

---

**Auftraggeber**

Erste Group Bank AG

---

**Projektentwickler**

Erste Group Immorent AG

---

**Gebäudemanagement**

Group Services/s OM

---

**Architektur**

Henke Schreieck Architekten

[www.henkeschreieck.at](http://www.henkeschreieck.at)

---

**Mitarbeit**

Gavin Rae (Projektleitung), Margarida Amial, Ana Barros, Francesca Bocchini, Buğra Çeteci, Nicole David-Rees, Danijel Dukić, Jörg Fend, Jelena Jokic, Monika Liebmann-Zugschwert, Wolfgang Malzer, Conal Mc Kelvey

---

**Grünraumplanung**

Auböck + Kárász Landscape Architects

[www.auboeck-karasz.at](http://www.auboeck-karasz.at)

---

**Projektverlauf**

Realisierungswettbewerb 2007 – 2008

Grundsteinlegung 2012

Übersiedlung 2015 – 2016

---

**Projektdaten**

Grundstücksfläche 25.000 m<sup>2</sup>

Bruttogeschoßfläche oberirdisch: 117.000 m<sup>2</sup>



# Erste Campus – das neue Headquarter der Erste Group

Wien, A

*Der neu eröffnete Erste Campus beim Wiener Hauptbahnhof entspricht einem Stadtteil mit 4.500 Einwohnern – fast doppelt so vielen wie Gramatneusiedl. Errichtung und Besiedelung waren nicht nur eine architektonische Herausforderung, sondern auch eine für das Projekt- und Facility Management.*

---

**Beteiligte Unternehmen**



Lichtplanung



EPS W 25 und W 30 Gefälledach

---

**Roland Kanfer**

Organische, fließende Gebäudeformen, geschwungene Fassaden, fließende Übergänge zwischen Baukörpern und dem Stadtraum – der Erste Campus sieht anders aus als ursprünglich gedacht. Der 2004 vom Wiener Gemeinderat beschlossene Masterplan "Bahnhof Wien - Europa Mitte" hatte für die Bebauung zum Gürtel und zur



© Christian Wind

Arsenalstraße hin eine orthogonale Baukörperstruktur mit Innenhöfen vorgesehen. Gewonnen haben Henke Schreieck Architekten den von der Erste Group Immorent ausgelobten Realisierungswettbewerb allerdings mit einem Entwurf, der sich über diese Vorgabe hinwegsetzte (siehe Architekturjournal wettbewerbe 305 - 4/2012). Die Architekten schlugen für das neue Headquarter im nunmehr Quartier Belvedere genannten Areal eine, wie sie es nennen, „interagierende städtebauliche Struktur“ vor. Baukörper und öffentliche Gartenfläche (Planung: Auböck + Kárász Landscape Architects) erzeugen ein Wechselspiel von Bauvolumen und freien Blickachsen und öffnen das Campusgelände zum benachbarten Schweizergarten.

Das vom Haupteingang zugängliche zweigeschoßige Atrium sollte nach den Plänen der Architekten ursprünglich zum abgesicherten, internen Bereich gehören, wurde aber auf Wunsch des Bauherrn zum integralen Teil des öffentlichen Platzes. Dort befindet sich eine 500 Personen fassende freistehende „Grand Hall“, deren

Baukörper und öffentliche Gartenflächen erzeugen ein Wechselspiel von Bauvolumen und freien Blickachsen und öffnen das Gelände des Erste Campus in den Stadtraum.

In den Bürogeschoßen realisierte das Berliner Designbüro Kinzo ein flexibles, auf dem Desk-Sharing-Prinzip basierendes Bürokonzept.



© Toni Reppensberger

Hülle die aussteifenden V-Stützen der Tragkonstruktion sichtbar macht. Weiters ein Ausstellungsraum, ein Beratungszentrum, Besprechungsräume sowie Gastronomiebetriebe. Das George Deli und Café wurde von BWM Architekten gestaltet, die auch das Mitarbeiterrestaurant The Park Kitchen im nicht öffentlich zugänglichen 2. Stock entwarfen. Belichtet wird das mit Terrazzoboden belegte Atrium über kegelförmige Deckenöffnungen in unterschiedlichen Winkeln. Der auf dem Dach des Atriums angesiedelte 5.800 m<sup>2</sup> große, mit Platanen und anderen Bäumen bepflanzte Landschaftsgarten ist aus jedem Büro des Campus sichtbar und bietet abgesenkte Sitzbereiche für Besprechungen und Pausen an. Vom Wandelgang in der Galerie des Atriums, wo eine Bibliothek, ein Restaurant und Konferenzräume liegen, gelangt man auf holzgedeckte Freiterrassen.

#### Lärchenholz und Geothermie

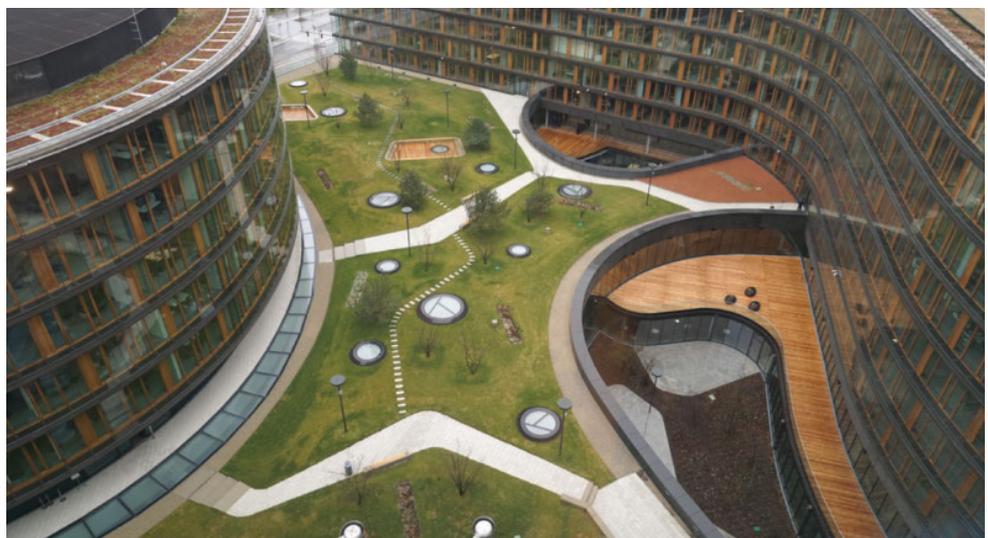
Die Fassaden der in unterschiedlichen Höhen und Formen gestaffelten Baukörper sind zweischalig verglast: Außenliegend

die hinterlüftete Haut aus geschoßhohen Verbund-Sicherheitsgläsern, innen raumhohe Fensterelemente aus Lärchenholz mit 1,30 Metern Breite, in unregelmäßigen Abständen unterbrochen von schmalen Holzpaneeltüren. Dieser unregelmäßige Rhythmus und das Hellbraun des Holzes verleihen der Fassade ihr typisches Aussehen. Der Zwischenraum zwischen beiden Ebenen dient als Kollektorgang und beherbergt automatisch gesteuerte Raffstores.

Die Klimatisierung erfolgt geräuschlos, mittels Aktivierung der Betondecken und -stützen, die über Geothermiefähle gespeist werden und nach Bedarf heizen und kühlen. Das sowie LED-Beleuchtung, Energierückgewinnung bei den Aufzügen und der Einsatz von reinem Ökostrom haben dem Erste Campus das Platin-Zertifikat der Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft eingebracht.

#### DNA – Die Neue Arbeitswelt

Architektonische Vielfalt war dem Bauherrn wichtig. Deshalb wurden neben Henke Schreieck Architekten als Generalplaner →



© Dieter Henke

# Erste Campus - realisiert durch die Erste Group Immorent AG

Auf einer Bruttogeschoßfläche von ca. 117.000 m<sup>2</sup> wurde der Erste Campus, das neue Headquarter der Erste Group, der Erste Bank Oesterreich und deren Tochtergesellschaften in Österreich errichtet. Verteilt auf sechs Bauteile mit bis zu 13 Stockwerken arbeiten hier seit März 2016 rund 4.500 Mitarbeiter. Die Erste Group Immorent AG war als Projektentwicklerin für die bauliche Planung und Umsetzung verantwortlich.

## Die Erste Group Immorent Österreich im Überblick

Die Erste Group Immorent Österreich ist das Kompetenzzentrum der Erste Group für Immobilienleasing, Immobilien Asset Management, Baumanagement und Projektentwicklung. Aufbauend auf 45 Jahren Erfahrung hat sich das Unternehmen zum führenden Dienstleister mit fundiertem Know-how entlang der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette entwickelt.

Das Angebotsspektrum der Erste Group Immorent umfasst eine Vielzahl von Finanzierungslösungen für Immobilienprojekte. Außerdem werden die Kunden über den gesamten Immobilienzyklus hinweg begleitet – von der Planung, über die Errichtung, bis hin zur Verwertung. Das Angebot der Erste Group Immorent richtet sich an Firmenkunden – von KMUs bis zu Großunternehmen – sowie an spezialisierte Projektentwickler, Immobilieninvestoren, Kommunen und Institutionen der öffentlichen Hand.

## Daten & Fakten

- 170 Experten in Österreich
- Finanzierungsvolumen: EUR 1,04 Mrd.
- Eines der führenden Unternehmen im Gewerbeimmobiliengeschäft

## Unser Leistungsspektrum in Österreich

- Immobilien-Leasing: Leasing gehört zu den beliebtesten Finanzierungsalternativen in Österreich, da es die Vorteile von Miete und Eigentum verbindet ohne dabei das Bilanzbild zu verändern. Folgende Modelle stehen zur Disposition: Operatives Leasing, Finanzierungsleasing, Teilamortisations-Restwert-Leasing, Kautionsleasing, Sale & Lease Back
- Immobilien Asset Management: Immobilien Asset Management versteht sich als die Bewirtschaftung und Optimierung von Immobilien und Immobilienportfolios. Die Erste Group Immorent ist das verbindende Element zwischen Eigentümer bzw. Investor und dem Nutzer oder Mieter bzw. Dienstleister und Subunternehmer. Folgende Services stehen unseren Kunden zur Verfügung: Vermietung und Verkauf im Auftrag Dritter – modulares Angebot von Leistungen für Fonds, Privatpersonen und Stiftungen, Unterstützung bei der Wiedervermarktung von Immobilien – von der Marktanalyse bis zur endgültigen Vertragsunterzeichnung
- Baumanagement: Ein professionelles Baumanagement entlastet private und öffentliche Bauherren, sichert eine Durchführung nach aktuellen Standards und hilft so, Zeit und Geld zu sparen. Bereits im Vorfeld einer Immobilieninvestition ist die Erste Group Immorent der richtige Partner bei der Chancen- und Risikoinschätzung sowie der Gesamtbeurteilung des Projekts. Das

Leistungsangebot: Begleitende Kontrolle, Projektsteuerung, Immobilienbewertung und technische Gutachten

## Wir finanzieren und realisieren

### Gewerbliche Immobilien

- Büro- und Gewerbegebäude
- Business Parks und Logistikzentren
- Einkaufs- und Fachmarktzentren
- Hotels und Tourismuseinrichtungen

### Kommunale Immobilien

- Amtshäuser
- Schulen und Kindergärten
- Bauhöfe, Sicherheitszentren und Feuerwehrhäuser
- Betreutes Wohnen, Pflegeheime
- Krankenhäuser

## Erste Group Immorent – Teil der Erste Group

Die Erste Group Immorent ist eine 100 % Tochter der Erste Group. Gegründet 1819 als die „Erste österreichische Spar-Casse“, ging die Erste Group 1997 mit der Strategie, ihr Retail- und Kommerzgeschäft in die Wachstumsmärkte Zentral- und Osteuropas (CEE) auszuweiten, an die Wiener Börse. Durch zahlreiche Übernahmen und organisches Wachstum hat sich die Erste Group – an der Kundenzahl und der Bilanzsumme gemessen – zu einem der größten Finanzdienstleister im östlichen Teil der EU entwickelt.



Richard Wilkinson,  
Vorstand Erste Group Immorent

**ERSTE**  
Group Immorent

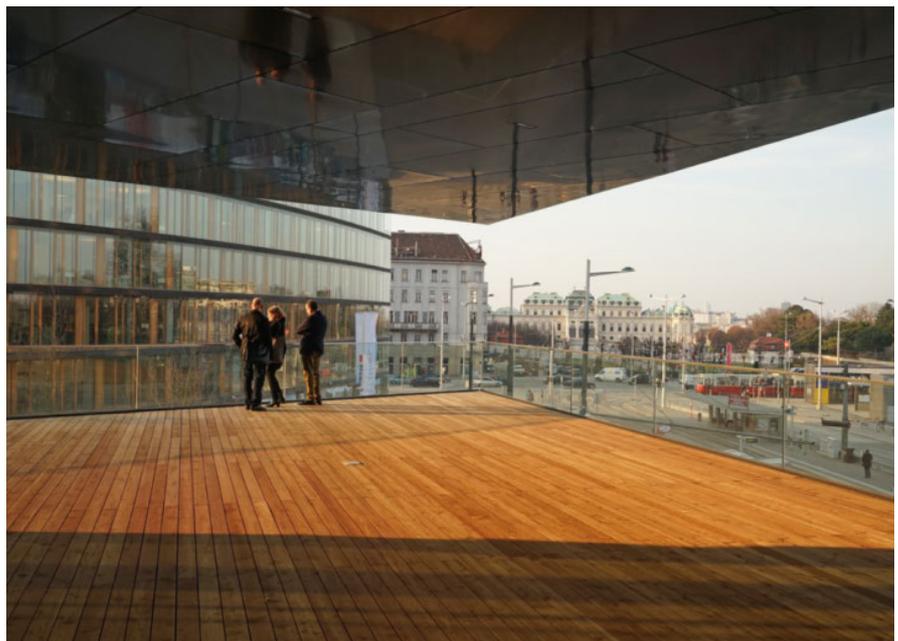
Von der Galerie des Atriums gelangt man auf holzgedeckte Freiterrassen.

sowie Auböck + Kárász und BWM weitere Architekturbüros beauftragt: das Atelier Heiss für zwei Restaurants, die Architektin Fera Gharakhanzadeh für den Betriebskindergarten, Innocad für die Bankfiliale und das Berliner Designbüro Kinzo für die Innenarchitektur der Bürogeschoße verpflichtet.

Kinzo hat die Transparenz der Architektur in die Innenräume übertragen und damit eine abwechslungsreiche Landschaft auf 65.000 m<sup>2</sup> Brutto-Geschoßfläche kreiert. Da die Regelgeschoße frei von tragenden Wänden sind, konnte das von der Erste Group gewünschte flexible, auf dem Desk-Sharing-Prinzip basierende Bürokonzzept realisiert werden. Neben fixen „Home Bases“ in jeder Abteilung gibt es keine Einzelbüros mehr. Für 100 Mitarbeiter stehen 80 Schreibtische und 120 Sitzplätze zur Verfügung, die sie temporär nutzen können.

### Kleinteiligkeit im Großraum

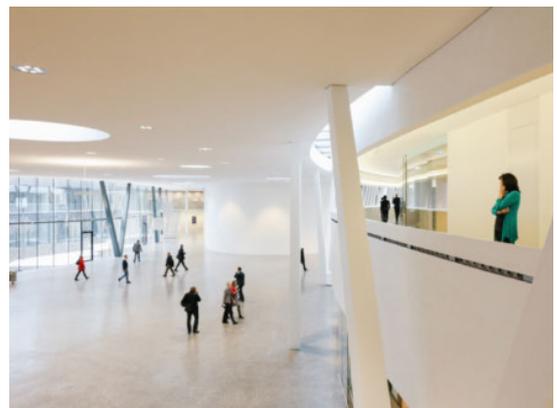
Offenheit und Zugänglichkeit will die Erste Group sowohl mit der transparenten Architektur als auch mit den offenen Bürobereichen signalisieren. Wobei dem Bauherrn



© Dieter Henke

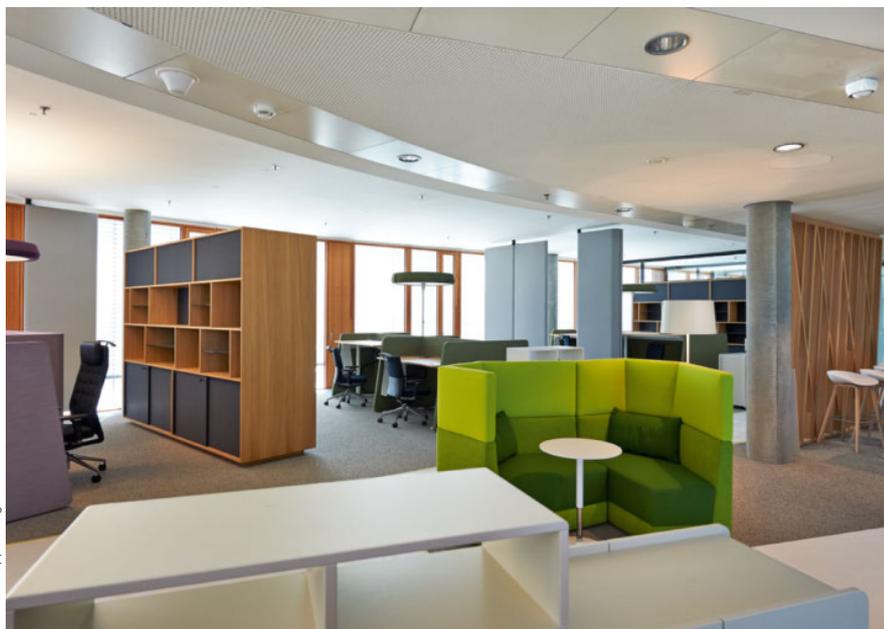


© Dieter Henke



© Ana Barros-Henke Schreieck

Das öffentliche Atrium im Erste Campus mit den sichtbaren V-Stützen der Tragkonstruktion.



© Toni Rappenberg

Mit Zonierungen werden die Großraumbüros zu überschaubaren Einheiten.

die anfängliche Angst der Mitarbeiter vor dem Großraumbüro natürlich bewusst war. Aus diesem Grund wurden Zonen geschaffen, um Kleinteiligkeit auch im Großraum umzusetzen.

Das Konzept wurde laut Erste Group Immorent-Projektleiter Michael Hamann auch deshalb von den Mitarbeitern gut angenommen, weil es vom Projektmanagement gründlich vorbereitet wurde und nachbetreut wird. Bereits lange vor der Übersiedlung wurden „Ausmisttage“ organisiert, mit dem Ergebnis, dass sich das durchschnittliche Aktenvolumen von 12 auf 2,4 Laufmeter pro Mitarbeiter reduziert habe. Auch die →

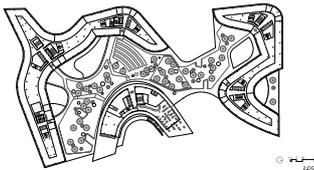


rechtzeitige Einbindung des Facility Managements und dessen Anforderungen an die einzelnen Funktionsbereiche und an die Infrastruktur eines Bürostandortes für 4.500 Menschen waren ein für den Bauherrn wesentlicher Aspekt der erfolgreichen Zusammenarbeit mit den Architekten. •

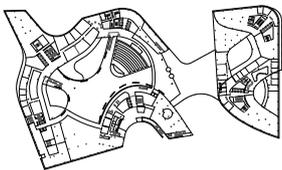
Erste Group © Toni Rappersberger

Der Erste Campus beim Wiener Hauptbahnhof entspricht einem Stadtteil mit 4.500 Einwohnern.

Innenliegende Fenstererlemente aus Lärchenholz geben der Fassade ihr typisches Aussehen.



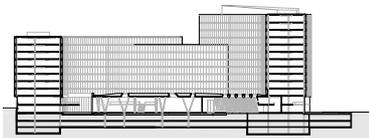
2. Obergeschoß



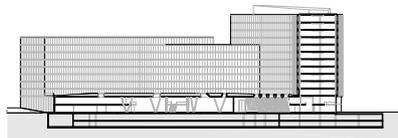
1. Obergeschoß



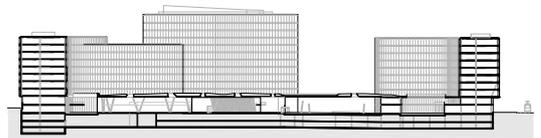
Erste Group © Christian Wind



Schnitt



Schnitt



Schnitt