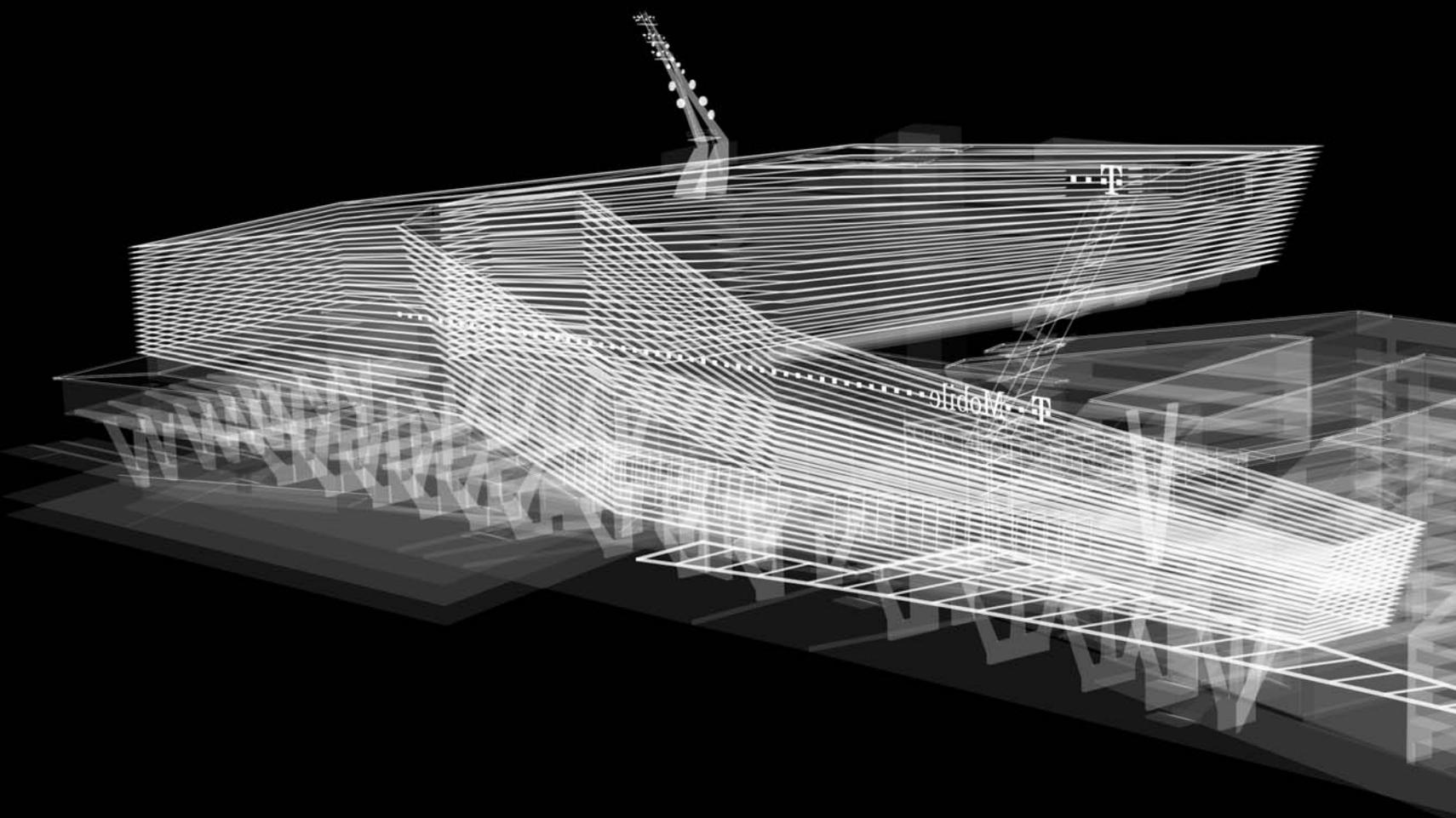


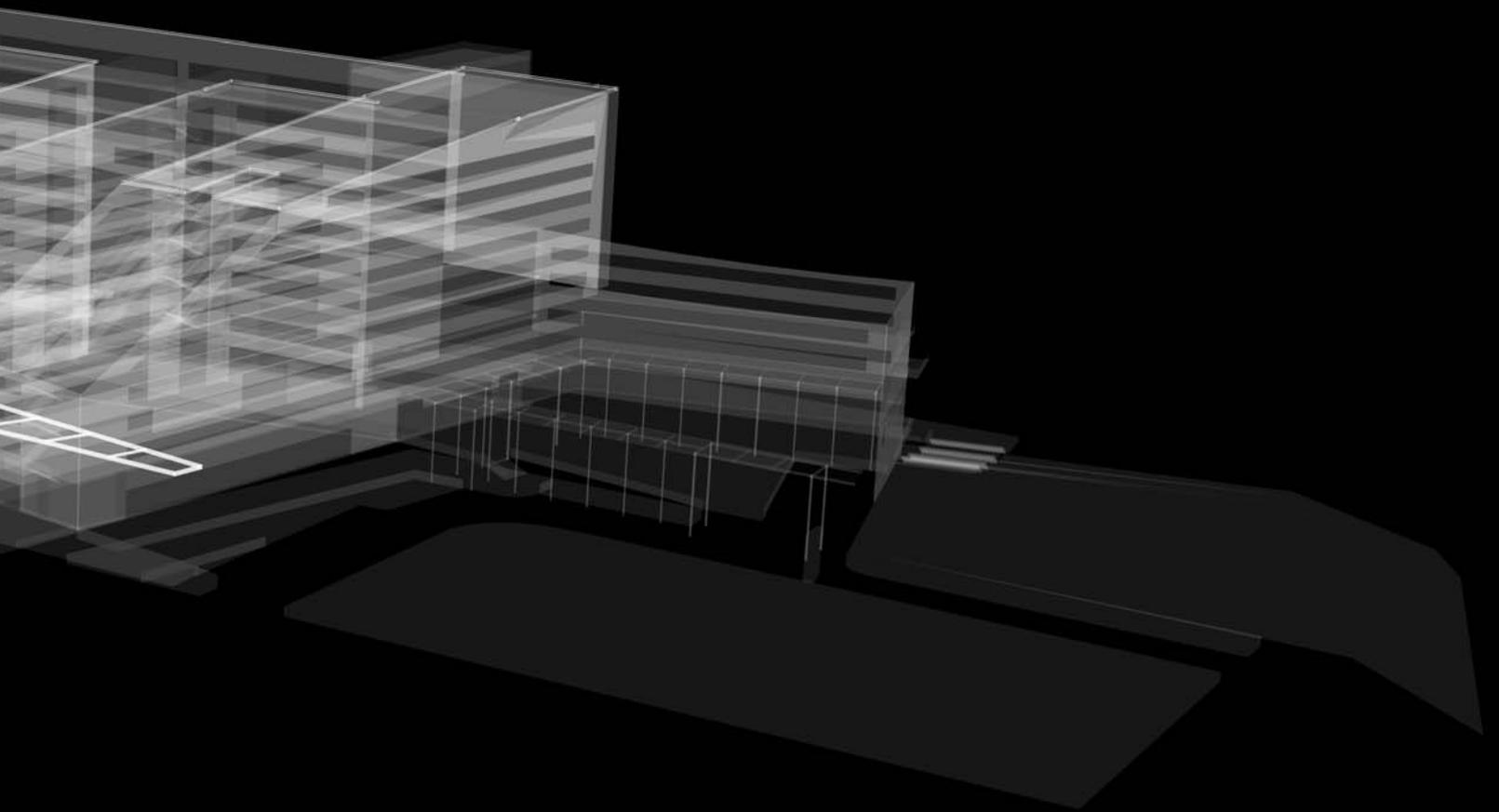
# T-CENTER ST. MARX

WIEN | VIENNA



DOMENIG | EISENKÖCK | PEYKER  
LIESBETH WAECHTER-BÖHM

T-CENTER ST. MARX WIEN | VIENNA



**Herausgeber | Editor** mm Liegenschaftsbesitz GmbH  
Dipl.Ing. Thomas Jakoubek: Geschäftsführer | CEO  
Donau-City-Straße 1, A-1220 Wien  
Tel.: 0043 (0) 1 - 20 50 11 2

**Konzept und Organisation | Concept und Organization** Architektur Consult ZT GmbH  
o. Prof. Arch.Dipl.Ing. Günther Domenig  
Arch.Dipl.Ing. Hermann Eisenköck  
Arch.Dipl.Ing. Herfried Peyker  
Körblergasse 100, 8010 Graz, Austria  
Tel.: 0043 (0) 316 - 32 31 00  
www.archconsult.com

**Text** Liesbeth Waechter-Böhm  
Arch.Dipl.Ing. Hermann Eisenköck  
Dipl.Ing. Thomas Jakoubek  
Ing. Helmut Daschütz  
Arch.DDipl.Ing. Christian Halm

**Grafische Gestaltung | Graphic Design** die ORGANISATION, Graz  
www.die-organisation.at

**Übersetzungen | Translations** Mirela Hoiss, Graz

**Fotos Architektur | Photos Architecture** Paul Ott, Graz  
**Fotos Skizzen und Modelle | Photos Sketches and Models** Franz Ebner, Wien | Paul Ott, Graz  
**Fotos Interview | Photos Interview** Günther Linshalm, Wien  
**Luftaufnahmen | Aerial Photos** Architektur Consult ZT GmbH, Graz  
**Rendering** Zoom VP, Wien

**Druck und Bindung | Printing and Binding** Medienfabrik, Graz

A CIP catalogue record for this book is available from the Library of Congress, Washington D.C., USA

Bibliographic information published by Die Deutsche Bibliothek. Die Deutsche Bibliothek lists this publication in the Deutsche Nationalbibliografie; detailed bibliographic data is available in the Internet at <http://dnb.ddb.de>.

This work is subject to copyright. All rights are reserved, whether the whole or part of the material is concerned, specifically the rights of translation, reprinting, re-use of illustrations, recitation, broadcasting, reproduction on microfilms or in other ways, and storage in data banks. For any kind of use, permission of the copyright owner must be obtained.

© 2005 Birkhäuser – Publishers for Architecture  
P.O.Box 133, CH-4010 Basel, Switzerland, [www.birkhauser.ch](http://www.birkhauser.ch)  
Part of Springer Science+Business Media

Printed on acid-free paper  
Produced from chlorine-free pulp. TCF ∞  
Printed in Austria

ISBN-13: 978-3-7643-7246-0  
ISBN-10: 3-7643-7246-X  
9 8 7 6 5 4 3 2 1

# INHALT | CONTENTS

DIE ENTSTEHUNG DES T-CENTER ST. MARX   THE GENESIS OF T-CENTER ST. MARX	06
DER WEG BIS ZUR ÜBERGABE   FROM DEVELOPMENT TO OPENING	08
EIN SAURIER HEBT AB   A DINOSAUR LIFTS OFF	12
PLANUNG   PLANNING	20
INTERVIEW   INTERVIEW	34
BAUPROZESS   BUILDING PROCESS	46
STADTRAUM   URBAN SPACE	56
INTERIEUR   INTERIOR	66
T-CENTER	80

# DIE ENTSTEHUNG DES T-CENTER ST. MARX

Hermann Eisenköck

Eine für mich spannende und innovative Zusammenarbeit begann, als mich im Sommer 1999 Dr. Georg Pözl, der Geschäftsführer des damals noch „Max Mobil“ genannten Mobilfunkunternehmens bat, seinem Unternehmen bei der Standortwahl für eine neue Firmenzentrale behilflich zu sein. Dieses Thema reizte mich ungemein, galt es doch, einen gemeinsamen Standort für mehr als 2.000 Mitarbeiter zu suchen, ein Raum- und Funktionsprogramm zu definieren und die Inhalte und Zukunftsperspektiven für ein junges, dynamisch wachsendes und sich auch laufend veränderndes Unternehmen zu finden. Selten hat man als Architekt das Glück, bereits in der Frühphase eines Projektes an der Programmentwicklung mitzuwirken. Aber vorerst war noch nicht klar, ob das Ergebnis überhaupt ein Planungsauftrag für uns Architekten sein würde. Wir untersuchten insgesamt 22 Standorte in und rund um Wien, darunter auch baureife oder im Bau befindliche Projekte. Nach Reduzierung der untersuchten 22 Standorte auf neun Standorte und einer weiteren Einengung auf drei Standorte und Projekte prüften wir die verbliebenen Möglichkeiten auf ihr inhaltliches Potential im jeweiligen Stadtgefüge, und da ging die für den Architekten eigentlich spannende Arbeit los. Aber keines der angebotenen Projekte entsprach dem Anforderungsprofil, das wir mit „Max Mobil“ erarbeitet hatten. War der Standort optimal, überzeugte die angebotene Architektur nicht, wie die überwiegend zu dieser Zeit aktuellen Hochhausprojekte – da diese weder in ihrer austauschbaren Architektursprache noch in ihrer funktionellen Brauchbarkeit den Wünschen des Bauherrn entsprachen. Wir konzentrierten unsere Suche daher auf einen interessanten Ort mit hohem Entwicklungspotential und guter Sichtbarkeit im Stadtgefüge und fanden diesen schließlich am Areal des ehemaligen Schlachthofs St. Marx im Dritten Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den denkmalgeschützten Rinderhallen. Erleichtert wurde uns die Standortfestlegung wiederum durch zukunftsorientiert denkende und unkonventionell und schnell handelnde Personen, welche die sich für die Stadt Wien bietende Chance sofort erkannten. Die damalige Finanzstadträtin, Dr. Brigitte Ederer, beauftragte den bereits mit komplexen Projekten vertrauten DI Thomas Jakoubek mit der weiteren Entwicklung des Vorhabens, was sich für den weiteren Ablauf als positiv erwies. Nach vielen Monaten pragmatischer Vorarbeit, Aufzählen und Abwägen von Fakten, von Vor- und Nachteilen konnte endlich die „Befreiungsschlacht“ beginnen. Und in der nun folgenden Konzeptionsphase verdichtete sich nochmals die Substanz und Potenz des Standortes St. Marx, er bestätigte seine Favoritenrolle und wurde vom Nutzer akzeptiert. Ein spannenderer Bauplatz für ein Großprojekt ist in Wien kaum denkbar: ein aufgelassener kommunaler Schlachthof einer Großstadt; das Gelände zerschnitten durch eine der am meisten frequentierten Stadtautobahnen Europas, der als Hochstraße geführten Wiener Süd-Ost-Tangente, deren Zu- und Abfahrten in unmittelbarer Bauplatznähe wie überdimensionale Gedärme das Schlachthofareal überlagern. Dagegen wirkt auch die wichtige Wiener Ost-Einfahrtsstraße, der Rennweg, trotz seiner Straßenbahnlinien und der parallel dazu geführten Stadtbahn nahezu statisch und bescheiden. Wir hatten parallel gegen Überlegungen der Konzernmutter von Max Mobil – jetzt T-Mobile der Deutschen Telekom – zu bestehen, die zur damaligen Zeit in Erwägung zog, das Bauvorhaben nach einem Standardbüroimmobiliensystem der Konzerntochter, der DT-IMMO, durchzuführen. Dieses für neutrale Nutzungen konzipierte sogenannte „Stuttgarter System“ konnte schlussendlich die gestellten Anforderungen an eine Zentrale für ein großes Unternehmen nicht erfüllen und wäre auch für den gewählten Standort keine adäquate Antwort gewesen. Aber wie diese Anforderungen umsetzen? Nur mit dem Konzept „Hochhaus“ zu operieren, wie ursprünglich vom Nutzer erwartet, war uns zu simpel, es fehlte uns auch die aus der Gesamtfunktion ableitbare Begründung. Kleinteilige, auch differenzierte Baukörpergliederungen erschienen uns für den gewünschten Unternehmensauftritt auch nicht adäquat. Eine skulpturale Gebäudeausformung – eine Architekturskulptur – schien uns für die vorgefundene Situation der richtige Lösungsansatz, wengleich sich Architekten von der Bildhauerei klar abgrenzen sollten. Funktional-architektonische und baukünstlerische Aspekte müssen dominieren und deutlich erkennbar bleiben. Spätere Interpretationen unseres Projekts von flügel-schlagenden Tieren oder sich krümmenden Sauriern waren in der Entwurfsphase sicherlich keine vordergründig bestimmenden Aspekte, sind aber als Metapher durchweg erkennbar. Vorerst musste ein riesiges Raumprogramm bearbeitet und in eine städtebauliche Idee umgesetzt werden. Aus unzähligen Skizzen, Arbeitsmodellen, Gesprächen und Analysen kristallisierte sich schließlich ein Entwurf heraus, der die komplexen Bedürfnisse des Nutzers erfüllte. Der letztendlich realisierte Entwurf, der sich nicht als die Idee eines Einzelnen darstellt, sondern im Team erarbeitet wurde, spiegelt die Erfahrung wider, die wir in den letzten Jahren anhand von mehreren Großprojekten gewonnen haben, er spricht jedoch eine eigenständige, nicht davon abgeleitete Sprache. In der positiven Motivation der Entwurfsphase wurde zwischenzeitlich etwas verdrängt, dass man das Erdachte auch umsetzen können muss und dies zu einem sehr kompetitiven, markt-konformen Preis. Das Gebäude durfte nicht mehr kosten als Standardprojekte des Wiener Immobilienmarkts. Ein derart komplexes und konstruktiv anspruchsvolles Gebäude kostengünstig umzusetzen, gelang uns nur durch enorm engagiertes Arbeiten aller an der Planung und am Bau Beteiligten. Ebenso wichtig waren der ungewöhnliche Mut und das große Engagement des Bauherrn und die bedingungslose Unterstützung des Nutzers, bei denen wir Architekten uns abschließend sehr herzlich bedanken möchten.

# THE GENESIS OF T-CENTER ST. MARX

Hermann Eisenköck

A particularly exciting and innovative collaboration began in the summer of 1999 when Dr. Georg Pölzl, CEO of the mobile communications provider then known as “Max Mobil”, asked me to assist his company in selecting a new location for their company headquarters. This had tremendous appeal for me, since it involved searching for a common location for more than 2,000 employees, defining a programme for space and function and finding the substance and future perspectives for a young ever-changing company characterized by dynamic growth. An architect is seldom fortunate enough to collaborate in the development of a programme during such an early phase of a project. It was not even clear at first whether the results would lead to a planning contract for us architects or if an already-developed project would be used. We investigated a total of 22 locations in Vienna and its environs. This included projects that were ready for construction as well as those under construction. After narrowing these 22 locations and projects down to nine and finally to three, we examined the remaining locations and projects in each respective city environment for their potential, and it was here that the most exciting work for an architect actually began. However, none of these options met the requirement profile we had jointly worked out with “Max Mobil”. When the location was suitable, the architecture was not: most of the high-rise projects on offer at this time were devoid of a particular architectural expression nor could they satisfy the client’s requirements for functional use. Hence, we focussed our search on an exciting location with high potential for development and visual dominance in the city landscape; this we finally found in the area of the former St. Marx abattoirs in Vienna’s third municipal district, directly adjacent to the cattle halls which are protected under conservation law. Of course, the selection of the location was made easier due to the involvement of people with future-oriented thinking, people who were unconventional, quick-acting and who immediately recognized the potential for the city of Vienna. Dr. Brigitte Ederer, then city councillor for finance, commissioned graduate engineer Thomas Jakoubek, who had extensive experience in handling complex projects, with the further development of the undertaking. This proved to be positive in the course of the project. After many months of practical preliminary work, listing and evaluating facts, advantages and disadvantages, the final “liberating battle” could begin. And in the design phase that followed, the location at St. Marx continued to gain in substance and potency, confirming its role as favourite. Finally it was accepted by the user. A more exciting building site in Vienna for a large-scale project is hard to imagine – a disused or declining municipal abattoir in a big city and the area dissected by one of Europe’s busiest city expressways. Designed as a flyover, Vienna’s South-Eastern motorway, whose access and exit roads are in close proximity to the construction site, superimpose themselves like oversized intestines on the abattoir site. In contrast, the tramlines or city rail running parallel to Rennweg appear almost static and modest. At the same time we had to contend with the then considerations of the parent company of Max Mobil – now T-Mobile of the German Telekom – to build according to the so-called “Stuttgart system” of its subsidiary DT-IMMO. This real estate concept, which was designed for neutral utilization, could in the final analysis not meet the demands made on the head office of a major company and would not have been an adequate answer for the location chosen. But how does one formulate these demands? Just to proceed with a standard high-rise concept, as expected by the user, seemed too simple, and the rationale to be derived from the overall function was missing. Division of the building into small but also differentiated segments seemed inadequate for the desired presentation of the corporate image of a major company. A sculptured building – an architectural sculpture – appeared to be the right approach, while we were at the same time aware of what can happen when architects are veering too close to the domain of the sculptor. Functional, artful architectural aspects must dominate and remain clearly recognizable. Later interpretations of our project as representing a bird with flapping wings or a writhing reptile were never the dominant aspects during the design stage, yet they are fitting metaphors nevertheless. First an enormous spatial programme had to be worked out and translated into an urban planning concept. Countless sketches, working models, discussions and analyses finally crystallized into a design that met the user’s complex requirements. The final design, which in no way represents the idea of one individual, but was worked out by a team – jointly with our most qualified employees –, while reflecting the experience gained from large-scale projects in recent years, speaks its very own unique language. In the positive motivation of the design phase we also had to remain aware of the fact that we had to be able to implement the “invented” practically and this furthermore at a very competitive market price. The cost of the building could not be higher than the price of real estate projects currently on the market in Vienna. To make such a complex and structurally demanding building a cost-effective reality was possible only through the dedicated work of all who took part in the planning and the construction, through our hitherto undiscovered courage, through the commitment of the client and the unconditional support of the user, to all of whom we architects would like to express our heartfelt thanks.

# DER WEG BIS ZUR ÜBERGABE

Thomas Jakoubek, Helmut Daschütz

T-Mobile war auf mehrere Standorte in Wien verteilt. Um für die Anforderungen der Zukunft besser gerüstet zu sein, wurde entschieden, „alle unter einem Dach“ zu vereinen. Damit der für das Unternehmen beste Standort gefunden wurde, beauftragte T-Mobile die Architektengruppe Domenig-Peyker-Eisenköck mit einer Standortanalyse. Nachdem der Standort St. Marx vom Nutzer T-Mobile gemeinsam mit der Architektengruppe näher in Betracht gezogen wurde, bestand die Aufgabe des Liegenschaftseigentümers WSE in erster Linie in der Prüfung der Realisierungschancen des Projektes. Gemeinsam mit den Architekten und Nutzern wurde das Projekt optimiert und in weiterer Folge versucht, eine Investorengruppe zusammenzustellen. Zur Unterstützung wurde auf das Know-How der WED (Wiener Entwicklungsgesellschaft für den Donauraum AG – Projektentwickler der Donau-City) zurückgegriffen, die große Erfahrung in der erfolgreichen Umsetzung von Großprojekten hat, so dass schließlich die Leitung der Umsetzung durch die WED erfolgte. Aus Sicht des Entwicklers und Investors lag eine spezielle Besonderheit in den vom Nutzer vorgegebenen Parametern wie Mietpreis, Dimension und Timing, unter Berücksichtigung des spektakulären Entwurfs und Einhaltung der festgelegten nutzerspezifischen Anforderungen. Nachdem T-Mobile beabsichtigte, einen befristeten Mietvertrag für den Großteil des Gebäudes abzuschließen, war es erforderlich auch auf die Verwertungsmöglichkeit nach der Mietzeit von T-Mobile und der restlichen Mietflächen zu achten und eine möglichst hohe Flächeneffizienz und Flexibilität sicherzustellen. Zur Erreichung dieser Ziele wurden Gebäudetiefen und Erschließungen optimiert, so dass letztendlich als kleinste verwertbare Einheit 350 Quadratmeter erreicht wurde. Weiters wurde das Gebäude in selbstständig verwertbare Bauteile unterteilt. Nach erfolgreicher gemeinsamer Projektentwicklung mit dem Nutzer wurden die entsprechenden Entscheidungsgrundlagen für die Zusammenstellung einer Investorengruppe erarbeitet. Die Risiken für den Investor lagen in den Bereichen Entwicklung, Ausführung und Fertigstellung sowie im Mieterausfallrisiko und im Verwertungsrisiko der Restflächen. Da kein passender Flächenwidmungsplan vorhanden war, mussten u.a. in einer frühen Phase kostenintensive Maßnahmen, wie z.B. diverse Planungsleistungen, die Liegenschaftssicherung etc. ergriffen werden. Auf Grund der Komplexität als auch der Dimension des Projektes lagen diese Vorleistungen bis Ausführungsbeginn in der Höhe eines zweistelligen Millionenbetrages, der bei Nichtzustandekommen des Projektes bzw. eines rechtsgültigen Mietvertrages verloren gewesen wäre. Da es keine vergleichbaren Objekte in Bezug auf Dimension und Form gab und auch nur wenige ausführende Unternehmen sich in der Lage sahen, dieses Gebäude, noch dazu in derart kurzer Bauzeit, zu errichten, ist es leicht vorzustellen, dass es nicht einfach war, einen entsprechenden Bauvertrag mit leistungsfähigen Unternehmen abzuschließen, zumal keine Möglichkeit bestand, Preiserhöhungen auf den Mieter abzuwälzen. Die Einhaltung der Bauzeit war, aufgrund der Pönaleverpflichtung in den Mietverträgen für den Investor, eine ganz besondere Herausforderung. Daher kann man das Ausführungs- und Fertigstellungsrisiko bei diesem Projekt als überdurchschnittlich hoch bezeichnen. Da die wirtschaftliche Entwicklung und die Bonität eines Unternehmens gerade in der IT-Branche auf vier Jahre kaum voraussehbar ist, ergeben sich daraus mögliche Änderungen des Mietflächenbedarfs und daraus resultierender Anforderungen (Mieterausfallrisiko). Trotz dieser nicht unerheblichen Risiken konnte in nur vier Monaten eine Investorengruppe, bestehend aus Bank Austria Creditanstalt AG, Wiener Städtische Allgemeine Versicherung AG, Raiffeisen Zentralbank AG und Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft m.b.H. (Stadt Wien), zusammengestellt werden. Unter dem Zeitdruck der schnellstmöglichen Fertigstellung des Projektes wurde bereits in der ersten Phase der Projektentwicklung die Planung derart organisiert, dass neben dem laufenden Flächenwidmungsverfahren auch die Einreich- und Ausschreibungsplanung erstellt wurden. Dies ermöglichte zwar eine Straffung der Terminabfolge, erhöhte aber auch das Risiko der Investoren massiv, da für den Fall, dass die Flächenwidmung vom Gemeinderat nicht in der erhofften Form bestätigt worden wäre, die gesamte Planung bis zum Baubeginn nicht verwendbar gewesen wäre. Durch die engagierte Mitwirkung der Stadtplanung unter der Leitung der MA 21 A – SR Vatter und der Behörden konnten innerhalb von nur zwölf Monaten die Baureife inkl. der erforderlichen Flächenwidmung erreicht und die angepeilte Terminabfolge realisiert werden. Mit Ende des Jahres 2001 wurde von der mm Liegenschaftsbesitz GmbH der Baubeschluss für das T-Center St. Marx gefasst und die Arbeitsgemeinschaft Porr/Wibeba als Generalunternehmer für die Bauausführung beauftragt. Mitte des Jahres 2002 konnte auch mit T-Systems Austria, der Schwesterfirma von T-Mobile Austria, aufgrund der Flexibilität der Planung des Gebäudes ebenfalls ein Mietvertrag abgeschlossen werden, so dass 95 Prozent der zur Verfügung stehenden Flächen im T-Center St. Marx vermietet sind. Erst zu diesem Zeitpunkt konnte das Verwertungsrisiko der Investoren eingegrenzt werden, da T-Systems fast 20 Prozent der gesamten Mietfläche unter Vertrag genommen hatte und zum Zeitpunkt des Baubeschlusses das Verwertungsrisiko der sonstigen Flächen im Gebäude von den Investoren in Kauf genommen wurde. Der Baubeschluss stellt im Projektablauf einen einschneidenden Zeitpunkt dar, da ab diesem Zeitpunkt Ideen in „betonierte“ Realität umgesetzt werden. Am Beginn der Umsetzung des T-Centers St. Marx standen massive Optimierungsüberlegungen des Generalunternehmers, da die Vorgaben an die Umsetzung, vor allem in zeitlicher Hinsicht mit einer Gesamtbauzeit von 33 Monaten und einer Fertigstellung des ersten Bauabschnittes

# FROM DEVELOPMENT TO OPENING

Thomas Jakoubek, Helmut Daschütz

T-Mobile was spread across Vienna in several different locations. To be better equipped for meeting future requirements it was decided to unite everything “under one roof.” In order to find the most suitable site T-Mobile commissioned the architect group Domenig-Peyker-Eisenköck with the analysis of locations. After St. Marx had come under closer joint consideration by T-Mobile and the architects it was now the property owner’s task (WSE) to first check the feasibility of the project. Once the project had been optimized jointly by the architects and users, the search for investors began. The expertise of WED (Wiener Entwicklungsgesellschaft für den Donauraum AG – Projektentwickler der Donau-City; Vienna Development Society for the Danube Region AG – project developers of Danube-City) was sought as support and the WED was finally commissioned with the supervision of the project since it had successfully implemented other large-scale projects. From the viewpoint of the developers and investors special attention had to be paid to the parameters stipulated by the user, such as rental rate, dimensions and timing, while at the same time allowing for the spectacular design and the requirements specified by the user. Since it was T-Mobile’s intention to rent a large part of the object only for a limited time, it became necessary to consider the usability of the object and the remaining rental areas after the expiration of T-Mobile’s rental period to ensure high area efficiency and flexibility. To achieve this aim the depth of the building as well as development were optimized so that the smallest independently usable unit of 350 square metres was attained. In addition, the building itself was subdivided into independently usable segments. After a successful joint project development with the user the relevant basis for decision-making with regard to the formation of an investor group was worked out. The risks for the investors lay in the areas of development, execution and completion, in loss of rental revenue and in the risk to provide appropriate utilization of the remaining areas. That is why fairly costly measures were implemented in the early phase, e.g. various planning services, real estate security, etc. Due to the complexity and the dimensions of the project the expenditure for the preliminary services up to the start of implementation amounted to millions which would have been lost, if the project had either failed or not resulted in a legally valid leasing agreement. Since there were no comparable objects as far as size and form was concerned and only few companies saw themselves in the position to erect this building, in a very limited time at that, it is not difficult to imagine that it was not easy to sign a building contract with a company that had the capacity to do so, especially since it was not possible to pass price increases on to the lessee. Adherence to the reduced period for construction was a special challenge for the investors because of the penalties associated with the leases. That is why the risks associated with the execution and completion of this project under these circumstances were well above the average. Since it is difficult to predict the economic development and financial standing of a company over a four year period, especially in the IT industry, there could be possible changes in rental area needs and in the requirements resulting from that (risk of loss of rental revenue). In spite of these substantial risks an investor group was formed in the short space of four months, consisting of the Bank Austria Creditanstalt AG, the Wiener Städtische Allgemeine Versicherung AG, the Raiffeisen Zentralbank AG and the Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft m.b.H. (City of Vienna). Project development included not only planning activities related to the object but also preparing the relevant documentation for the area designation for the whole St. Marx district. Due to deadline pressure for completing the project, planning in the initial phase of project development was organized so that, next to the ongoing area-designation process, also submission and tender planning were prepared. While this procedure was favourable for meeting the deadline it also considerably raised the risk for the investors, for if the local council had not approved the designation of the area in its desired form, the whole plan right up to start of construction would have been unusable. As a result of the committed cooperation of town planning under the direction of MA 21 A – SR Vatter and the authorities, readiness for construction including area designation was achieved and the targeted deadline sequences were established, all within a period of only twelve months. By the end of 2001 mm Liegenschaftsbesitz GmbH had made the decision to build the T-Center, and the consortium Porr/Wibeba was commissioned as general contractor with construction. By mid-2002, due to the flexibility in planning, a lease could be signed also with T-Mobile’s affiliated company T-Systems Austria, so that 95 percent of the available rental space in the St. Marx T-Center had been leased. Only then could the risks associated with utilization be reduced for the investors, since T-Systems had leased almost 20 percent of the total rental space, and the risks associated with utilization of the remaining space had been accepted by the investors at the time the decision to build had been taken. The decision to build represents a crucial point in the course of a project, since ideas are transformed into “concrete” reality from this time on. Major considerations for optimizing on the part of the master builder marked the start of the implementation of the St. Marx T-Center, since the requirements for implementation, particularly with regard to the total construction time of 33 months and the completion of usable space for tenants after the first construction stage, went almost beyond the limits of what was technically feasible. These considerations for optimizing led to the reorganization of construction processes with regard to tenders, with the effect that planning documents for implementation were produced in altered sequence. Essential parts of the intended planning process

bereits ein Jahr vor dem Gesamtfertigstellungszeitpunkt, fast an die Grenze des technisch Machbaren gingen. Aus diesen Optimierungsüberlegungen heraus wurden die im Rahmen der Ausschreibung angedachten Bauabläufe anders organisiert, mit der Auswirkung, dass die Planungsunterlagen für die Durchführung in geänderter Reihenfolge produziert werden mussten. Der vorgesehene Planungsablauf musste in wesentlichen Teilen neu strukturiert werden, und die Planer haben massive Anstrengungen unternommen, um die neuen Vorgaben einzuhalten. Die Ausführungsplanungen wurden teilweise, vor allem für die gesamte Gebäudetechnik, direkt von den ausführenden Firmen erstellt. Aus diesem Grunde wurde die Planung und die kurz danach angesetzte Ausführung durch ein ausgeklügeltes System von Planungsschritten und damit verbundenen Freigaben gesteuert. Um den Zeitplan einzuhalten, war große Disziplin von allen erforderlich. Die Größenordnung des Projektes hat auch bei der Planungsorganisation ihren Niederschlag gefunden, denn wegen der Vielzahl von Planungsunterlagen war ein eigenes Planverwaltungs- und Verteilsystem einzurichten. Dieses System bot die Möglichkeit, auf elektronischem Weg alle Projektbeteiligten automatisch über den aktuellen Planungsstand zu informieren und in die gesamten Planungsunterlagen „online“ Einsicht nehmen zu können. Die Nachvollziehbarkeit aller Vorgänge war ein wesentlicher Gestaltungsansatz für das System. Wegen des knappen Zeitplans wurde auch in den Wintermonaten fast ohne Einschränkung, unter Ausnutzung aller technischen Möglichkeiten, durchgearbeitet. Wesentlich war auch die Einbindung der gesamten infrastrukturellen Maßnahmen wie Straßenbau, Ver- und Entsorgungsleitungen, welche ebenfalls zeitgleich errichtet wurden und rechtzeitig für die Inbetriebnahme zur Verfügung stehen mussten. Die Optimierungsvorschläge des Generalunternehmers führten unter anderem dazu, dass ein vorgesehener Stahlträgerrost, welcher als statische Verteilerebene im ersten Obergeschoss angeordnet werden sollte, als konventioneller Stahlbetonträgerrost zur Ausführung gekommen ist, mit allen aus dieser massiven Umplanung resultierenden Konsequenzen. Mit fortschreitender Detailplanung gab es naturgemäß auch Optimierungen und Anpassungen auf Seite der Architektur, wobei besonders die Gestaltung der Dachlandschaft als sogenannte fünfte Fassade technisch anspruchsvoll war. Letztendlich kam es zur Ausführung eines grauen Foliendaches, welches einerseits den technischen und architektonischen Anforderungen und andererseits den Vorgaben der Stadtgestaltung entsprach. Über das gesamte Gebäude wurde zwar ein einheitlicher Raster für den Ausbau gelegt, aber aufgrund der komplexen Gebäudestruktur und der differenzierten Anforderungen der Hauptmieter T-Mobile und T-System war es nicht möglich, ein Standard-Regelgeschoss zu entwickeln. Da sich die Detailabklärungen im gesamten Gebäude aufgrund seiner Größe viele Male wiederholten, war eine effiziente, technisch sinnvolle und auch wirtschaftlich vertretbare Lösung nicht immer leicht zu finden. Trotz der Größe und Komplexität ist das T-Center St. Marx ein „normales“ Büroprojekt. Zudem jedoch sollte in den Untergeschossen des Gebäudes auf einer Fläche von mehr als 8.000 Quadratmetern eines der größten, sichersten und technisch anspruchsvollsten Rechenzentren Mitteleuropas realisiert werden. Eine der wichtigsten Forderungen an ein Rechenzentrum ist die Ausfallsicherheit, diese wird durch redundante Anbindung an das Umspannwerk und durch den Einbau von drei Notstromaggregaten mit einer Gesamtleistung von sechs Megawatt, welche einen autarken Betrieb von 24 Stunden ermöglichen, sichergestellt. Aggregate dieser Größenordnung findet man normalerweise nur als Antriebsmotoren in größeren Schiffen. Mit diesen Aggregaten könnte man auch 15.000 Haushalte, das sind jeweils die Wiener Bezirke 5., 13. oder 18. oder sogar die Landeshauptstadt von Niederösterreich, St.-Pölten, versorgen. Nicht nur die unterbrechungslose Versorgung der Rechenzentren ist wichtig, auch sonstige technische Spezialitäten wie eine Gaslöschanlage, eine ausgeklügelte Zutrittsanlage und eine flexible Konzeption der Kühlung der hochsensiblen EDV-Ausstattung wurden im Gebäudekomplex verwirklicht. Bereits ein Jahr vor dem geplanten Gesamtfertigstellungstermin wurde der erste Bauabschnitt betriebsbereit an die Mieter übergeben. Da die Gesamtplanung bei einer Konzeption von einem Vollbetrieb auszugehen hatte, war im Rahmen der Umsetzung die Fertigstellung von insgesamt fünf funktionsfähigen Etappen zu berücksichtigen und vor allem bei der Gebäudetechnik umzusetzen, und dies ohne Provisorien. Für die Umsetzung war nicht nur ein Heer von Planern und Konsulenten im Einsatz, sondern es wurde alles technisch Machbare in Anspruch genommen. Dies wurde sehr eindrucksvoll bei der Montage des Stahlbaues des hohen Flügels unter Beweis gestellt. Während der Bauzeit waren insgesamt 2.500 Personen auf der Baustelle tätig, und daran ist zu erkennen, dass Bauen immer noch massiv vom persönlichen Einsatz des Einzelnen abhängt. Der Erfolg aller aufgewendeten Energien ist daran abzulesen, dass die vorgegebenen Ziele hinsichtlich Termin und Kosten eingehalten wurden und dass den Hauptmietern T-Mobile und T-Systems ihr jeweiliger Bereich den Anforderungen entsprechend ausgestattet und auch termingerecht übergeben werden konnte. Für die erfolgreiche Umsetzung war schließlich nicht nur das große persönliche Engagement jedes Einzelnen, sondern auch eine hohe Dialogfähigkeit zwischen Nutzer, Investor und ausführenden Unternehmen verantwortlich.