

Bulletin

Wir bewegen Bürowelten

NUMMER VII
AUSGABE
HERBST 2010

Bürohausvergleich // Seite X

T.O.C. enthüllt Stärken & Schwächen

+++ Highlights +++

Im Interview

Generalsekretär Richard Pichler von SOS Kinderdorf International berichtet über die Zusammenarbeit mit Tecno Office Consult.

//Seite III

Impressionen

Visuelle Eindrücke – SOS Kinderdorf International

//Seite VII

Reportage

Akustik im Büro – Teil II. Schallbelastung, was läßt sich dagegen unternehmen?

//Seite VIII

Im Interview

Johannes Hinterberger von „meinautohaus.at“ berichtet über die Definition von Luxus im Autoinvestment.

//Seite XIV

„Auch wenn Du tausend Meilen reist, musst du mit dem ersten Schritt beginnen.“

Chinesische Weisheit

Nachhaltige Bürolösungen für optimale Arbeitsplatzbedingungen



Ewald Johannes Stückler,
Geschäftsführer
Tecno Office Consult.

In der Vergangenheit sind Unternehmen an einem bestehenden Standort auf Zuruf nach Flächenenerweiterung gewachsen und es wurde kein echter Flächenbedarf für die einzelnen Abteilungen erhoben, geschweige grosser Wert auf speziellen Anforderungen der verschiedenen Bereiche gelegt. Dadurch kam es oft zu massiven Schwierigkeiten in der Kommunikation, Abteilungen wurden einfach auf mehrere Bürogeschosse aufgeteilt, es wurde mehr zu einem Gegeneinander als zu einem Miteinander im Unternehmen! Durch die fehlende Kommunikation entstanden große Wissenlücken im Betriebsablauf.

Heute und mit Sicherheit auch in der Zukunft, wird vor einer Standortsuche gemeinsam mit dem Management eines Unternehmens in einem Work Shop der zukünftige Flächenbedarf und das optimale Bürokonzept für die einzelnen Abteilungen erarbeitet. Es gibt nicht die eine richtige Büroform. Ein perfektes Bürokonzept muss alle Bereiche und Bedürfnisse in einem Unternehmen analysieren und daraus abgeleitet, das richtige Bürokonzept entwickeln. Welche Bereiche in welcher Grösse benötigt werden, gilt es gemeinsam zu erarbeiten und als Leitplanken für die zukünftige Standortsuche zu definieren. Wir sprechen heute nicht mehr von der reinen Mietfläche, sondern unterscheiden zwischen Nutzfläche, Nebennutzfläche, Verkehrsfläche und Bürofläche, sowie Sonderflächen wie Meetingräume, Technikräume, etc. Alle Werte werden von uns in ein sogenannten Raum,- und Funktionsprogramm eingetragen, um bei einem Standortvergleich unterschiedlicher Gebäude, die maximale Nutzfläche = Mietfläche für den Kunden zu ermitteln.

Resumé

Durch die Unterstützung von Unternehmensberatern bei der Standortsuche,- und Standortplanung können Flächeneinsparungen von bis zu 30 Prozent erreicht werden.

In dieser Ausgabe werden Ihnen die Erfahrungen von SOS Kinderdorf International bei Ihrer Standortsuche, Standortplanung und Standortverlegung vermittelt.

Viel Spaß beim Lesen!

Ewald Johannes Stückler
Geschäftsführer T.O.C.

Aktuelle Projekte



Rumänien/Bukarest

- Standortprüfung
- Standortplanung
- Interior Design



Österreich/Wien

(in Kooperation mit QT)

- Bedarfsermittlung
- Standortplanung



Österreich/Wien

- Standortprüfung
- Standortplanung
- Interior Design
- Projektsteuerung
- Standortverlegung



Österreich/Wien

- Bedarfsermittlung
- Entwicklung Bürokonzept
- Entwicklung Flächen-Funktionsprogramm
- Standortvergleichsanalyse und Bewertung



Ungarn/Budapest/Uniqa Plaza

- Gebäudeüberprüfung
- Gebäudeoptimierung
- Konzeptentwicklung

SOS Kinderdorf International

Jedem Kind ein liebevolles Zuhause

Fotos: SOS Kinderdorf International



Richard Pichler,
Generalsekretär von SOS
Kinderdorf International.

GENERALSEKRETÄR RICHARD PICHLER VON SOS KINDERDORF INTERNATIONAL ÜBER SEINE PERSÖNLICHEN ERFAHRUNGEN IN DER ZUSAMMENARBEIT MIT TECNO OFFICE CONSULT.

Herr Pichler, SOS Kinderdorf International mit weltweit 2000 Einrichtungen und Programmen an 700 Standorten in 132 Ländern ist ein geförderter Verein, welcher dafür bekannt ist, sehr Kosten schonend mit seinen finanziellen Mitteln umzugehen. Was waren für Sie trotzdem die Entscheidungsgründe in Ihre Standortsuche und Standortplanung, T.O.C. einzubinden?

Pichler: Professionelles knowhow, tiefes Verständnis für unsere Bedürfnisse und Verlässlichkeit.

Sie haben sich entschlossen Ihren alten Standort in der Billrothstrasse aufzugeben und sich am Immobilienmarkt nach einer neuen Büroimmobilie umzusehen. Warum dieser doch sehr grosse Schritt zu einer Standortverlegung von SOS Kinderdorf International?

Pichler: Eine wirtschaftliche Abwägung. Sanierung der alten Liegenschaft wäre unwirtschaftlich und den heutigen Büroansprüchen nicht mehr gerecht gewesen.

Das Projektmanagement der Tecno Office Consult wurde ebenso mit der Analyse des aktuellen, sowie des zukünftigen Flächenbedarfs beauftragt. Inwieweit hat diese Unterstützung zur Findung der neuen Büroimmobilie beigetragen?

Pichler: Das Wissen um bestehende Flächenausnutzung und den Bedarf bei Erfüllung des Kriterienkatalogs für die neuen Flächen hat die Standortsuche erheblich erleichtert.

Welche Wünsche und Anforderungen wurden von Ihnen gemeinsam mit Tecno Office Consult erarbeitet und wurden Ihren Erwartungen nach Projektfertigstellung spricht Einzug in die neue Immobilie erreicht?

Pichler: Standortsuche bis Ende 2009, Verträge bis Ende März 2011, Einzug im Juli 2010.

T.O.C. hat Sie bei der Entscheidungsfindung des Leadmaklers, der Entwicklung

des zukünftigen Flächenbedarfs, dem Innenarchitekturkonzept, den Mietvertragsverhandlungen, dem Innenausbau, bis zum Umzugsmanagement betreut. Welche persönlichen Vorteile konnten Sie aus dieser Zusammenarbeit ziehen?

Pichler: Expertise, Kundenverständnis, immer gut vertreten.

Was hat Sie persönlich bei der Standortverlegung besonders positiv überrascht und womit haben Sie überhaupt nicht gerechnet?

Pichler: Pünktlicher Einzug, motivierte MitarbeiterInnen weil alles gut geklappt hat, Vorstellungen wirtschaftlich sinnvoll realisiert.

Ihr persönliches Résumé der Zusammenarbeit?

Pichler: Empfehle T.O.C. gerne weiter!

Vielen Dank für das Gespräch!

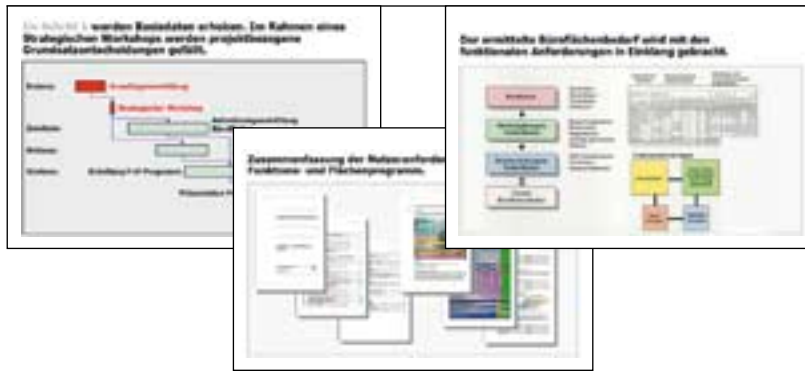


Foto: beigestellt

Christiane Beurle, SOS
Kinderdorf International Head
of Sponsoring Sponsorship
Services.

SOS Kinderdorf International

Professionelle Unterstützung von T.O.C.

CHRISTIANE BEURLE, SOS KINDERDORF INTERNATIONAL
HEAD OF SPONSORING SPONSORSHIP SERVICES &
PROJEKTLITERIN DER STANDORTVERLEGUNG ÜBER DIE
ZUSAMMENARBEIT MIT T.O.C.

Frau Beurle, T.O.C. wurde auf Grund Ihrer Entscheidung in das spannende Projekt der Standortsuche, und Standortplanung eingebunden. Was waren für Sie als Projektverantwortliche die Entscheidungsgründe die Leistungen von Tecno Office Consult in Anspruch zu nehmen?

Beurle: Wir haben professionelle Unterstützung benötigt, die uns bei diesem Projekt begleitet und uns einige Arbeitsschritte abnehmen konnte.

Die Abgrenzung zu den Aufgaben eines Maklerbüros und den Leistungen von T.O.C. sind klar gezogen. Worin bestand für Sie der persönliche Mehrwert einerseits in der Abgrenzung zu Ihrem Makler Büro REMAX COMMERCIAL und den Leistungen von T.O.C. in der Standortsuche?

Beurle: die Abgrenzung war wichtig, da REMAX ja nur den Auftrag der Standortsuche und dann Begleitung bis zum Abschluss des Mietvertrages hatte.

T.O.C. war in diesem Projekt ebenso als Baukoordinator zwischen dem Auftraggeber, sowie der ausführenden Baufirma tätig. Welche Vorteile lagen aus Ihrer Sicht in dieser speziellen Aufgabenstellung innerhalb des Projekts?

Beurle: In unserem Falle wurde der Innenausbau vom Vermieter gemacht und T.O.C. war als Baukoordinator zwischengeschaltet, damit war es schwer als Auftraggeber den Überblick zu bewahren. Für uns wäre es sinnvoller gewesen den kompletten Innenausbau durch T.O.C. durchführen zu lassen, damit sowohl die Qualität der Bauausführung wie auch die besprochenen Zeitpläne und Kostenaufteilung besser eingehalten worden wären.

T.O.C. entwickelte für SOS Kinderdorf International mit Ihnen gemeinsam das neue Bürokonzept, ermittelte den zukünftigen Flächenbedarf und erarbeitet mit Ihrer Designabteilung sehr kostensparend das SOS Interior Design Konzept für die neue Büroflächen im PIER 50. Welche Erwartungen hatten Sie in die neue transparente Büroform und in welcher Weise wurden Ihre Erwartungen erfüllt?

Beurle: Unser intern erarbeiteter Kriterienkatalog wurde ins Bürokonzept aufgenommen und die Brandvorgaben seitens SOS sind ins Interior Design Konzept eingeflossen. Somit wurden unsere Erwartungen voll erfüllt und die Mitarbeiter und

„Da unser Projekt auch Dank des Einsatzes von T.O.C. in der Zeit- als auch in der Budgetvorgabe abgewickelt werden konnte, kann ich T.O.C. nur weiter empfehlen.“

Christiane Beurle

Besucher sind von den neuen Räumen begeistert.

Eine Standortverlegung ist ein sehr komplexes Thema und umfasst eine Vielzahl an Projektschritten, neben dem physischen Umzug von Büromöbel, Akten und Menschen. Würden Sie mit dem Wissen von heute, sich bei Ihrer nächsten Standortsuche,- Standortverlegung wieder an Tecno Office Consult wenden und wenn ja warum?

Beurle: Da unser Projekt auch Dank des Einsatzes der T.O.C. Mitarbeiter sowohl in der Zeit- als auch in der Budgetvorgabe abgewickelt werden konnte, kann ich T.O.C. nur weiterempfehlen. Allerdings hoffe ich, dass wir nun viele Jahre an diesem neuen Standort bleiben können und die nächste Standortsuche lange auf sich warten lässt.

Vielen Dank für das Gespräch!

SOS Kinderdorf International

Ein kleines „Schmuckkästchen“

THOMAS KRISCHKE, GESCHÄFTSFÜHRER DER KGAL ASSET MANAGEMENT ÖSTERREICH GMBH, ÜBER DIE ZUSAMMENARBEIT MIT T.O.C.



Thomas Krischke,
Geschäftsführer der
KGAL Asset Management
Österreich GmbH.

Herr Krischke, Sie sind Geschäftsführer der KGAL Asset Management Österreich GmbH und als solcher Hausherr im PIER 50. Damit waren Sie auch Ansprechpartner in den Mietvertragsverhandlungen seitens KGAL. Ihr Unternehmen besitzt und verwaltet in Österreich über 340.000 Quadratmeter Büro- und Nutzflächen, damit zählen Sie zu den Top Playern am heimischen Immobilien Markt.

SOS Kinderdorf International als neuen Mieter begrüßen zu können ist ein schöner Erfolg. Warum glauben Sie, dass sich am Ende Ihr Gebäude gegenüber den Mitbewerbern durchgesetzt hat?

Krischke: Ausschlaggebend für die Entscheidung Pier 50 waren unseres Erachtens die Lage des Objekts mit der unmittelbaren Nähe zur Wiener Innenstadt, verbunden mit der sehr guten Verkehrsanbindung und der hervorragenden Infrastruktur des Hauses. Ein sicherlich weiterer Grund war mitunter der bestehende gute Mietermix des Officegebäudes mit rund 22.000 Quadratmeter Bürofläche.

Als Immobilien Profi hatten Sie neben den üblichen Vertragsverhandlungen auch mit Tecno Office Consult, als Bauherrenberater zu tun. Was waren Ihre persönlichen Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit T.O.C?

Krischke: Mietflächenumbauten und Mietvertragsverhandlungen gehören nicht unbedingt zum originären Kerngeschäft von Mietinteressenten. Mit Tecno Office Con-

sult an der Seite von SOS Kinderdorf war von Anfang an ein kompetenter Ansprechpartner zur Stelle, der mitunter auch Mietervorstellungen gekonnt durchzusetzen wusste, aber auch für den Bauherrn zeit- und kostenoptimierende Lösungen parat hatte.

Tecno Office Consult entwickelte für SOS Kinderdorf International ein neues Bürokonzept mit belebten Mittelzonen, einer hohen Transparenz durch Glaselemente und einem stimmigen Farbkonzept. Wie sind Sie mit dem Endergebnis der umgebauten Mietflächen als Hausherr zufrieden und hätten Sie sich dieses Ergebnis erwartet?

Krischke: Bereits in der Anfangsphase nach Vorlage der ersten Layoutpläne war klar, hier entsteht ein kleines „Schmuckkästchen“. Das Endergebnis war dadurch wenig überraschend. Die SOS Kinderdorf-Fläche mit rund 2.000 Quadratmeter ist ein Schmuckkästchen. Mit nicht zu verleugnendem Stolz werden von uns diese Flächen gerne als Musterflächen im Pier 50 präsentiert.

Tecno Office Consult war auch für den mieterseitigen Flächenausbau zuständig und koordinierte mit Ihren Professionisten die notwendigen Umbaumaßnahmen, sowie die Einhaltung und Umsetzung der definierten Zeitpläne. Wie wurde die Zusammenarbeit von Ihrem Facility

„Die Zusammenarbeit zwischen T.O.C., unserem FM und Baufirmen war konstruktiv und zielorientiert!“

Thomas Krischke

Manager und Ihrer Baufirma empfunden und gab es aus Ihrer Sicht dadurch Vorteile und wenn ja warum?

Krischke: Die Zusammenarbeit zwischen T.O.C., unseren FM und Baufirmen war konstruktiv und zielorientiert. Der Vorteil mit kompetenten Ansprechpartner auf beiden Seiten hat sowohl zeit- als auch kostenoptimierende Effekte für Mieter und Vermieter.

Was hat Sie persönlich bei diesem Projekt besonders überrascht und würden Sie sich wünschen bei einem Ihrer nächsten Projekte wieder T.O.C. als Bauherrenvertreter im Team eingebunden zu haben?

Krischke: Aus der harten, aber immer fair und zielorientierten Vorgehensweise von T.O.C. schöpft man einen enormen Mehrwert sowohl auf Seiten des Mieters als auch des Vermieters.

Vielen Dank für das Gespräch!

MARKUS KORBELIK, SENIOR CONSULTANT DER TECNO OFFICE CONSULT, ZUR STANDORTSUCHE, -PLANUNG UND -VERLEGUNG.



MARKUS KORBELIK
Tecno Office Consult
Senior Consultant.
Foto: T.O.C.

Sie haben SOS Kinderdorf International bei der Standortsuche,-und Standortplanung betreut, welche notwendigen Projektschritte waren die Eckpfeiler für die gelungene Standortverlegung?

Korblik: Die Eckpfeiler wie bei jedem Projekt liegen in der Genauigkeit der Erhebung. Sind nicht alle Parameter optimal berücksichtigt und aufbereitet, fehlen am Ende wichtige Flächen und das Chaos ist vorprogrammiert!

Wichtig aus meiner Sicht ist sich genug Zeit für die Planung zu belassen, Papier ist geduldig und kann sehr einfach ausgetauscht werden. Beginnt aber ein Projekt mit der Bauphase entstehen Kosten, welche sich bei einer schlechten Planung sehr rasch massiv erhöhen können! Wir gehen bei der Entwicklung eines zukünftigen Flächenbedarfs für ein Unternehmen sehr wissenschaftlich vor. Wir

überprüfen den aktuellen Mitarbeiterbestand, diskutieren mögliche Wachstums-szenarien, entwickeln Standardmöblierungen für alle Bereiche, etc.

Wir sprechen bei der Entwicklung eines Raum,- und Funktionsprogramm nicht nur von der Bürofläche, sondern ermitteln und bewerten den echten Flächenbedarf, inklusive Technikflächen, Nebennutzflächen und Sonderflächen. Das Ziel ist es vor einer Bürostandortsuche zu wissen, welchen Detailflächenbedarf ich als Nutzer benötige. Zu Beginn ist das, unabhängig für welches Gebäude, aber ein perfektes Arbeitsmittel für einen Gebäudevergleich! Durch unser Raum,-und Funktionsprogramm konnten wir im Auswahlverfahren sehr rasch das optimale Bürogebäude in Zusammenarbeit mit REMAX COMMERCIAL ermitteln.

Vielen Dank für das Gespräch!

BERATUNGSINHALTE T.O.C.

SOS KINDERDORF INTERNATIONAL:

- Bedarfsermittlung
- Organisationsberatung
- Change Management
- Unterstützung Flächenfunktionsprogramm
- Erarbeitung Raumbuch
- Unterstützung Standortsuche
- Unterstützung Standortvergleich/ Standortentscheidung
- Projektsteuerung & Projektkoordination
- Baucontrolling
- Massenermittlung & Ausschreibungserstellung
- Ausschreibungsteuerung
- Entwicklung Medientechnikkonzept
- Unterstützung IT Planung
- Belegungs- und Layoutplanung
- Umzugsmanagement
- Mängelmanagement

ING. MARGIT GERMANY, SENIOR CONSULTANT DER TECNO OFFICE CONSULT, STANDORTPLANUNG UND -VERLEGUNG.



ING. MARGIT GERMANY
Tecno Office Consult
Senior Consultant.

Foto: T.O.C.

Frau Germany, Sie waren Speed Surf Weltmeisterin und können somit mit Sicherheit mit Stresssituationen sehr gut umgehen. Sie haben SOS Kinderdorf International bei der Standortplanung, den Detailabstimmungen mit den Professionisten, den kompletten Mieterausbau und in weiterer Folge beim Umzugsmanagement betreut.

Was waren aus Ihrer Sicht die wichtigen Mile Stones für den Projekterfolg der Standortverlegung?

Germany: Auf alle Fälle kann man sagen Speed kills! Gegenüber meinen Wettbewerben im Speed Surfen, ist es bei einem Projekt dieser Grösse wichtig, keine nassen Füsse zu bekommen und als Mediator zwischen den verschiedenen Parteien zu fungieren. Es gibt bei einem Ausbauprojekt immer wieder Überraschungen, die Frage ist nur, wie geht man damit um! Mein Anspruch an ein gelungenes Projekt ist Perfektion für den Kunden zu liefern, Probleme aus dem Wege zu räumen und verbindliche Budgetzusagen, welche nachweislich auch eingehalten werden.

Die T.O.C. Budgetmatrix ist für uns ein sehr wichtiges Tool, es hilft uns die Kosten optimal zu verfolgen und bewahrt den Bauherrn vor bösen Überraschungen.

Es gilt während eines Projekts sehr genau die Interessen des Bauherrn zu wahren. Mein Anspruch ist die absolute Perfektion jedes Professionisten auf der Baustelle! Unzuverlässigkeit, schlechte Bauausführung, oder Zeitverzögerungen sind oft auf einer Baustelle Stolpersteine für den Projekterfolg. Das wöchentliche Baustellenmeeting mit allen Professionisten und zwar auf der Baustelle, sichert die Einhaltung der Baustellenfenster und Probleme können im Regelfall rasch und unbürokratisch vor Ort geklärt werden.

Das Bautagebuch der einzelnen Baufortschritte und die Verfolgung aller projektrelevanten Bauphasen sind sozusagen meine Abendlektüre!

Wenn am Ende eines erfolgreichen Projektes der Bauherr sich für die erbrachte Leistung persönlich bedankt, weiss ich warum ich diesen Beruf so liebe ...

Vielen Dank für das Gespräch!

TIME TABLE

SOS KINDERDORF INTERNATIONAL:

2009 (3 Monate)

- Entwicklung Bürokonzept
- Entwicklung Flächenfunktionsprogramm
- Standortsuche/Standortvergleich

2010 (6 Monate)

- Standortentscheidung
- Standortplanung
- Standortverlegung

Fotos: Markus Korbelik

Impressionen





Foto: fotolia.de

Akustik im Büro – Teil II

Problem mit der Welle

IM BÜRO GELTEN SEIT JAHREN KLARE REGELN, WIE HOCH DIE SCHALLBELASTUNG SEIN DARF. WENIGER BEKANNT UND KLAR GEREGLT IST, AB WANN DAS GESPROCHENE WORT KONZENTRATION UND LEISTUNG MINDERT. WAS GENAU FÜHRT ZU DIESEN EFFEKTEN, WAS IST SCHALL ÜBERHAUPT – UND WAS LÄSST SICH DAGEGEN UNTERNEHMEN?

von Peter H. Feldmann

Die wichtigste Messgröße in der Akustik ist der Schalldruck. Dieser lässt sich einfach und zuverlässig mit einem Mikrofon messen: Eine sehr feine Membran nimmt die Schalldruckschwankungen in der Luft auf und wandelt sie in elektrische Signale um. Nach dem gleichen Prinzip funktioniert unser Ohr. Hier wandelt ein komplizierter Mechanismus die Schalldruckschwankungen in physioelektrische Signale um, die das Gehirn als Schall wahrnimmt. Die Membran des Ohrs kennen wir unter der Bezeichnung Trommelfell.

PHYSIK DES SCHALLS

Schall breitet sich in Wellenform aus. Schallwellen haben – wie Meereswellen auch – Maxima und Minima, also Wellenberge und Wellentäler. Der Abstand von einem Maximum (oder Minimum) zum

nächsten – ein Durchgang durch die Welle – wird als Wellenlänge bezeichnet. Tiefe Töne haben demnach lange Wellenlängen, hohe Töne kurze. Die Höhe eines Tons wird von der Frequenz bestimmt. Sie wird in der Einheit Hertz (Hz) angegeben. Hohe Töne weisen viele Schwingungen pro Sekunde auf (z. B. ein Flötenton: 4.000 Hz), tiefe Töne wenige (z. B. Kontrabass: 125 Hz). Der Mensch kann bei seiner Geburt Frequenzen im Bereich von etwa 20 Hz bis 20.000 Hz wahrnehmen. Frequenzen oberhalb davon werden als Ultraschall bezeichnet. Die obere Frequenzgrenze der Wahrnehmung sinkt pro Lebensjahrzehnt um etwa 1.000 Hz, daher wird als Durchschnittswert für die obere Grenze oft 16.000 Hz angegeben. Regelmäßiger Aufenthalt in lauten Umgebungen (Disco-, Rockkonzertbesuche, lärmintensiver Arbeitsplatz) kann die

Wahrnehmung von hohen Frequenzen zusätzlich verschlechtern.

LÄNGE IST MASSGEBEND

Um zu beurteilen, wie die Schallabsorption in verschiedenen Frequenzbereichen wirkt, ist die Wellenlänge eine wichtige Größe. Die Schallabsorption ist immer dann besonders hoch, wenn mindestens ein Viertel einer Wellenlänge in das absorbierende Material „hineinpasst“. Beispiel: Eine absorbierende Stellwand von 8 cm Dicke ist besonders wirksam für Frequenzen ab etwa 1000 Hz, denn: Die Wellenlänge bei 1000 Hz beträgt 34 cm, ein Viertel davon ist 8,5 cm. Dieser Wert liegt zwar noch etwas über der Stellwanddicke von 8 cm, die absorbierende Wirkung setzt aber schon ein. Oberhalb von 1000 Hz werden die Wellenlängen kürzer, bald passt also

Grundlagen der Akustik



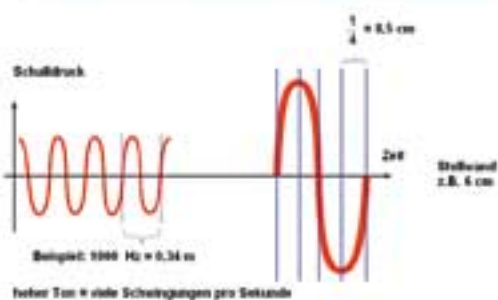
Grundlagen der Akustik

Die Schallabsorption ist am effektivsten wenn die Materialstärke mindestens $\frac{1}{4}$ der Wellenlänge beträgt

Frequenz in Hz	25,5	62	125	250	500	1000	2000	4000
Minimale Dicke in m	16,6	5,4	2,7	1,35	0,68	0,34	0,17	0,085
Minimale Dicke in cm	2,7	0,85	0,43	0,22	0,11	0,055	0,027	0,013

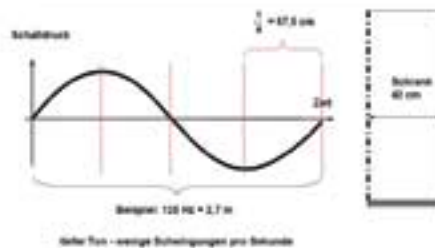
Die Schallabsorption unterschiedlicher Frequenzen benötigt deshalb verschiedene Materialtiefen (-dicken).

Wirksamkeit von Schallabsorption



Hohe Töne haben kurze Wellenlängen und werden gut von Stellwänden absorbiert.

Wirksamkeit von Schallabsorption



Tiefe Töne haben lange Wellenlängen und werden gut von Schränken oder Regalen absorbiert. Für die Büroakustik gilt also: Eine bunte Mischung aus absorbierenden Stellwänden und Schränken macht das gute Klima.

Quelle: König + Neurath AG/ Der Facility Manager

schon deutlich mehr als eine Viertel-Wellenlänge in den Absorber. Ein Schrank von 40 cm Tiefe wirkt dagegen auch bei längeren Wellenlängen, vorausgesetzt, er ist über die ganze Tiefe absorbierend ausgekleidet, was bei einer normalen Nutzung nicht der Fall ist. Dennoch wirken Schränke tiefenabsorbierend. Soll also im Büro der Schall gedämpft werden, ist es sinnvoll, höhenabsorbierende Stellwände und tiefenabsorbierende Schränke bzw. Regale gut zu mischen.

SCHALLDÄMMUNG & SCHALLDÄMPFUNG
Von Schalldämmung spricht man, wenn dem Schall ein Hindernis, etwa in Form einer Wand, in den Weg gestellt und so die Ausbreitung verhindert wird. Das Hindernis wirft den Schall zurück. Schalldämmung bezieht sich also auf die Verhältnis-

se zwischen benachbarten Räumen, beispielsweise zwischen einem (lauten) Callcenter und einem danebenliegenden (leisen, schutzwürdigen) Besprechungsraum. Schalldämmung hingegen meint die Umwandlung von Schallenergie in kinetische Energie – in diesem Fall Wärme, die beim Auftreffen der Schallenergie auf schallabsorbierende Materialien entsteht. Schalldämmung bezieht sich also immer auf die Verhältnisse innerhalb eines geschlossenen Raums, der akustisch bedämpft wird. Weiterhin spielt Schalldämmung in Rohren und Kanälen (z. B. Lüftungsanlagen, Autoauspuff) oder bei Bürogeräten eine wichtige Rolle.

FINK VS. (ROCK)STAR

Die Frage, ob wir ein Schallereignis als belästigend oder beruhigend wahrnehmen,

ist keine Frage von Lautstärke allein – eine Rolle spielt auch die Information, die der Schall übermittelt, und wie wir sie bewerten. Es macht einen Unterschied, ob wir Lärm aus einer Party im Nachbarhaus mit 45 dB wahrnehmen, oder bei gleicher Lautstärke an einem Frühlingstag Vögel zwitschern hören. Oder ob wir bei etwa 80 dB an einer viel befahrenen Autobahn stehen bzw. das gleichlaute Tosen eines Wasserfalls spüren. Gesetzliche Lärmschutzvorschriften und Messverfahren beruhen ausschließlich auf dem gemessenen Schalldruckpegel. Nach dieser Definition wäre beispielsweise Musik mit Lärm gleichzusetzen: Ein Sinfonieorchester hat laut Messgerät den gleichen Mittelungspegel wie die befahrene Autobahn. Das subjektive Empfinden beider Situationen ist jedoch alles andere als gleich ...

Büroimmobilien

Wo steht das beste Bürohaus?

Platz 1 für das Rivergate bei der öffentlichen Verkehrsanbindung. S-Bahn und U-Bahn fahren bis vor die Haustür.



DIE GRÖSSTEN UND MODERNSTEN BÜROHÄUSER DES LANDES RITTERN UM MIETER. T.O.C. HAT SIEBEN TOP-STANDORTE IN WIEN UND UMGEBUNG ZUSAMMEN MIT DEM GEWINN BEWERTET UND ZEIGT IHRE STÄRKEN UND SCHWÄCHEN.

von Robert Wiedersich/Gewinn

Wer mit Ewald Stückler und seinen Mitarbeitern durch ein Bürohaus geht, braucht viel Zeit. Denn Stückler sieht alles, was dem normalen Büromieter nicht auf den ersten Blick auffällt, auf den zweiten Blick aber viel Ärger verursachen kann. Entspricht die Klimaanlage dem neuesten Stand oder erhöht ein unangenehm kalter Luftzug bloß die Zahl der Krankenstände? Sind die Fluchtwege auch für die vielen Mitarbeiter eines Großraumbüros breit genug? Hält der Sonnenschutz die Hitze wirklich draußen? Ist die Garageneinfahrt nur für Smart-Fahrer groß genug oder kommt auch der 7er-BMW des Chefs kratzerfrei zum Parkplatz? Lässt die Pflege des schönen Parks vor dem Büro die Betriebskosten explodieren?

Stückler ist Geschäftsführer von T.O.C. Tecno Office Consult. Er berät Firmen bei der Suche nach dem perfekten Standort. Für GEWINN hat das Expertenteam von T.O.C. bereits zum zweiten Mal sieben moderne Bürohausgroßprojekte unter die Lupe genommen – teilweise noch bevor die ersten Mieter eingezogen sind. Und die Mieter können es sich momentan leisten, wählerisch zu sein. Das Angebot an neuen Flächen steigt weiter an, insgesamt stehen in Wien zwischen 500.000 und 600.000 Quadratmeter leer.

Mit Ausnahme des Campus 21, der noch in Niederösterreich liegt, befinden sich alle geprüften Objekte in Wien. Einerseits um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, andererseits werden ähnlich große Bü-

rohäuser in den Bundesländern schlicht nicht gebaut. So wurden im Jahr 2009 in ganz Graz 36.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt, während allein das neu errichtete Rivergate am Wiener Handelskai über 50.000 Quadratmeter zur Vermietung anbietet.

DIE BESTE LAGE

Das schönste Bürohaus mit der effizientesten Fläche und besten Technik wird lange leer stehen, wenn die Lage nicht passt und es für die Mieter mühsam zu erreichen ist. Mit einer Bushaltestelle allein ist das Thema öffentliche Verkehrsmittel nicht erledigt. Hier haben die Planer offensichtlich aus den Fehlern der Vergangenheit gelernt. Alle Wiener Standorte

Die Architektur des Viertel Zwei kam bei den Experten am besten an. Das Campus-Konzept mit unterschiedlichen Bürohäusern überzeugte auch viele Großunternehmen wie OMV, Schenker, Novartis oder Unilever, die hier ihre neuen Zentralen gegenüber des grünen Praters ansiedelten.



Foto: Marximum

Das Marximum bei den Gasometern besteht aus fünf frei stehenden Gebäuden. Das kommt bei Firmen gut an, die ihr Haus nicht mit anderen Mietern teilen wollen.

Foto: beyer.co.at

haben eine U-Bahn-Station vor der Haustür, TownTown sogar zwei. Der Catamaran wird im Oktober über die verlängerte U2 erreichbar sein. Nur der Campus 21 in Brunn am Gebirge ist nicht direkt an das U-Bahn-Netz angeschlossen. Und wer hat die beste öffentliche Verkehrsanbindung von allen? „Das Rivergate belegt hier Platz eins“, urteilt Stückler. Das von Rene Benkos Signa soeben fertiggestellte Gebäude neben dem Millennium Tower ist nur 20 Meter von der U6 und der Schnellbahn-Station entfernt, dazu kommen Bus- und Straßenbahnlinien und ein dichtes Radwegenetz. Top: Für Fahrräder gibt es einen 100 Plätze großen, hellen und sicheren Abstellraum, samt angedockten Duschen und Garderoben für die Biker.

Was die Autobahnanschlüsse betrifft sind alle Standorte perfekt erschlossen. Marximum, TownTown, Viertel Zwei, Catamaran und Euro Plaza liegen nahe an der Südosttangente. So schafft man es in unter 20 Minuten zum Flughafen. Vom Rivergate ist man schnell auf der Donauuferautobahn und vom Campus 21 über die hauseigene Autobahnauffahrt sofort auf Außenring- und Südautobahn, Tangente und S1 Richtung Flughafen.

DIE SCHÖNSTE ARCHITEKTUR

„Das Viertel Zwei hat die modernste Architektur, die auch den internationalen Vergleich nicht scheuen muss“, sagt Stückler, der sich bei Campus 21 und Euro Plaza punkto Optik mehr Mut gewünscht hätte. Immerhin spricht ein beeindruckendes Gebäude auch leichter potenzielle Mieter

an und ist gut für deren Image. Tatsächlich punktet das Viertel Zwei im Prater, in dem Firmen wie OMV, Schenker oder Unilever ihre Zentralen haben, mit einer Vielzahl unverwechselbarer Bürohäuser, die sich trotzdem zu einem gelungenen Ensemble fügen. Als Zentrum dient ein künstlicher See, umgeben von einer autofreien Parklandschaft.

Auf einzelne kleinere Bürohäuser anstelle eines großen setzen auch Euro Plaza und Marximum. Der Vorteil: Firmen mieten ein ganzes Gebäude, setzen ihr Logo drauf und schon hat man ein klar erkennbares Own Company Building, ohne in der Mietermasse unterzugehen. Stückler: „Derzeit hat man im Marximum die beste Möglichkeit, ein Own Company Building zu realisieren.“ Von fünf Häusern wurde erst eines vollständig vermietet.

Das Rivergate geht den umgekehrten Weg. Es hat seine 50.000 Quadratmeter Fläche in ein Gebäude gepackt, das durch seine gewölbte Form nicht minder markant ist. Fazit: Das Haus fällt selbst direkt neben dem 200 Meter hohen Millennium Tower auf und ermöglicht auch von den hinteren Büros noch einen schönen Blick auf die Donau.

DIE GRÜNSTE TECHNIK

Bei der Nutzung umweltfreundlicher Technik haben Rivergate und Town Town die Nase vorn. Beide nutzen Geothermie, TownTown kühlt mittels Fernkälte. Angenehm und mit geringem Energieverbrauch verbunden ist auch die Klimatisierung mittels Bauteilaktivierung. Dabei

wird über Kühlschläuche die Decke gekühlt und es kommt zu keiner Zugluft. Für TownTown-Boss Michael Kraus ein klarer Vorteil: „Wir blasen den Leuten nicht die kalte Luft ins Gnack.“ Der Nachteil: Die Temperaturabsenkung dauert länger. Karl-Heinz-Strauss, Entwickler des Euro Plaza und neuer Chef des Baukonzerns Porr, will die optimale Lösung gefunden haben: „Wir kühlen mit Kühlbalken. Das schafft die Behaglichkeit einer Bauteilaktivierung und die Leistung eines Fancoils.“ Fancoils sind einzelne kleine Klimageräte. Sie gelten mittlerweile als veraltet. Nur im Catamaran wird die Kühlung noch über Fancoils erledigt. Für die Kühlung ist außerdem der Sonnenschutz wichtig. Nur ein außen angebrachter Sonnenschutz – besonders auffällig ist dieser am Rivergate – hält die Hitze wirklich draußen.

In allen bewerteten Bürohäusern sind die Fenster zusätzlich zu öffnen oder lassen sich zumindest kippen. „Die Mitarbeiter wollen natürliche Luft bekommen. Energietechnisch bringt das aber nichts, denn im Sommer kommt so die heiße Luft nach drinnen“, meint Stückler.

DIE EFFIZIENTESTE FLÄCHE

Wie hohe Kosten ein Büro verursacht, hängt stark von der Nutzbarkeit der Flächen ab. Tote Flächen wie große Empfangsbereiche oder überdimensionierte Teeküchen bedeuten zusätzlich zu zahlende Quadratmeter. „Euro Plaza und Viertel Zwei haben durch einen optimalen Grundriss und einen geringen Nebenflächenan-

Bürohausvergleich

Foto: Campus 21



Im Campus 21 stehen Kleinbüros ab 15 Quadratmeter zur Verfügung. Im Viertel Zwei muss man mindestens 500 Quadratmeter mieten.

Foto: Catamaran



Die markanten Glasboxen am Dach stehen noch frei. Ab Oktober hält die U2 direkt vor dem Gebäude.

Foto: Euro Plaza



Euro Plaza hat durch seinen optimalen Grundriss und einen geringen Nebenflächenanteil bei der Flächeneffizienz die Nase vorn.

Bürohausvergleich: Alle Daten & Fakten

	Campus 21	Catamaran	Euro Plaza	Marximum	Rivergate
Adresse	Liebermannstr. Europaring, 2345 Brunn am Gebirge	Handelskai 348, 1020 Wien	Am Euro Platz, 1120 Wien	Modecenterstraße 17, 1100 Wien	Handelskai 92, 1200 Wien
Vermieter	ECO Business-Immobilien AG	HK 348 Vermögensverwaltung	Strauss & Partner	Hochtief Development Austria	Office Center Handelskai*
Homepage (www.)	campus21.at	catamaran-offices.at	europlaza.at	marximum.at	rivergate.at
Architekt	ATP	B & M Architektur	Heinz Neumann	Gobiet & Partner	Auer + Weber + Assoziierte
Gesamtfläche (Brutto) in m²	51.600	60.100	156.000	43.669	91.443
Bürofläche	40.300	41.000	142.300	40.350	45.100
Lager/Archiv	10.000	1.370	7.600	1.600	1.900
Anzahl der Geschosse	7	10	6	9	12
Zentraler Empfangsbereich	–	✓	✓	✓	✓
Own Company Building	✓	–	✓	✓	–
Lärmbelästigung	bedingt	bedingt	keine	keine	keine
Flächeneffizienz (in m²)	★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★ ★
Achsraaster/Raumtiefe	2-25/2-25	3,6-7,5/5,5-7	1,35/4,6-5,9	1,35/4,5-6,5	1,3/4,4-6,4
Raumhöhe	2,7-3	2,8-2,88	2,8-3,27	2,8-3,2	2,85
kleinste Mieteinheit	15	416	15	400	290
Erreichbar m. Öffis u. Auto	★ ★ ★	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
U-Bahn/S-Bahn	–	U2 (ab Oktober)	U6/S-Bahnhof Wien-Meidling	U3	U6/6 S-Bahn-Linien
Bus	✓ z.B. Shuttlebus zur U6	✓	✓ 9 Bus-Linien	✓	✓ 5A, 11A
Straßenbahn	–	–	✓ 62	–	✓ 2, 31, 33
Garagenplätze	700	323	1.819	359	500
Autobahn-Anschluss	A2, A22, A23, A21, S1	A21, A22, A4	A2, A22, A23, A21, S1	A21, A22, A4	A22, A21
Fahrzeit z. Zentrum/Flughafen	18'/18'	15'/20'	12'/18'	10'/10'	10'/15'
Infrastruktur	★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★ ★
Gastronomie/ Nahversorgung	drei Restaurants	Restaurant	Restaurant, Bäcker, Merkur	Restaurant/Gasometer	Mc Donald's, Bäckerei/ Millenium City
Fitnesscenter	Manhattan	–	–	–	Holmes Place/Millenium City
Sonstiges	Kindergarten	direkt an Prater u. Donauinsel	Gesundheitszentrum, Catering	–	direkt an der Donauinsel
Ausstattung, Technik, Energie	★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
Klimatisierung	Lüftung mit Zweifach-Luftwechsel	Fancoils	Kühlbalken	Kühldecke	Bauteilaktivierung
Sonnenschutz außen	✓	–	✓	✓	✓
Fenster offenbar	✓	✓	✓	✓	✓
genutzte Alternativennergien	–	–	–	Fernwärme	Grundwasser, Geothermie, Fernwärme
Preis/Leistung (in Euro)	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
Nettomiete/m² (in Euro)	9,90 bis 12,50	12,50 bis 16,90	12,50 bis 15,00	12,20 bis 13,90	12,50 bis 17,90
Betriebskosten (in Euro)	2,32 bis 2,98		2,17 bis 3,62	1,95	
Kühlung (in Euro)		3,60	0,38 bis 0,92	1,00	3,50
Heizung (in Euro)	0,40 bis 0,50		0,34 bis 0,50		
Garagenplatz (in Euro)	50,00 bis 70,00	90,00	80,00	95,00 bis 105,00	140,00

*) Immobilienerichtungs GmbH & Co KG

Foto: TownTown



TownTown im dritten Bezirk fällt durch seine breite Piazza mit rotem Asphalt auf. Gekühlt wird hier mit umweltfreundlicher Fernkälte.

Foto: T.O.C.



Wie die Büros von T.O.C. geprüft wurden

Die Unternehmensberatung T.O.C. Tecno Office Consult hat sich auf Büroimmobilien spezialisiert. Sie berät sowohl Unternehmen bei der Wahl des besten Standorts als auch Bauherren bei der Optimierung ihrer Immobilie nach wirtschaftlichen Kriterien. T.O.C.-Geschäftsführer Ewald Stückler (im Bild 1. von rechts), Architekt Christian Pistauer und Senior Consultant Margit Germany waren mehrere Monate mit der Datenerhebung und der Begehung der Objekte beschäftigt. Danach bewerteten die Experten jedes Objekt auf einer fünfstufigen Bewertungsmatrix. Bis zu fünf Sterne wurden einerseits für Gebäudedaten wie nutzbare Bürofläche oder Klimatisierung vergeben. Andererseits nahmen die Prüfer auch die Infrastruktur im Haus und darum herum unter die Lupe. So punktete man mit der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der Qualität der Nahversorgung/Gastronomie. Genau erhoben wurde natürlich auch die Höhe der Miete und der Betriebs- und Energiekosten. Insgesamt umfasste der Kriterienkatalog mehr als 50 Fragen.

DAS BESTE PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNIS

Hier stellt Tester Stückler allen Standorten relativ gute Noten aus: „Für das Niveau, das in Österreich geboten wird, sind die Mieten moderat.“ Ein Kostenvergleich zahlt sich aber dennoch aus. Die Mieten liegen zwischen neun Euro (Einstiegsbereich Campus 21) und 18 Euro (teuerste Flächen in Viertel Zwei und TownTown). Stückler rät aber, nicht nur nach der Nettomiete pro Quadratmeter zu gehen: „Oft sind Gebäude trotz höherer Miete durch geringeren Flächenbedarf oder niedrigere Betriebskosten das bessere Geschäft.“

Bei den Betriebskosten inklusive Heizung und Kühlung muss man im besten Fall mit Werten zwischen drei und vier Euro rechnen. Am günstigsten sind hier Marximium und Campus 21. Spitzenreiter bei den Betriebskosten ist das Viertel Zwei mit 4,1 bis 4,25 Euro inklusive Heizung und Kühlung.

teil bei der Flächeneffizienz die Nase vorn. TownTown, Rivergate und Marximium sind ebenfalls sehr gut einzustufen“, so Stückler, der kritisiert: „Der Campus 21 fällt durch ein hohes Maß an Verkehrsflächen auf. Das wirkt sich auf die nutzbare Mietfläche negativ aus.“ Weniger auszusetzen hatten die Experten an der riesigen Eingangshalle im Euro Plaza, die gleichzeitig ein voll ausgestatteter Veranstaltungsbereich ist.

Vom Grundriss der Gebäude hängt auch die Umsetzung der optimalen Büroform ab, z. B. Großraum-, Team- oder Einzelbüro. „Viertel Zwei, TownTown, Marximium, Euro Plaza und Rivergate lassen hier keine Wünsche offen“, lobt Stückler, während Catamaran und Campus 21 kleine Schwächen haben. Dafür bieten der Campus 21 und auch Euro Plaza die Möglichkeit, Kleinbüros ab 15 Quadratmeter zu mieten. Die Allgemeinflächen wie Sanitäreanlage oder Küche teilt man sich mit anderen Mietern.

Kleinbüros sind nicht selbstverständlich. Das Viertel Zwei eignet sich beispielsweise erst für Firmen, die Flächen ab 500 Quadratmeter benötigen, im Rivergate geht es bei 290 Quadratmetern los.

DIE BESTE INFRASTRUKTUR

Große Unterschiede gibt es bei der Infrastruktur am und um die Standorte. Im Bereich Work-Life-Balance punktet das Viertel Zwei mit seiner Nähe zum grünen Prater, vom Rivergate ist es nur ein Sprung auf die Donauinsel. Fitness Center haben Rivergate (gegenüber in der Millennium City), TownTown, Viertel Zwei und Campus 21. Die letzten drei verfügen auch über eigene Kindergärten. „Das Euro Plaza hat mit seinem neuen beliebten Großrestaurant als Herzstück der Anlage ein früheres Manko in der Infrastruktur ausgelöscht. Das Rivergate hat bei der Gastronomie noch Aufholbedarf. Im Moment gibt es nur einen McDonald's im Haus“, sagt Stückler. Jedoch gibt es in der gegenüber liegenden Millennium City bereits ein großes Gastro- und Shoppingangebot. Auch von Viertel Zwei (Stadion Center) und Marximium (Gasometer) erreicht man Einkaufszentren zu Fuß. Im Marximium selbst spielt sich bis auf ein Restaurant aber auch noch nicht besonders viel ab. Für mehr Leben müssen erst weitere Mieter sorgen. Als ausbaufähig bezeichnet Stückler das Infrastrukturangebot bei Catamaran und Campus 21. Die Gegend um den Catamaran soll sich allerdings in den nächsten Jahren noch deutlich entwickeln.

TownTown	Viertel Zwei
Thomas-Kleist-Platz, 1030 Wien	Vorgartenstraße, 1020 Wien
KGAL, CommerzReal, STC AG	Viertel Zwei Entwicklung GmbH
towntown.at	viertelzwei.at
Baumschlager-Eberle	u. a. henke & schreieck
128.000	120.000
88.000	78.000
7.000	6.725
3-22	4-23
✓	–
✓	✓
keine Angabe	keine Angabe
★★★★	★★★★★
5,6/4-7	1,33/4,8-6,1
2,8-3	3
keine Angabe	500
★★★★	★★★★
U3	U2
✓	✓
✓	–
650	700
A21, A22, A4	A21, A22, A4
7/10'	10/15'
★★★★	★★★★
mehrere Restaurants, Bäcker	mehrere Restaurants, Hotel, Bäcker
Injoy	Hotel Courtyard by Marriott
Kindergarten	Kindergarten
★★★★	★★★★★
Betonkernaktivierung	Bauteilaktivierung
✓	–
✓	✓
Fernkälte, Solarenergie	Fernwärme
★★★★★	★★★★★
11,00 bis 18,00	13,00 bis 18,00
2,30 bis 3,00	
keine Angabe	4,10 bis 4,25
verbrauchsabhängig	
126,00 bis 152,00	105,00

Quelle: Gewinn, T.O.C.



Johannes Hinterberger,
Geschäftsführer von „meinautohaus“.

„meinautohaus“

Müssen Luxusautos Luxus sein?

Hinterberger: Luxus ist eine sehr persönliche Definition, die jeder für sich anders auslegt. Ist es Luxus, sich ein besonders sportliches Fahrzeug zu kaufen? Liegt Luxus in außergewöhnlichem Komfort? Sind es besondere Features, die Luxus ausmachen? Ist es schlicht der Preis eines Automobils, der es zum Luxus macht? Oder ist es Luxus, jemanden zu haben, der sämtliche Belange rund um das Auto – von der Beratung über die Beschaffung, den Verkauf, die Betreuung, die Koordination aller mit dem Fahrzeug in Zusammenhang

stehenden Servicetätigkeiten – persönlich für einen erledigt?

Für mich ist es eine Herausforderung, Menschen dabei zu unterstützen, sich ihren persönlichen Luxus zu leisten – und leisten zu können.

Was empfehlen Sie Kunden, die sich gerne ein Luxusauto zulegen möchten?

Hinterberger: Um beim Konzept meines Autohauses zu bleiben: Grundsätzlich reicht für eine erste Annäherung die Idee,



Fotos: „meinautohaus“

**KONTAKT:**

„meinautohaus“
Guttenbergstraße 7, 2514 Traiskirchen
(gg. tel. Voranmeldung),
Tel.: +43 664 513 68 89,
hinterberger@meinautohaus.at,
www.meinautohaus.at

in welche Richtung es gehen soll. Schließlich unterscheiden sich beispielsweise Jaguar und Porsche nicht nur in Herkunft und Marke, sondern in deren grundlegenden Philosophie. Als sehr wichtig erachte ich nicht nur das „look“, sondern auch das „feel“: In Zeiten elektronischer Recherche, Infosammlung und Kaufvergleiche rückt das „Erlebnis Automobil“ oftmals in den Hintergrund. Zahlen, Daten, Fakten sind allerdings zweitrangig, wenn das Automobil nicht das vermitteln kann, was der Käufer sich ursprünglich davon erhoffte: Spaß, Freude, die Lust am Fahren ... Ich ermutige meine Kunden immer zur persönlichen Probefahrt und dazu, Neues auszuprobieren, zu vergleichen.

Nur so werden sie in der Lage sein, nicht nur die Persönlichkeit eines Fahrzeuges kennen zu lernen, sondern auch die tat-

sächliche Qualität zu beurteilen und zu „erfahren“.

Was macht „meinautohaus“ gegenüber anderen Autohäusern so einzigartig?

Hinterberger: Meine persönliche Kapazität möchte ich einer exklusiven Kundenschnittmenge widmen, deren Ansprüche zu Recht ein außergewöhnliches Qualitätsniveau voraussetzen. Ich investiere einen großen Teil meiner Zeit in die persönliche Betreuung und Beratung meiner Kunden. Für mich endet die Geschäftsverbindung nicht mit dem erfolgreichen Abschluss des Verkaufsgeschäftes. Ich begleite meine Kunden auch nach dem Kauf ihres Wunsch-Produktes weiterhin gerne bei allen Fragen der Wartung, Instandhaltung und Reparatur. Nicht zuletzt wähle ich je-

des Fahrzeug, das ich ankaufe, persönlich aus und erwerbe es nach höchsten Qualitätsstandards.

Worin besteht der Vorteil, ein Fahrzeug bei „meinautohaus“ zu erwerben?

Hinterberger: Der Vorteil liegt in der Flexibilität, die ein Unternehmen wie „meinautohaus“ bietet. Meine Kunden haben einen einzigen Ansprechpartner. Informations- oder Zeitverluste sind daher von vornherein ausgeschlossen.

Durch meine persönliche Identifikation mit außergewöhnlichen Automobilen können meine Kunden darauf vertrauen, unverwechselbare, makellose Fahrzeuge bei mir zu finden.

Vielen Dank für das Gespräch!



Head Office:

Währinger Straße 48, A-1090 Wien
Tel.: +43 1 319 12 81, Fax: +43 1 319 12 07
office@tecno.at, www.tecno.at