einer Vermietung von 90%. Die Vollvermietung wird sehr zeitnah erfolgen.

### **Wirtschaftlicher Erfolg:**

Die Gebäude schaffen niedrigere Kosten durch Wärmerückgewinnung über die Lüftungstechnik sowie moderne eingeputzte Kühldecken. Durch die 90%ige Vermietung wurde eine individuelle Planung unter Berücksichtigung der Mieterwünsche möglich.

87% der Fläche des RUND VIER kann als Mietfläche verwendet werden – daraus ergibt sich ein optimales Verhältnis aus BGF und Nettofläche. Die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses die daraus resultierende stringente, klassische Bauweise mit einer effektiven Flächenoptimierung garantiert die optimale Flexibilität und Wirtschaftlichkeit.

Die Zertifizierung nach ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft) ist bereits eingeleitet und man hofft so bei der Etablierung der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft in Österreich beizutragen.

Durch die Erweiterung des Projekts VIERTEL ZWEI ergibt sich in Folge eine wirtschaftliche und sozialpolitische Aufwertung des gesamten Stadtviertels um den Grünen Prater.

### **Das Resümee:**

In unmittelbarer Nähe zum Grünen Prater aber auch der Innenstadt entstand mit RUND VIER ein weiteres architektonisch höchst anspruchsvolles Projekt für die mittlerweile prosperierende Region entlang der U2-Achse.

Das Projekt ist identitätsstiftend. Die architektonisch höchst anspruchsvollen Flächen wecken Sympathie und ziehen Mieter an – ein idealer Standort für ein Company Building. Keine halbrunde, sondern eine „Runde Sache“. Besonders hervorzuheben ist dabei der Mut der Projektentwickler, sowie die Bedeutung im Rahmen der Stadtgebietsentwicklung. Ein gelungenes Investorenprojekt in den aktuellen Krisenzeiten.

Die Jury hat sehr detailliert alle Kriterien sowie das Gesamtkonzept begutachtet und aus diesem Grund das Projekt RUND VIER, mit seinen städtebaulichen aber auch wirtschaftlichen und anspruchsvollen architektonischen Aspekten zum Sieger des diesjährigen DIVA Award 2009 gekürt.

**Daher ist das Projekt RUND VIER ein würdiger Sieger.**