

immobilien investment

Dezember 2015 / Jänner 2016

06/2015

€ 2,90

P.B. 102038455 M. Verlagspostamt 1010 Wien

**WOHNEN MIT
AUSSICHT**



Graz boomt: die schönsten Projekte in der steirischen Landeshauptstadt

Ökologie in der Architektur
Dachwohnungen gefragt wie nie
Zinshaus als gutes Investment

Eigentum | Vorsorge | Zinshäuser
Eine Investition für Ihre Zukunft.

www.ehl.at

An International Associate of **savills**

Wir leben Immobilien.



€ 2,90
06
9 1190001 016627



Consulting für Konzerne

Wie wichtig exakte Planung bei allen Consulting-Leistungen ist, zeigt die aktuelle Standortverlegung des Telekommunikationsanbieters Drei in die Brünner Straße in Wien-Floridsdorf.

Der international tätige Telekommunikationskonzern H3A, vormals Hutchison Drei Austria GmbH und besser bekannt als Drei, hatte sich nach einem intensiven Ausschreibungsprozess entschieden, T.O.C. Tecno Office Consult für die Bauherrenvertretung inklusive der kompletten Standortverlegung, die Generalplanerleistungen sowie den intensiven Change-Management-Prozess zu beauftragen.

T.O.C. koordinierte die Standortsuche, den Standortvergleich und die endgültige Standortentscheidung für mehr als 1.200 Mitarbeiter. Außerdem entwickelte T.O.C. mit den Vorständen und der Projektleitung von H3A ein neues, innovatives Bürokonzept als Basis für den zukünftigen Flächenbedarf und erarbeitete das H3A-Flächenfunktionsprogramm. In weiterer Folge wurden mehrere mögliche zukünftige Standorte seitens Tecno Office Consult im Flächenvergleich der selektierten Bürostandorte zur Standortentscheidungsfindung überprüft und ausgewertet. Die Entwicklung eines neuen Bürokonzepts, abgestimmt auf die Bedürfnisse der H3A, die

Ergebnisse des Flächenfunktionsprogramms von T.O.C. sowie die begleitende Bauherrenberatung als Generalplaner waren die Leitplanken für eine perfekte Standortverlegung der H3A und einen Relaunch der Bestandsgebäude mit mehr als 17.000 m² Nutzfläche.

Wie auf einer Rallyestrecke

Die Herausforderung lag für T.O.C. nicht nur in der Zusammenführung der beidem Unternehmen ORANGE und H3A in einem sehr komplexen Change-Management-Prozess, sondern auch im Umbau einer in die Jahre gekommenen Bestandsimmobilie ohne Charakter und Charme. Wir mussten sozusagen am offenen Herzen operieren, und der Patient hat uns dabei immer über die Schulter gesehen. Bei einem Neubau kann ich am Reißbrett in Ruhe meine Entwürfe optimieren, zu bauen beginnen und erlebe während dieses Prozesses weder große bauliche Überraschungen noch Bauherrenüberraschungen.

Bei einer Bestandsimmobilie, noch dazu im laufenden Betrieb, sieht die Situation – aus unserer Perspektive – ganz anders aus. Es ist mit dem Motorsport vergleichbar: Bei der Formel eins lerne ich die Strecke auswendig und fahre meinen Rundkurs – wie im Neubau. Auf einer Rallyestrecke weiß ich nie mit Sicherheit, welche Gefahren hinter der nächsten Kurve lauern – wie beim Bestandsgebäude. Hier muss ich sehr rasch und intuitiv reagieren, um nicht in den Abgrund zu stürzen. Natürlich wird genauso wie beim Neubau beim Bestandsgebäude ein Budget erstellt, ein Zeitplan aufgesetzt. Nur gibt es hier immer wieder Überraschungen, wenn etwa eine Decke abzutragen wird oder eine Mauer zu versetzen ist. Dabei hilft vor allem Erfahrung und nochmals Erfahrung in der Bestandsgebäudeplanung, um nicht vom planerischen und budgetierten Weg abzukommen.

Raumbuch erstellen

Noch vor dem Baubeginn muss ein sehr professionelles Raumbuch erstellt werden, das alle zukünftigen Bedürfnisse des Unternehmens darstellen muss, und zwar sowohl kultureller wie auch raumthematischer Natur, wobei genau hier der Mehrwert von T.O.C. zum Tragen kommt. Wir sind nicht nur Profis in der Architekturplanung und der Projektsteuerung, sondern auch Profis in der Gebäudeplanung und Optimierung. Dazu braucht man Know-how, das

Eine Steuerung für alle Gewerke.

Integrale, PC-basierte Gebäudeautomation von Beckhoff.



Microsoft Technology Center, Köln: Die integrale Gebäudeautomation wurde mit PC- und Ethernet-basierter Steuerungstechnik von Beckhoff realisiert.

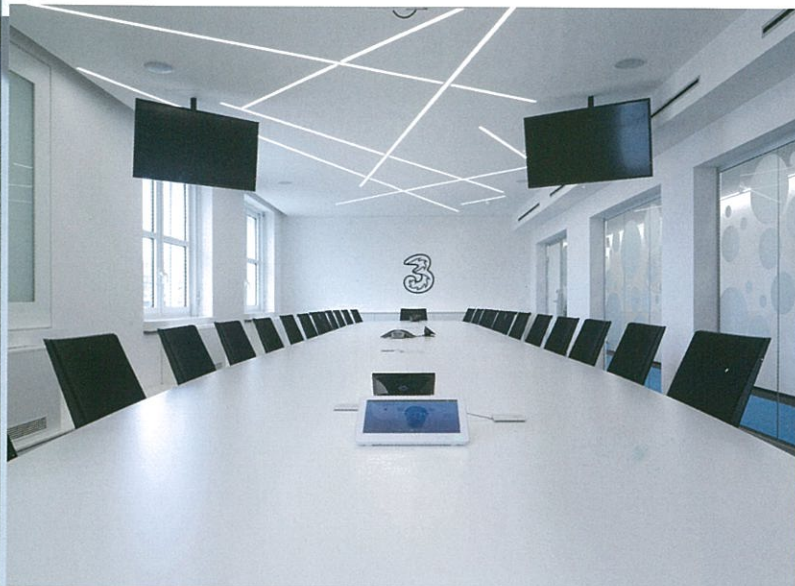
www.beckhoff.at/building

Die offene, PC-basierte Steuerungstechnik von Beckhoff bildet die Grundlage einer integralen Gebäudeautomation, die alle Anforderungen an eine nachhaltige und effiziente Lösung erfüllt. Eine einheitliche Hard- und Softwareplattform steuert alle Gewerke, von der nutzungsgerechten Beleuchtung über die komfortable Raumautomation bis zur hocheffizienten HLK-Regelung. Das Ergebnis: Durch die optimale Abstimmung aller Gewerke werden die Energieeinsparpotenziale über die Energieeffizienzklassen hinaus voll ausgeschöpft. Darüber hinaus reduziert die integrale Gebäudeautomation Hardware-, Software- und Betriebskosten. Für alle Gewerke stehen vordefinierte Softwarebausteine zur Verfügung, die das Engineering enorm vereinfachen. Funktionserweiterungen oder -änderungen sind jederzeit möglich.

Die ganzheitliche Automatisierungslösung von Beckhoff:

IPC			
I/O			
Automation	Flexible Visualisierung/Bedienung	Skalierbare Steuerungstechnik, modulare I/O-Busklemmen	Modulare Software-Bibliotheken

New Automation Technology **BECKHOFF**



weit über die normale Architekturleistung hinausgeht. Wir planen von innen nach außen. Zuerst muss ich wissen, wofür ich plane und baue, und dies in einem sehr vertieften Prozess. Dazu werden von uns im Vorfeld eines Projekts gemeinsam mit dem Auftraggeber die entsprechenden Büro- und Raumkonzepte entwickelt und in ein eigens entwickeltes Raum- und Funktionsprogramm eingearbeitet.

Ziel dieser Analyse ist es, alle Räume genau zu erfassen und in der jeweiligen Geschoßfläche zuzuordnen, damit am Ende keine Flächen vergessen werden und jeder Mitarbeiter sein persönliches Arbeitsmodul für seine jeweilige Funktion erhält.

Abgerundet wird die professionelle Bauherrenberatung von T.O.C. durch die von uns entwickelte Projektplattform MoMo. Diese Plattform wird für jedes Projekt mit dem Bauherrn individuell aufgesetzt und von uns programmiert. Der Change-Management-Prozess, der Planungsprozess, die Baustellenfotos, die Belegungspläne, Bauzeitenpläne, Protokolle etc. sind auf dieser Plattform hinterlegt und für die Projektsteuerung und den Bauherrn jederzeit abrufbar. Vollkommene Transparenz und ein Projektüberblick bis ins letzte Detail sind auch hier die Garanten für einen Projekterfolg wie bei H3A.

GASTKOMMENTAR EWALD STÜCKLER, GESCHÄFTSFÜHRER T.O.C.

Die Top-Ten der Beratungsleistung zur erfolgreichen Standortverlegung von T.O.C. Tecno Office Consult

1. Entwicklung Standortkriterien zur Standortsuche
2. Entwicklung Raum- und Funktionsprogramm zum Flächenbedarf
3. Entwicklung Office Concept New Work
4. Entwicklung BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung) zum Gebäude-/Kostenvergleich
5. Change-Management-Prozess zur Mitarbeiterakzeptanz
6. Interior-Design-Konzept zu CI (Cooperate Identity) und CD (Cooperate Design) Sicherheit
7. Projektcontrolling inkl. Projektplattform MoMo zur Projektverfolgung
8. Baucontrolling zur Kostenverfolgung und Qualitäts- sowie Bauzeitenkontrolle
9. Ausschreibungsprozesse zur Kostenoptimierung und Qualitätssicherung
10. Umzugsmanagement zur Sicherstellung des laufenden Betriebes bei Umzug



Facility Management

Intelligent & wirtschaftlich.
Unser Auftrag! Unsere Werte!

Individuelle Facility-Lösungen sichern Ihnen optimale Abläufe. Aber auch mehr Wirtschaftlichkeit und Wertsteigerung. Wir gehen für Sie den einen Schritt weiter.

WISAG heißt Wertschätzung! WISAG heißt Einsatz! WISAG heißt bunt!



 wisag

www.wisag.at