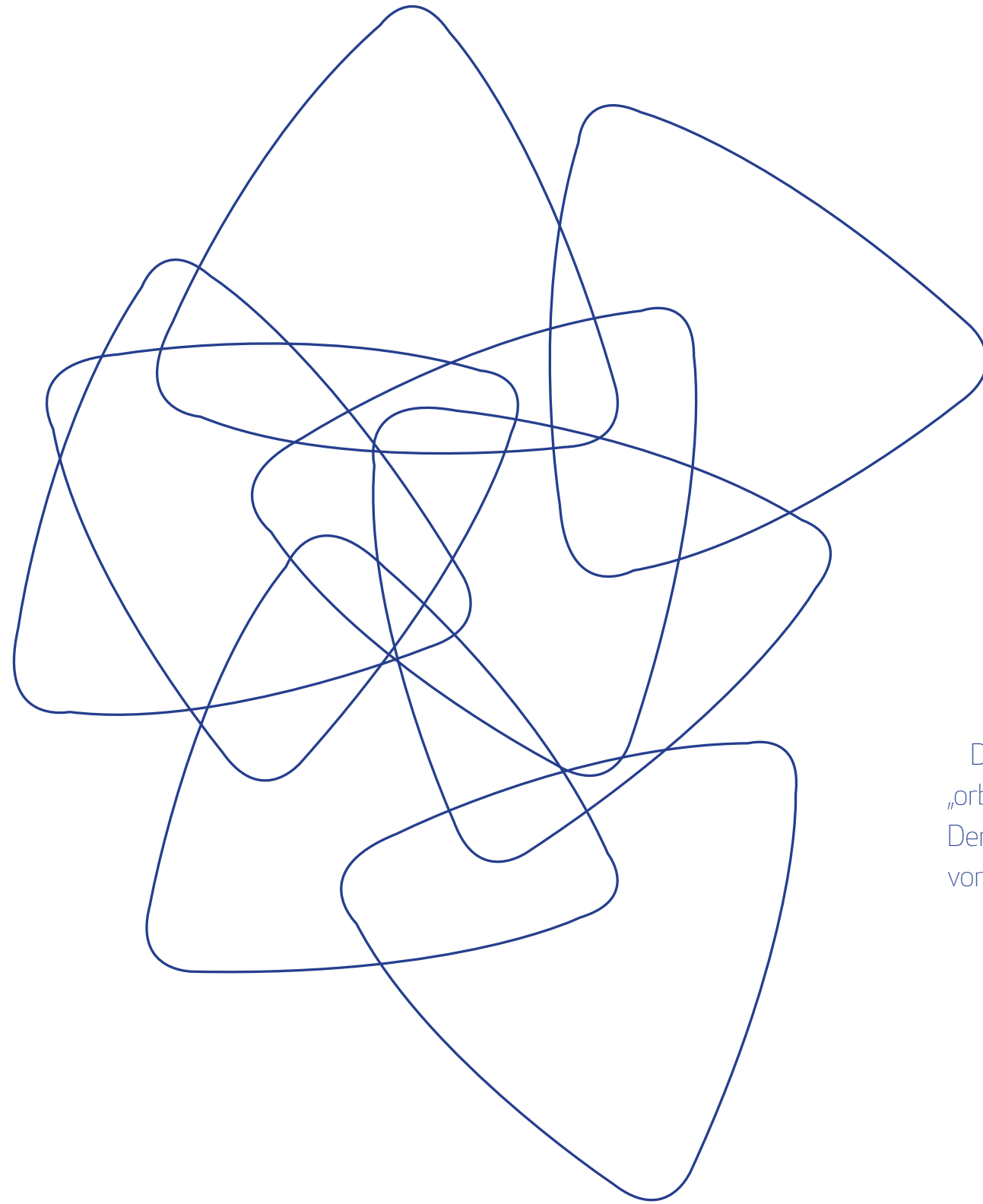


A full-page architectural rendering of the Orbi Tower at dusk. The tower is a tall, curved skyscraper with a glass facade, illuminated from within, showing office floors. It stands out against a dark blue sky with some clouds. In the foreground, there are trees and a group of people in business attire walking on a plaza. The overall scene is a professional and modern urban environment.

ORBI TOWER



Der Name ORBI stammt von dem lateinischen Wort „orbis“. Es bedeutet Kreis, Scheibe oder Erdkreis. Der ORBI Tower ist der ideale Standort, um die Welt von Wien aus zu betrachten oder zu erobern.



Hauptbahnhof Wien

Mariahilfer Straße

Stephansdom

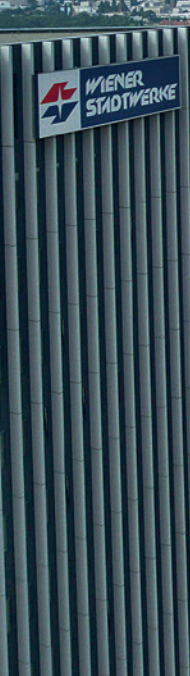
Riesenrad

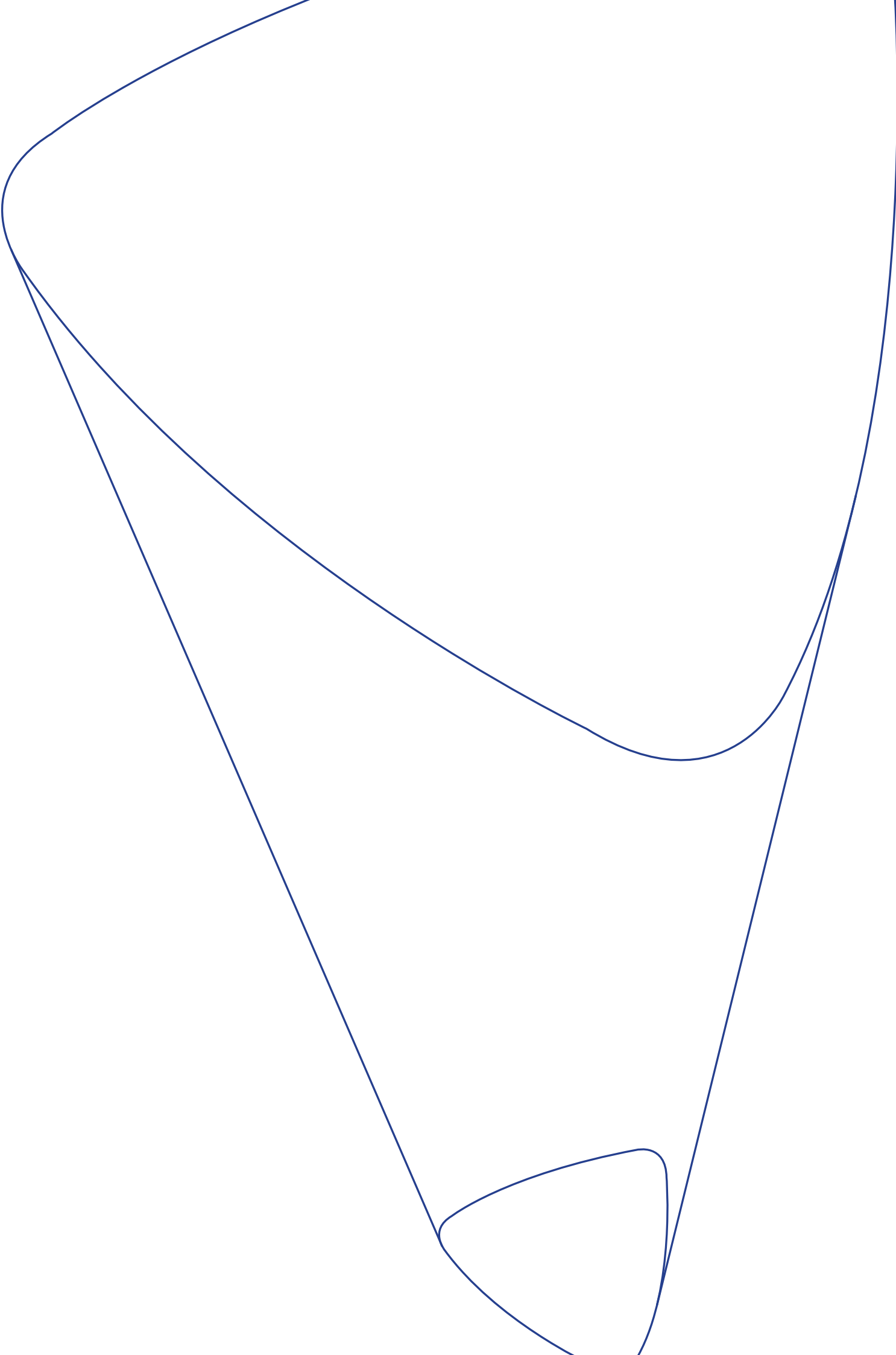
UNO-City

Erholungsgebiet Prater

Bratislava

Flughafen Wien





EDITORIAL



Ernst Machart



Urs Waibel

Das erfolgreiche Büroimmobilienvorhaben TownTown geht ins Finale: Bis dato wurde eine Bruttogeschoßfläche von 108.000 Quadratmetern realisiert. Diese ist zu 100 Prozent vermietet und verkauft. Der neue ORBI Tower ist der letzte Baustein dieses beeindruckenden Projekts.

Die geometrische Form des ORBI Tower verbindet drei Ansprüche:

- Sie hat eine gefällige Ästhetik.
- Sie sorgt für eine optimale Nutzung des verfügbaren Raums.
- Sie ist Grundlage für die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes.

Mehr noch: Die ausgeklügelte Haustechnik senkt die laufenden Betriebskosten, sorgt für ein angenehmes Raumklima und legt den Grundstein für hohe Arbeitsproduktivität.

DER BESTE STANDORT

TownTown ist der beste denkbare Standort für Ihr neues Wiener Büro: Die Infrastruktur mit ihrem gastronomischen Angebot und den Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nähe zum Erholungsgebiet Prater und der grünen Achse Donaukanal deckt schon jetzt die wichtigsten Bedürfnisse der mehr als 4.000 Beschäftigten in TownTown ab.

Ihr zukünftiger Bürostandort ist mitten in der Stadt: Durch die optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie in wenigen U-Bahn-Minuten den Stephansplatz oder die Mariahilfer Straße. Von Ihrer neuen Unternehmenszentrale sind Sie mit dem Auto in einer Viertelstunde auf dem Flughafen Wien und in wenigen Augenblicken auf den wichtigsten Autobahnen und Schnellstraßen rund um die Stadt.

Mag. Ernst Machart
Vorsitzender des Vorstands
IWS TownTown AG

Dipl.-Ing. Urs Waibel
Technischer Vorstand
IWS TownTown AG



Daten und Fakten zum ORBI Tower

Bruttogeschoßfläche gesamt	28.000 m ² (über Niveau Piazza)
Bruttofläche je Geschoß	1.040 m ²
Mietfläche pro Geschoß	800 m ²
Höhe	102,5 m (über Niveau Piazza)
Geschoße (oberirdisch)	27
Kfz-Stellplätze	15
Tiefgarage TownTown Stellplätze	650
Fahrradabstellplätze	ca. 40
Lage	Achse City – Airport, direkte Anbindung an U3
Hauptnutzung	Büronutzung mit zusätzlichem Bistro bzw. Kantine
Zertifizierung	DGNB / ÖGNI

Zeitschiene



Das Projekt

Der ORBI Tower ist mit seinen rund 102 m Höhe ein erstes, sehr markantes Zeichen im Osten Wiens und Blickfang beim Verkehrsknoten Prater. Der neue Turm bildet gemeinsam mit dem benachbarten Stadtwerke-Turm einen wichtigen Teil der Wiener Skyline.

Effizienz, Infrastruktur und Lage machen den ORBI Tower zur ersten Büroadresse Wiens:

- Die beeindruckenden geometrischen Eigenschaften lassen den Büroturm nicht nur elegant aussehen, sondern hinsichtlich der Platznutzung und Energieeffizienz auch sehr wirtschaftlich betreiben.
- Der ORBI Tower ist in ein bestehendes Stadtviertel eingebunden und profitiert von der bestehenden, funktionierenden Infrastruktur.
- Durch die exzellente Verkehrsanbindung des ORBI Tower können das Wiener Stadtzentrum, der Flughafen Wien und die wichtigsten Autobahnen

in wenigen Minuten mit der U-Bahn beziehungsweise mit dem Auto erreicht werden.

Nach den Plänen der Architekten Zechner & Zechner ist der Turm ein auf einer Orbiform aufbauendes Gebäude. Eine leicht gekurvte Stromlinienform verleiht dem Hochhaus Leichtigkeit.

Der ORBI Tower präsentiert sich als einfache, aber im Horizontalschnitt dynamisch geschwungene Großform mit glatten, gerundeten Oberflächen. Die stromlinienförmige Grundform des Gebäudes, mit seinen durch die horizontale Strukturierung in den Raum gezeichneten Kurven, steht im Dialog mit den Kurven des angrenzenden Autobahnknotens.

Die Innenkonfiguration des Bauwerks bietet kompakte Verkehrsflächen und sehr flexibel organisierbare Büroflächen.

Der Entwurf der Architekten Zechner & Zechner ist das Siegerprojekt eines offenen ExpertInnen-Verfahrens.



Verkehrsanbindung

Direkte Anbindung an die U-Bahn-Linie U3. Der Durchgang zwischen den Türmen führt direkt zur U-Bahn-Station Erdberg.

Fast unmittelbare Anbindung an den Autobahnknoten Prater: Hier kommen die Südosttangente A23 und die Flughafenautobahn A4 zusammen.

Maximale Flexibilität

Das Fassadenraster des ORBI Tower ermöglicht zukünftigen Mietern und Mieterinnen eine sehr flexible Gestaltung der Innenräume:

- Die kleinste mögliche Büroeinheit hat zwei Achsen und damit eine Breite von 2,9 m. Die Trennwände haben eine Stärke von 10 cm und bieten erhöhten Lärmschutz.

- Die kleinste Einheit für ein Zweipersonenbüro hat drei Achsen und kommt auf eine Breite von knapp 4,4 m.
- Vierpersonenbüros haben mindestens vier Achsen oder eine Breite von 5,8 m. Die Raumgrößen sind beliebig bis zum Großraumbüro erweiterbar. Aufgrund der Raumhöhe von 3 m werden die entsprechenden gesetzlichen Anforderungen erfüllt.

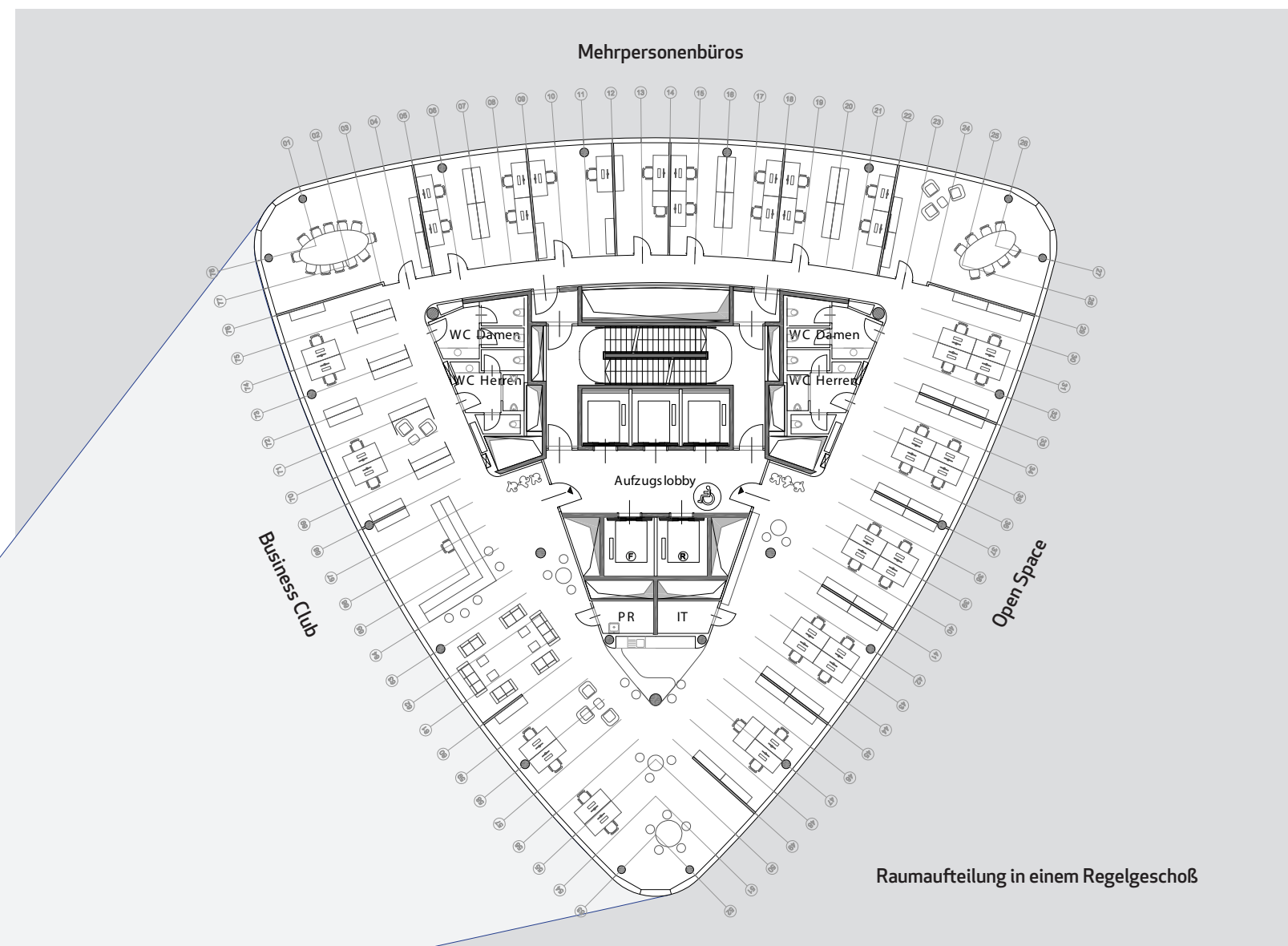
Für Mieter und Mieterinnen, die auf ihrer Etage Gänge einziehen möchten, sind zwei Varianten denkbar: entweder mit einer Raumtiefe von 470 oder einer von 570 cm. In den breiteren Gängen können Besprechunginseln oder Kombi-Zonen eingerichtet werden.

Grundsätzlich kann ein Geschoß in maximal zwei Tops geteilt werden.



Der ORBI Tower in Zahlen

Bruttogeschoßfläche gesamt	28.000 m ² (über Niveau Piazza)
Bruttofläche je Geschoß	1.040 m ²
Mietfläche pro Geschoß	800 m ²
Gastroflächen Niveau Piazza	190 m ²
Lichte Raumhöhe Regelgeschoß	300 cm
Höhe ORBI Tower	102,5 m (über Niveau Piazza)
Geschoße (oberirdisch)	27
Verschränktes Stiegenhaus	
Lagerflächen	UG -1
Zufahrt Schnirchgasse, Parkplätze	UG -2
Aufzüge	5 (+1 Lieferantenaufzug für Zugang aus UG zur Wechselzone im EG)
Kfz-Stellplätze	15
Tiefgarage TownTown Stellplätze	650
Fahrradabstellplätze	ca. 40
Lage	Achse City – Airport, direkte Anbindung an U3
Hauptnutzung	Büronutzung mit zusätzlichem Bistro/Kantine
Zertifizierung	DGNB / ÖGNI



Raumaufteilung in einem Regelgeschoß



Behagliche, moderne Büros

Der ORBI Tower bietet den Mietern und Mieterinnen sowie ihren Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen ein Maximum an Behaglichkeit, Flexibilität und Komfort.

Die individuell organisierbaren Büroflächen ermöglichen eine maßgeschneiderte Planung der Raumgrößen, der Arbeitsräume und der Arbeitsplätze vom Einzelbüro über Mehrpersonbüros bis hin zu Großraumbüros. Dabei lassen die Geometrie und technische Ausstattung des Hauses auf jeder Etage neben der traditionellen Bürokonzeption auch die Gestaltung von Smart Offices zu.

Optimale Beleuchtung

Für größtmöglichen Komfort beim Arbeiten im ORBI Tower sorgt die optimale Tagesbelichtung:

Die ideale Bürotiefe und die optimierten transparenten Fassadenteile sorgen für beste Belichtungsvoraussetzungen hinsichtlich Tageslicht. Darüber hinaus verfügen die Büros im ORBI Tower über einen regelbaren, außen liegenden Sonnenschutz mit Lamellen zur Lichtumlenkung. Damit wird eine maximale Verfügbarkeit von Tageslicht garantiert. Der Energiebedarf für Beleuchtung wird nachhaltig gesenkt.

Das perfekte Raumklima

Durch das Heizen und Kühlen mit Betonkernaktivierung stellt sich im ORBI Tower eine gleichmäßige Temperatur im Raum ein. Eine mechanische Be- und Entlüftung sorgt für permanente Frischluftzufuhr, die auf die Belegungsdichte des Turms abgestimmt ist. Durch Simulationen wird nachgewiesen, dass sich die Luftgeschwindigkeit in einem Bereich bewegt, der für den Menschen kaum noch wahrnehmbar ist. Aufgrund dieser weitreichenden Untersuchungen wird es im ORBI Tower keine Zugluft geben. Dieser Turm mit sehr niedrigem Energieverbrauch verspricht hohe Behaglichkeit zu niedrigen Betriebskosten.



Wahre Energieeffizienz

Eine optimierte Fassadenkonstruktion, die mittels thermischer Simulationen feinjustiert wurde, ermöglicht durch den richtigen Anteil an transparenten Fassadenelementen einen erhöhten Wärmeschutz und eine hohe Luftdichtheit. Dadurch wird der Energieeintrag im Sommer minimiert und die erforderliche Kühlleistung gesenkt.

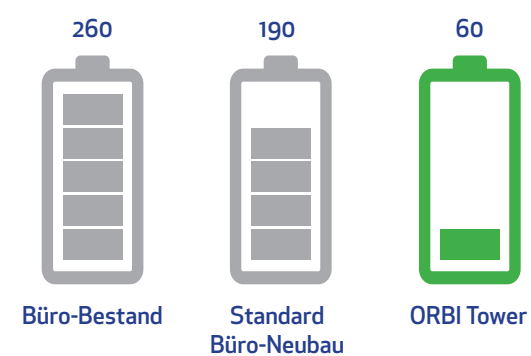
Heizung und Kühlung erfolgen über eine Betonkernaktivierung. Durch Aktivierung der Speichermassen des Betons kann ein angenehmes Raumklima sichergestellt werden. Auf konventionelle Klimaanlagen kann vollständig verzichtet werden. Dadurch wird etwa das Erkältungs- und Infektionsrisiko minimiert.

Das für den ORBI Tower gewählte Energiekonzept basiert auf Fernwärme und Fernkälte sowie auf erhöhter Tageslichtnutzung. Gegenüber einem Standard-Büro-Neubau wird der Primärenergieverbrauch im ORBI Tower um etwa 60 Prozent gesenkt.

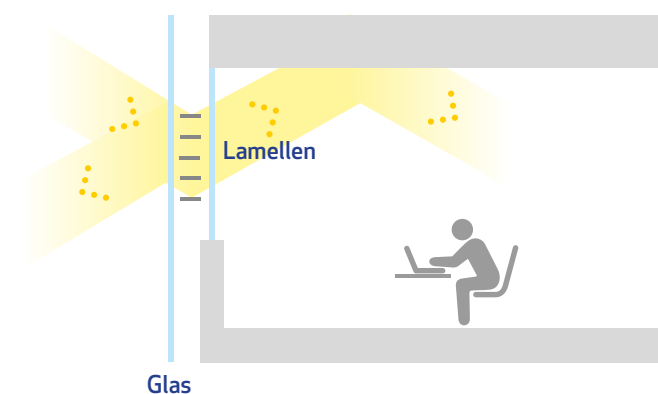
CO₂-Emissionen in kg CO₂/m²/Jahr



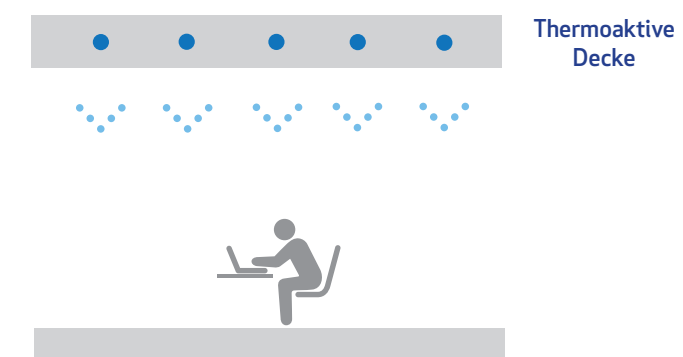
Primärenergieverbrauch in kWh/m²/Jahr



Lichtlenkung mit Lamellen



Betonkernaktivierung





TownTown:
Zentren für Erholung
und Shopping in
Reichweite



Erholungsgebiet Prater

Alles sehr nah

Um den Beschäftigten in TownTown unnötige Wege zu ersparen, sind alle wichtigen Nahversorger in Reichweite: Bäckerei, Apotheke, Tabak-Trafik, Post, Bank etc. Außerdem verfügt TownTown über ein umfangreiches gastronomisches Angebot hinsichtlich Cafés und Restaurants. Auch rund um TownTown stehen reichhaltige kulinarische Angebote zur Verfügung, die fußläufig erreichbar sind: klassische Wiener Gaststätten, Pizzerien oder Sushi-Lokale.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen U-Bahn-Minuten ab Erdberg erreichbar:

- Eine U-Bahn-Station zum Einkaufszentrum in der Gasometer City mit Einkaufszentrum und Kino.
- Eine U-Bahn-Station zur Schlachthausgasse mit Supermärkten.

- Drei U-Bahn-Stationen zur Rochusgasse und damit zum nächsten typischen Wiener Straßenmarkt und einer blühenden Lokalszene.
- Vier U-Bahn-Stationen zu Wien Mitte (The Mall, CAT etc.).
- Sechs U-Bahn-Stationen zum Stephansplatz.
- In sieben U-Bahn-Minuten gelangen Sie von TownTown zum Stephansplatz und können ein Geschäftsessen in einem der besten Restaurants der Stadt einnehmen.
- In zwölf Autominuten erreichen Sie den Flughafen Wien und checken zu Ihrer Geschäftsreise ein.
- In nur fünf Fahrradminuten können Sie mitten im Grünprater joggen oder dort einfach durchatmen.

Derzeitige Mieter in TownTown

APK-Pensionskasse AG, DenizBank AG, Soravia Group, Generali Versicherung AG, ILF Beratende Ingenieure ZT GmbH, STC – Swiss Town Consult Development GmbH, Krankenanstaltenverbund, etliche Magistratsabteilungen, Wiener Stadtwerke, Wien Energie, WienT u.v.m.



Rochusmarkt



Museumsquartier



ORBI Tower mit seiner Gastronomie und seinen Verbrauchermärkten: W&L Gastronomie, yellow deli, Ströck, Billa, Tabak-Trafik, Apotheke, Bankomat

In nur fünf Fahrradminuten können Sie mitten im Grünprater joggen oder dort einfach durchatmen.

In sieben U-Bahn-Minuten gelangen Sie von TownTown zum Stephansplatz und können ein Geschäftsessen in einem der besten Restaurants der Stadt einnehmen.

In zwölf Autominuten erreichen Sie den Flughafen Wien und checken zu Ihrer Geschäftsreise ein.

Die Projektpartner

Die Projektpartner in dem richtungsweisenden Private-Public-Partnership-Projekt sind die Wiener Stadtwerke, die STC – Swiss Town Consult AG und die Donau-Finanz. Diese Projektpartner verfügen über die entsprechende Stabilität und Expertise für die Fertigstellung von TownTown bis 2016.

Sie haben in der Vergangenheit mit TownTown ein Quartier mit Büros, Geschäften und Freizeiteinrichtungen entwickelt und bis dato die Bruttogeschoßfläche von 108.000 Quadratmeter realisiert. Davon sind 100 Prozent vermietet und verkauft.

An der TownTown Entwicklungsgesellschaft halten die Wiener Stadtwerke 44 Prozent, die STC – Swiss Town Consult AG 30 Prozent und die Donau-Finanz 26 Prozent.



Wiener Stadtwerke

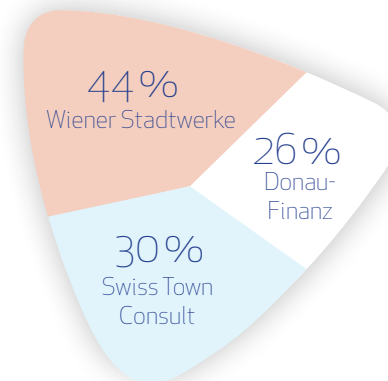
Der Wiener Stadtwerke-Konzern ist ein kapitalkräftiges Unternehmen in Wien, das nachhaltig in den Ausbau der Wiener Infrastruktur investiert. Damit sichert der Konzern die hohe Lebensqualität Wiens und trägt dazu bei, dass Wien auch in Zukunft die lebenswerteste Stadt der Welt bleibt. Mit TownTown hat das Unternehmen das hervorragende und erfolgreiche PPP-Projekt im Hochbau maßgeblich vorangetrieben.

STC – Swiss Town Consult AG

Die STC – Swiss Town Consult AG ist ein Schweizer Unternehmen mit Sitz in Zürich, welches Projekte sowohl im internationalen städtebaulichen Hochbau als auch im Bereich der erneuerbaren Energien entwickelt. Das Entwicklungsmanagement der Projektentwicklungen sowie die Generalplanung und das technische Projektmanagement werden mit langjähriger Erfahrung im eigenen Hause abgedeckt.

Donau-Finanz

Die Donau-Finanz GmbH & Co KG unterhält Tochterunternehmen und Beteiligungen in der Immobilienentwicklung, Beratung und Verwaltung, im Tourismus-Consulting-Bereich, in der Hotelentwicklung und Hotelführung, der Umweltberatung und in der Abfallwirtschaft.



GESCHICHTE

Der Bau der Autobahn war eine Zäsur und das Signal zum Umbau der alten Industriegebiete, um eine bessere, sinnvollere und zukunftsweisendere Nutzung von „Neu-Erdberg“ zu sichern.

Die weitere Entwicklung ist eine beispiellose Erfolgsgeschichte:

Erste Überlegungen für TownTown gab es Ende der 1980er-Jahre, als die U3 vom Volkstheater bis nach Erdberg gebaut wurde. Die U-Bahn-Abstellanlage

in Erdberg wurde 2003 schließlich mit TownTown vollständig überplattet. Mit einer Länge von 243 und einer Breite von 27 Metern bietet sie Platz für zwölf U-Bahnzüge.

Nach einem städtebaulichen Wettbewerb in den 1990er-Jahren wurde 2005 mit der Bebauung von TownTown begonnen. Von den 19 geplanten Objekten wurden bis dato 18 Gebäude in TownTown realisiert.



Bauphasen

Im Herbst 2005 hat die erste Bauphase begonnen. Zehn Gebäude – mit einer gesamten Mietfläche von 26.000 Quadratmetern – wurden bis Ende 2006 fertiggestellt. Rund 90 Prozent der Fläche waren zu diesem frühen Zeitpunkt bereits vermietet.

2008 wurden den Nutzern und Nutzerinnen in der zweiten Bauphase weitere 15.000 Quadratmeter Bürofläche übergeben.

Zeitgleich mit der zweiten Bauphase wurde auch das Herzstück von TownTown fertiggestellt: die Piazza mit Grünflächen und Schanigärten mit vielfältigen gastronomischen Angeboten.

Die dritte Bauphase wurde Ende 2011 mit 52.000 Quadratmetern fertiggestellt.



IWS TownTown AG



Thomas-Klestil-Platz 14
1030 Wien, AUSTRIA
Tel.: +43 1 53123-74267
office@towntown.at
www.towntown.at

