

t.o.c

Tecno Office Consult

Die Menschheit ist zu weit vorwärts gegangen,
um sich zurückzuwenden, und bewegt sich zu
rasch, um anzuhalten.

Winston Churchill



Foto: fotostudio floyd

EWALD JOHANNES STÜCKLER,
Geschäftsführer T.O.C.

T.O.C. als Allrounder in der Nutzerberatung zeigt neue Wege der ganzheitlichen Immobilienbetreuung auf

TECNO OFFICE CONSULT WAR IN DEN VERGANGENEN JAHREN BEREITS SEHR ERFOLGREICH IM BEREICH DER INVESTORENBERATUNG UND BAUHERRENVERTRETUNG AM ÖSTERREICHISCHEN UND INTERNATIONALEN MARKT TÄTIG.

T.O.C. ist aber auch immer Vordenker und Vorreiter in der Immobilienberatung und setzt ebenso im Bereich ganzheitliche Immobilienberatung neue Maßstäbe.

Neben der klassischen Bauherrenberatung bietet die T.O.C. nun auch verstärkt das Portfolio Generalplanerleistungen für den kompletten Mieterausbau für Mieter und Vermieter an. Es gibt somit nur noch eine Schnittstelle und „one face to the customer“. Tecno Office Consult entwickelt nicht nur visionäre Bürokonzepte, sondern baut diese auch schlüsselfertig on time und im Budget für seine Kunden aus.

Projektsteuerung, Baucontrolling, ÖBA, Ausschreibungssteuerung, Interior-Design-Konzept, Costcontrolling, Umzugsplanung, Change Management ... T.O.C. verknüpft alle notwendigen Schnittstellen und fungiert als eine Kompetenzdreh-schreibe für sämtliche notwendige Projektschritte auf der Baustelle.

In der aktuellen Sonderedition kommen sowohl Vermieter wie auch Mieter zu Wort und berichten über ihre Erfahrungen in dieser neuen Zusammenarbeit mit T.O.C.

Viel Spaß beim Lesen!
Ewald Johannes Stückler

CA IMMO

Generalplaner

STORCHENGASSE/ORF

- Projektleitung
- Projektsteuerung
- Baucontrolling
- Baumanagement
- Costcontrolling
- Ausschreibungssteuerung

CPB SOFTWARE AG

Generalplaner

VIERTEL ZWEI/BIZ ZWEI

- Projektleitung
- Projektsteuerung
- Baucontrolling
- Baumanagement
- Costcontrolling
- Ausschreibungssteuerung

THALES Austria

Bauherrenvertreter

RIVERGATE

- Standortplanung
- Entwicklung Bürokonzept
- Standortverlegung
- Projektsteuerung
- Baucontrolling
- Baumanagement
- Costcontrolling
- Ausschreibungssteuerung
- Interior-Design-Konzept
- Umzugsmanagement

Alcatel-Lucent Austria

- Entwicklung Bürokonzept
- Entwicklung Raum- & Funktionsprogramm

H3G Hutchison

- Entwicklung Bürokonzept
- Entwicklung Raum- & Funktionsprogramm
- Entwicklung Interior-Design-Konzept
- Change Management
- Relocation Management

mondi

- Entwicklung Bürokonzept
- Entwicklung Raum- & Funktionsprogramm
- Change Management

DER STANDARD

- Entwicklung Datenbank
- Möbelbuch
- Bestandsmobiliar
- Umzugsmanagement

CEBA Gruppe

- Gebäudeanalyse/Verwertungskonzept
- Bestandsgebäude Philipsgebäude/Triesterstr.

Topnews

T.O.C. erhält staatliche Auszeichnung Seite IV

Projekt Rivergate/Bristol-Myers Squibb

Interview
Michael Norman/*BMS Austria* Seite VI

Interview
Dipl.-Ing. Herbert Putz/*SIGNA* Seite VII

Interview
Dipl.-Ing. Tanja Divoky/*T.O.C.* Seite VIII

Projekt Roßauer Lände/Universität Wien

Interview
Ing. Mag. Thomas Resch/*Universität Wien* Seite X

Interview
Prof. Dipl.-Ing. Architekt Hermann Schnell/*QT/T.O.C.* Seite XII

Interview
Dipl.-Ing. Patrick Neudorfer/*T.O.C.* Seite XIII

Projekt Arcade Meidling/MA 40

Interview
Ing. Mag. Martin Hlinka/*MA 34* Seite XIV

Interview
Ing. Martin Hoffmann/*S IMMO AG* Seite XV

Interview
Dipl.-Ing. Architekt Susanne Eder/*T.O.C.* Seite XVI

Interview
Dipl.-Ing. Patrick Neudorfer/*T.O.C.* Seite XVII

Projekt Biz Zwei/Vestas

Interview
Mag. Manfred Bernegger/*Vestas* Seite XVIII

Interview
Thomas Schröder/*Vestas* Seite XXI

Interview
Mag. Sabine Ullrich/*IC Projektentwicklung* Seite XXII

Interview
Dipl.-Ing. Tanja Divoky/*T.O.C.* Seite XXIII

Projekt Storchengasse/ORF

Interview
Mag. Gregor Drexler/*CA Immo* Seite XXIV

Interview
Dipl.-Ing. Wolfgang Kurzac-Dörflinger/*CA Immo* Seite XXV

Interview
Albert Malli/*ORF* Seite XXVI

Interview
Michael Freitag/*Sodexo* Seite XXVII

Projekt Philips/Triester Straße

Interview
DI Christian Lanjus-Wellenburg/*CEBA* Seite XXVIII

Reportage

Der große GEWINN/T.O.C. Bürohausvergleich 2012 Seite XXX



Foto: T.O.C.



Foto: Universität Wien



Foto: T.O.C.



Foto: T.O.C.



Foto: T.O.C.

GEWINN

TECNO OFFICE CONSULT



T.O.C. erhält staatliche Auszeichnung



Fotos: T.O.C.

MINISTER REINHOLD MITTERLEHNER VERLIEH TECNO OFFICE CONSULT UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH DIE STAATLICHE AUSZEICHNUNG UND WÜRDIGT DAMIT DAS UNTERNEHMEN WEGEN SEINER AUSSERGEWÖHNLICHEN WIRTSCHAFTSLEISTUNG. AB SOFORT DARF T.O.C. DAS BUNDESWAPPEN IM GESCHÄFTLICHEN VERKEHR FÜHREN.

Wien (OTS) – Wirtschaftsminister Reinhold Mitterlehner hat das international tätige Beratungsunternehmen T.O.C. Tecno Office Consult für besondere wirtschaftliche Leistungen gemäß § 68 der Gewerbeordnung ausgezeichnet. Das Unternehmen darf nun künftig das Bundeswappen im geschäftlichen Verkehr führen und ist

somit das erste Beratungsunternehmen mit dem Schwerpunkt ganzheitliche Immobilienberatung, welches diese besondere staatliche Auszeichnung verliehen bekommen hat.

Verliehen wird diese Auszeichnung an Unternehmen, die sich durch außergewöhnliche Leistungen um die österrei-

chische Wirtschaft Verdienste erworben haben, im betreffenden Wirtschaftszweig eine herausragende Rolle darstellen und bundesweit eine führende und allgemein geachtete Stellung einnehmen.

Außergewöhnliche Wirtschaftsleistung

"Ich freue mich, dass unsere außergewöhnliche Erfolgsgeschichte nicht nur einen starken wirtschaftlichen Erfolg für unser Unternehmen, sondern auch eine entsprechende Würdigung von offizieller Seite erhalten hat. Es ist uns eine große Ehre, aber auch Verantwortung, welche uns mit dieser Auszeichnung vom Staat



Österreich verliehen worden ist. Wir werden das Bundeswappen mit Stolz tragen“, sagte T.O.C. Tecno Office Consult-Gründer Ewald Johannes Stückler.

Die Vision von T.O.C.

Das Unternehmen wurde von Ewald Johannes Stückler 2003 gegründet und spezialisierte sich zuerst auf die klassische Bauherrenberatung im Bereich Standortverlegung und Standortausbau. Die Vision von Ewald Johannes Stückler, eine Kompetenzschnittstelle zwischen Investoren und Nutzer aufzubauen, wurde sehr rasch zur Erfolgsgeschichte und brachte auch ein neues Verständnis in der Qualität der Projektentwicklung, wie auch in der Qualität der Standortsuche, - und der Standortplanung in den österreichischen und internationalen Immobilienmarkt. 2010 wurde zum Ausbau der Beratungskompetenz, ein eigenes Architekturbüro gegründet. T.O.C. Ziviltechniker Planungs KG um den Bereich der ganzheitlichen Immobilienberatung zusätzlich in der Umsetzung und Bauausführung perfektionieren zu können. T.O.C. begleitet Firmen



von der Standortsuche, Standortentwicklung, Standortausbau, bis zur Standortverlegung und bietet somit ein einzigartiges Geschäftsmodell am österreichischen und internationalen Markt.

Einmaliges know how

Heute, neun Jahre später, zählt das Unternehmen von Ewald Johannes Stückler zur absoluten Spitze im Bereich der Immobilienberatung und Immobilienentwicklung und findet sich im Ranking der Top Unternehmen Österreichs aktuell auf Platz 176 von 1.000. Das know how der Firmengruppe wird inzwischen von Investoren in

der Entwicklung eines Standort USP, oder von Entwicklern im Bereich der Gebäudeoptimierung und Gebäudeprüfung in ganz Europa eingesetzt. T.O.C. entwickelt gemeinsam mit Investoren nachhaltige zukunftsfähige Immobilien, welche nicht nur in der Gegenwart, sondern auch in der Zukunft Ihre Nutzer finden werden. Ebenso ist Ewald Johannes Stückler sehr aktiv in der Entwicklung von Visionen für zukunftsfähige Städteplanungen und ist Mitglied verschiedener Plattformen für diesen Bereich. Diese außergewöhnlichen Leistungen wird mit der Auszeichnung auch von offizieller Seite gewürdigt.

Qualitätssiegel der Republik

Die Verleihung der Auszeichnung berechtigt das ausgezeichnete Unternehmen, im geschäftlichen Verkehr das Bundeswappen zu führen, welches nicht nur als Würdigung, sondern ebenso als Qualitätssiegel der Republik Österreich gilt. "Mit der Auszeichnung wird nicht nur der bisherige Erfolg der Firma T.O.C. Tecno Office Consult, sondern auch die Leistung eines sehr engagierten Unternehmers gewürdigt."

An office relocation is a huge project, which cannot be managed just along the way or without an expert's involvement.

Michael Norman



Foto: BMS

Michael Norman,
General Manager/BMS Austria

Bristol-Myers Squibb

Relocation project “DonauVision”

BMS Austria moved in 2012 under the project name “DonauVision” to a new office location. What were the most important reasons for relocation?

Michael Norman: Since collaboration and teamwork is central to how we work at Bristol-Myers Squibb, we wanted to create modern, bright, and flexible working stations and areas on one floor – as, up to now, we have been scattered over five floors. The reason why we chose these specific offices, in one of the “greenest” office buildings in the country and a true landmark in Vienna’s waterfront, is that they reflect our corporate culture of innovation and transparency as well as our commitment to excellence and sustainability.

Accompanying the relocation a Change Management Process was performed. From your perspective, how was the acceptance in the company for the new facility and the new office concept?

Michael Norman: We already started to present our plans to our employees 1 year before relocation and, 6 months before the move took place, we held regular information meetings, communicated in a consistent and transparent manner, and involved nearly 80% of the office based

colleagues in various work streams. In fact, we think that the active engagement of our staff is one of the main reasons why this project was so well perceived and accepted, as also confirmed by an office move survey 4 months after relocation.

From your view what were the biggest challenges of this project?

Michael Norman: Going from single offices to open space was definitely a big change for all of us and, maybe, a challenge for some. But, as agility and adaptability are ingrained into our corporate DNA, most people welcomed the challenge!

What surprised you within the project „DonauVision“ most positively and was there any situation you did not take into account?

Michael Norman: We have been really positively surprised that we have been fully operational from day 1. In this connection, I would like to thank our employees for their enthusiasm and hard work but also our internal DonauVision Operating team and T.O.C., in their role as general planners and consultants. This project speaks to the fact that good teams make great results!

In your opinion, to which extent did the T.O.C. team contribute to the success of the office relocation?

Michael Norman: The professional preparation, expertise, and pleasant approach of Tecno Office Consult definitely helped us meet our objectives and contributed to a seamless relocation.

What would you advise to other companies who are heading towards an office move and which experiences do you personally take with you out of this project?

Michael Norman: An office relocation is a huge project, which cannot be managed just along the way or without an expert's involvement. So, in order to achieve an optimal project outcome, one has to work with a specialized provider that can help with technical and architectural advice, while taking into consideration one's corporate culture and specific needs. Of course, as I said before, employee engagement and commitment is absolutely critical. After all, a relocation is successful only if employees enjoy working in their new offices!

Thank you for the conversation!

Es ist unbedingt zu empfehlen, auf das Know-how von Büroberatern wie die T.O.C. zurückzugreifen.

Herbert Putz



Foto: SIGNA Development

Dipl.-Ing. Herbert Putz,
Real Estate Development/SIGNA

SIGNA Development

Bürostandort Rivergate

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Putz, Sie konnten den internationalen Pharma-Konzern BMS als Mieter für den Bürostandort RIVERGATE gewinnen, herzliche Gratulation dazu! Was waren aus Ihrer Sicht die Entscheidungskriterien seitens BMS für Ihren Bürostandort?

Herbert Putz: Das RIVERGATE erfüllte die Standortwünsche von Bristol-Myers Squibb: ein modernes, ökologisches Bürogebäude, eine herrliche Lage direkt an der Donau und eine optimale Verkehrsanbindung. Überzeugend waren auch die hervorragende Infrastruktur mit einem breiten Nahversorgungsangebot und Sportmöglichkeiten sowie ein ausgezeichnetes Restaurant im Haus.

T.O.C. hat als Bauherrenvertreter die Interessen von BMS vertreten, wie war aus Ihrer Sicht die Zusammenarbeit durch diese zusätzliche Schnittstelle zwischen Vermieter und Mieter innerhalb des Projektes Mieterausbau BMS?

Herbert Putz: Eine zusätzliche Schnittstelle erleichterte uns in diesem Fall deutlich die Zusammenarbeit. Dank fachlicher Kompetenz der T.O.C. konnte für Bristol-Myers Squibb im RIVERGATE die bestmögliche Bürolösung umgesetzt werden.



Foto: Rivergate

Was würden Sie als Vermieter und Investor Firmen empfehlen zu beachten, wenn die Überlegung einer Bürostandortverlegung in Betracht gezogen wird?

Herbert Putz: Es ist unbedingt zu empfehlen, auf das Know-how von Büroberatern wie die T.O.C. zurückzugreifen.

Die Anforderungen und Rahmenbedingungen für die Standortverlegung von Unternehmen werden dadurch wesentlich klarer definiert und bestmöglich umgesetzt. Im RIVERGATE ist uns das gemeinsam mit T.O.C. hervorragend gelungen.

Wie sind Sie als Vermieter mit dem Ergebnis des Bürokonzept BMS zufrieden

und was hat sie innerhalb des Projektes besonders positiv überrascht?

Herbert Putz: Für unseren Mieter Bristol-Myers Squibb wurde ein äußerst innovatives und auf ihre Bedürfnisse maßgeschneidertes Bürokonzept umgesetzt. Es wurde ein angenehmes Farbkonzept ausgearbeitet und ausreichend Kommunikationszonen in Form von „Thinktanks“ geschaffen. Selbstverständlich liegt uns viel daran, dass sich unsere Mieter im RIVERGATE wohlfühlen. Dafür greifen wir gerne auf Experten zurück, die aus der optimalen Bürofläche das beste Nutzungskonzept entwickeln.

Vielen Dank für das Gespräch!



Foto: TOC.

Dipl.-Ing. Tanja Divoky,
Projektmanagement/
Tecno Office Consult

Die positive Stimmung über die gesamte Phase der Zusammenarbeit hat den Projektverlauf sehr bereichert.

Tanja Divoky

T.O.C.

Zur Standortverlegung von Bristol-Myers Squibb

Frau Dipl.-Ing. Divoky, Sie waren als Projektleiterin und Bauherrenvertretung von der Bürostandortentscheidung über die Büroraumplanung, Budgetüberwachung, Terminplanung bis zur Standortübergabe Ansprechpartner und hatten einen wesentlichen Anteil zum gelungenen Projektverlauf der Standortverlegung von BMS. Welche persönlichen Erfahrungen können Sie uns nach Abschluss des Projektes zum Projektverlauf mitteilen?

Tanja Divoky: Besonders möchte ich die Zusammenarbeit mit dem Projektteam hervorheben. Die positive Stimmung über die gesamte Phase der Zusammenarbeit hat den Projektverlauf sehr bereichert. Persönlich habe ich mich sehr über das positive Feedback seitens des Kunden gefreut.

Das Bürokonzept von BMS wurde mit T.O.C. gemeinsam entwickelt, was hat

sich gegenüber dem ursprünglichen Bürokonzept verändert und wie wurde der Prozess Mitarbeiterakzeptanz und Change Management in diesem Bereich umgesetzt?

Tanja Divoky: Das ursprüngliche Bürokonzept BMS hatte 20 Jahre Bestand und war dementsprechend nicht an die heutigen Arbeitsprozesse angepasst. Die Firma war auf fünf Geschoße aufgeteilt und beinahe jeder Mitarbeiter hatte ein Einzelbüro. Kommunikation und spontane Treffen waren kaum möglich. Beim neuen Bürokonzept wurde das Büro auf einem Stockwerk vereint und dabei sehr viel Wert auf eine offene Struktur gelegt.

Durch die Einbindung der Mitarbeiter in die Umstrukturierung des Unternehmens konnte eine hohe Akzeptanz und Transparenz schon früh gewährleistet werden. BMS kommunizierte immer den

aktuellen Status der Standortverlegung. BMS stellte eigene Teams – als Vertreter der Mitarbeiter – zusammen.

Damit konnten Anliegen der Mitarbeiter schon früh in das Konzept eingebunden werden.

Was sind aus Ihrer Sicht die wichtigen Milestones für den Erfolg einer Bauherrenvertretung und welche Gefahren gibt es innerhalb eines solchen Projektes?

Tanja Divoky: Aus meiner Sicht liegt der Erfolg einer Bauherrenvertretung nicht in einzelnen Milestones, sondern in der Betreuung des Kunden über die gesamte Projektzeit. Die größte Gefahr aus meiner Sicht sind Ansprechpartner, die in Wirklichkeit keine Entscheidungen treffen dürfen. Bei BMS hat das hervorragend geklappt.

Vielen Dank für das Gespräch!



Die neuen Büroräumlichkeiten von BMS im RIVERGATE wurden gemeinsam mit der Projektgruppe BMS und dem Architekten-Team von T.O.C. entwickelt und eindrucksvoll in Szene gesetzt. Neben ruhigen neutralen Weißtönen schaffen Farbpiktogramme ein angenehmes Raumgefühl und unterstützen ebenso als Leitsystem die Orientierung der Mitarbeiter auf den Etagen. Glastrennwände konnten auch die Transparenz im Raumgefühl und im Change Management der Mitarbeiter optimal ergänzen.



Durch die Zusammensetzung des Projektteams mit Unternehmen aus der freien Wirtschaft ergibt sich ein starkes Führungsverhalten.

Thomas Resch



Foto: Universität Wien

Ing. Mag. Thomas Resch,
Projektsteuerung/Universität Wien

Universität Wien

Uni Wien Roßauer Lände

Herr Ing. Mag. Resch, im Projekt UNI WIEN agieren Sie als Projektsteuerer seitens der Universität. Wie sind Ihre persönlichen Eindrücke in einem sehr spannenden Revitalisierungsprojekt?

Thomas Resch: Durch die Kombination von zwei unterschiedlichen Strukturen der beiden Fakultäten an einem gemeinsamen Standort galt es, eine Kombination aus Sicht der Ökonomie und den geforderten Standards samt flexiblen Individualisierungselementen zu generieren. Dabei ist es uns gut gelungen, die Anforderungen der Universität Wien mit jenen der Errichtergesellschaft zu kombinieren, um einen zukunftssträchtigen Standort im Sinne der Konsolidierungspolitik der Uni Wien zu erhalten. Durch das Public-Private-Partnership-Projekt mit der Errichtergesellschaft gilt es neben den Projektmanagementkenntnissen auch das Wissen aus Betriebs- und Kostenrechnung mit einzubringen.

Wie funktioniert aus Ihrer Sicht der interdisziplinäre Prozess zwischen Universitätsanforderung und baulicher Umsetzbarkeit?

Thomas Resch: Durch die starke Mischung der unterschiedlichen Charaktere

der universitären Nutzer/-innen des Projektes, ergibt sich eine Kernteambildung, die sich aus den verschiedenen Dienstleistungseinheiten der Uni Wien zusammensetzt.

Diese supporten daher in den wesentlichen Steuerungsaufgaben und liefern die Ansätze zur interdisziplinären Prozessgestaltung. Die Umsetzung ist in die bauliche Sprache dank der guten Zusammenarbeit mit den DLEs der Uni Wien ein sehr gut gelungener Prozess.

Wie kann aus Ihrer Sicht ein Change-Management-Prozess in einem Universitätsbetrieb erfolgreich umgesetzt werden?

Thomas Resch: Es bedarf von der ersten Minute an der Einbindung der Nutzer in den Prozess, der sich vom Projektgedanken (Planung) bis hin in die Einzugsproblematik zieht, um eine ausreichende Nutzerakzeptanz zu erreichen. Dabei ist die Umsetzung des klaren Projektauftrages eine ebenso wesentliche Definition wie auch die menschliche Komponente nicht zu vernachlässigen ist.

Eine Zusammenführung verschiedener Fakultäten bedarf daher ebenso Überzeugungsarbeit und dabei auch der Unterstützung der Führungsebenen, die

in diesem Projekt sehr stark an einem gemeinsamen Standort interessiert sind.

Welche Kernbereiche werden von Ihrer Seite im Projekt abgedeckt und wie funktioniert die Zusammenarbeit mit der Projektleitung?

Thomas Resch: Durch die Zusammensetzung des Projektteams mit Unternehmen aus der freien Wirtschaft ergibt sich ein starkes Führungsverhalten. Einer gemeinsamen Zielverfolgung wird auch durch die Unterstützung aus der Universität entgegen gesehen. Die Zusammenarbeit mit den Konsulenten und aber auch mit der Projektleitung der Uni Wien kann ich nur als optimal und sehr professionell bezeichnen.

Welche Bereiche innerhalb des Projektes sind aus Ihrer Sicht die Erfolgstreiber?

Thomas Resch: Aus meiner Sicht ist hier die Arbeit im Kernteam, welches sich aus dem Auftraggeber, Projektsteuerung, begleitende Kontrolle, Architekten und den DLEs der Uni Wien zusammensetzt, als wesentlicher Maßstab des Erfolgs für das Projekt zu definieren.

Vielen Dank für das Gespräch!

Fotos: Universität Wien



In einer sehr vertieften Nutzer-
einbindung in den Umbauprozess
der Bestandsimmobilie und durch
die Installation eines Musterbüros
im 1:1-Modell konnte auch in
diesem Projekt eine sehr hohe
Mitarbeiterakzeptanz und ein
hohes Maß an Vertrauen in die
Projektgruppe seitens der Nutzer
erreicht werden.

Fotos: T.O.C.



In diesem Projekt haben wir Gott sei Dank auf allen Seiten mit interdisziplinär qualifizierten Teammitgliedern zu tun.

Hermann Schnell



Foto: QT/T.O.C.

Prof. Dipl.-Ing. Architekt
Hermann Schnell,
Projektleiter QT/T.O.C.

QT/T.O.C.

Uni Wien Roßauer Lände

Herr Professor Schnell, im Projekt UNI WIEN agieren Sie als Projektleiter seitens Quickborner Team/Tecno Office Consult. Wie sind Ihre persönlichen Eindrücke in einem sehr spannenden Revitalisierungsprojekt?

Hermann Schnell: Es handelt sich um ein in mehrfacher Hinsicht besonders interessantes und herausforderndes Projekt:

Hochanspruchsvolle Nutzer aus zwei Fakultäten werden aus insgesamt acht Standorten mit jeweils individuell gewachsenen Infrastrukturen und Servicekonzepten an einem Standort konsolidiert. Es gilt, hier eine gute Kombination aus ökonomischen und robusten Standards mit flexiblen Individualisierungselementen zu finden und diese der Nutzerschaft zu erklären.

Es ist uns gelungen, den Spagat aus minimaler Beanspruchung der Nutzerschaft und präzisiertem Übertrag der Anforderungen zu schaffen. Dies ist um die qualitative Komponente der Ästhetik bereichert, die naturgemäß nicht im Prioritäten-Fokus der Uniprofessoren liegt.

Wir arbeiten gemeinsam mit dem Architekten- und Management-Team in einem Public-Private-Partnership-Projekt, was besondere Anforderungen an die Kenntnisse bezüglich Kosten- und Betriebsplanung stellt.

Wie funktioniert aus Ihrer Sicht der interdisziplinäre Prozess zwischen Universitätsanforderung und baulicher Umsetzbarkeit?

Hermann Schnell: Das ist hier eine komplexe Steuerungsaufgabe, die ja nicht nur die technische und ästhetische Machbarkeit betrifft, sondern auch die unterschiedlichen Interessenlagen des Hauseigentümers und der Nutzerin Universität in Balance halten muss. In diesem Projekt haben wir es Gott sei Dank auf allen Seiten mit interdisziplinär qualifizierten Teammitgliedern zu tun, wodurch die verschiedenen Dimensionen unserer Arbeit stets gut berücksichtigt sind.

Wie kann aus Ihrer Sicht ein Change-Management-Prozess in einem Universitätsbetrieb erfolgreich umgesetzt werden?

Hermann Schnell: Dazu braucht es drei Schlüsselfaktoren:

Das Nutzerteam muss konsistent von der ersten Entwicklungsarbeit am Programm über die Einbindung ins Design bis zum Einzug und den Feedbackrunden nach dem Bezug besetzt sein.

Es braucht eine klare strategische Projekt-Zielsetzung seitens der Universitätsleitung, die verständlich und sachlich nachvollziehbar ist und den ethischen Anspruch der Nutzer nicht verletzt.

Die zukünftigen Spielregeln, die ja der Kern von gutem Change Management sind, sollen zusammen mit den Betroffenen – auf der Basis der Zielsetzungen – entwickelt werden. Change Management bedeutet nicht „Brain Wash“, sondern Überzeugung.

Welche Kernbereiche werden von Ihrer Seite im Projekt abgedeckt und wie funktioniert die Zusammenarbeit mit der Projektsteuerung?

Hermann Schnell: Wir sind die Betreuer der Nutzerschaft, d. h. es ist unsere Aufgabe, einerseits alle sinnvollen Nutzerwünsche in qualifizierter Weise in das Planerteam einzubringen und andererseits die technischen Standards, die Architektur mit ihrer Qualität, aber auch ihren Restriktionen zu erklären. Die Zusammenarbeit mit der Projektsteuerung kann ich nur als optimal bezeichnen.

Welche Bereiche innerhalb des Projektes sind aus Ihrer Sicht die Erfolgstreiber?

Hermann Schnell: Das ist eindeutig das vertrauensvolle, engagierte und kompetente Zusammenspiel des Projekt-Kernteam: Auftraggeber, Projektmanager, Architekten, Designer und wir.

Vielen Dank für das Gespräch!

Bei einem Projekt dieser Größenordnung ist es extrem wichtig, dass jeder Projektbeteiligte seine Rolle genau kennt.

Patrick Neudorfer



Foto: T.O.C.

Dipl.-Ing. Patrick Neudorfer,
stv. Projektleiter/T.O.C.

T.O.C.

Uni Wien Roßauer Lände

Herr Dipl.-Ing. Neudorfer, Sie arbeiten gemeinsam mit Herrn Professor Schnell im Projekt UNI WIEN und agieren als stellvertr. Projektleiter seitens QT/T.O.C. Wie sind Ihre persönlichen Eindrücke in einem sehr spannenden Revitalisierungsprojekt?

Patrick Neudorfer: Die große Herausforderung in diesem Projekt besteht darin, zwei unterschiedliche Fakultäten aus acht verschiedenen Standorten sowie einen neuen Bibliotheksstandort unter einem Dach zu vereinen. Die individuellen Strukturen beider Fakultäten fordern unterschiedliche Herangehensweisen und spezifische Lösungen. Beide Fakultäten wünschen sich, dass man sie im Gebäude differenziert wahrnimmt, obwohl es thematisch und fachlich gewisse Überschneidungen der beiden Fachgebiete gibt. Diese differenzierte Wahrnehmung ist insbesondere für die Orientierung der Studierenden und Nutzer im Gebäude von Belang. Gleichzeitig soll den Fakultäten dadurch die Möglichkeit gegeben werden, sich den Besuchern und Gästen zu präsentieren.

Dennoch war es für uns besonders wichtig, parallele Strukturen zu erkennen und gemeinsam zu nutzen. Mit diesen Synergieeffekten versuchen wir, Kosten rund um den Gebäudebetrieb zu minimieren. Dabei benötigt es viel

Fingerspitzengefühl, um den Spagat zwischen Individualität und gemeinschaftlichen Lösungen zu finden.

Welche Bereiche sind aus Ihrer Sicht jene Bereiche mit dem intensivsten Beratungsbedarf zum Gelingen des Projektes?

Patrick Neudorfer: Bei einem Projekt dieser Größenordnung ist es extrem wichtig, dass jeder Projektbeteiligte seine Rolle genau kennt und diese in Abstimmung mit den anderen Disziplinen bestmöglich ausführt. Unsere Aufgabe war es, zum Thema Raum- und Funktionsplanung sowie Nutzerbedarfsplanung die Universität Wien beratend zu unterstützen, mit dem erklärten Ziel, einen fertig abgestimmten Einrichtungs- und Möblierungsplan des Gesamtobjektes zu erreichen. Dies umfasst alle Bereiche der beiden Fakultäten, der Universitätsbibliothek, Bistro sowie Allgemeinflächen.

Rückblickend wird ein Projekt wohl nur dann als gelungen wahrgenommen, wenn eine größtmögliche Akzeptanz der Nutzer mit dem Objekt erreicht werden kann. Durch Einbindung der Betroffenen in den Planungsprozess zum Beispiel bei Nutzerworkshops, aber auch durch gezielte Kommunikationsmaßnahmen werden gemeinsam mit den verantwortlichen Nutzerver-

tretern in mehreren Durchgängen die Planungsvorschläge geprüft, Optimierungsvorschläge eingebracht und am Ende des Prozesses freigegeben. Somit soll schon vor Bezug des neuen Standortes die Akzeptanz der Nutzer auf ein Maximum erhöht werden.

Was macht aus Ihrer Sicht den großen Unterschied eines Revitalisierungsprojektes gegenüber Neubau auf der grünen Wiese aus?

Patrick Neudorfer: Das im Jahre 1955 baubewilligte und in den weiteren Jahren mehrfach um- und ausgebauten Bestandsgebäude wird zu einem neuen Universitätsstandort ausgebaut. Die spannende Herausforderung in einem Revitalisierungsprojekt ist das Korsett, welches die vorhandene Baustruktur bietet. Dabei gilt es die Gegebenheiten zu analysieren und das Potenzial zu erkennen, um es in Zukunft bestmöglich zu nutzen. Ein weiterer Vorteil dieses Projektstandortes ist die urbane Umgebung mit einem großen Angebot an infrastrukturellen, kulturellen und Gemeinwohl-Einrichtungen, welche bei einem Standort in der grünen Wiese in dieser Qualität und Quantität bestimmt nicht geboten werden könnten.

Vielen Dank für das Gespräch!



Foto: MA 40

Ing. Mag. Martin Hlinka,
MA 34 – Bau- und
Gebäudemanagement

T.O.C. war und ist ein äußerst kompetenter Partner im Umsetzungsprozess.

Martin Hlinka



Foto: T.O.C.

MA 40

Projekt Arcade Meidling

Herr Mag. Hlinka, als Vertreter der Interessen MA 40 waren Sie sehr eng in die Prozesse der Nutzer sowie Prozesse der Projektumsetzung eingebunden. Wie haben Sie die Zusammenarbeit mit T.O.C. Tecno Office Consult als Generalplaner für den Mieterausbau MA 40 in der Arcade Meidling empfunden?

Martin Hlinka: T.O.C. war und ist ein äußerst kompetenter Partner im Umsetzungsprozess. Insbesondere war es eine große Herausforderung für T.O.C., die unterschiedlichen Interessen der diversen Dienststellen (MA 14, MA 34, MA 40, MA 54 etc.) und jene des Eigentümers zu koordinieren und zu verknüpfen.

Die MA 34 verwaltet rund 400 Objekte in Wien, dies entspricht einer Flächengröße von 930.000 Quadratmeter. Somit sind Sie und Ihre Abteilung einer der größten Raumverwaltungsinstitutionen in Wien. Wie lässt sich solch eine Verwaltungsaufgabe optimal umsetzen, welche Hilfsmittel stehen Ihnen dafür zur Verfügung?

Martin Hlinka: Leistungsfähige Verantwortungsstrukturen sind Voraussetzung für das Funktionieren eines kommunalen Facility Managements.

Die gebildete Matrixorganisation in der MA 34 zeigt ein System der Kompetenzüberlappung. Einerseits arbeiten Fachbereiche als verantwortliche „Teilbetriebe“ und führen die operative Leistungserbringung durch. Andererseits liegen in einer anderen Ebene definierte Verantwortungen für Objekte und Kundinnen und Kunden im Objektmanagement, welches eine Koordinationsfunktion zu erfüllen hat.

Eines der wesentlichen Werkzeuge, die uns bei der Arbeit maßgeblich unterstützen, ist ein SAP-System, in dem alle Objektdaten inkl. Raumdaten abgebildet sind.

Sämtliche Umbauarbeiten für die MA 40 wurden über Ihr Büro koordiniert und freigegeben, wie hat aus Ihrer Sicht die Zusammenarbeit mit T.O.C. als Generalplaner funktioniert und worin sehen

Sie die Vorteile gegenüber einem klassischen Architekturbüro?

Martin Hlinka: Ein wesentlicher Vorteil liegt darin, dass T.O.C. als Generalplaner ein kompetenter Ansprechpartner ist. Damit ist die Schnittstellenproblematik minimiert, wodurch der enge Terminplan der baulichen Umsetzung und die geforderte hohe Qualität umgesetzt werden können. Als Generalplaner ist T.O.C. in sämtlichen Abstimmungsdetails involviert und für die Koordination verantwortlich.

Was hat Sie bei dem Projekt besonders positiv überrascht und was würden Sie Firmen raten, welche sich überlegen, eine Standortverlegung durchzuführen?

Martin Hlinka: Überrascht hat mich, dass der enge Terminplan für die Umsetzung vom Mietvertrag bis zur baulichen Realisation eingehalten wurde und dies ohne negative qualitative Beeinträchtigungen.

Vielen Dank für das Gespräch!

T.O.C. ist sicherlich auch in der Zukunft ein verlässlicher und kompetenter Partner für die S IMMO.

Martin Hoffmann



Foto: S IMMO AG

Ing. Martin Hoffmann,
Leitung Immobilien-
Portfoliomanagement
Österreich/S IMMO AG

S IMMO AG

Projekt Arcade Meidling

Herr Ing. Hoffmann, als Eigentümervertreter der S IMMO haben Sie sich entschieden, T.O.C. Tecno Office Consult als Generalplaner für den Mieterausbau MA 40 in der Arcade Meidling zu beauftragen. Was waren für Sie die Entscheidungskriterien für die Beauftragung der T.O.C. als Generalplaner?

Martin Hoffmann: Schon in der Phase der Mietersuche haben wir uns dazu entschieden, T.O.C. mit möglichen Varianten der Belegungsplanung zu beauftragen. Zusätzlich entstanden auf Basis dieser Vorschläge auch Visualisierungen, die wir für unsere Vermarktungsunterlagen nutzten. Da es für unseren zukünftigen Mieter, die MA 40, schon im Angebotsstadium wichtig war, individuelle Belegungspläne als Entscheidungsgrundlage zu erhalten, haben wir T.O.C. auch diesbezüglich beauftragt. Nach dem Mietvertragsabschluss war uns ein nahtloser Übergang von der Planungs- in die Projektphase wichtig. Die Kontinuität des Partners ermöglicht hier maximale Kompetenz. Daher haben wir uns für die Beauftragung von T.O.C. als Generalplaner entschieden.

T.O.C. war verantwortlich für die Nutzerkoordination, die Baustellenleitung, ÖBA, das Projektmanagement inklusive Investitionserstellung und Budgetver-

Foto: T.O.C.



waltung der Umbaumaßnahmen. Konnte das Unternehmen Ihre Erwartungen erfüllen und in welchen Bereichen konnte Sie das Team von T.O.C. besonders positiv überraschen?

Martin Hoffmann: Für die S IMMO stehen die Mieterinteressen im Vordergrund: Wichtig ist uns, dass unsere Mieter die Bestandseinheit in der vereinbarten Zeit, im gewünschten Zustand und innerhalb des vereinbarten Budgets bekommen. Obwohl es seitens der MA 40 noch Adaptionen im Raum- und Funktionspro-

gramm gab, war es uns gemeinsam mit der T.O.C. möglich, alle Mieterwünsche zu erfüllen, ohne bei den oben angeführten Bedingungen Abstriche machen zu müssen. Wir konnten den Großteil der Flächen, die durch den Auszug des Vormieters in der Arcade Meidling verfügbar waren, in erfolgreicher Kooperation mit der T.O.C. rasch verwerten. Das beweist nicht nur die Qualität der Immobilie, sondern auch die Kompetenz und Flexibilität unserer Mitarbeiter und Partner.

Würden Sie als Eigentümervertreter sich bei einem neuen Projekt wieder an T.O.C. wenden und worin sehen Sie die großen Vorteile an einem Unternehmen wie der T.O.C.?

Martin Hoffmann: Wir sind davon überzeugt, dass von langfristigen Partnerschaften beide Seiten profitieren, gegenseitiges Vertrauen und Kommunikation auf Augenhöhe sind uns im täglichen Arbeiten sehr wichtig. Gerade bei der Umsetzung von großflächigen Vermietungen – die Mietfläche, die für die MA 40 geplant und umgesetzt wurde, betrug doch fast 4.000 Quadratmeter – ist T.O.C. sicherlich auch in der Zukunft ein verlässlicher und kompetenter Partner für die S IMMO.

Vielen Dank für das Gespräch!

Durch die professionelle Einstellung aller Beteiligten hat die Zusammenarbeit sehr gut funktioniert.

Susanne Eder



Fotos: T.O.C.

Dipl.-Ing. Architekt
Susanne Eder,
Projektleitung/T.O.C.

T.O.C.

Projekt Arcade Meidling

Frau Dipl.-Ing. Architekt Eder, in Ihrer Funktion als T.O.C.-Projektleiterin im Bereich der Generalplanung Mieterausbau MA 40 waren Sie in letzter Instanz für sämtliche Bereiche wie Kostenschätzung und Kosteneinhaltung, Bauüberwachung, Qualitätsmanagementsicherung, Abstimmung Nutzeranforderungen sowie Ausschreibungssteuerung und Umbaumaßnahmen verantwortlich.

Wie hat aus Ihrer Sicht die Zusammenarbeit mit dem Nutzer MA 40, dem Nutzervertreter MA 34 sowie dem Auftraggeber S IMMO funktioniert?

Susanne Eder: Bei Projekten mit dieser Konstellation von vielen Projektbeteiligten muss vor allem auf die Freigabeprozesse und Schnittstellendefinition großer Bedacht genommen werden.

Der enge Terminplan von weniger als drei Monaten Ausbauezeiten mit kurzer Planungszeit im Vorfeld erforderte eine enge Zeitsetzung und rasches Handeln aller Projektbeteiligten. Durch die professionelle Einstellung aller Beteiligten hat die Zusammenarbeit sehr gut funktioniert.

Wo gab es aus Ihrer Sicht die größten Widerstände respektive die größte Übereinstimmung innerhalb des Projektes?

Susanne Eder: Die Anforderungen des Magistrats im Hinblick auf die Evakuierungs-



räume waren in der Umsetzung und im Freigabe- und Umsetzungsprozess die größten Hürden.

Durch den Konsens aller Projektbeteiligten (der MA 40 als Nutzer, der MA 34 als Nutzervertreter, der S IMMO als Vermieter und nicht zu vergessen der ausführenden Firmen, welche oft sehr rasch agieren mussten), das Projekt termingerecht abzuschließen, konnte auch diese Hürde gemeistert werden.

Welche Hilfsmittel wurden von Ihnen eingesetzt, um sowohl den Zeitplan, den Budgetplan wie auch die Mitarbeiterakzeptanz optimal umsetzen zu können?

Susanne Eder: Viele persönliche Gespräche, starke Präsenz bei Besprechungen und vor Ort auf der Baustelle und eine genaue Protokollierung.

Was macht für Sie persönlich ein erfolgreiches Generalplanerprojekt aus und wie wurde der Erfolg nach Projektabschluss seitens des Auftraggebers respektive der Nutzer wahrgenommen?

Susanne Eder: Mieterseitig: der termingerechte Einzug zufriedener Nutzer. Vermieterseitig: die Einhaltung von Kosten und Terminen.

Vielen Dank für das Gespräch!

Bei einem Projekt mit öffentlicher Beteiligung sind die Anforderungen besonders hoch.

Patrick Neudorfer



Fotos: T.O.C.

Dipl.-Ing. Patrick Neudorfer,
ÖBA + AVA/T.O.C.

T.O.C.

Projekt Arcade Meidling

Herr Dipl.-Ing. Neudorfer, in Ihrer Funktion als stellvertr. Projektleiter T.O.C. im Bereich der Generalplanung Mieterausbau MA 40 zählten zu Ihren Kernaufgaben die Bauüberwachung, ÖBA, Baustellenkoordination, Ausschreibungssteuerung, Abnahme und Mängelmanagement. Was waren für Sie persönlich die kritischen Parameter innerhalb des Projektes und welche Bereiche wurden aus Ihrer Sicht besonders zeitkritisch umgesetzt?

Patrick Neudorfer: Aufgrund der kurzen Bauzeit war ein genau getakteter Zeitplan ein wichtiger Garant für die termingerechte Fertigstellung.

Beginnend mit dem Ausschreibungsprozess war es wichtig, schon frühzeitig die zeitkritischen Punkte wie Produktions- und Lieferzeiten zu erkennen. Vor allem die Anforderungen im Brandschutz waren die heikelsten Punkte im Projektablauf.

Durch die professionelle Zusammenarbeit der ausführenden Firmen wurde auch diese Herausforderungen zufriedenstellend gelöst.

Welche Faktoren waren für Sie die Erfolgsfaktoren für den erfolgreichen Projektverlauf und welche Bereiche würden Sie beim nächsten Projekt empfehlen, vertiefter in der Projektplanung abzuarbeiten?

Patrick Neudorfer: Bei einem Projekt mit öffentlicher Beteiligung sind die Anforderungen besonders hoch. Der große persönliche Einsatz aller Projektbeteiligten sowie der rasche Entscheidungs- und Freigabeprozess seitens des Mieters waren für den Projektverlauf von entscheidender Bedeutung.

In Hinsicht auf zukünftige Projekte sind vor allem die Sonderzonen mit hoher technischer Anforderung, wie den Evakuierungsräumen, einer vertieften Planung zu unterziehen um zeitkritische Punkte schon im Vorfeld erkennen zu können.

Gibt es aus Ihrer Sicht einen Unterschied zwischen einem privaten Bauherren und einem Bauherren der öffentlichen Hand wie z. B. aktuell die MA 40?

Patrick Neudorfer: Die Herausforderung bei einem öffentlichen Bauherrn liegt in den genauen Definitionen der Ansprechpartner und deren Kompetenzen sowie in den erhöhten gesetzlichen Anforderungen bei öffentlichen Gebäuden vor allem beim Brandschutz und im Bereich des barrierefreien Bauens und Planens.

Herr Ing. Mag. Martin Hlinka von der MA 34 war für uns als zentraler Ansprechpartner eine kompetente Persönlichkeit von wichtiger Bedeutung für den reibungslosen Projektablauf.



Welche Erfahrungen nehmen Sie persönlich aus diesem Projekt mit?

Patrick Neudorfer: Neben den fachlichen Kenntnissen in einem Projektteam ist für eine gute Zusammenarbeit auch eine positive Kommunikationskultur von oft unterschätzter Relevanz.

Trotz der Zeitknappheit und manch hitziger Debatten bei den Baubesprechungen möchte ich mich hiermit bei allen Projektbeteiligten für die angenehme Stimmung über den gesamten Projektablauf herzlich bedanken!

Vielen Dank für das Gespräch!

Das Team von T.O.C. hat sich buchstäblich vom Arbeitsinspektorat bis zur Zimmerpflanze um alles gekümmert.

Manfred Bernegger



Foto: Vestas

Mag. Manfred Bernegger,
Managing Director Austria/Vestas

VESTAS

Projekt Biz Zwei

Sehr geehrter Herr Mag. Bernegger, als Managing Director Austria war es in letzter Instanz Ihre Entscheidung, sich für das BIZ ZWEI im VIERTEL ZWEI als neuen Österreich-Standort zu entscheiden. Warum gerade dieser Standort?

Manfred Bernegger: Um Projekte jener Größenordnung zu realisieren, wie sie heute in der Windbranche üblich sind, bedarf es international aufgesetzter Teamarbeit und einer Herangehensweise an die Arbeitsumgebung, die für besondere Aufgabenstellungen den geeigneten Rahmen schafft.

Dazu haben wir hier im Viertel Zwei die optimalen Voraussetzungen gefunden, das zu ergänzen, was raumplanerisch nicht abgedeckt werden kann. Dazu zählen die Möglichkeit, eine Runde um den See oder gar in den grünen Prater zu gehen, wenn man sich an einem Problem komplett festgefahren hat, angespannte Verhandlungssituationen in einem der Restaurants im Park bei einem Kaffee durch Small Talk wieder aufzulockern und die bedarfsgesteuerte Erweiterung

unserer Konferenzräume um jene des Marriott Hotels, welches unmittelbar im Viertel liegt und auch für angereiste Kunden oder Kollegen eine optimale Nächtigungsmöglichkeit bietet.

Die Umgebung ist also bestens geeignet, um während einer hochkonzentrierten und auch druckbeladenen Arbeit in Form zu bleiben und das schätze ich neben der auch sonst guten Infrastruktur, hier sehr. Obwohl ich wie unsere Partner ebenso sehr viel in Europa reise, habe ich noch nirgends etwas gefunden, was dem Viertel Zwei in dieser Hinsicht nahe kommt.

Vestas ist ein internationaler Player im Bereich Windkraft und Windräder, mit der Konzernzentrale in Dänemark und bekannt für seine Marktpräsenz und Professionalität. Was waren für Vestas die Entscheidungskriterien, sich für die T.O.C. Tecno Office Consult GmbH. als Partner für die Unterstützung in der Standortentscheidung und in weiterer Folge die Umsetzung des kompletten Innenausbauers als Generalplaner zu beauftragen?

Manfred Bernegger: Das attraktive Angebot, die Referenzen sind für mich die Eintrittskarte zur Gesprächsrunde, in der dann meist die Menschen entscheiden, die ich treffe. Und in diesem Falle war es wohl die Verbindlichkeit der Sprache, das Einhalten der ersten Zusagen, das, wie offen T.O.C. auf unsere Bedürfnisse und Eigenheiten einging.

Wie hat aus Ihrer Sicht die Projektsteuerung, die Durchführung der Baubesprechungen, die Baustellenkoordination und in letzter Instanz die Projektumsetzung der Generalplaner-Aufgaben durch die T.O.C. funktioniert?

Manfred Bernegger: Ich möchte hier speziell auf die Phase eingehen, in der T.O.C. auch schon den Auftrag hatte, als Generalplaner zu fungieren, ist ja die vorherige Leistung dadurch bestätigt, dass unsererseits erkannt wurde, das T.O.C. dieses Innenausbauprojekt besser erledigen kann als wir selbst. Da der Einzugstermin überaus sportlich angesetzt war, hatte ich in den ersten Wochen des Projektstarts



Foto: beyer.co.at

große Sorgen bezüglich der termingerechten Fertigstellung. Diese sind aber sehr bald zugunsten großer Zufriedenheit gewichen. Schnell wurde ersichtlich mit welcher Gründlichkeit, Fachkenntnis Kosten- und Termintreue T.O.C. vorgeht. An vielen Dingen konnte man sehen, dass T.O.C. so „ein Ding“ nicht zum ersten Mal macht und weder von den Lieferanten der Gewerke noch von unseren Ideen über- rascht wurde.

Zusätzlich zu den Aufgaben des Generalplaners und Projektsteuerer im BIZ ZWEI/ VIERTEL ZWEI war die T.O.C. auch verantwortlich für die Umzugsplanung und Durchführung, den Change-Management-Prozess, Detailbelegungsplanung, Bestandsmöbelverwertung, Medienkonzept etc. Konnte die T.O.C. auch für diese Bereiche Ihre Erwartungen erfüllen und worin sehen Sie den persönlichen Vorteil zum one face to the customer – „alle Leistungen aus einer Hand“?

Manfred Bernegger: Auch hier konnte man Fachwissen und Erfahrung von T.O.C.

wirklich angreifen. Unsere Mitarbeiter haben an einem Donnerstag den Arbeitsplatz verlassen und am Montag darauf morgens den Schutz vom Computerbildschirm genommen, angesteckt und zu arbeiten begonnen.

Und zum Rest Ihrer Frage: Das Team von T.O.C. hat sich buchstäblich vom Arbeitsinspektorat bis zur Zimmerpflanze um alles so gekümmert, wie ein guter Jongleur um seine Bälle – Sie verzeihen den Vergleich –, es ist nichts am Boden liegen geblieben.

Ihre Position bei Vestas Central Europe ist Director Aftersales Eastern Europe/Managing Director Austria, was würden Sie Unternehmen in einer ähnlichen Situation, bei ähnlichem Bedarf raten und würden Sie sich bei Ihrem nächsten Projekt wieder für T.O.C. Tecno Office Consult als Partner entscheiden?

Manfred Bernegger: Ganz klar würde T.O.C. wieder von uns für eine ähnliche Aufgabenstellung angefragt werden, denn sie hat ihren Job nicht nur gut, son-

dern auch mit Enthusiasmus und bester Kooperation mit uns erledigt. Was ich raten würde – in unseren Breiten kann man ja ein strukturiertes Herangehen voraussetzen:

Ein Standortwechsel ist eine enorme Herausforderung für die Organisation. Ein Unternehmen greift damit willkürlich in jedes einzelne Leben seiner Angestellten, die die Organisation eben ausmachen, ein. Und es gibt auch Dinge, die Einzelne dadurch verlieren mögen. Daher ist es enorm wichtig, dass man am neuen Standort darauf achtet, dass das Gesamtpackage in der Belegschaft auch positiv punkten kann.

Damit das aber auch von den Mitarbeitern gesehen wird, ist es vorteilhaft, diese positiven Elemente auch transparent zu machen. Das hat bei uns bedeutet, dass wir Statusupdates gegeben haben, die Infrastruktur am Standort vorgestellt haben und auch Bilder von „der Baustelle“ zur Verfügung gestellt haben und anderes mehr.

Vielen Dank für das Gespräch!



Foto: IC Projektentwicklung GmbH





Foto: Vestas

Thomas Schröder,
Facility Coordinator SCM/
Vestas Central Europe

Die neuen Büroräumlichkeiten des internationalen Unternehmens VESTAS im BIZ ZWEI Viertel Zwei wurden in Abstimmung mit dem Management von VESTAS und der Architektengruppe der T.O.C. nachhaltig umgesetzt. In Arbeitsgruppen wurden nicht nur die Bestandsmöbel perfekt in die neue Bürostruktur integriert, auch das Farb- und Office Concept sind zukunftsweisend für die erfolgreiche Entwicklung von VESTAS am Standort.



Fotos: T.O.C.

Mein besonderer Dank gilt Frau Tanja Divoky, die als Projektleiterin seitens T.O.C. wirklich eine hervorragende Arbeit geleistet hat.

Thomas Schröder

VESTAS

Projekt Biz Zwei

Sehr geehrter Herr Schröder, wie hat aus Ihrer Sicht die Projektsteuerung, die Durchführung der Baubesprechungen, die Baustellenkoordination und in letzter Instanz die Projektumsetzung der Generalplaner-Aufgaben durch die T.O.C. funktioniert?

Thomas Schröder: Vom Projektbeginn bis zur Übergabe an den Nutzer fühlten wir uns sehr wohl. In allen Phasen des Projekts hat uns T.O.C. mit einem qualifizierten und sehr motivierten Team zur Seite gestanden. Alle unsere Wünsche und Forderungen unter dem primären Ziel „Kostensparnis“ konnten trotzdem umgesetzt werden, da es immer wieder sehr innovative Lösungsvorschläge gab. Trotz meiner großen Entfernung zu Wien konnte ich mich immer darauf verlassen, dass alle Arbeiten in unserem Sinne erledigt wurden, da die ständige Präsenz durch T.O.C. im Projekt gewährleistet war.

Mein besonderer Dank gilt Frau Tanja Divoky, die als Projektleiterin seitens T.O.C. wirklich eine hervorragende Arbeit geleistet hat.

Zusätzlich zu den Aufgaben des Generalplaners und Projektsteuerer im BIZ ZWEI/VIERTEL ZWEI war die T.O.C. auch verantwortlich für die Umzugsplanung und Durchführung, den Change-Management-Prozess, Detailbelegungsplanung, Bestandsmöbelverwertung, Medienkonzept etc.

Konnte die T.O.C. auch für diese Bereiche Ihre Erwartungen erfüllen und worin sehen Sie den persönlichen Vorteil zum one face to the customer – „alle Leistungen aus einer Hand“?

Thomas Schröder: Nach den sehr guten Erfahrungen beim Projektstart mit T.O.C. war es der logische Schluss, auch diesen Baustein mit T.O.C. abzuwickeln. Keiner hätte sich besser in die Sorgen und Nöte in Bezug auf die Nutzer reindenken können, um dieses dann so reibungslos, wie geschehen, abzuwickeln. Wir hatten immer das Gefühl, ein „Rundum-sorglos-glücklich-Paket“ erhalten zu haben und dieses Gefühl hat sich dann auch bestätigt.

Vielen Dank für das Gespräch!

Die professionelle Unterstützung unserer Mieter durch T.O.C. war für uns Entwickler durchaus eine Erleichterung im Projekt.

Sabine Ullrich



Foto: IC Projektentwicklung

Mag. Sabine Ullrich,
Geschäftsführung/
IC Projektentwicklung

IC PROJEKTENTWICKLUNG

Projekt Biz Zwei

Sehr geehrte Frau Mag. Ullrich, das Projekt VIERTEL ZWEI ist ja nicht nur in Sachen Architektur und Landmark ein absolutes Vorzeigeprojekt, sondern auch in der Mieterzufriedenheit und im Vermietungserfolg. Sie haben ja nun praktisch Vollauslastung in Rekordzeit erreicht, wird Ihnen jetzt nicht bald langweilig im VIERTEL ZWEI?

Sabine Ullrich: VIERTEL ZWEI war für die IC Projektentwicklung ein ganz besonderes Projekt, in das wir die letzten Jahre unsere ganze Kreativität und Kraft gesteckt haben. Jetzt, da wir alle Flächen zu 100 Prozent vermietet und verkauft haben, können wir mit Stolz und Freude auf die letzten Jahre zurückblicken. Aber Langeweile kommt deshalb sicherlich nicht auf. Wir haben bereits neue Projekte in der Pipeline, andere – allerdings im studentischen Wohnsegment – auch bereits im Bau.

Als einer der letzten Mieter konnten Sie VESTAS im BIZ ZWEI begrüßen. Vestas ist ein internationaler Player im Bereich Windkraft und Windräder mit der Konzernzentrale in Dänemark. Was waren für Vestas die Entscheidungskriterien, sich eine der letzten freien Mietflächen im BIZ ZWEI zu sichern?

Sabine Ullrich: Ich denke, dass die Arbeits- und Lebensqualität, die VIERTEL ZWEI seinen Mietern und ihren Mitarbeitern bietet, ein wichtiger Faktor für die Standortentscheidung von VESTAS war. Die gute Verkehrsanbindung, der attraktive Außen-

raum, die hohe Qualität des Büroraumangebots haben überzeugt.

Sie haben als Vermieter in der Entscheidungsphase Standortplanung Vestas wieder T.O.C. als strategischen Partner für die Raumplanung und Unterstützung der Mieterwünsche gewählt, warum klappt aus Ihrer Sicht die Zusammenarbeit mit T.O.C. so hervorragend?

Nach Abschluss der Mietvertragsverhandlungen mit Vestas wurde wiederum T.O.C. seitens Vestas als Generalplaner mit dem Mieterausbau im BIZ ZWEI beauftragt. Wie hat hier die Zusammenarbeit aus Sicht des Vermieters mit T.O.C. funktioniert und sollte diese Art der Zusammenarbeit zwischen Vermieter-Mieter-Planungsbüro in Zukunft noch weiter ausgebaut werden, um Schnittstellen und Projektwissen frühzeitig in eine Handsprache Projektleitung zu geben?

Sabine Ullrich: Die professionelle Unterstützung unserer Mieter durch T.O.C. war für uns Entwickler durchaus eine Erleichterung im Projekt. Einerseits bekommt der Mieter eine objektive Beratung eines Bürobelegungsprofis und eine professionell aufbereitete Entscheidungsgrundlage für seinen zukünftigen Standort. Und wenn die Entscheidung für VIERTEL ZWEI getroffen wurde, ist der Mieterausbauprozess bei T.O.C. in einer projektmanagementverordneten Hand, was in Anbetracht der oft termin- und kostenkritischen Mieterausbauten enorm wichtig ist, um zu gewähr-

leisten, dass der Mieter auch pünktlich und zufrieden sein neues Büro im VIERTEL ZWEI beziehen kann. Die Zusammenarbeit mit einem Profi im Bereich Mieterausbauplanung und -ausführung kann ich nur jedem Mieter empfehlen.

Was würden Sie sich persönlich bei Ihrem nächsten Entwicklungsprojekt wünschen respektive möglicherweise anders machen, um Ihr Erfolgsprojekt VIERTEL ZWEI in Qualität, Architekturanspruch, Mieterbetreuung und Mieterzufriedenheit (wenn überhaupt möglich) zu toppen und am Wiener Büromarkt ein weiteres Zeichen des Erfolgs zu setzen?

Sabine Ullrich: Wir werden uns bei unseren neuen Projekten wieder mit den Marktbedürfnissen sowie den Anforderungen des Menschen an seinen Wohn- und Arbeitsraum auseinandersetzen und diese in den Mittelpunkt unserer Projektüberlegungen stellen. Der Mensch soll sich in unseren Projekten, egal ob als Hotelgast, als Büromitarbeiter oder Bewohner wohlfühlen. Wir werden besonderes Augenmerk auf den Aspekt Nachhaltigkeit im Sinne von Langlebigkeit, Langnutzbarkeit der Immobilie bei verantwortungsbewusster Ressourcenverwendung legen, denn es war und ist auch in Zukunft unser Anspruch, eine besondere Immobilie für unsere Zielgruppen, den Nutzer und die Investoren zu entwickeln.

Vielen Dank für das Gespräch!

Die Projektziele, sowohl im finanziellen Bereich wie auch im qualitativen Bereich, wurden perfekt erreicht.

Tanja Divoky



Foto: T.O.C.

Dipl.-Ing. Tanja Divoky,
Projektmanagement/
Tecno Office Consult

T.O.C.

Projekt Biz Zwei

Frau Dipl.-Ing. Divoky, in Ihrer Funktion als T.O.C.-Projektleiterin im Bereich der Generalplanung Mieterausbau VESTAS lag in Ihrer Verantwortung die Interessenvertretung des Bauherren in sämtlichen Bereichen des Mieterausbaus sowie die Schnittstellenkoordination mit der HKLS und der IC Projektentwicklung als Vermieter der Immobilie. Wie hat aus Ihrer Sicht die Zusammenarbeit mit dem Bauherren VESTAS sowie dem Vermieter IC Projektentwicklung funktioniert?

Tanja Divoky: Die Zusammenarbeit mit Vestas hat sehr gut funktioniert. Aus meiner Sicht hat die offene Kommunikation und der damit verbundene, rasche Austausch an Informationen zwischen Vestas als Bauherr und T.O.C. als Interessenvertreter wesentlich zur positiven Zusammenarbeit beigetragen.

Ich habe die Zusammenarbeit mit der IC Projektentwicklung sowohl als Vermieter als auch als Projektleiter im Bereich HKLS ebenfalls als sehr positiv empfunden. Die IC Projektentwicklung hat sich als kompetenter Ansprechpartner in allen Belangen rund um den Mieterausbau erwiesen und hat somit ebenfalls zum erfolgreichen Abschluss beigetragen.

VESTAS ist ein international tätiger Weltkonzern und Marktführer im Bereich der

Foto: beyer.co.at



Windräder-Produktion, mit Niederlassungen in 66 Ländern und mit weltweit ca. 20.000 Mitarbeitern. Bei internationalen Konzernen gibt es immer ganz klare Regelwerke der Entscheidungsprozesse sowie Guidelines der zu erreichenden Projektziele. Wurden die mit dem Konzern abgestimmten Projektziele sowohl im finanziellen Bereich wie auch im qualitativen Bereich von Ihnen erreicht und welche unterstützenden Maßnahmen wurden von Ihnen eingesetzt, um diese Ziele zu erreichen?

Tanja Divoky: Die Projektziele, sowohl im finanziellen Bereich wie auch im qualitativen Bereich, wurden perfekt erreicht. Termingerechte Ausschreibungs- und Vergabeprozesse sind dabei ein Muss.

Dies verlangt vor allem zu Beginn des Projektes höchste Professionalität im Bereich der Kommunikation und Koordination seitens des Bauherren. Wöchentlich abgehaltene Jour fixes in Form von Telekonferenzen sind dabei sehr effizient, um allen Projektbeteiligten den aktuellen Status zu berichten und auf neue Anforderungen ehestmöglich reagieren zu können.

Wie funktionierte die Zusammenarbeit im Bereich der Head-Quarter-Ansprechpartner Vestas sowie der lokalen Geschäftsführung im Bereich der Time Line und Projektumsetzung?

Tanja Divoky: Die Zusammenarbeit in diesem Bereich hat sehr gut funktioniert. Ein wichtiger Bestandteil dabei sind rasche Entscheidungsprozesse, welche auch Vestas ein hohes Maß an Flexibilität und Professionalität abverlangt haben.

Welche Erfahrungen nehmen Sie persönlich aus diesem Projekt mit?

Tanja Divoky: Ein hoher persönlicher Einsatz, eine offene Kommunikationsstruktur sowie eine hohe Professionalität aller Beteiligten sind der Schlüssel für einen Projekterfolg.

Vielen Dank für das Gespräch!

Für uns war der beeindruckende Track Record an bisher erfolgreich umgesetzten Projekten in diesem Bereich ausschlaggebend für die Beauftragung von T.O.C.

Gregor Drexler



Foto: CA IMMO

Mag. Gregor Drexler,
Konzernleitung
Asset Management/Vivico

CA IMMO

Projekt Storchengasse



Foto: T.O.C.

T.O.C. war verantwortlich für die Nutzerkoordination, die Baustellenleitung, ÖBA, das Projektmanagement inklusive Investitionserstellung und Budgetverwaltung der Umbaumaßnahmen. Konnte das Unternehmen Ihre Erwartungen erfüllen und in welchen Bereichen konnte Sie das Team von T.O.C. besonders positiv überraschen?

Gregor Drexler: Die Professionalität in der Abwicklung und erfahrene, kompetente Ansprechpartner mit hoher persönlicher Einsatzbereitschaft haben uns in diesem anspruchsvollen Projekt sehr unterstützt.

Herr Drexler, als Eigentümervertreter der CA IMMO haben Sie sich entschieden, T.O.C. Tecno Office Consult als Generalplaner für den Mieterausbau ORF/ Storchengasse 1 zu beauftragen. Was waren für Sie die Entscheidungskriterien für die Beauftragung der T.O.C. als Generalplaner?

Gregor Drexler: Für uns war der beeindruckende Track Record an bisher erfolgreich umgesetzten Projekten in diesem Bereich ausschlaggebend für die Beauftragung von T.O.C.

Würden Sie als Eigentümervertreter sich bei einem neuen Projekt wieder an T.O.C. wenden und worin sehen Sie die großen Vorteile an einem Unternehmen wie der T.O.C.?

Gregor Drexler: Mit ihrer guten Marktkenntnis und Expertise sowie starker Vernetzung in der Branche sind T.O.C. für uns sicher wieder erster Ansprechpartner, wenn es um vergleichbare neue Projekte geht.

Vielen Dank für das Gespräch!

Am Ende des Tages zählt die erfolgreiche Übergabe und ein zufriedener Mieter.

Wolfgang Kurzacz-Dörflinger



Foto: CA Immo

Dipl.-Ing. Wolfgang Kurzacz-Dörflinger,
Leitung Asset Management Österreich/
CA Immo

CA IMMO

Projekt Storchengasse

Herr Dipl.-Ing. Kurzacz, in Ihrer Funktion als CA Immo-Projektleiter im Bereich des Mieterausbaues ORF/Storchengasse 1 waren Sie in letzter Instanz für sämtliche Bereiche wie Kostenschätzung und Kos-

Wolfgang Kurzacz-Dörflinger: Seitens CA Immo war es das erste Projekt mit T.O.C. Wichtig war von Anfang an, dass wir basierend auf genauen Kostenschätzungen unsere Kalkulationen durchführen konn-

einstimmung innerhalb des gesamten Projektes?

Wolfgang Kurzacz-Dörflinger: Bei einem Projekt dieser Größe ist es schwierig, immer die Wünsche des Mieters und des Vermieters unter einen Hut zu bringen. Einerseits müssen Entscheidungen getroffen werden, um den Endtermin halten zu können, andererseits muss vor einer Bestellung immer klar sein, wer der Auftraggeber ist. Eines war für alle klar: Der Endtermin steht und an dem wird nicht gerüttelt – das haben wir als „Team“ trotz der engen Zeitschiene sehr gut umsetzen können. Nochmals „herzlichen Dank“ an alle Projektbeteiligten – das war eine großartige Leistung.

Was macht für Sie persönlich ein erfolgreiches Generalplanerprojekt aus und wie wurde der Erfolg nach Projektabschluss seitens des Auftraggebers respektive der Nutzer wahrgenommen?

Wolfgang Kurzacz-Dörflinger: Am Ende des Tages zählt die erfolgreiche Übergabe und ein zufriedener Mieter. Wenn dann bei der Nachkalkulation auch noch die Zahlen passen, ist es ein erfolgreiches Projekt gewesen, auf das wir alle stolz sein können.



Foto: T.O.C.

teneinhaltung, Bauüberwachung, Qualitätsmanagementsicherung, Abstimmung Nutzeranforderungen sowie Ausschreibungssteuerung und Umbaumaßnahmen verantwortlich. Wie hat aus Ihrer Sicht die Zusammenarbeit mit der T.O.C. Tecno Office Consult als Generalplaner funktioniert?

ten. Wir waren davon überzeugt, dass T.O.C. aufgrund der reichlichen Erfahrungen im Büroausbau und der Planung das Projekt fristgerecht und im vereinbarten Kostenrahmen umsetzen kann.

Wo gab es aus Ihrer Sicht die größten Widerstände respektive die größte Über-

Vielen Dank für das Gespräch!

Abschluss-Heuriger für alle Projektbeteiligten als Dank für die erfolgreiche Projektumsetzung Umbau Storchengasse/ORF in einer Rekordzeit von zwei Monaten. Eingeladen wurden die beteiligten Firmen von CA Immo und T.O.C. Tecno Office Consult.



Fotos: T.O.C.

Es freut mich, dass die Mitarbeiter von Tecno Office Consult auch bei den Nacharbeiten mit vollem Elan bei der Sache sind.

Albert Mali

Foto: ORF



Albert Mali, 46, leitet als ORF-Projektleiter den Umzug in Ersatzquartiere, der durch die bautechnische Sanierung von Teilen des ORF-Zentrums notwendig geworden ist. Mali ist seit 1997 stellvertretender Programm- und Senderchef des Hitradio Ö3 und Station-Operations-Manager des Senders. 1996 leitete er die Übersiedlung von Ö3 aus dem Funkhaus in das Medienhaus Heiligenstadt und war als Radiomacher maßgeblich für die erfolgreiche Ö3-Programmreform zum Start des Privatradios in Österreich mitverantwortlich.

ORF

Projekt Storchengasse

Tecno Office Consult war für den Mieterausbau des ORF-Ersatzstandortes in der Storchengasse zuständig, wo seit August alle kaufmännischen Abteilungen des ORF untergebracht sind. Wie beurteilen Sie die Leistungen von Tecno Office Consult?

Albert Mali: Tecno Office Consult hat ja nicht im Auftrag des ORF gearbeitet, sondern im Auftrag des Vermieters, der dem

ORF eine fristgerechte Übergabe zugesichert hat. Ich kann nur so viel sagen: Die Ausbauphase war mit zwei Monaten extrem knapp bemessen. Daher ist allen zu gratulieren, die dazu beigetragen haben, dass sich das auch ausgegangen ist. Tecno Office Consult hat diese Baustelle, soweit ich das beurteilen kann, fest im Griff gehabt. Die wöchentlichen Baubesprechungen waren professionell geführt. Wie bei

jedem Bauvorhaben, erst recht bei einem, das in so kurzer Zeit durchgezogen wurde, gibt es am Ende eine längere Mängelliste. Es freut mich, dass die Mitarbeiter von Tecno Office Consult auch bei den Nacharbeiten mit vollem Elan bei der Sache sind. Das ist wichtig, denn da geht es um die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter.

Vielen Dank für das Gespräch!

Die sehr gute Zusammenarbeit innerhalb der Unternehmen, welche durch eine perfekte Koordination möglich war.

Michael Freitag



Foto: SODEXO

Michael Freitag,
Geschäftsführer/SODEXO

SODEXO

Projekt Storchengasse

Herr Freitag, als Geschäftsführer der Firma SODEXO sind Sie auch Partner des ORF und für das leibliche Wohl sämtlicher Mitarbeiter verantwortlich.

Die Umbauphase von nur zwei Monaten war extrem kurz, wie haben Sie die Zusammenarbeit mit Tecno Office Consult als Generalplaner für den Mieterausbau ORF/Storchengasse 1 empfunden?

Michael Freitag: Der Zeitplan des Auftraggebers ORF war von der Entscheidungsfindung für den Standort bis zum Einzugsstermin wirklich eng und ambitioniert.

Durch hohe Flexibilität und professionelle Lösungsansätze seitens T.O.C. war es uns stets möglich, die Besprechungstermine kurz zu halten, jedoch das Maximum an Effizienz als Ergebnis herauszuholen.



Fotos: T.O.C.



Sämtliche Umbauarbeiten für den Kantinenbereich inklusive Betriebsküche wurden über Ihr Büro koordiniert und freigegeben, wie hat aus Ihrer Sicht die Zusammenarbeit mit T.O.C. als Generalplaner funktioniert und worin sehen Sie die Vorteile gegenüber einem klassischen Architekturbüro?

Michael Freitag: Es war mir bereits beim ersten Meeting klar, dass mit T.O.C. jemand am Tisch sitzt, der auch Dienstleister ist.

Bei der Zusammenarbeit standen für uns die Faktoren Servicegedanke und Teamgeist im Vordergrund. Diese Faktoren spielen auch bei T.O.C. merklich eine sehr große Rolle.

Die Vorteile liegen klar auf der Hand: Kurze Entscheidungswege aufgrund breiteren „Know-hows“ und Verständnis für Detailfragen bei der Umsetzung ersparte uns viel Zeit und allen Beteiligten auch Geld.

Herr Freitag, was hat Sie bei dem Projekt besonders positiv überrascht und was würden Sie Firmen raten, welche

sich überlegen, eine Standortverlegung durchzuführen?

Michael Freitag: Die sehr gute Zusammenarbeit innerhalb der Unternehmen, welche durch eine perfekte Koordination möglich war.

Den Firmen, die eine Standortverlegung planen, würde ich empfehlen, zeitgerecht in ein professionelles Projektmanagement zu investieren. Die Faktoren Kernkompetenz, Komfort, Professionalität, Zeit und Kostenmanagement sind Argumente genug.

Vielen Dank an das T.O.C.-Team! Sie und Ihre Mitarbeiter haben maßgeblich zum Gelingen des Projektes beigetragen.

Vielen Dank für das Gespräch!

Obwohl für die Projektdurchführung nur ein relativ kurzer Zeitraum zur Verfügung stand, wurde das Objekt mit großer Detailtiefe analysiert und die Daten sehr gut aufbereitet.

Christian Lanjus-Wellenburg



Foto: CEBA

DI Christian Lanjus-Wellenburg/
Geschäftsführer CEBA Invest
Management GmbH

CEBA

Projekt Philips/Triester Straße

Herr DI Lanjus-Wellenburg, Sie haben T.O.C. Tecno Office Consult mit der Überprüfung und Auslobung der Gebäudequalität, sowie einer zukünftigen Potentialentwicklung zum Standort USP am Wienerberg beauftragt. Was waren Ihre Entscheidungskriterien T.O.C. mit der Bestandsanalyse zu beauftragen?

Lanjus-Wellenburg: Da das Philips Haus erst vor kurzem von uns erworben wurde und ein komplexes Objekt mit vielfältigen Aspekten darstellt, wollten wir eine sehr umfassende Analyse zur Nutzung und Optimierung erstellen lassen.

Ein solches Projekt braucht einen entsprechend erfahrenen und kompetenten Berater, den ich in T.O.C. ideal gesehen habe.

T.O.C. überprüfte und analysierte eine mögliche Neuausrichtung der zukünftigen Gebäudenutzung, auch im Hinblick auf die aktuelle Mitbewerbersituation und Standortentwicklung am Wienerberg.

Konnten die Ergebnisse der T.O.C. Standortanalyse Ihre Erwartungen erfül-

len und was hat Sie persönlich an den Ergebnissen besonders überrascht?

Lanjus-Wellenburg: Meine Erwartungen wurden durchwegs sehr gut erfüllt! Obwohl für die Projektdurchführung nur ein relativ kurzer Zeitraum zur Verfügung stand, wurde das Objekt mit großer Detailtiefe analysiert und die Daten sehr gut aufbereitet. Unsere Zielsetzung war, dass alle Stärken und Schwächen sowie Potentiale aufgezeigt und bewertet werden um so ein Instrumentarium zur weiteren Positionierung des Objektes am Wienerberg in die Hände zu bekommen. T.O.C. hat hier ausgesprochen gute Arbeit geleistet, wobei ich besonders den starken Praxisbezug und die breite Vergleichsbasis herausheben möchte. Dadurch haben die Analysen und Empfehlungen für uns eine hohe Relevanz erlangt und auch maßgeblich zu unseren Entscheidungsfindungen beigetragen.

Herr Dipl. Ing. Lanjus- Wellenburg, welche Vorteile sehen Sie in einer frühen Einbindung von T.O.C. in eine Bestands-

gebäudeanalyse und in welchen weiteren Projektschritten sind aus Ihrer Sicht die Beratungsleistungen der T.O.C. für Sie als Entwickler essentiell?

Lanjus-Wellenburg: Der Vorteil einer frühen Einbindung liegt sicherlich darin, den Zeitraum der Projektentwicklung reduzieren zu können da früher und umfassender Entscheidungsgrundlagen für die weitere Projektentwicklung vorliegen. Das trifft natürlich besonders auf komplexe Bestandsgebäude mit nicht eindeutig klarer Nachnutzung zu, so wie das beim Philips Haus auch der Fall ist.

Die Zusammenarbeit mit T.O.C. hat auch dazu geführt, dass wir derzeit mögliche Umnutzungskonzepte für das Philips Haus analysieren. Bei den dazu nötigen Schritten, wie z.B. Analyse der Baustatik und Bauphysik, Adaption der Haustechnik, Erstellung von Raum- und Flächennutzungskonzepten, usw. kann ich mir sehr gut eine Fortsetzung der bisherigen Zusammenarbeit vorstellen!

Vielen Dank für das Gespräch!



Foto: Philips

Tecno Office Consult hat als Spezialist für Gebäudeoptimierungen und Gebäudeeffizienzsteigerung gemeinsam mit dem Wirtschaftsmagazin GEWINN einige der aktuellen Top-Bürostandorte in Wien überprüft. Durch den Gebäudescan der T.O.C.-Consultanten werden Stärken und Schwächen der einzelnen Objekte transparent aufgezeigt.

Durch eine Einbindung der Tecno Office Consult bereits in der Entwurfsphase kann die Performance und Effizienz eines Gebäudes bis zu elf Prozent gesteigert werden.

GEWERBEIMMOBILIEN

Die neuesten Büros im Vergleich





Foto: Marxbox / Office Le Nomade/OLN

GEWINN HAT MIT EXPERTEN DIE MODERNSTEN UND GRÖSSTEN BÜROHÄUSER WIENS UNTER DIE LUPE GENOMMEN. WO IHRE STÄRKEN UND IHRE SCHWÄCHEN LIEGEN – VON DER ÖFFENTLICHEN ANBINDUNG ÜBER DIE BETRIEBSKOSTEN BIS ZUR GRÜNSTEN TECHNIK.

Der Wiener Büromarkt kämpft. Auf dem mit Abstand größten und wichtigsten Büromarkt des Landes wird weniger vermietet, weniger gebaut und bei den Verträgen so hart verhandelt wie noch nie zuvor. Seit vier Jahren warten die Investoren nun schon auf die große Erholung. Doch die lässt sich Zeit. Wer heute zu bauen beginnt, hat entweder ein Topprodukt oder ist ziemlich mutig – oder beides. Nur die Mieter können sich nicht beklagen. Sie sind die Gewinner. Wer umzieht, bekommt modernere, effizientere Flächen mit niedrigeren Betriebskosten. Und die Auswahl ist wegen der schwachen Vermietungen weiter groß, auch wenn weniger Häuser fertiggestellt werden.

Doch wo steht das beste Bürohaus?

GEWINN hat für umzugsfreudige Unternehmen gemeinsam mit den Beratern von Tecno Office Consult (T.O.C.) die größten und modernsten Bürostandorte

Foto: Immofinanz AG



Alle Häuser im GEWINN-Vergleich – im Bild das Bureau am Belvedere – haben noch Flächen frei.

Foto: Zoom VPAT



Green Worx punktet mit der grünen Technik. Ausgezeichnet mit dem LEED-Platin-Zertifikat.

Foto: SIGMA



Das Haus an der Wien ist bei öffentlicher Verkehrsanbindung und Flächeneffizienz top.

GEWINN-Bürohausvergleich: Alle Daten & Fakten

	Bureau am Belvedere	Green Worx	Haus an der Wien
Adresse	Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien	Lassallestraße 7a, 1020 Wien	Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien
Eigentümer	IMMOFINANZ AG	S+B Gruppe, Raiffeisen-Holding NÖ-Wien	Sigma
Homepage [www.]	bureaubelvedere.at	green-worx.at	hausanderwien.at
Bürofläche [m²]	12.480	19.200	14.100
Lager/Archiv [m²]	1.024	min. 100	2.500
Geschossfläche, brutto [m²]	1.016-1.547	173-2.050	2.000
Anzahl der Geschosse	9	9	7
freie Mietfläche [m²]	ca. 5.200	18.850	6.700
kleinste Mieteinheit [m²]	260	173	350
Flächeneffizienz	★★★★★	★★★★★	★★★★★
Achsraster/Raumtiefe [m]	1,80/6,16	2,70/6,97-7,05	1,20/5-5,90
Raumhöhe [m]	2,60-2,90	2,80	2,70-2,85
max. Belegungsdichte [m²/Person]	6,4	8,0-12,0	10,89-11,11
Erreichbarkeit mit Öffis und Auto	★★★★★	★★★★★	★★★★★
U-Bahn/S-Bahn	✓ U1, U2, U4/nah	✓ U1, U2/ S1, S2, S3	✓ U3, U4/ Stammlinien, CAT
Bus	✓	✓ 80A	✓ 74A
Straßenbahn	✓ 0, 71	✓ 21, N	✓ 0
Autobahnanschluss	A23	A22, A23	A23, A4
Fahrzeit Zentrum/Flughafen [Min.]	1/20	5/15	2/15
Infrastruktur [Essen, Einkaufen, ...]	★★★★★	★★★★★	★★★★★
Gastronomie/Nahversorgung	in unmittelbarer Nähe	im Haus/ Praterstern	EKZ Wien-Mitte, Landstraße
Fitnesscenter	nein	nein	nein
Sonstiges	grenzt direkt an den 1. Bezirk	IBIS- und ETAP-Hotel im Haus, Nähe Prater, Donauinsel	direkt neben Hotel Hilton u. EKZ Wien-Mitte
Ausstattung, Technik, Energie	★★★★★	★★★★★	★★★★★
Klimatisierung	Fancoil	Beckenaktivierung	Kühldecke
Sonnenschutz außen	✓	✓	✓
Fenster offenbar	✓	✓	teilweise
Doppelboden	nein	✓	✓
Kfz-Stellplätze Tiefgarage	173	336	91
Alternativenergien	keine	Regenwasser für WCs, Abwasser-rückgewinnung, Windkraft geplant	Fernwärme
Nachhaltigkeitszertifikat	LEED Gold, EU-Green-Building	LEED PLATIN	LEED Gold, EU-Green-Building
Preis/Leistung [in Euro]	★★★★★	★★★★★	★★★★★
Nettomiete/m²/Monat	12,50-19,50	12,50-14,50	20,00-27,00
Kosten Heizung & Kühlung/m²	0,68	in Betriebskosten inkludiert	in Betriebskosten inkludiert
Betriebskosten/m²	2,27	2,20-3,20	3,87
Garagenplatz	195	105	180-220

der Stadt verglichen, teilweise bereits vor der endgültigen Fertigstellung. Interessantes Detail: Drei der sechs Häuser des GEWINN-Vergleichs sind General-sanierungen, von deren ursprünglicher Substanz allerdings nicht viel mehr als das Betongerippe stehen blieb: Die nach

ihrer markanten Fassade benannte Silbermöwe (früher Headquarter von Siemens), das Haus an der Wien (ehemals Sitz der Zentralsparkasse) und das Bureau am Belvedere. Technisch und energetisch gesehen sind sie gleichwertig mit Neubauten. So reduziert sich der

Energieverbrauch in der Silbermöwe gegenüber dem Altbau um 50 Prozent.

Näher zum Stephansdom

Ein Trend lässt sich bei den verglichenen Häusern sofort erkennen: Die Mieter wollen immer weniger in Büroburgen

Foto: Michael Hetzmannseder



In der Marxbox fühlen sich dank großer Laborflächen Biotechunternehmen wohl.

Foto: BAR



Noch wird gebaut, aber im Herbst sollen die ersten Mieter in die Silbermöwe ziehen.

Foto: BAR



Das Space2move hat S- und U-Bahn direkt vor der Haustüre in Heiligenstadt.

Marxbox	Silbermöwe	Space2move
M.-Quastinger-Gasse 2, 1030 Wien	Götlnergasse 15-17, 1030 Wien	Muthgasse 24-34, 1190 Wien
S+B Gruppe, WSE	CA Immo	Raiffeisen Property international
-	laeride3.at	space2move.at
10.600	17.500	24.000
700	1.300	411
1.500-1.800	3.100	3.460
8	10	8
4.000	17.500	12.000
120	290	220
★★★★★	★★★★★	★★★★★
1,33/4,65-14	1,35-1,50/4,35-5,10	1,35/5,35-7,50
2,6-3,51	2,80	2,80
1,30-12,0	12,8	11,12
★★★★★	★★★★★	★★★★★
✓ U3/ ✓ S7	✓ U3/nah	✓ U4/ ✓ S40, S45
✓ 74A, 80A	✓ 77A	✓ 34A
✓ 18, 71	nein	✓ D
A23, A4	A23, A4	A22
5/12	10/10	10/25
★★★★★	★★★★★	★★★★★
div. Restaurants/Supermärkte im Umfeld	Kantine/Shop im Nachbarobjekt [Verbindungsbrücke]	im Haus/in unmittelbarer Nähe
nein	nein	nein
Konferenzmöglichkeiten im T-Center	Pratarnähe, Kindergarten im Nachbarobjekt	Kindergarten im Haus, Apotheke
★★★★★	★★★★★	★★★★★
Baukernaktivierung	Kühldecken	Kühlbalken
nein	✓	✓
✓	✓	✓
74	43	181
Fernwärme	Photovoltaik-Anlage	Fernwärme/-Kälte
LEED Gold	DGNB Silber	DGNB geplant
★★★★★	★★★★★	★★★★★
Büro 12.50-16.00; Labor 24.00-26.00	12.00-16,75	10.00-16,00
in Betriebskosten inkludiert	0,95	keine Angabe
2,50	2,00	3,40
100	65-120	80

an der Peripherie: „Wenn möglich in die Innenstadt oder zumindest in die Nähe“, beobachtet Ewald Stückler, Geschäftsführer von T.O.C. Mit dem Haus an der Wien (neben dem Hotel Hilton) und dem Bureau am Belvedere beim Schwarzenbergplatz liegen zwei Häuser direkt an

der Grenze zum ersten Bezirk, inklusive Prachtaussicht auf Stephansdom & Co. Die Silbermöwe in Erdberg und das Green Worx auf der Lassallestraße sind nur drei U-Bahn-Stationen von der Innenstadt entfernt. Space2move in Heiligenstadt und die Marxbox in St. Marx

liegen allerdings noch einmal zwei Stationen weiter entfernt.

Wer hat die beste Öffi-Anbindung?

Apropos U-Bahn: Wer nicht in fußläufiger Reichweite einer Station baut, tut sich bei der Mietersuche schwer. „In der

Kategorie Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln gibt es mehrere Sieger: Green Worx mit der Nähe zum Bahnhof Praterstern mit U1, U2, S-Bahn und ÖBB und das Haus an der Wien direkt über dem Knotenpunkt Wien-Mitte samt Flughafenschnellbahn und CAT. Auch das Space2move hat U4 und S-Bahn vor der Haustüre, liegt aber weniger zentral“, so Stückler. „Auf den Plätzen, aber immer noch top, sind Bureau am Belvedere und Silbermöwe. Von der Marxbox geht man schon einige Minuten länger zur U-Bahn.“

Auf die Autofahrer traut sich aber weiterhin kein Anbieter zu vergessen. Der nächste Autobahnanschluss ist bei allen Bürohäusern nicht weit. Außerdem verfügen alle über Tiefgaragen. Bei der Marxbox, beim Haus an der Wien und beim Space2move hat man schon an die nahe Zukunft gedacht und Ladestationen für Elektroautos eingebaut.

Vielleicht lädt der eine oder andere dort auch sein E-Bike auf. Mieter, die mit dem Rad in die Arbeit fahren, werden plötzlich als Zielgruppe erkannt und nicht mehr mit einem Fahrradständer im Hinterhof abgespeist. Besonders hervor tut sich die Silbermöwe. 120 Radabstellplätze sind geplant. Duschen und Garderoben befinden sich gleich im Anschluss an die Stellplätze, damit niemand verschwitz und in Sportmontur durchs Büro gehen muss.

Wer punktet mit Kindergarten, Shopping und Hotel?

Freilich muss neben der schnellen Erreichbarkeit auch die Umgebung des perfekten Bürohäuses passen. Standorte in Citynähe sind bei Restaurants und Nahversorgung im Vorteil. Das Haus an der Wien profitiert außerdem vom direkten Nachbarn, dem Einkaufszentrum über dem Bahnhof Wien-Mitte, das Anfang 2013 eröffnen soll. Green Worx punktet mit den 24-Stunden-Einkaufsmöglichkeiten am nahen Bahnhof Praterstern. Praktisch für Firmengäste: Direkt am Green Worx-Standort sind auch ein IBIS und ein ETAP-Hotel untergebracht. Noch etwas unterversorgt wirkt die Umgebung des Space2move in Heiligenstadt. Alternativen zur Kantine gibt es kaum. Erfreulich für Eltern: Im Erdgeschoß ist ein Kindergarten untergebracht. Mit einem

Foto: Pepp Schuster



Freier Blick auf den Stephansdom. Die Terrasse im Bureau am Belvedere steht allen Mietern offen.

Kindergarten am Standort punktet sonst nur noch die Silbermöwe. Ausbaufähig ist auch die Infrastruktur rund um die Marxbox. Das könnte sich ändern, wenn die ehemalige Rinderhalle in St. Marx mit Gastronomie und Nahversorgern gefüllt wird.

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



Foto: T.O.C.

Ewald Stückler (Erster v. l.), Geschäftsführer von Tecno Office Consult (T.O.C.), berät sowohl Unternehmen bei der Wahl des besten Standorts als auch Bauherren bei der Optimierung ihrer Immobilie nach wirtschaftlichen Kriterien. Gemeinsam mit seinen Mitarbeitern Architektin Denise Riesenberg und Senior Consultant Markus Korbelik hat er für GEWINN bereits zum dritten Mal die größten und modernsten Büroimmobilien Wiens auf Herz und Nieren geprüft. Bewertet wurden Gebäudedaten wie nutzbare Bürofläche, Lagerräumlichkeiten, Kühlung, IT und Nachhaltigkeitskriterien wie der Einsatz von Alternativenergien. Ebenso auf dem Prüfstand standen Infrastruktur, Architektur, Sicherheit, öffentliche Anbindung sowie Mieterbetreuung durch die jeweilige Hausverwaltung. In Summe umfasste der Kriterienkatalog 56 Punkte.

Wer hat die grünste Technik?

Silber, Gold oder gar Platin? Moderne Bürohäuser müssen punkto Ökologie Spitze sein. Das lässt sich am einfachsten an den diversen Nachhaltigkeitszertifikaten wie LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) oder DGNB (Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen) ablesen, deren Bewertung sich immer in Edelmetall ausdrückt. „Für internationale Konzerne kommen Gebäude ohne Zertifizierung als Standort gar nicht mehr infrage“, so Stückler.

Nomen est omen ist hier das Green Worx führend. Als einziges Gebäude im Vergleich erhielt es das LEED-Platin-Zertifikat, Bureau am Belvedere, Haus an der Wien und Marxbox holten Gold. Für Platin haben sich die Green Worx-Planer z. B. einfallen lassen, dass die Beleuchtung tageslichtabhängig gesteuert wird, die Urinale ohne Wasser funktionieren und auf dem Dach sich Windräder zur Stromerzeugung drehen, für die allerdings noch letzte Genehmigungen fehlen. Auch die Kühlung läuft über die umweltfreundliche Baukernaktivierung. Dabei wird über Kühlschläuche die Betondecke gekühlt und es kommt zu keiner Zugluft. Die Nachteile: Es kann keine Zwischendecke mehr eingezogen werden, was sich negativ auf die Akustik im Raum auswirkt und die Absenkung der Temperatur dauert viel länger, als wenn man kalte Luft aus vielen kleinen Klimageräten blasen würde, sogenannten Fancoils. „Diese Geräte sind aber aus Umwelt- und Komfortgründen nicht mehr State of the Art“, meint Stückler. Nur im Bureau am Belvedere setzt man dennoch auf Fancoils, Zugluft soll aber nach Angaben des Vermieters trotzdem kein Thema sein.

Wer hat die niedrigsten Kosten?

Sparen lässt sich bei einem neuen Büro



Foto: SIGNA

Das Haus an der Wien zeigt auf, dass sich auch ein Bestandsgebäude mit einer Kernsanierung und einem in sich geschlossenen Bürokonzept gegenüber Neubauten absolut am Wiener Büromarkt erfolgreich behaupten kann.

nicht nur beim Energieverbrauch, sondern auch bei Miete und Betriebskosten. Mit zehn Euro pro Quadratmeter bietet das Space2move die günstigsten Einstiegsmietten. Die niedrigste Spitzenmiete verlangt Green Worx mit 14,50 Euro. Erfreulich das Bild bei den Betriebskosten inklusive Heizung und Kühlung. Hier schaffen es Bureau am Belvedere, Green Worx, Marxbox und Silbermöwe unter drei Euro, nur Haus an der Wien und Space2move liegen darüber.

Stückler rät Unternehmen auf Büro-suche aber nicht nur, auf die Miete zu schauen: „Oft ist ein Gebäude trotz höherer Miete durch geringeren Flächenbedarf das bessere Geschäft.“ Bestes Beispiel ist für ihn das Haus an der Wien. Mit Nettomieten von 20 bis 27 Euro pro Qua-

dratmeter ist das Objekt im Hochpreissegment, allerdings: „Bei der Flächeneffizienz führt es die Liste an, gefolgt von Silbermöwe und Space2move. Bei diesen Gebäuden sind hohe Belegungen pro Geschöß möglich.“ Sprich: Man bringt dank guter Grundrisse und großzügiger Fluchtwege viele Mitarbeiter auf einer Ebene unter und kann vom Großraum- bis zum Einzelbüro alles umsetzen. Das aus mehreren Einzelgebäuden bestehende Green Worx hat hingegen deutlich kleinere Geschößflächen.



Foto: Peter Schmidt

Viel Platz auf einer Ebene. Das Space2move bietet mit 3.460 Quadratmeter die größten Flächen pro Geschöß an.

Ideal für kleine Unternehmen. Wer allerdings mehr Platz benötigt, muss Stiegen steigen oder das Manko wird durch überdachte Brücken wettgemacht, die die einzelnen Häuser miteinander verbinden.

t.o.c

Tecno Office Consult

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

