



Die Baumanager Alexander Specht (links) und Dietmar Kalss von Proprojekt haben ihr Gründerzeit-Büro mit modernem Design und moderner Kunst ausgestattet.

# Neobarock trifft Moderne

Modernes Design in altherwürdigem Gemäuer: Der Repräsentationsfaktor kommt nicht zu kurz im Büro der Baumanager Dietmar Kalss und Alexander Specht.

Text + Fotos: Robert Koch

**P**rinz Eugen wäre sicher ein guter Kunde gewesen. Doch von so einem Barockschloss wie dem Belvedere können Baumanager und Planungsbüros von heute nur mehr träumen. Aber dazu bleibt den geschäftsführenden Gesellschaftern von Pro Projekt, Dietmar Kalss und Alexander Specht, ohnedies keine Zeit, obwohl ihr Büro vis-à-vis dem Oberen Belvedere durchaus etwas von einem Traumbüro hat.

## Architektur anno 1913

Das von Architekt Siegfried Kramer errichtete Gebäude ist ein typischer Vertreter des Neobarocks. Rein äußerlich fällt das reich verzierte Eckhaus in einer Stadt

wie Wien kaum auf, doch spätestens im Inneren wird spürbar, dass diese Gründerzeitimmobilie nicht für arme Leute gebaut wurde. Hohe Räume, große Kastenfenster, Parkettböden und Stuckdecken sorgen noch heute für eine freundliche Raumatmosphäre und einen hohen Repräsentationsfaktor. Das war mit ausschlaggebend dafür, dass Pro Projekt im Jahr 2008 von Ottakring hierher übersiedelte.

Auch für die Mitarbeiter steht reichlich Platz zur Verfügung, sofern sie nicht gerade in einem Container auf den diversen Baustellen Dienst tun. „Wir wollten sicher keine Arbeiterschließfächer mit acht Quadratmetern laut Arbeitsstättenverordnung, wie das heute oft gemacht wird“,

schmunzelt Kalss. „Die zentrale Lage war uns ebenfalls sehr wichtig, nahe zur Innenstadt, nahe zur Autobahn“, erzählt Specht. Und auch der neue Zentralbahnhof wird dereinst fußläufig erreichbar sein.

## Kunst und Design von heute

Bei der Einrichtung und beim Wandschmuck setzten Kalss und Specht nicht auf Barock, sondern auf modernes Design: Dunkle Büromöbel, Gemälde verschiedener österreichischer Künstler, viel Glas und zahlreiche Zimmerpflanzen prägen das Bild im Nichtraucherbüro, ein Kontrast, der sich aber gut in die 100 Jahre alten Räumlichkeiten einfügt.



Das Gründerzeithaus Goldeggasse, Ecke Prinz-Eugen-Strasse.

Von einer nüchternen, ablenkungsfreien Arbeitsumgebung halten die beiden wenig. Im Gegenteil. Wenn man schon so lange Zeit im Büro zubringen muss, dann soll dieses auch eine gewisse wohnliche Atmosphäre bieten. Kalss: „Ich bin der Meinung, dass Pflanzen und Design die Mitarbeiter motivieren und nicht demotivieren oder ablenken.“ So dürfen in den Chefbüros Privatfotos nicht fehlen. Bei Kalss blicken Frau, Kind und Freunde von der Wand. „Bei mir finden Sie auch ein privates Foto. Das ist meine Freundin, Kind hab ich noch keins“, lacht Specht. Kalss' Gattin sorgt zudem für jahreszeitlich angepasstes Dekor. Im Vorzimmer glitzert ein Christbaum, und die Stühle im Besprechungszimmer tragen rote Weihnachtsmann-Mützen.

Von der Wirtschaftskrise ist bei Pro Projekt bislang nichts zu spüren. „Die Auftragsbücher sind für die nächsten 24 Monate voll“, freut sich Kalss. „Aber natürlich könnte es 2010 oder 2011 noch zu Auftragsrückgängen kommen. Meiner Meinung nach ist die Wirtschaftskrise in der Bauwirtschaft noch nicht angekommen.“ Specht freut sich derzeit besonders über ein prestigeträchtiges Projekt in der Wiener Innenstadt, den kompletten Umbau der ehemaligen Länderbank-Zentrale.

## Die Epoche der Glasarchitektur

Die derzeit spektakulärste Baustelle von Pro Projekt ist jedoch das Rivergate-Projekt. Neben dem Millennium-Tower entstehen 50.000 Quadratmeter neue Bürofläche. Dabei wurde auf Aspekte geachtet, die bei vielen Büroimmobilien außer Acht gelassen werden: ausreichender



Der Glückspilz ist ein Geschenk der Reinigungsdame.

Sonnen- und Blendschutz, die Nutzung von Geothermie, die Gebäudekühlung mit Grundwasser und die Wärmerückgewinnung. „Der Kühlbedarf unterschreitet die Anforderungen der OIB-Richtlinie um fast 50 Prozent. Der Heizwärmebedarf liegt bei 36, 37 kWh/m<sup>2</sup>a, das ist ein Vielfaches niedriger als beim üblichen Bürobaustandard“, erläutert Kalss. Und Specht ergänzt: „Das Gebäude hat eine durchgehende Glasfassade, da sind diese Werte schon sehenswert.“ Das Energiebewusstsein der Bauherren von Büroimmobilien verän-



Im Besprechungszimmer rauchen die Köpfe, sonst gibt es den Raucherbalkon.

dere sich nur langsam, stellen die beiden Baumanager fest. Es sei zwar im Steigen begriffen, aber noch nicht dort, „wo es hingehört“. „Das Passivhaus ist mit Sicherheit interessant, am Büromarkt und im gewerblichen Sektor aber fast unmöglich“, philosophiert Kalss. „Da müsste man erst die Architekten so weit bringen, dass sie von Nur-Glas-Fassaden abgehen. Doch Architektur wird heute vielfach mit Glas gleichgesetzt.“ Aber wie man sieht, lässt es sich auch hinter Ziegelmauerwerk gut arbeiten. ◀

## Bürowertung

	Kalss/Specht	SOLID-Wertung
Repräsentationsfaktor	★★★★	★★★★★
Funktionalität	★★★★	★★★★
Wohlfühlfaktor	★★★★★	★★★★
Nachhaltigkeit	★★★	★★★
Stimmigkeit	★★★★★	★★★★

★★★★ sensationell ★★★★★ gut ★★★ passt ★★ verbesserungswürdig ★ abreißen

## PRO PROJEKT Baumanagement- & Planungs-GmbH, Wien, Goldeggasse 2

Baujahr des Bürohauses	1911
Architekt	Siegfried Kramer
Wandaufbau	Vollziegelmauerwerk
Gebäudenutzung	Mischnutzung: Büros, Wohnungen
Bezugsjahr	2008
Bürofläche insgesamt	320 m <sup>2</sup>
Bürofläche Chefbüro	2 x 25 m <sup>2</sup>
MitarbeiterInnen im Büro	12
MitarbeiterInnen gesamt	ca. 17
Heizsystem/Haustechnik	Gasetagenheizung
Klima-/Lüftungsanlage	Lüftung im Serverraum