



k47: Das neue Büro- und Geschäftshaus der Zürich Versicherungs-AG. Foto: Margeritha Spiluttini

Rieder und Kraft eröffnen das neue Zürich-Bürohaus

# Architektur-Glanzpunkt am Franz-Josefs-Kai – k47

Finanz- und Wirtschaftsstadtrat Vizebürgermeister Sepp Rieder und Generaldirektor Rudolf Kraft eröffneten am Freitag k47 – das neue Büro- und Geschäftshaus der Zürich Versicherungs-AG. Mit k47 wurden auf einer 845 m<sup>2</sup> großen Baufläche insgesamt 4.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche für die Büro- und Geschäftsvermietung geschaffen. In die Errichtung des von den Architekten Dieter Henke und Marta Schreieck geplanten Gebäudes wurden 10 Mill. Euro investiert. 200 Arbeiter waren während der 18-monatigen Bauzeit auf der Baustelle beschäftigt. In Zukunft werden 250 Menschen im neuen Bürohaus arbeiten.

„Wir freuen uns, damit den Büro- und Wirtschaftsstandort Wien und insbesondere den 1. Bezirk um ein interessantes und attraktives Objekt zu bereichern“, erklärte Generaldirektor Rudolf Kraft. „k47 entspricht dem Trend zu gut ausgestatteten Büros in zentraler Bestlage, die ein Maximum an Flexibilität bieten. Überzeugend ist vor allem die Spitzenlage im 1. Bezirk im Zusammenspiel mit Funktionalität und Ästhetik“, so Kraft weiter.

„Ungeachtet jener Stimmen, die von einem Überangebot an Flächen auf dem Wiener Büromarkt sprechen, beweist k47, dass der Bedarf an Top-Büroflächen in Wien nach wie vor vorhanden ist. Jeder zweite aus dem Ausland in Österreich angesiedelte Betrieb wählt Wien als seinen Standort“, erklärte Finanz- und Wirtschaftsstadtrat Vizebürgermeister Sepp Rieder.

„Rund 300 internationale Firmen koordinieren zudem ihre Zentral- und Osteuropa-Aktivitäten von Wien aus. Wien spielt damit auch im Vergleich zu anderen europäischen Großstädten eine führende Rolle als optimaler Standort für Unternehmen, die in Zentral- und Osteuropa tätig sind“, so Rieder weiter.

## Investition in die Zukunft des Standortes Wien

Das Büro- und Geschäftshaus k47 ist ausschließlich für die Vermietung an Firmen errichtet worden und bietet Platz für insgesamt rund 250 qualitativ hochwertige Arbeitsplätze. Ziel ist es, einen passenden Unternehmensmix zu schaffen, der die Vorteile der Lage und der Ausstattung optimal und langfristig nutzen kann.

Das Interesse nach modernsten Büroräumen an traditionellen Bürostandorten in der Wiener City ist groß, denn viele Unternehmen haben bereits erkannt, dass der vergleichsweise höhere Preis einer State-of-the-Art-Ausstattung sich durch die optimale Raumnutzung und viele weitere Vorteile umgehend amortisiert.

Die Nachfrage kommt vor allem aus dem Bereich Dienstleistung und Handel, auch internationale Firmen haben ihr Interesse bekundet. Die Zürich Versicherungs-AG rechnet mit einer zügigen Vermietung, die Verwertung hat Spiegelfeld Immobilien übernommen.

## Zeitgemäße Architektur im traditionellen Umfeld

„Unser Auftrag an die Architekten lautete, ein funktionales, flexibel nutzbares und zeit-

gemäßes Geschäfts- und Bürohaus zu errichten, das sich dennoch perfekt in die Schutzzone des 1. Bezirks eingliedert und die Anforderungen des Stadtbildes erfüllt“, so Generaldirektor Rudolf Kraft. „Dieter Henke und Marta Schreieck ist es gelungen, eine perfekte Symbiose aus Funktionalität und Ästhetik zu schaffen. Wir haben mit k47 ein Gebäude errichtet, das den zukünftigen Mietern ideale Voraussetzungen bietet – effiziente Raumaufteilung, Ausstattung auf dem neuesten Stand von Ökologie und Technik, funktionales Design. Gleichzeitig ist k47 ein architektonischer Glanzpunkt am Franz-Josefs-Kai und eine Bereicherung des Wiener Stadtbildes.“

## Die Fassade lebt

Die Ecke Kai/Heinrichsgasse im 1. Wiener Gemeindebezirk wird nun durch den siebengeschossigen Baukörper mit einem aufgesetzten Dachgeschoss geschlossen.

Die Gebäudehöhe und das Volumen des Gebäudes k47 orientieren sich an der angrenzenden Bebauung. Der Kubus wird durch gezielte Einschnitte in der Fassade aufgebrochen.

Die Durchbrüche zum Kai und zur Heinrichsgasse verweisen auf den Hofraum dahinter – einen Raum der „Leere“, welcher aus dem homogenen Block herausmodelliert wurde. Dieser skulpturale Raum mit seiner dreidimensionalen Geometrie kann auf den verschiedenen Ebenen differenziert erlebt und genutzt werden. Die Einschnitte in den Fassaden lassen Licht in das Innere dringen, ermöglichen einen Ausblick vom Kern des Hauses nach außen und setzen Akzente in der homogenen Außenhaut.

Der Außenfassade vorgelagert sind Lamellen aus satiniertem, nicht reflektierendem Weißglas als Sonnen- und Windschutz. Diese Lamellen sind drehbar und erlauben damit die „individuelle“ Gestaltung der Fassade nach außen und unterschiedliche Lichtstimmungen im Innern.

## Funktionalität und flexible Nutzungsvarianten

Die Gestaltung der Geschossebenen erlaubt flexible Nutzungsvarianten:

– Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügig gestaltete Einganglobby sowie ein rund 500 m<sup>2</sup> großer Bereich, der für die Einrichtung von Geschäftslokalen zur Verfügung steht.

– In den insgesamt acht Obergeschossen mit je 350 bis knapp 600 m<sup>2</sup> werden rund 250

Personen ihren Arbeitsplatz finden. Die freie Raumeinteilung nach Mieterwunsch ist durchgängig möglich und garantiert eine außergewöhnlich hohe Raumeffizienz (Trennwände flexibel aufstellbar im Abstand von 90 cm; Raumhöhen mindestens 2,80 m).

– Die architektonisch spannend gestaltete „Skybox“ (OG 7 und DG) bietet einen Panoramablick über ganz Wien.

– Ein vom Erdgeschoss bis zum Dach geöffnetes und überdachtes Atrium im Inneren bildet ein flexibel gestaltbares Zentrum gemeinschaftlicher Aktivitäten.

– Zwei Aufzüge und ein zentrales, natürlich belichtetes Stiegenhaus verbinden die Stockwerke.

– Das haustechnische Konzept wird höchsten Ansprüchen gerecht und umfasst u. a. eine kontrollierte Be- und Entlüftung (regenerative Wärmerückgewinnungsanlage) mit vorkonditionierter Zuluft und Zusatzkühlung mittels fan-coils sowie außenliegendem Sonnen- und Windschutz durch die individuell in jedem Büroraum elektrisch verstellbaren Glaslamellen.

– In den Doppelböden mit hochwertigem Bodenbelag nach Mieterwunsch verläuft eine flexibel zugängliche Glasfaserverkabelung vom zentralen Serverraum zu jeder Mieteinheit (zentrale BUS-Steuerung).

– Neben dem hohen Tageslichtanteil, der durch die drei außenliegenden Lamellen individuell kontrolliert werden kann, sorgt die computergeleitete Beleuchtung für optimale Arbeitsbedingungen an modernst ausgestatteten Arbeitsplätzen. Terrassen und Loggien schaffen zusätzlichen Freiraum.

– Zentrale City-Lage und hervorragende Verkehrsanbindung (Nähe zu U-Bahn, Straßenbahn, Flughafen und Autobahn).

– Das Gebäude hat drei Kellergeschosse, in denen 50 Garagenplätze und 500m<sup>2</sup> Archivfläche untergebracht sind.

## Zürich Versicherungs-AG: Expertise im Immobilienmanagement

Die heutige Zürich Versicherungs-AG wurde als Zürich Kosmos 1876 in Wien gegründet und beschäftigt mehr als 1.000 Mitarbeiter in Wien und den Bundesländern. Als Tochtergesellschaft der international tätigen Zurich Financial Services ist die Zürich Versicherungs-AG zum sorgsamem und verantwortungsvollen Umgang mit dem Kapital von mehr als 300.000 Kunden und Versicherungsnehmern in ganz Österreich verpflichtet. Neben Versicherungen und Finanzdienstleistungen ist auch das Immobilienmanagement ein wesentlicher Bestandteil der Geschäftstätigkeit.