

# Bulletin

Wir bewegen Bürowelten



# Wagner biro

## Im Interview

---

Holdingsvorstand  
Mag. Gerhard Klambauer,  
berichtet über die Erfahrungen  
zur Standortverlegung  
der Wagner-Biro AG in den  
Saturn Tower.

//Seite III

## Impressionen

---

Visuelle Eindrücke –  
hochwertig fotografiert.

//Seite XX

## Im Zeitraffer

---

Das komplette Projekt  
im schematischen Überblick.

//Seite XXVI

# EDITORIAL



„Wenn wir heute so oft über Unternehmenskultur sprechen, dann meinen wir damit in Wirklichkeit die Zieldefinition von gemeinsamen Werten und Visionen. Diese Ziele und Werte müssen von der Unternehmensführung nicht nur definiert und verkündet werden, sondern vor allen Dingen auch selbst vorgelebt werden.“

**Ewald Johannes Stückler**



## Die Erfolgsgeschichte einer perfekten Standortverlegung



Die Waagner-Biro Gruppe hat sich für Tecno Office Consult bei der Unterstützung ihrer Standortverlegung und Standortplanung entschieden.

T.O.C. entwickelte mit den Vorständen der Waagner-Biro Gruppe ein neues Bürokonzept, als Basis für

den zukünftigen Flächenbedarf und erarbeitete das Flächenfunktionsprogramm. In weitere Folge wurden die verschiedenen möglichen zukünftigen 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 Waagner-Biro Gruppe, die Ergebnisse des Flächenfunktionsprogramms der T.O.C., sowie die begleitende Bauherrenberatung als Generalplaner, waren der Garant für eine perfekte Standortverlegung der Waagner-Biro Gruppe!

Viel Spaß beim Lesen!

Ewald Johannes Stückler  
Geschäftsführer T.O.C.

## Anspruchsvolle architektonische Konzepte



Seit Beginn meiner unternehmerischen Tätigkeit habe ich immer besonderen Wert auf das optische Erscheinungsbild der von mir geführten Unternehmen gelegt – von den Gebäuden bis hin zu den einzelnen Arbeitsplätzen. Besonders lag mir dabei stets hohe Transparenz am Herzen, um Arbeiten und

Abläufe sichtbar zu machen. Durchsichtige Strukturen ziehen sich daher wie ein roter Faden durch alle „meine“ Projekte. Ob es Funder war, Jenbacher, Binder+Co, Wild, Auricon oder auch Hypo Alpe Adria – überall ist es mir gelungen, anspruchsvolle architektonische Konzepte für Büro-, aber auch für Produktionsgebäude zu initiieren bzw. umzusetzen.

Abgesehen von meinem persönlichen Interesse an Architektur und Kunst stand hinter diesen Projekten stets die Überzeugung, dass eine anspruchsvolle ästhetische Gestaltung in mehrfacher Weise positive Rückwirkungen erzielt. Nach außen, indem sie den hohen Qualitätsanspruch des jeweiligen Unternehmens unmittelbar deutlich macht. Und nach innen, indem sie Identifikation und Selbstwertgefühl der Mitarbeiter – und damit auch deren Auftreten gegenüber den Kunden – stärkt. Zum Vorteil des Unternehmens, seiner Mitarbeiter, aber auch seiner Eigentümer. Oft traf ich damit anfangs auf den Widerstand von Management bzw. Belegschaft. Der allgemeine Konsens über die ästhetische Qualität der Ergebnisse und das deutlich verbesserte Arbeitsumfeld haben sie aber letztlich immer überzeugt.

Das jüngste Vorhaben betraf nun die Waagner-Biro Gruppe, die als bevorzugter Partner international renommierter Architekten unter einem besonderen Anspruch steht. Wie schon in meinen früheren Projekten legte ich deshalb größtes Augenmerk auf die Auswahl professioneller Partner – insbesondere in Sachen Architektur und Design. In Zusammenarbeit mit den beauftragten Architekten Schlögl & Süß habe ich mich auch bei Waagner-Biro wieder maßgeblich in die ästhetische Gestaltung der Arbeitsplätze, das Farb- und Materialkonzept sowie die Ausstattung – von der Möbelauswahl über die Bepflanzung bis hin zur Auswahl der Bilder – eingebracht. Das gemeinsam erzielte Ergebnis kann sich, so denke ich, sehen lassen und findet sowohl inner- wie auch außerhalb des Unternehmens großen Anklang.

Professionell unterstützt wurden die Realisierung der neuen Räumlichkeiten sowie die logistisch anspruchsvolle Übersiedlung von Tecno Office Consult, der ich dafür an dieser Stelle herzlich danke.

Dkfm. Herbert W. Liaunig  
Vorsitzender des Aufsichtsrats, Waagner-Biro AG

Tecno Office Consult/T.O.C.

# Professionalität gepaart mit ausgezeichnetem Ruf



MAG. GERHARD KLAMBAUER, VORSTANDSVORSITZENDER DER WAAGNER-BIRO, ÜBER EINE PERFEKTE ZUSAMMENARBEIT.

**Sie haben sich für eine komplette Standortverlegung Ihrer Unternehmensgruppe entschieden. Was waren für Sie die persönlichen Ziele, respektive Leitplanken zur Findung eines neuen Bürostandortes?**

*Klambauer:* Ausgangsbasis eines solchen Projektes ist natürlich immer die Zufriedenheit der Mitarbeiter, die ja tagtäglich mit ihrem neuen Arbeitsplatz konfrontiert sind und deren Motivation stark vom Arbeitsumfeld beeinflusst wird. Entscheidungskriterien waren öffentliche Erreichbarkeit, Modernität des Gebäudes, Ausweitungsoptionen, Kosten-Nutzen-Relation.



**Mag. Gerhard Klambauer,**  
Vorstandsvorsitzender der  
Waagner-Biro.

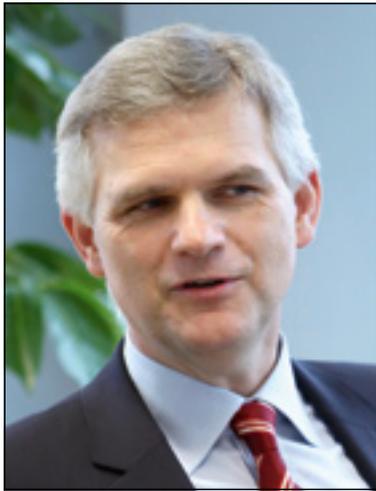
**Was waren für Ihre Unternehmensgruppe die Entscheidungsgründe Tecno Office Consult als Generalplaner und Bauher-**

**renberater mit der Standortsuche und in weiterer Folge mit der Standortplanung zu beauftragen?**

*Klambauer:* Entscheidungsgründe für einen Geschäftspartner sind für uns immer die Einschätzung an Professionalität für eine bestimmte Aufgabe. Da die Auswahl eines neuen Standortes für ein Unternehmen ja eine Aufgabe ist, die sich nur alle 10 bis 20 Jahre einmal ergibt, wandten wir uns über Empfehlungen an Tecno Office Consult, die einen ausgezeichneten Ruf in der Branche genießt und schlussendlich hat auch die

„Mit den Optionen steigen die Wünsche, die wie immer nicht für alle erfüllbar sind. Auch das kann man akzeptieren!“

Mag. Gerhard Klambauer



Chemie zwischen den handelnden Personen gut gepasst.

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

*Klambauer:* Na ja, mit den Glaswänden in den Büros hatten wir so einige Anpassungsschwierigkeiten, waren wir es doch gewohnt, „hinter geschlossenen Türen“ zu arbeiten. Nach nunmehr 3 Monaten Eingewöhnungsphase haben sich die Wogen aber geglättet und wir genießen die Offenheit und die Großzügigkeit der Räume mittlerweile.

**Worin liegen aus Ihrer Sicht die Vorteile, sich bereits bei der geplanten Standortsuche neben einem klassischen Maklerbüro, ein Unternehmen wie Tecno Office Consult ins Boot zu holen?**

*Klambauer:* Mir persönlich ist es einfach lieber, einen neutralen Berater an der Seite zu haben, der ausschließlich in meinem Auftrag handelt und kein zweites Interesse im Auge hat. Das erscheint mir bei Maklern ja nicht immer der Fall zu sein.

**Hätte es aus Ihrer Erfahrung Sinn gemacht, dass ein Maklerbüro neben seinen Kernkompetenzen in der Vermietung, auch die Leistungen der Tecno Office Consult angeboten hätte, sozusagen alles aus einer Hand, oder sehen Sie diese Abgrenzung der Leistungen als einen Vorteil für den Auftraggeber bei der Immobiliensuche?**

*Klambauer:* S.o., die Abgrenzung macht aus Objektivitätsgründen absolut Sinn!

**Wie wurde in Ihrem Unternehmen die Einbindung externer Beratungsunternehmen in die verschiedenen Planungs- und Entscheidungsprozesse intern gesehen?**

*Klambauer:* Auch hier haben wir Berater dringend gebraucht. Immer wieder stellte sich die Frage: „Wie machte man dieses und jenes in anderen Projekten?“ und wir haben uns in vielen Dingen einfach auf die Erfahrung des Beraters verlassen.

**Inwieweit hat die Unterstützung von Tecno Office Consult zum Gelingen der Standortverlegung in den Saturn Tower beigetragen?**

*Klambauer:* Ich glaube, wir hätten diese Arbeit selbst in diesem sehr engen Zeitrahmen nicht leisten können. Allein die sehr professionelle strikte Organisation aller Entscheidungsprozesse hat uns massiv geholfen, den geplanten Umzugstermin einzuhalten.

**Was würden Sie Unternehmen bei der Suche nach einer neuen Büroimmobilien und welche Erfahrungen nehmen Sie persönlich aus diesem Großprojekt mit?**

*Klambauer:* Früh genug starten, klare Vorgaben, auch im Detail, Fachleute einbeziehen, große Longlist akzeptieren und auch besichtigen.

Erfahrungen: Mit den Optionen steigen die Wünsche, die wie immer nicht für alle erfüllbar sind. Auch das kann man akzeptieren!

Vielen Dank für das Gespräch!





„Für uns ein wesentlicher Milestone war die Entwicklung eines nachhaltigen Bürokonzeptes abgestimmt auf unsere Bedürfnisse von übermorgen! Tecno Office Consult hat mit uns gemeinsam dieses Konzept entwickelt und durch eine neue Transparenz und Flexibilität in der Nutzung aller Bereiche, dass von uns gewünschte und definierte Ziel perfekt umgesetzt.“

**Othmar Sailer**

*Vorstandsmitglied Waagner-Biro Gruppe*



## Das Raumkonzept

Mehrere Strategieworkshop's mit den Führungskräften der Waagner-Biro Gruppe waren notwendig um das optimale Raumkonzept für das Unternehmen zu erarbeiten. Mit dem Flächenfunktionsprogramm der Tecno Office Consult, konnten alle Bürobereiche im Detail erfasst und in weiterer Folge in ein Raumbuch zum optimalen Standortvergleich eingepflegt werden. Durch die Definition von zukünftigen Möblierungsstandards und Erarbeitung von Flächenstandards für die verschiedenen Bereiche, konnte eine Flächeneinsparung von bis zu 30 Prozent in einzelnen Abteilungen erreicht werden. Das neue Bürokonzept Open Landscape, kombiniert mit Think Tanks und maximaler Transparenz durch Glaswände, brachte eine neue offene Unternehmenskultur in die Unternehmen der Waagner-Biro Gruppe.







„Wir haben von T.O.C. eine sehr kompetente Unterstützung in der Umsetzung unserer neuen Büroorganisation/Büroplanung erhalten. Die sehr gute transparente Aufbereitung der Belegungspläne und in weiterer Folge die Abstimmungsgespräche mit den einzelnen Abteilungen, haben in einem hohen Maße zur heutigen Mitarbeiter Akzeptanz beigetragen. Ebenso hat uns T.O.C. in der Komplexität der notwendigen Medientechnikanforderungen perfekt unterstützt und für uns ein optimiertes Medienkonzept erarbeitet!“

**Wolfgang Staufer**

*Vorstandsmitglied Waagner-Biro Austria  
Stage Systems AG*



## Die Mitarbeiterakzeptanz

Die Mitarbeiter der Waagner-Biro Gruppe wurden von der Geschäftsführung von Anfang an in die Planung der neuen Büroräumlichkeiten eingebunden. Es gab vor Planfreigabe Einzelgespräche mit jeder Abteilung zur Erarbeitung der persönlichen Bedürfnisse innerhalb des definierten Bürokonzepts. Ebenso wurden mittels Kommunikationsmanagements die Mitarbeiter bereits vor der Besiedlung über die einzelnen Baufortschritte informiert. Eine organisierte Baustellenparty am alten Standort, ein durch T.O.C. erstelltes Umzugshandbuch waren unter anderem wichtige Mile Stone zur Mitarbeitereinbindung in das Grossprojekt der Standortverlegung.







„Die optimale Projektsteuerung, Mengenermittlung und Produktfindung, sowie ein entsprechendes Ausschreibungsmanagement haben die Einbindung der Beratungsleistung T.O.C. mehr als gerechtfertigt. Die Qualität des gut eingespielten Teams hat einfach gepasst. Die Abstimmung der durch T.O.C. erstellten Belegungspläne für sämtliches Mobiliar, Sondermobiliar, Medientechnik, etc. sowie die entsprechende Massenermittlung hat ebenso hervorragend funktioniert. Die gemeinsamen Vergabegespräche waren durchwegs sehr gut vorbereitet, strukturiert und erfolgreich. Aus meiner Sicht war die Zusammenarbeit in Summe sehr erfolgreich und hat Spaß gemacht. Jederzeit gerne wieder.“

**Jochen Ditterich**

*Senior Vice President Procurement  
Waagner-Biro*



## Die Projektsteuerung

Eine optimale Projektsteuerung funktioniert wie ein Schweizer Uhrwerk! Alle Teile müssen optimal zusammengefügt und koordiniert werden, damit die definierten Budgetpläne und natürlich die vereinbarten Zeitfenster eingehalten werden. Als Projektsteuerer fungiert man zwischen den Welten, man arbeitet auf der einen Seite mit dem Vermieter in der Ausführungsplanung und auf der anderen Seite mit dem Mieter im Mieterausbau zusammen. Eine professionelle Gesamtübersicht und ein hohes Maß an Fachwissen in den verschiedensten Fachgebieten sind der Garant für eine erfolgreiche Projektsteuerung.



„Die Verlegung des Firmenstandortes war eine logistische Herausforderung die durch die Unterstützung von Techno Office Consult perfekt funktionierte. Auf Grund des vorgegebenen Zeitmanagements für den Umzug wurde ein optimaler Zeitplan mit IT-Unterstützung für das Umzugsmanagement und für sämtliche Belange der Planung erstellt. Tools für die Massenermittlung der Speditionsleistungen und der Ausschreibungssteuerung haben für ein move on time gesorgt. Lieferungen für die Büroausstattungen erfolgten just in time. Durch ein speziell für Waagner-Biro erstelltes Umzugshandbuch, wurden alle Mitarbeiter rechtzeitig informiert und eingebunden. Dies hat zu einer sehr hohen Mitarbeiter Akzeptanz innerhalb des Prozesses geführt.“

**Reinhard Giessriegl**

*Immobilienverwaltung/Waagner-Biro*



## Perfekter Neustart

Zu einer perfekten Raumplanung, gehört auch die perfekte Erarbeitung einer zukünftigen Organisationsstruktur. Die Ausarbeitung der zukünftigen Ablageform, der echte Ablagebedarf, das Druckerkonzept, sowie das Service- und Konferenzangebot, usw. müssen für eine funktionierende Bürokonzeptentwicklung gemeinsam mit der Unternehmensführung erarbeitet werden. Der Umzug der gesamten Waagner-Biro Gruppe konnte durch eine perfekte Planung binnen weniger Tage ohne Reibungsverluste durch T.O.C. umgesetzt werden. Die notwendigen Schritte dazu sind: Die Bedarfsermittlung, die Zonierungsplanung, die Belegungsplanung, die Detailplanung, sowie das Logistikkonzept mittels T.O.C. Tool und ein abgestimmtes Mitarbeiterhandbuch.



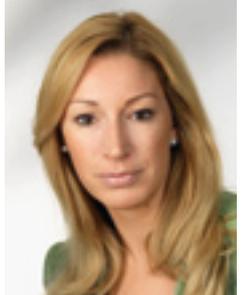


**waagner biro**



## Nachhaltigkeit statt Nachteil

Von innen nach außen planen ist der Schlüssel zum Erfolg. Für eine optimale Standortsuche muss der zukünftige Flächenbedarf, inklusive Wachstums-szenario erarbeitet werden. Es genügt auf keinen Fall die aktuelle Mietfläche einfach mit einem Faktor zu belegen und daraus den zukünftigen Flächenbedarf abzuleiten! Oft wachsen Unternehmen im Chaos, sprich in einem Gebäude über mehrere Stockwerke, oder sogar an unterschiedlichen Standorten. Dadurch gibt es in der Regel einen Überhang an Nebennutzflächen wie Teeküchen, Stiegenhäuser, Eingangssituationen, etc. Durch die Erarbeitung und die Standardisierung von Arbeitsplätzen, einer Optimierung der Ablagesituation, sowie Entwicklung eines zukunftsfähigen Bürokonzeptes, kann sehr rasch eine Standortentscheidung getroffen werden. Neben den finanziellen Rahmenbedingungen zu einer Standortverlegung, sollte der Faktor Wachstum und Work Life Balance für eine nachhaltige Standortentscheidung nicht unterschätzt werden!



„Die Zusammenarbeit mit Tecno Office Consult hat hervorragend funktioniert. Wir haben uns als Maklerbüro um unsere Kernkompetenzen in der Findung der optimalen Büroimmobilie gekümmert. T.O.C. hat uns die dafür notwendigen Parameter in der Flächenanforderung zugeliefert und wir konnten dadurch gemeinsam den perfekten Standort für Waagner-Biro filtern und gemeinsam eine extrem hohe Professionalität und Kundenzufriedenheit erreichen!“

**Dagmar Oberhollenzer**  
*Colliers International*





## Die Projektleitung

Tecno Office Consult war als Bauherrenvertreter für die Waagner-Biro Gruppe tätig. Die Herausforderung lag einerseits in dem sehr engen Zeitfenster der Standortverlegung und andererseits in dem gemeinsam definierten Budgetplan den es zu erfüllen galt. Als Sachwalter des Auftraggebers wurden sämtliche Gewerke in Abstimmung mit Waagner-Biro von uns ausgearbeitet, geprüft, freigegeben und nach Fertigstellung abgenommen. Durch eine professionelle Projektsteuerung der T.O.C. und der gelungenen Zusammenarbeit mit IBM, im Speziellen Herrn Ing. Effenberg, konnten sowohl die Budgetvorgaben eingehalten werden und der geplante Umzug on time stattfinden. Nur durch eine Projektleitung welche alle notwendigen Entscheidungsträger optimal koordiniert und auch als Vermittler zwischen den einzelnen Interessensgruppen fungiert, kann ein Projekt Budget schonend und on time abgewickelt werden. Bei T.O.C. sitzen Fachleute aus den verschiedensten Bereichen, somit ist für jedes neue Problem, ein kompetenter Spieler am Platz – ohne einer zusätzlichen Schnittstelle für den Auftraggeber.

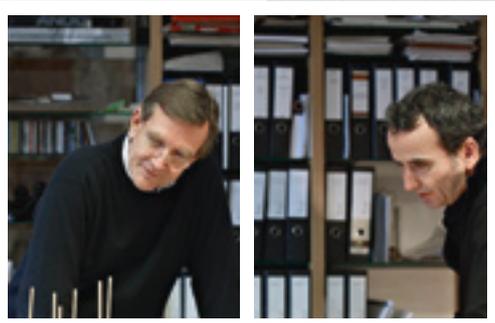
„IBM war als Generalunternehmer für die Errichtung und den Ausbau des SATURN Towers tätig. Wir haben in diesem Rahmen auch den Umbau der vormals durch IBM selbst genutzten Mietfläche für den Nachmieter Waagner-Biro durchgeführt. In dieser Funktion können wir von einer sehr guten Zusammenarbeit mit T.O.C. als Bauherrnvertreter des Mieters berichten. T.O.C hat die Anforderungen der unterschiedlichen Abteilungen, sowie der Geschäftsführung und Eigentümer der Firma Waagner-Biro umsichtig koordiniert und mit uns zur Ausführung abgestimmt. Auch vom Mieter nachträglich gewünschte Änderungen und Ergänzungen konnten somit, trotz der kurzen Bauzeit, noch zum vorgesehenen Übergabetermin berücksichtigt werden. T.O.C. hat hier einen wesentlichen Anteil zum guten Gelingen dieses Übersiedlungsprojekts geleistet.“

**Christian Effenberg**

*IBM Österreich/Site and Facilities Services*







## Büroarchitektur und Organisation

Das Architekturbüro Schlögl & Süß Architekten war für die Planung der Sondermöbel, wie Konferenzbereich, Recreation Area, Empfangsbereich, sowie der Entwicklung eines durchgängigen Möblierungskonzeptes verantwortlich. Durch die Auswahl von nachhaltiger Büroarchitektur und funktionalen Büromöbeln, konnte am neuen Standort durch das Architekten Team eine echte Land Mark für die Waagner-Biro Gruppe gesetzt werden. Die Zusammenarbeit war geprägt von gegenseitigem Respekt und einem sehr hohen Maß an Fachwissen auf beiden Seiten. Gemeinsames Ziel war es, für die Waagner-Biro ein Bürokonzzept zu entwickeln, das leistungsfähig, lebbar, unverwechselbar, nachhaltig ist, und natürlich die Unternehmenskultur der Waagner-Biro Gruppe abbildet. Auf das Ergebnis sind wir sehr stolz und froh das Architekturbüro Schlögl & Süß Architekten als Teil des Projektteams an Board gehabt zu haben.

„Das von Tecno Office Consult entwickelte Funktions- und Flächenprogramm bildete eine perfekte Grundlage für das Verständnis der Organisationsstruktur des Unternehmens mit seinen speziellen Anforderungen an die einzelnen Bereiche. Die ergänzende Ermittlung der Arbeitsplatzzahlen je Geschoss bzw. Abteilung, die Quantifizierung der Ablagen und die Definition der Sonderbereiche erleichterten uns die Planung ganz wesentlich.“

**Hanno Schlögl & Daniel Süß**  
*Schlögl & Süß Architekten*



# Impressionen



**Vor Übersiedlung der weltweit agierenden Waagner-Biro AG vom bisherigen Standort Wien/Stadlau in den Saturn Tower am Donaupark lud Dkfm. Herbert Liaunig das Büro Schlögl & Süß Architekten zur Einrichtungsplanung des neuen Firmensitzes ein.**

**Eine bereits** vorliegende, schematische Grundrissplanung wurde von Hanno Schlögl und Daniel Süß hinsichtlich großzügiger Raumaufteilungen überarbeitet. Dabei spielte die Entscheidung, dort, wo Bürotrennwände nicht zu vermeiden waren, diese vorwiegend in Nurglas-Konstruktion mit integrierten weißen Vollbautüren auszuführen, eine wesentliche Rolle. Die dadurch gewonnene Transparenz lässt die Büros als räumliches Kontinuum erscheinen und erlaubt dem Eintretenden einen Blick westwärts in die Donauauen.

Grundsätzlich wichtig für das Erscheinungsbild der Büroregelflächen erschien den Planern, eine den Konzern repräsentierende Auswahl an Fertigmöbeln zu treffen. Die Arbeitstische betreffend, fällt die Wahl auf das der Firma Waagner-Biro ästhetisch entsprechende Produkt NO-

MOS von Lord Norman Foster mit einer entsprechenden Bestuhlung von Alberto Meda bzw. Antonio Citterio. Die Aktenschränke in silbergrau und anthrazit mit fallweise wechselnden Schiebetüren in rot bzw. gelb lieferte die Fa. bene.

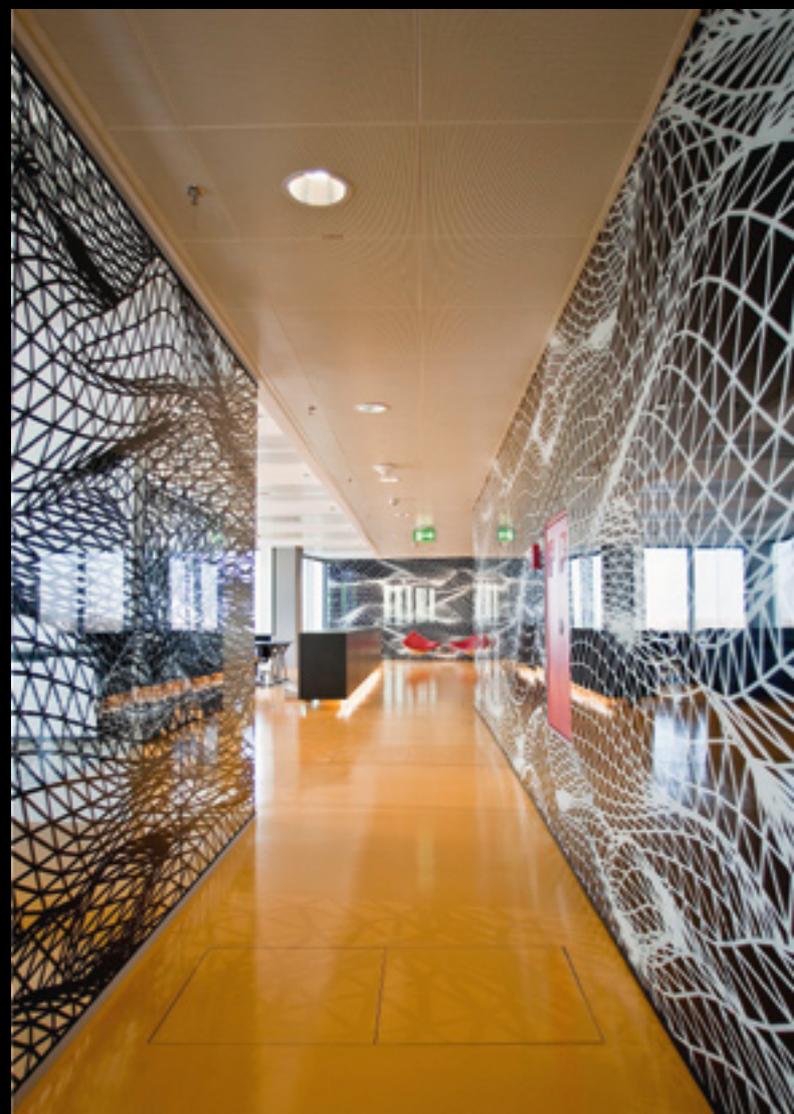
Eine Sonderstellung nimmt die Vorstandsetage ein, deren Erscheinungsbild sich von den normalen Bürozononen in mehreren Punkten unterscheidet. Im Gegensatz zum hausüblichen, grauen Teppichboden sorgt hier der monochrom gelbe Kautschukboden für eine heitere Raumstimmung. Dazu hebt sich kontrastreich die speziell für diesen Bereich von Schlögl und Süß entworfene Möblierung ab. Schwarze Korpusse mit weißen Türen verleihen diesen Stücken eine elegante Note. Tische und Stühle von Charles und Ray Eames, Jean Nouvel,

George Nelson und Paolo Piva, farblich variierend, bestimmen den Raumeindruck im Empfang, in der Kantine und in den Meetingräumen. Für eine anspruchsvolle, künstlerische Aufwertung dieser Raumfolge sorgen die von Peter Kogler großflächig gestalteten Glaswände, deren variierende Netzstruktur von weißer Zeichnung auf schwarzem Grund zu schwarzer Zeichnung auf transparentem Grund wechselt. Das Motiv dieser Struktur verweist geradezu auf den firmenbezogenen Arbeitsbereich der Sparte Stahl-, Glaskonstruktionen.

Eine weitere künstlerische Intervention finden wir im 1., 2. und 4. Geschoss, wo der Besucher auf gläserne Paravents in der Eintrittszone stößt, auf deren Oberfläche der Künstler Leo Zogmayer, signifikant einer geometrischen Ordnung folgend, Rechteckmotive situiert hat.



Waagner-Biro  
Möblierung:  
Möbel – Vitra Alu Chair,  
Nomos Design/Lord  
Norman Foster – Tecno,  
Glasinstallation – Peter  
Kogler, Sondermobiliar –  
BEHAN + THURM





**MARKUS KORBELIK**  
Tecno Office Consult  
Senior Consultant.

„Auf Grund meiner langjährigen Erfahrung war es nicht schwer dem Auftraggeber die Wichtigkeit einer professionellen medialen Unterstützung nahe zu legen.“

Markus Korbek

## MARKUS KORBELIK, SENIOR CONSULTANT DER TECNO OFFICE CONSULT, ZUR STANDORTVERLEGUNG DER WAAGNER-BIRO GRUPPE:

**Sie haben als Senior Consultant zu Beginn der Standortsuche mittels T.O.C. Software, das Flächenprogramm, also den zukünftigen Flächenbedarf errechnet und waren auch primär für die Matrix des Standortvergleichs zuständig. Wie hat aus Ihrer Sicht in der Phase Standortsuche die Zusammenarbeit mit Colliers International funktioniert und worin lagen die großen Vorteile in der Zusammenarbeit für den Kunden?**

*Korbek:* Durch die Zusammenarbeit mit Colliers konnten wir für WB ein einzelnes Dokument entwickeln, das auf einen Blick die Shortlist der möglichen Gebäude mit Zahlen und Fakten darstellte.

**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 Projekt-**

**verantwortlicher die Stellschrauben zum Gelingen der Budgetvorgaben?**

*Korbek:* Durch eine transparente T.O.C. Budgetmatrix in allen Bereichen und der Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten, konnten wir durch gezielte und detaillierte Ausschreibungen das vorgegebene Budget einhalten.

**Sie waren als externer Berater auch für die Entwicklung des neuen Medienkonzeptes, sowohl der Konferenzräume, der Projekträume, wie auch der Vorstandsetage verantwortlich. Von der Entwicklung und dem Einsatz von Videokonferenztechnik, über Plug & Work Konzepte, usw. wurden durch Sie in Zusammenarbeit mit Herrn Freudensprung (IT Verantwortlicher bei Waager-Biro), sämtliche Bereiche/Produkte definiert und ausgeschrieben. Worin lag aus Ihrer Sicht der Vorteil für den Auftraggeber an einer Einbindung Ihres know how in das Projekt?**

*Korbek:* Auf Grund meiner langjährigen Erfahrung war es nicht schwer dem Auftraggeber die Wichtigkeit einer professionellen medialen Unterstützung nahe zu legen. Wichtig bei diesem Konzept war, dass durch ein nutzerfreundliches vereinfachtes System der Besprechungsalltag für alle MitarbeiterInnen wesentlich vereinfacht wurde.

**Was waren aus Ihrer Sicht die Erfolgsfaktoren für die gelungene Standortverlegung bzw. Standortplanung?**

*Korbek:* Durch eine sehr gute Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten und aller beteiligten Unternehmen war es möglich die gelungene Standortverlegung in diesem kurzen Projektzeitraum durchzuführen. Ich möchte mich hier auf diesem Wege bei allen Beteiligten bedanken und freue mich auf eventuelle weitere Projekte.

**Vielen Dank für das Gespräch!**



„Bei Projekten dieser Größenordnung darf es einfach keinen Misserfolg geben!“

Dipl. Ing. Architekt Christian Pistauer



CHRISTIAN PISTAUER, SENIOR CONSULTANT  
TECNO OFFICE CONSULT, ZUR STANDORT-  
VERLEGUNG DER WAAGNER-BIRO GRUPPE:

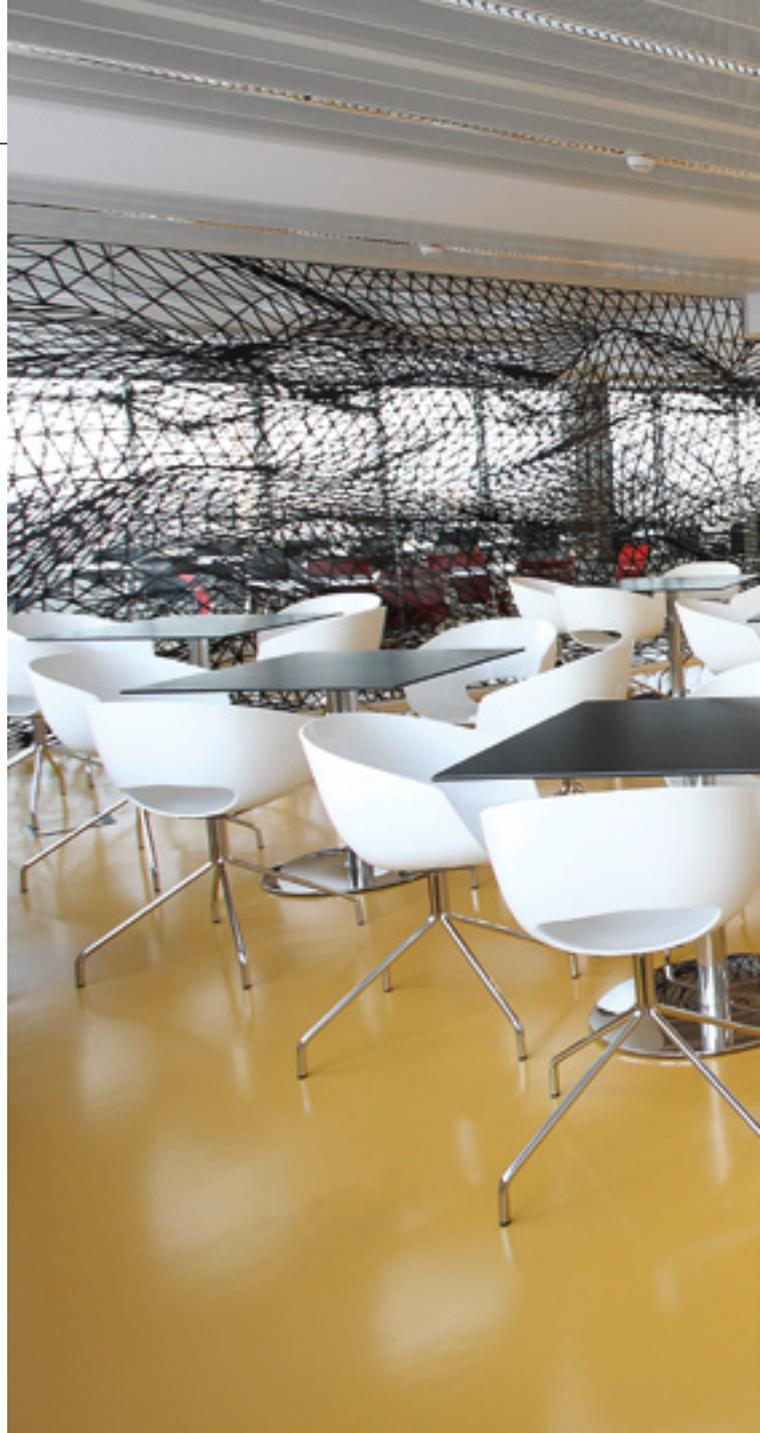


Foto: Tecno Office Consult

**CHRISTIAN PISTAUER**  
Tecno Office Consult,  
Senior Consultant.

**Tecno Office war als Generalplaner verantwortlich für sämtliche Bereiche der Bauherrenberatung, beginnend bei der Bürokonzeptentwicklung, der Standortsuche und Standortentscheidung, über den Standortausbau, bis hin zum Umzugsmanagement und nicht zu vergessen der Mitarbeiter Akzeptanz. Was waren Ihre Aufgaben innerhalb des Großprojektes Waagner-Biro?**

*Pistauer:* Meine Aufgaben lagen hauptsächlich in der Projektsteuerung. Insbesondere in der Zusammenführung sämtlicher parallel laufender Prozesse und Teilprozesse zu einem zeitlich gut koordinierten Projekt. Eine weitere wichtige

Aufgabe bestand darin, die hohen Designansprüche seitens Arch. Hanno Schlögl in seinem Sinne vor Ort auf der Baustelle umzusetzen. Das war aus meiner Sicht eine spannende Zusammenarbeit.

**Ein Projekt dieser Größe birgt viele Gefahren und ist trotz einer sehr detaillierten Projektsteuerung nicht immer zu 100 Prozent planbar. Ein hohes Maß an Kompetenz und Flexibilität, sowie Mediationsqualität sind nötig um solch ein Projekt auf Kurs zu halten. Worin lagen für Sie die größten Herausforderungen im Projekt?**

*Pistauer:* Die größte Herausforderung war wahrscheinlich, nichts zeitkritisches zu



vergessen oder zu übersehen. Eine unerwartet lange Lieferzeit auf ein Produkt, kann manchmal zu einer sehr unangenehmen Überraschung werden. Insgesamt ist das Projekt, aber relativ reibungslos verlaufen, das liegt vor allem auch daran, dass alle Projektbeteiligten sehr kompetent und ereignisorientiert zusammengearbeitet haben.

**T.O.C. hat vor Beginn der Standortsuche, gemeinsam mit den Vorständen der Waagner-Biro Gruppe, ein neues Bürokonzept entwickelt und darauf abgeleitet ein Funktions-, und Flächenprogramm zur Standortsuche erstellt. Worin liegt aus Ihrer Sicht der Vorteil, sich vor einer Stand-**

**ortsuche zuerst das zukünftige Bürokonzept zu erarbeiten und ein detailliertes Flächenfunktionsprogramm zu erstellen?**

*Pistauer:* Der große Vorteil liegt darin, dass man wirklich das bekommt was man braucht, bzw. das bekommt was man sich leisten kann! Vor der Immobiliensuche sollte stets eine detaillierte Bedarfsplanung erfolgen, das ist essentiell wichtig! Erst durch die richtige Analyse des Bedarfes kann die richtige Immobilie gefunden werden. Eine gute Analyse geht ja weit über das Thema Quadratmeter pro Mitarbeiter hinaus. Viele Themen wie Wachstumsszenarien, Flexibilisierung, Raumakustik, spezielle Arbeitsweisen, etc.

müssen frühzeitig geklärt werden. Die Kosten für eine sorgfältige Analyse sind ein Bruchteil der Kosten die im Regelfall eingespart werden können.

**Was waren aus Ihrer Sicht die Erfolgsfaktoren für die gelungene Standortverlegung bzw. Generalplanung?**

*Pistauer:* Bei Projekten dieser Größenordnung darf es einfach keinen Misserfolg geben! Ein Erfolgsfaktor ist auf jeden Fall soziale Kompetenz. Insofern war das Projekt ein Erfolg, da stets gute Stimmung im Projektteam gegeben war.

**Vielen Dank für das Gespräch!**





**SATURN TOWER**

**Bauherr:** WED Wr. Entwicklungsgesellschaft für den Donauraum AG

**Planer:** Architekt Hollein und Architekt Neumann

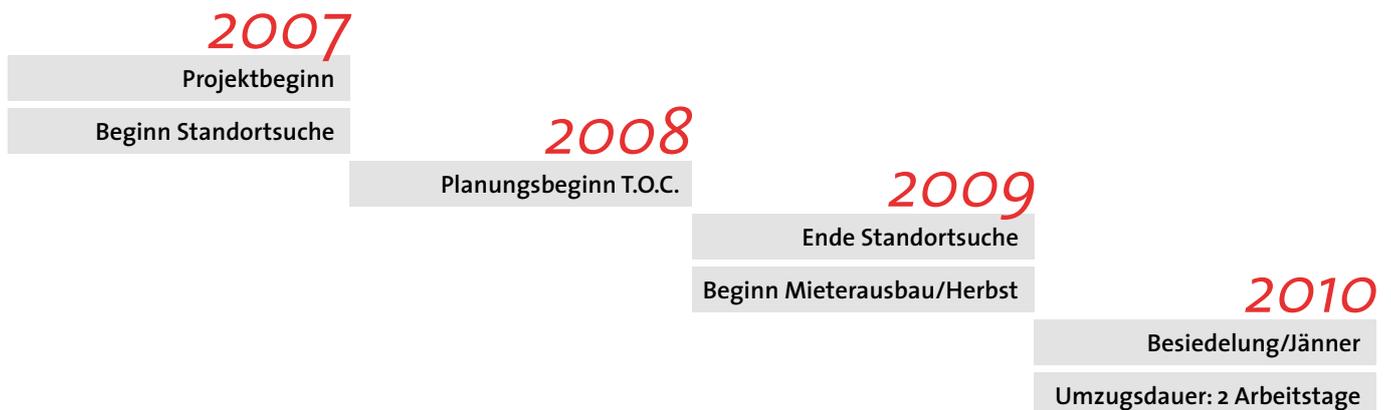
**Standort:** Donau City

**Mietfläche:** ca. 33.000 m<sup>2</sup>

**Geschoße:** 28

Büroarbeitsplätze:	ca. 240
Sonderflächenbereiche (Lager, etc.)	ca. 600 m <sup>2</sup>
Mietfläche (MF):	5.540m <sup>2</sup>
Bench Mark pro MA:	ca. 13 m <sup>2</sup>

## Zeitplan:



## Beratungsinhalte T.O.C.:

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



**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