

# Bulletin

## Wir bewegen Bürowelten



„Wer heute nur immer das tut, was er gestern schon getan hat, der bleibt morgen, was er heute schon ist.“

### EDITORIAL

## Erfolg ist planbar

Auch in schwierigen wirtschaftlichen Zeiten gibt es Gewinner. Visionäre, Entwickler und Gebäudeplaner haben längst erkannt, dass intelligent geplante Bürogebäude immer ihre Nutzer finden werden.

*Durch unser Know-how im Bereich Gebäudeoptimierung werden Bürogebäude nachweislich wirtschaftlich, reversibel, effizient und somit nachhaltig.*

Viel Spaß beim Lesen!

Ewald Johannes Stückler  
Geschäftsführer T.O.C.

### Top-Projekte Po4/2009

#### Gebäudeoptimierungen

#### RIVERGARDENS PRAG PREMIUMRED



Fotos: Rivergardens Premiumred

#### OLD MILL BELGRAD SORAVIA



Foto: Soravia Group

Der Managing Director der Soravia Gruppe, Bernhard Ebner, hat uns mit der Überprüfung der Entwurfspläne beauftragt.

Lesen Sie dazu im Interview seine Begründungen zur Einbindung der Tecno Office Consult in die Planung.

Managing Director  
Bernhard Ebner  
Soravia Group



Foto: Soravia Group

## SORAVIA GROUP

# Interview zur Gebäudeoptimierung

**Was waren für Sie als Auftraggeber die Entscheidungsgründe Tecno Office Consult mit der Gebäudeoptimierung zu beauftragen?**

*Ebner:* Als TOC eine Partnerschaft mit Quickborner eingegangen ist, war das für uns eine Möglichkeit, einen lokal ansässigen Partner zu gewinnen, der auf eine langjährige Erfahrung zurückgreifen kann. Das Preis- und Leistungsverhältnis ist absolut konkurrenzfähig, da teure Reisespesen wegfallen, Leistung und Qualität sind jedoch international anerkannt.

**Was unterscheiden die Leistungen der Tecno Office Consult von einem klassischen Architektenbüro? Sie hatten doch Ihr eigenes Architekten-Team, wozu die Einbindung eines externen Planungsbüros?**

*Ebner:* Gebäudeoptimierung erfolgt ja nicht nur in der Erhöhung von Flächeneffizienz, sondern z. B. auch in der Verbesserung der Energieeffizienz. Auch hier verwendet man Spezialisten, die sich ausschließlich mit dieser Materie befassen. Gebäudeoptimierer unterscheiden sich von Architekten hauptsächlich dadurch, dass sie die Abläufe und Prozesse in Unternehmen erfassen, kritisch hinterfragen und dann im Gebäude optimal abbilden. Es ist eine interaktive Tätigkeit zwischen Entwickler, Architekten, Nutzer und Gebäudeoptimierer.

**Wieweit hat die Unterstützung von Tecno Office Consult zum Gelingen der Gebäudeplanung "Old Mill" beigetragen?**

*Ebner:* In Serbien ist die Soravia Group dabei, mit „Old Mill“ in Belgrad ein Projekt in bester Lage zu entwickeln. Es entstehen ein Hotel und ein Bürogebäude mit insgesamt 25.000 m². Die Evaluierung des Bürogrundrisses ergab, dass die Flächeneffizienz prinzipiell in Ordnung ist. Im Detail wurden jedoch einige Punkte von TOC kritisch hinterfragt, die auf den ersten Blick nicht zu erkennen waren. Zum Beispiel war die Liftkapazität ausreichend. Die Größe stellte jedoch ein Problem dar. Zumindest ein Lift sollte so groß ausgeführt werden, dass auch Möbel transportiert werden können.

**Wie wurde die Einbindung eines externen Beratungsunternehmers durch das eigene Architekten-Team gesehen?**

*Ebner:* Wir arbeiten an dem Projekt in Belgrad mit einem lokalen Architekten zusammen. Von der Qualität der Projektierung waren wir positiv überrascht. Neue Ideen und Optimierungen wurden von beiden Seiten kritisch hinterfragt und dann erfolgreich umgesetzt.

**Ihr persönliches Résumé der Zusammenarbeit?**

*Ebner:* Ich schätze das Team von TOC sehr. Wir haben bis jetzt nur gute Erfahrungen gemacht und ich bin mit der Leistung sehr zufrieden.

*Vielen Dank für das Gespräch!*

Foto: 1-2 Soravia Group

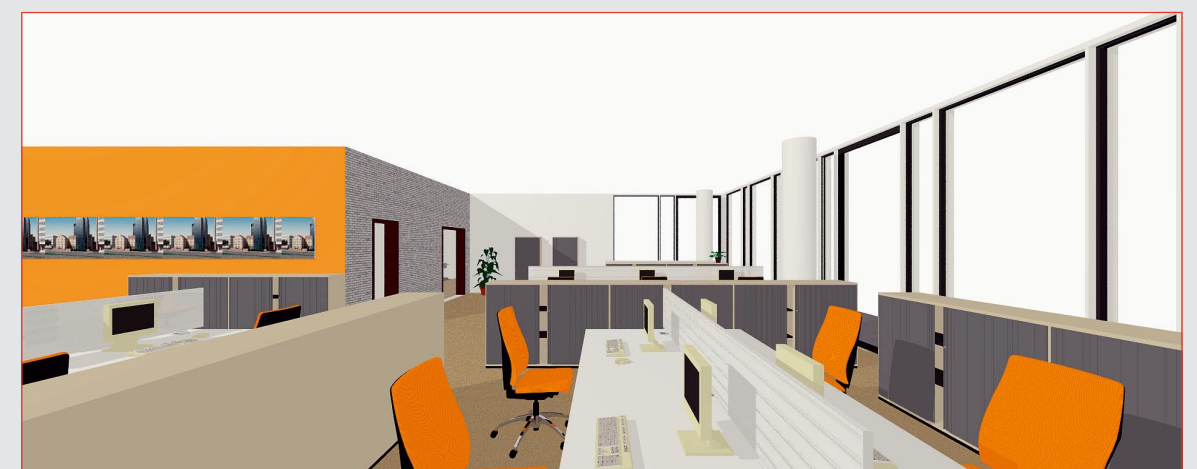
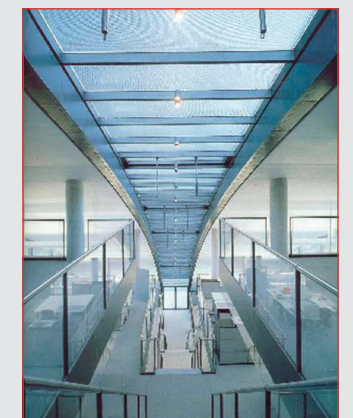


Foto: 3-4 Tecno Office Consult



## Projektauszug Old Mill Belgrad

Gebäudeoptimierung  
der Einreichpläne durch  
Tecno Office Consult.



## Zur Person

Foto: Tecno Office Consult



**Ewald J. Stückler**  
Geschäftsführer  
Tecno Office Consult

Der 42-jährige Kärntner trat 1990 als Geschäftsführer in die Behan & Thurm (B&T) Gruppe ein, die sich mit Office Concept beschäftigt. 2002 gründete er TOC. Seither widmet sich Stückler der Aufgabe, Millionen bei Büroimmobilien einzusparen.

Foto: Strauss & Partner



**Ing. Karl-Heinz Strauss**  
Geschäftsführer  
Strauss & Partner  
Immobilien

Der 48-jährige Klagenfurter absolvierte Studien in Harvard, St. Gallen und Fontainebleau. Strauss war Vorstand der Raiffeisen Wohnbaubank, ehe er im Jahr 2002 Strauss & Partner gründete. Der Euro Plaza Office Park ist "sein" viel beachtetes Vorzeigeprojekt.



Foto: WirtschaftsBlatt, Günther Peroutka

**FLÄCHENOPTIMIERUNG** | WirtschaftsBlatt, 25. Juli 2008

# Der lange Weg

**Wiens neuste Büro-Immobilie, Euro Plaza 4, steht kurz vor der Eröffnung. Damit sich alles am rechten Platz befindet und bestmöglich vermietet werden kann, engagierte man Gebäudeoptimierer.**

Neo-Mieter wie Nestlé oder BKS Scharren bereits in den Startlöchern, Ende September ist es soweit. Dann wird fristgerecht das Euro Plaza 4, ein weiterer Bauteil des Office Parks am Wienerberg, eröffnet. Das „EP4“ ist mit 52.000 Quadratmeter Büro-, Gastronomie- und Geschäftsfläche der bisher größte Bauteil des bekannten Bürocenters. Das interessante daran ist neben seiner optimalen Einbindung in das bisher bestehende Gebäudeensemble vor allem die Tatsache, dass noch vor Baubeginn das komplette Layout auf Flächenoptimierung überprüft wurde.

Den Auftrag dafür erhielt das Team von **Tecno Office Consult** (TOC) rund um Geschäftsführer Ewald Stückler. „Wir sind für Immobilienentwickler ein starkes Vis-à-vis. Bei unseren Überarbeitungen stellen wir uns immer die Frage nach der Sinnhaftigkeit“, definiert Stückler seine Aufgabe.

## ZWEI MONATE

Sein Unternehmen erhielt zu Beginn des Analyse-Jobs sämtliche Detailpläne ausgehändigt. Drei Wochen hatten die Experten dann Zeit, einen ersten Vorentwurf zu liefern, nach zwei Monaten gab es die

# zur Gebäudeeffizienz

kompletten Verbesserungsvorschläge. Diese wurden in Meetings mit den am Bau beteiligten Professionisten im Detail besprochen.

„Das ergibt oft kritische Diskussionen zwischen den Beteiligten“, erklärt der mit Vertrieb und Verwaltung des Euro Plaza beauftragte Projektentwickler Karl-Heinz Strauss. „Ich setzte auf das Vier-Augen-Prinzip. Ein weiterer Profi, der die Pläne kritisch betrachtet, ist mir dabei nur recht.“ Er scheut auch keine Diskussion mit den Architekten. Strauss: „Nur Beton, Stahl und Glas ist nicht mein Stil. Zumindest in der Aula wollte ich Holz haben. Schließlich müssen sich die Menschen ja auch wohl fühlen, die darin arbeiten.“ Konkret empfahl TOC unter anderem im EP 4 die Stiegenhäuser zu

versetzen, sodass die verwertbare Bruttogeschoßfläche um fünf bis acht Prozent effizienter und flexibler als in anderen Office Parks genutzt werden kann.

## BRUCHTEIL DER BAUKOSTEN

Ein „sensibles Eingehen auf Unternehmensstruktur“ ist laut Stückler notwendig, um einen höheren wirtschaftlichen Erfolg zu erbringen. Er verweist auf eine lange Liste von erfolgreich umgesetzten Projekten. Diese umfasst etliche bereits im Bau befindliche Wiener Büroimmobilien. Im Viertel Zwei (das Stadtentwicklungsgebiet Entlang der U2, umweit der Donau) wurden zum Beispiel vorhandene Architektenentwürfe zur Flächenoptimierung überarbeitet, Gebäude zur Ertrags-

verbesserung bewertet und Funktions- und Flächenprogramme für innovative Raum- und Arbeitsplatzkonzepte erstellt.

Stückler: „Viele Immobilienmanager glauben noch immer, dass sie alles selbst beherrschen.“ Dabei ließe sich durch Gebäudeoptimierung eine Menge Geld sparen, ist der gebürtige Kärntner überzeugt. Ein durchschnittliches Optimierungskonzept kostet bei TOC rund 20.000 bis 40.000 Euro. „Ein Bruchteil jener Kosten, die sich Bauherren dadurch ersparen“, meint Stückler. Flächenoptimierungen erscheinen auch deshalb sinnvoll, da zu erwarten ist, dass in nächster Zeit die Mieterträge in Wien nur mehr wenig steigen werden. Deshalb und aufgrund der bei Finan-

## Interview

„Viele Immobilienmanager glauben noch immer, dass sie alles selbst beherrschen. Dabei ließe sich durch Gebäudeoptimierung eine Menge Geld sparen.“

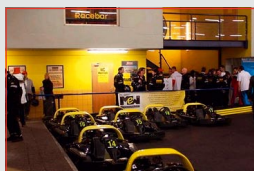
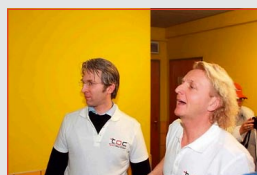
**Ewald J. Stückler**  
Tecno Office Consult

zierungen restriktiver gewordenen Banken müssten heute viele Projekte länger auf ihre Realisierung warten.

## BEGEHRTER STANDORT

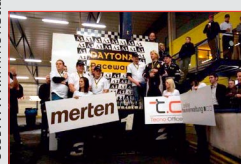
Damit hatte das Euro Plaza 4 nie zu kämpfen: 69 Prozent der Büroflächen sind bereits vermietet, bei 22 weiteren liegen unterschäftsreife Verträge vor, erklärt Immobilienmanager Strauss und plant schon für die Zukunft. Bis zur endgültigen Fertigstellung im Jahr 2012 werden auf dem Bauplatz in Wien-Meidling der vor 15 Jahren nur Industrieruinen beherbergte – 18 Gebäude mit insgesamt 250.000 Quadratmeter Bürofläche errichtet worden sein.

Gerald Pohl  
[Gerald.pohl@wirtschaftsblatt.at](mailto:Gerald.pohl@wirtschaftsblatt.at)



#### DAS ERGEBNIS:

- Platz 1 Online Hausverwaltung
- Platz 2 **TOC**
- Platz 3 Merten
- Platz 4 Immofinanz
- Platz 5 Simacek
- Platz 6 Immonet.at
- Platz 7 IC Projektentwicklung
- Platz 8 Wolf Theiss
- Platz 9 UBM
- Platz 10 Leitner & Leitner
- Platz 11 Immobilien Magazin
- Platz 12 Atradius
- Platz 13 Wüstenrot
- Platz 14 Porr



Fotos: www.immonet.at

**Am Donnerstag, den 16.01.09 fand das erste IMMO-Race in der Daytona Go-Kart-Halle statt. Zwei Stunden lang fuhren 14 Teams um den Sieg.**

Mit geradezu weltmeisterlichem Engagement, gut gefüllten Mägen (ausgezeichnetes Catering aus dem Hause Simacek) und knatternden Zweitaktrennen führen sich Teilnehmer aus allen Bereichen der Immobilienbranche gehörig um die Ohren. Spannende Zweikämpfe um Sekundenbruchteile, Rad-an-Rad-Duelle um die engere Kurvenlinie – die Fahrer lieferten sich, ihren Boxenteams und den zahlreichen Zaungästen einen heißen Wettkampf ohne Atempause oder größere Fahrfehler.

Auch die Anzeigetafel spiegelte den hochkonzentrierten Einsatz der Rennfahrer wider: Das unermüdliche Gerangel um die besten Plätze machte das IMMO-Race zum Motorsport-Event mit Cliffhanger-Effekt.

Einhelliger Grundtenor unter den Teilnehmern: „Das müssen wir möglichst bald wieder machen!“

Sensationell fanden Teilnehmer und Zaungäste das Immo-Race 2009, eine Wiederholung wird verlangt. Kein Wunder, finden wir: Spannend, ausgelassen und kommunikativ – ein Event, wie er sein sollte!

Unter den Amateuren der beste zu sein, ist auch ein Sieg, findet Ewald Stückler. Sieger Thomas Urbanek streut seinem Konkurrenten Rosen: „War ein sensationell spannendes Rennen!“

*Wir gratulieren den Gewinnern herzlich!*

## Top-News

### Aktuelle Projekte

#### Apple Österreich

Wien  
Standortverlegung  
Standortplanung



#### Kelag Wärme

Wien  
Standortverlegung  
Standortplanung



#### Wagner Biro

Wien  
Standortsuche



#### River Gardens East

Prag  
Gebäudeplanung



#### Dresdner Bank

Frankfurt  
Umzugsmanagement



#### Old Mill

Belgrad  
Gebäudeplanung



#### Austro Control

Wien  
Standortverlegung  
Standortplanung



## Kontakt T.O.C.

Head Office:  
Währinger Straße 48  
A-1090 Wien  
Tel.: +43 1 319 12 81  
Fax: +43 1 319 12 07

office@tecno.at