

Wir bewegen Bürowelten



„Ich kann nicht sagen ob es besser wird, wenn es anders wird, aber es muss anders werden, wenn es gut werden soll.“

Georg Christoph Lichtenberg

EDITORIAL

Das Tal der Tränen ist durchschritten

Das Jahr 2009 war geprägt von internationalen Finanzkrisen und einem wirtschaftlichen Stillstand in vielen Branchen. Auch die lokale Immobilienlandschaft war von den globalen Finanzkrisen schwer getroffen. Die Unternehmer wurden statt zu Unternehmern, zu Unterlassern. Dies auch durch eine massive Verschärfung der Kreditvergaben durch die Banken, die eigentlichen Verursacher der Krise!

Trotz der Krise kann die Tecno Office Consult auf das erfolgreichste Jahr der Firmengeschichte zurückblicken. Auf Grund der Kreditklemme und sinkendem Mietflächenbedarf, wurde in der Gebäudeplanung noch mehr Augenmerk auf Reversibilität und Nachhaltigkeit gelegt.

Erfolgreiche Entwickler wie Palmers Immobilien, BIG, Soravia Group, IG Immobilien, IES Immobilien, IC Projektentwicklung, Conwert AG, ECO AG oder das Projektmanagement Neubau WU Wien, haben uns in Ihre Entwicklungs,- respektive Vermietungsprojekte eingebunden.

Im Bereich Projektmanagement konnten wir unter anderem Waagner Biro AG, KELAG AG oder MOORE STEPHENS CITY TREUHAND als Kunden gewinnen.

Viel Spaß beim Lesen!

Ewald Johannes Stückler  
Geschäftsführer T.O.C.

Top-Projekte Po6/2010

Standortverlegung

MOORE STEPHENS CITY TREUHAND



Fotos: Tecno Office Consult

MOORE STEPHENS CITY TREUHAND

Herr Kommerzialrat Dkfm. Leopold Wundsam, Mitglied der Geschäftsleitung von MOORE STEPHENS City Treuhand GmbH, hat Tecno Office Consult mit der Standortverlegung in den Kärntner Ring Hof beauftragt.

Mehr Infos dazu im Interview.

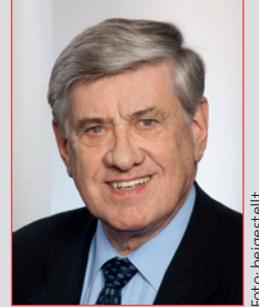


Foto: beigestellt

**LEOPOLD WUNDSAM**  
Geschäftsführer von Moore  
Stephens City Treuhand GmbH

## STIMMEN ZUR STANDORTPLANUNG

# Moore Stephens City Treuhand

im Gespräch mit:  
Leopold Wundsam/Moore Stephens City Treuhand

**Herr Wundsam, was waren für Ihr Unternehmen die Entscheidungsgründe Tecno Office Consult mit der Standortplanung zu beauftragen?**

*Wundsam:* Aufgrund mehrerer Empfehlungen von anderen Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzleien haben wir uns letztlich für die Zusammenarbeit mit T.O.C. entschlossen.

**Tecno Office Consult hat für Ihr Unternehmen mit Ihnen gemeinsam ein neues Bürokonzzept entwickelt. Es wurde ebenso ein Change Management Prozess durchgeführt, wie war die Akzeptanz innerhalb Ihres Unternehmens für die neue Offenheit und Transparenz im Büro?**

*Wundsam:* Die neuen Strukturen und vor allem die Offenheit in der neuen Kanzlei stießen bei sämtlichen Mitarbeitern auf sehr gute Akzeptanz. Besonders die funktionale Trennung in die Bereiche Buchhaltung, Personalverrechnung, Prüfung und Beratung war eine sehr gewinnende Idee für den kanzleiinternen Ablauf.

**Wie wurde die Einbindung eines externen Beratungsunternehmens und speziell die Zusammenarbeit mit Herrn Markus Korbek (Senior Consultant der T.O.C.) intern gesehen?**

*Wundsam:* Die Einbindung ins Projektteam hat sehr gut funktioniert. Die Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Projektmitgliedern hatte einen hohen fachlichen Stellenwert.

**Inwieweit hat die Unterstützung von Tecno Office Consult zum Gelingen der Standortverlegung beigetragen?**

*Wundsam:* T.O.C. – im Speziellen Herr Markus Korbek – war ein wichtiger Teil des Projektteams, da er stets den Überblick über das gesamte Projekt hatte und gute Ideen und Vorschläge in das Projekt mit einfließen ließ.

**Ihr persönliches Résumé der Zusammenarbeit?**

*Wundsam:* Wir empfanden die Zusammenarbeit als sehr gut und wertvoll. T.O.C. hat sich sehr gut ins Projektteam eingefügt.

**Vielen Dank für das Gespräch!**



#### Kontakt T.O.C.

Head Office:  
Währinger Straße 48  
A-1090 Wien  
Tel.: +43 1 319 12 81  
Fax: +43 1 319 12 07  
Mail: [e.stueckler@tecno.at](mailto:e.stueckler@tecno.at)

**KIM+HEEP**  
Office for Design and Architecture  
Mia Kim und Nikolas Heep  
Geschäftsführer



Foto: beigestellt

## STIMMEN ZUR STANDORTPLANUNG

# Moore Stephens City Treuhand

im Gespräch mit: Kim + Heep/Office for Design and Architecture

**Wie hat aus Ihrer Sicht die Zusammenarbeit mit Herrn Markus Korbek, Senior Consultant der T.O.C., funktioniert?**

*Kim + Heep Innenarchitekten:* Sehr gut. Unserer Meinung nach haben sich die Kompetenzen und Erfahrungen gut ergänzt. Das funktioniert natürlich nur mit beiderseitigem Respekt. Wir freuen uns auf eine zukünftige Zusammenarbeit.

**Tecno Office Consult hat auf der Grundlage Ihres Vorentwurfs das Bürokonzept der Moore Stephens City Treuhand weiterentwickelt. Sie waren verantwortlich für das Interior Design und die Produktfindung der Einrichtung. Hat es in diesem Bereich keine Berührungspunkte, respektive unterschiedliche Meinungen geben?**

*Kim + Heep Innenarchitekten:* Da es unsere erste Zusammenarbeit war, gab es zu Beginn natürlich Berührungspunkte. Da schnell klar wurde, dass keiner den anderen „überfahren“ will, waren gegenseitige Vorschläge immer willkommen. Jeder Partner muss natürlich wissen, wofür er letztendlich verantwortlich ist.

**Wie konnten Sie das Projektteam von Tecno Office Consult in Ihrem Bereich unterstützen, respektive zum Gelingen des Projektes beitragen?**

*Kim + Heep Innenarchitekten:* T.O.C. hat bei jedem Thema mitgedacht, waren also ein echter Sparringpartner. Auch bei Fragen, die in die Kompetenz des anderen fielen, konnte man sich austauschen. Im Endeffekt hat der Bauherr am meisten davon profitiert, wie es ja sein soll.

**Inwieweit hat die Unterstützung von Tecno Office Consult zum Gelingen der Standortverlegung beigetragen?**

*Kim + Heep Innenarchitekten:* T.O.C. – im Speziellen Herr Markus Korbek – war ein wichtiger Teil des Projektteams, da er stets den Überblick über das gesamte Projekt hatte und gute Ideen und Vorschläge in das Projekt mit einfließen ließ.

**Was waren aus Ihrer Sicht die Mile Stones in der Zusammenarbeit mit T.O.C.?**

*Kim + Heep Innenarchitekten:* Ein Highlight, im wahrsten Sinne des Wortes: Wir hatten dem Bauherrn möglichst viel Transparenz ans Herz gelegt. Der Bauherr war sehr zögerlich bis T.O.C. dazukam und in dieselbe Richtung argumentierte. Nun freuen sich alle über ein großzügiges und kommunikatives Büro.

**Vielen Dank für das Gespräch!**



Fotos: Tecno Office Consult



**MARKUS KORBELIK**  
Tecno Office Consult  
Senior Consultant

## STIMMEN ZUR STANDORTPLANUNG

# Moore Stephens City Treuhand

im Gespräch mit: Markus Korblik/Tecno Office Consult

**Herr Korblik, die Budgetvorgaben des Unternehmens wurden durch Ihre Unterstützung optimal eingehalten, respektive durch eine transparente T.O.C. Budgetmatrix in allen Bereichen der Projektsteuerung unterstützt. Worin lagen für Sie als Projektverantwortlicher die Stellschrauben zum Gelingen der Budgetvorgaben?**

*Korblik:* Wichtig war es die Stellschrauben so zu setzen, dass ohne Verzicht auf Büroklima und Qualität, die Budgetvorgaben optimal erreicht werden. Dies konnten wir innerhalb des Projektes durch eine gezielte Produktfindung, Ausschreibungssteuerung und der T.O.C. Budgetmatrix erreichen.

**T.O.C. war in diesem Projekt ebenso als Koordinator zwischen dem Auftraggeber, den Innenarchitekten, sowie der ausführenden Baufirma tätig. Wie konnte in der Projektsteuerung der Masterplan, sowie die Entscheidungsfindung und in weiterer Folge die Beauftragung des Bestpreisbieters, zwischen den einzelnen Projektverantwortlichen durch T.O.C. umgesetzt werden?**

*Korblik:* Unser wöchentlicher Bau Jour Fix war die Grundvoraussetzung wichtige Entscheidungen in den notwendigen Zeitfenstern zu treffen. Projektentscheidungen wurden dadurch durch das Projektteam optimal innerhalb der definierten Zeitmatrix getroffen. Dadurch war es relativ einfach auch den engen Zeitrahmen fristgerecht einzuhalten.

**Sie haben vor der Projektleitung den aktuellen, sowie den zukünftigen Flächenbedarf von Moore Stephens City Treuhand analysiert und ein Flächenfunktionsprogramm erstellt. Worin liegen aus Ihrer Sicht die Vorteile einer Flächenanalyse zur Bürostandortsuche?**

*Korblik:* Wichtig für ein Unternehmen in der Größe der Moore Stephens City Treuhand ist es einen optimalen Standort zu finden in dem ein Wachstumsszenario der nächsten 5 Jahre realisiert werden kann. Auf Grund einer genauen Flächenbedarfsanalyse des Unternehmen und Eingabe der Parameter

in das T.O.C. Flächenfunktionsprogramm, ergab sich schnell die benötigte Mietflächengröße (unterteilt nach HNF, NNF, TF, etc.). Das aller wichtigste bei einer Bürostandortplanung ist es alle relevanten Flächenkriterien zu kennen um das optimale Bürokonzept entwickeln zu können.

**Sie haben mittels T.O.C. Tool für Mitarbeiter Akzeptanz die Geschäftsführung in der Mitarbeitereinbindung unterstützt. Wie wichtig sehen Sie innerhalb eines Projektes die Mitarbeiter Akzeptanz und was verstehen Sie darunter?**

*Korblik:* Durch die frühzeitige Einbindung der Mitarbeiter in einen Akzeptanz-Workshop war es uns möglich die Wünsche der einzelnen Abteilungen in die Planung und Umsetzung mit einfließen zu lassen. Dies war der Schlüssel zum Projekterfolg.

**Was waren aus Ihrer Sicht die Erfolgsfaktoren für die gelungene Standortverlegung; sowie Standortplanung im Projekt Moore Stephens City Treuhand?**

*Korblik:* Abgesehen von der bis ins kleinste Detail geplanten T.O.C. Bedarfsermittlung und Umzugssteuerung war es wichtig, dass sich alle Projektbeteiligten an die vereinbarten Zeitfenster und Zielvorgaben hielten und durch eine gute, interne und externe Kommunikation alle relevanten Hürden ohne Probleme genommen werden konnten.

**Vielen Dank für das Gespräch!**

*Kontakt:*  
Tecno Office Consult  
Markus Korblik  
Mail: [korblik@tecno.at](mailto:korblik@tecno.at)  
Tel.: +43 1 319 12 81  
[www.tecno.at](http://www.tecno.at)



Foto: Bilderbox

## Schrei nach Schallschutz

Des Architekten Freud, ist des Angestellten Leid. Während schallharte Materialien wie Glas, Parkett oder Sichtbeton in Bürogebäuden derzeit boomen, herrscht in puncto professioneller akustischer Raumplanung immer noch Flaute. Die neue Workplace-Serie „Akustik im Büro“ klärt über Grundlagen auf und hilft, Abhilfe zu schaffen.

*Autor: Peter H. Feldmann*

**A**b wann ist Lärm Lärm? Diese Frage beantworten mitunter Verfassung, Vorlieben und Stimmung eines Menschen. Das Unterbewusstsein trennt recht klar in angenehme akustische Untermalung (Rauschen der Blätter, Vogelzwitschern, Meeresbrandung etc.) und notgedrungene, störende akustische Belästigung.

### LÄRM IST ANSICHTSSACHE

Besser gesagt: Anhörungssache – bis zu einem gewissen Grad. Wissenschaftlicher ausgedrückt: Einen Geräuschpegel von über 70 dB A empfindet

die Mehrheit als störend; Lärm über 90 dB A gilt als belastend und macht auf Dauer krank.

### LÄRM IST SUBJEKTIV

Um das Gehör selbst geht es dabei zunächst einmal gar nicht – es geht vielmehr um die psychischen Auswirkungen andauernden Schalls. Diese hängen zum einem von objektiven Größen ab, wie Lautstärke, Tonhöhe, Spektrum oder Impulshaltigkeit (dynamische Eigenschaft). Zum anderen definieren subjektive Faktoren die Stärke der Belästigung. Während der Schlafzeit wirkt Lärm

extrem störend. Gleiches gilt bei Tätigkeiten, die hohe Konzentration erfordern. Eine weitere Rolle spielt die persönliche Bewertung. Geräusche, die wir mögen, stören uns auch bei hohen Lautstärken nicht – Geräusche, die wir nicht mögen, jedoch schon bei kleinen. Zudem bewertet der Mensch sozial. Kirchenglocken empfindet er beispielsweise im Vergleich zu einem laufenden Motor vor dem Haus als weniger störend.

### LÄRM MACHT KRANK

Bestimmte chronische oder akute Erkrankungen gehen

mit einer erhöhten Lärmempfindlichkeit einher: Depressionen, Meningitis oder auch das prämenstruelle Syndrom. Von Lärmbelästigung wird immer dann gesprochen, wenn ein auftretendes Geräusch eine Aktivität unterbricht bzw. behindert.

Im Büro gelten seit Jahren klare Regeln, wie hoch die Belastung durch Schall sein darf. Die Faktoren dafür, wann Geräusche als Lärm einzustufen sind – also auf Dauer Schäden hinterlassen – sind bekannt und identifizierbar. Weniger

Sichtbeton, Stein, Glas.  
Schallharte Materialien sehen  
schick aus, hören sich aber  
schlecht an, denn sie schaffen  
Hallräume mit ungewollten  
Nebenwirkungen. Intelligente  
Möblierung – wie akustisch  
wirksame, perforierte  
Schranktüren und -wände –  
hilft gegenzusteuern, ist aber  
nur ein Aspekt von meist  
mehreren nötigen Schall-  
schutzmaßnahmen.

Foto: König + Neurath



## Top-News

### Aktuelle Projekte:

#### SOS International

Standortsuche  
Standortplanung  
Projektsteuerung

#### Unilever Austria

Bedarfsplanung  
Belegungsstudie  
Belegungsplanung

#### Johnson & Johnson

Bedarfsermittlung  
Entwicklung Bürokonzept  
Standortplanung  
Konzeptstudie

#### Philips Gebäude

Interior Design  
Konzeptumsetzung  
Sanierungskonzept

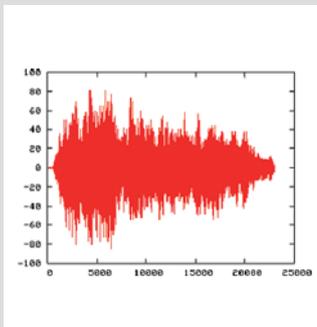
#### Orex Holding

Sanierungskonzept  
Botschaftsvilla  
Generalplaner  
für Villenumbau

#### 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



Fotos: Bilderbox

bekannt und klar geregelt ist jedoch, ab wann Schallquellen Leistung und Konzentration mindern, und welche genau es sind.

#### LÄRM IST SPRACHE

Ein besonders störender Faktor ist die Sprachverständlichkeit. Wer an einem Schreibtisch sitzt und im Nebenraum Gemurmel hört, dessen Inhalt kaum oder gar nicht zu verstehen ist, ordnet diese Geräusche unterbewusst sehr schnell der Kategorie „Hintergrundrauschen“ zu, schaltet die Wahrnehmung ab und konzentriert sich auf seine Aufgabe. Wirklich aufmerksam auf die Umgebung wird er meist erst wieder, wenn das Gespräch zu Ende ist und dann tatsächlich wieder Ruhe einkehrt. Das Gleiche gilt für eine leise summende Klimaanlage, einen plätschernden Bach, Herbstlaub usw. Ist aber das Gespräch im Nebenraum so gut zu verstehen, dass jeder Kollege sich z. B. alle Zutaten des Kuchenrezepts oder die Gründe für die Gehaltserhö-

hung mitschreiben kann, ist es mit der Konzentration schnell vorbei, leider oft bis zum Ende des Gesprächs.

#### LÄRMSCHUTZ IST KOMPLEX

Wer daraus den Schluss zieht, dem sei mit herkömmlichen Stellwänden, die ein Prüfzeugnis für die Schallabsorption aufweisen, beizukommen, schlägt fehl. Nicht nur die Geräuschkulisse ist zu betrachten. Denn wird nun ein Raum „leiser“ gemacht, sind Gespräche oft noch deutlicher zu hören. Hier müssen konkrete Maßnahmen getroffen werden, den Schall an der Quelle abzufangen und die richtigen, entscheidenden Frequenzen zu dämpfen. Ohne eine gründliche Fachberatung geht das in der Regel nicht. Über die wichtigsten Hintergründe und generell mögliche Maßnahmen klären wir in den nächsten Beiträgen unserer Serie „Akustik im Büro“ auf. Weiter geht's in der nächsten Ausgabe mit dem Unterschied zwischen Schalldämpfung und Schalldämmung.

## BERATER UND MAKLER –

# Sinn oder Unsinn?

## Kooperation in der Standortsuche für Unternehmen

**Frau Gogl, RE/MAX COMMERCIAL GROUP ist ein neuer Player am Markt, wobei Sie bereits auf eine erfolgreiche Karriere in der Immobilien Branche zurückblicken können. Was waren Ihre wichtigsten beruflichen Stationen und warum jetzt der Wechsel zu RE/MAX COMMERCIAL?**

*Gogl:* Die wichtigsten Stationen in meiner fast 14 jährigen Laufbahn als Makler waren sicherlich die Fa. Inter-Pool und der Internationale Immobilienkonzern DTZ, mit über 11.000 Mitarbeitern weltweit, bei welchem ich die Büroimmobilienabteilung geleitet habe. Als ich letztes Frühjahr gefragt wurde gemeinsam mit meinem bisherigen Geschäftsführer bei DTZ, Herr Matthäus Jiszda, und unter seiner Führung das Gewerbenetzwerk für RE/MAX auf- und auszubauen habe ich nicht gezögert. RE/MAX verfügt über das größte Maklernetzwerk weltweit und auch in Österreich ist RE/MAX mit über 100 Maklerbüros Marktführer, was noch in Österreich fehlte war die Kompetenz für Gewerbeimmobilien. Es ist uns gelungen ein Team von Spezialisten für Gewerbeimmobilien zusammenzustellen die das Netzwerk auch in diesem Bereich ausbauen. RE/MAX COMMERCIAL GROUP wurde am 1 Mai 2009 gegründet. Seither wurden außer unserem Headoffice in Wien noch in allen Bundesländern Partner-Büros eingerichtet.

**Aktuell arbeiten Sie exklusiv für einen namhaften Kunden mit Tecno Office Consult im Bereich Standortsuche zusammen. Wozu soll sich ein Unternehmen zu einem Maklerbüro noch einen externen Berater leisten?**

*Gogl:* Makler und Berater ergänzen sich in ihren Funktionen, um für den Kunden die optimale Lösung zu finden. Der Makler bringt Parameter für die richtigen Standorte und die wirtschaftlichen Eckdaten und begleitet den Kunden bis zum Mietvertrag. Der Berater, wie Tecno Office Consult, geht da noch weiter. Dieser entwickelt das zukünftige Bürokonzept, erstellt den notwendigen Flächenbedarf, prüft die gelieferten Daten für die notwendige Flächeneffizienz und die Organisation, bzw. optimiert die internen Abläufe und begleitet den Kunden bis hin zum Umzugsmanagement.

**Welche Vorteile sehen Sie aus Ihrer Sicht in einer Zusammenarbeit mit einem Unternehmen wie der Tecno Office Consult?**

*Gogl:* Mit Tecno Office Consult habe ich in der Vergangenheit bei einigen Projekten sehr erfolgreich zusammen gearbeitet. Ich kenne das Unternehmen als zuverlässig und sehr professionell.

Ich wusste meine Kunden in guten Händen, die individuelle Lösungen gebraucht hatten und einen Berater benötigten, welcher Ihnen bei allen Standortplanungen eine optimale Unterstützung geben konnte.

**Inwieweit und in welcher Form hat im aktuellen Projekt der Standortsuche T.O.C. zum Erfolg beigetragen?**

*Gogl:* Durch diese Zusammenarbeit, vom ersten Tage an, ist es uns gemeinsam gelungen innerhalb von wenigen Monaten das optimale Büro zu finden. Eine Standortsuche in dieser Größenordnung dauert normalerweise viel länger! Gemeinsam konnten wir viel schneller und besser beurteilen, ob die Räumlichkeiten die perfekten Voraussetzungen bieten, um alle Wünsche unserer Kunden kostenschonend zu erfüllen.

**Wodurch unterscheidet sich ein Beratungsunternehmen wie Tecno Office Consult von einem Maklerbüro, respektive einem klassischen Architekturbüro?**

*Gogl:* Beim Maklerunternehmen wie der RE/MAX COMMERCIAL GROUP profitieren die Interessenten von kompetenter und umfassender Beratung. T.O.C. analysiert gemeinsam mit dem Makler und dem Kunden das neue Bürokonzept, die internen Abläufe, erstellt den notwendigen Flächenbedarf im Detail und begleitet den Kunden bis zum effektiven Umzug. Somit begleitet T.O.C. den Kunden vom ersten Tag der Entscheidung zur Standortsuche, bis zum Einzug, als Berater und Sachwalter des Kunden.

**Welche der notwendigen Projektschritte in der Zusammenarbeit waren für Sie die interessantesten und aus welchen Gründen würden Sie T.O.C. wieder als Partner in einer Standortberatung wählen?**

*Gogl:* Eigentlich jeder einzelne während der gesamten Projektphase! Sehr wichtig war die erste Auswahl der Objekte. Wir haben aus 50 möglichen Projekten die zehn besten ausgesucht, welche aus unserer gemeinsamen Sicht, in Frage kommen könnten. Dadurch haben wir dem Kunden viel Zeit und Geld gespart. Die Unterstützung der T.O.C. Berater bei den Besichtigungen, und am Ende die gemeinsame Analyse der Short-List, hat sowohl für den Kunden, wie auch für uns zu einem raschen Ergebnis in der Standortentscheidung geführt.

**Vielen Dank für das Gespräch!**



BEATA GOGL  
Leitung Gewerbeimmobilien  
RE/MAX COMMERCIAL GROUP

Foto: beige stellt

