t.o.c
Tecno Office Consult

STAATLICH AUSGEZEICHNETES UNTERNEHMEN

Bulletin

Wir bewegen Bürowelten

1/2014
SONDER
EDITION

++ Aus dem Inhalt ++

Im Interview

DI Dr. Alfred Veider
CEO/Thales Austria

Dr. Gerhard Staffel
Head of Industrial & Purchasing-Operations Thales Austria

Katharina Bau
Management Vermietung SIGNA

//abSeite III

Impressionen

Fotostrecke
Standortverlegung
Thales Austria

//Seite XXX

Im Zeitraffer

Das komplette Projekt
im schematischen Überblick.

//Seite XXXIX

Foto: Nenad

EDITORIAL

> Drum prüfe, wer sich auf Zeit bindet!
>
> **Ewald Stückler**

Thales Austria GmbH

TECNO OFFICE CONSULT UNTERSTÜTZTE DAS INTERNATIONAL TÄTIGE UNTERNEHMEN THALES AUSTRIA BEI DER ANSPRUCHSVOLLEN STANDORTVERLEGUNG,

Foto: fotostudio floyd

Ewald Johannes Stückler
Geschäftsführer T.O.C.

und entwickelte sämtliche Tools zur Ermittlung hinsichtlich Flächenbedarfserhebung, Softfacts und Hardfacts Standortsuche, Entwicklung des Bürokonzepts, Auslobung Longlist und Shortlist Bürogebäude, Standortplanung und Standortausbau inklusive Budgetcontrolling Standortverlegung Thales Austria. In Summe wurden rund 590 Mitarbeiter seitens T.O.C. vom alten Standort, mit einem sehr hohen Zufriedenheitsgrad, in die neue Immobilie RIVERGATE übersiedelt.
Der gesamte Prozess, von der Erhebung Bestandsimmobilie, Bewertung Bestandsimmobilie, Potentialanalyse IST/SOLL Vergleich Standortadaptierung versus Standortverlegung, ÖBA Sonderausbau, Ausschreibungsprozesse, Interior Design Konzept bis zum effektiven Umzug, dauerte über 24 Monate.
T.O.C. fungierte als Bauherrenvertreter und als Sachwalter der kaufmännischen und qualitativen Anforderungen des Bauherren. Durch perfekt abgestimmte Entscheidungsvorlagen für den Nutzer und einen strategisch aufbereiteten Masterplan der Standortverlegung, konnte das Projekt nicht nur in der geplanten Bauzeit umgesetzt werden, sondern erreichte durch eine hohe Mitarbeitereinbindung eine extrem hohe Mitarbeiterakzeptanz und Mitarbeiterzufriedenheit für den neuen Standort RIVERGATE.
Das intern aufgestellte Projektteam von Thales Austria unter der Leitung von Mag. (FH) Thomas Auer und das Projektteam der T.O.C. konnten in intensiven Arbeitsprozessen die hohen Ansprüche des Unternehmens nicht nur erfüllen, sondern als Arbeitsgruppe die Erwartungen der Vorstände mehr als erfolgreich umsetzen.

Resümee:
Für eine erfolgreiche Standortverlegung bedarf es ein „Team der besten Köpfe", sowohl von Auftraggeberseite, wie auch von Auftragnehmerseite!
Nur im perfekten Zusammenspiel zwischen Nutzeranforderung und Nutzervertretung kann am Ende des Tages ein erfolgreiches Projekt wie jenes für Thales Austria umgesetzt werden. Das Team, sowohl von Nutzerseite, wie auch der externen T.O.C. Berater (Mitarbeiter auf Zeit), muss harmonieren, „Drum prüfe, wer sich auf Zeit bindet".

Viel Spaß beim Lesen!

Ewald Johannes Stückler

THALES

Über Thales

Thales ist ein weltweit führender Technologiekonzern in den Märkten Luft- und Raumfahrt, Transport, Verteidigung und Sicherheit. Im Jahr 2012 erzielte das Unternehmen einen Umsatz in Höhe von 14,2 Milliarden Euro und beschäftigte 65.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in 56 Ländern. Thales verfügt mit seinen 25.000 Ingenieuren und Forschern über die einzigartige Fähigkeit, Produkte, Systeme und Dienstleistungen zu konzipieren, zu entwickeln und zu installieren, die den komplexesten Sicherheitsanforderungen entsprechen. Thales hat eine herausragende internationale Präsenz und verfügt weltweit über zahlreiche Niederlassungen, welche eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Kunden vor Ort ermöglichen.

Thales in Österreich
Thales Austria ist mit der Vertretung aller Agenden in Österreich sowie mit einem erweiterten Mandat für CEE Länder wie Bulgarien, Ungarn, Slowakei, Tschechien, Slowenien, Mazedonien, Kroatien, Serbien und Albanien betraut.
Derzeit beschäftigt Thales in Österreich mehr als 350 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und erwirtschaftet einen Umsatz von ca. 90 Millionen Euro. Damit sichert das Unternehmen unter Einbeziehung von Subunternehmern und Lieferanten mehrere hundert hoch qualifizierte Arbeitsplätze in Österreich.

SIGNA DEVELOPMENT

Bürostandort RIVERGATE

Foto: Signa

Foto: Beigestellt

Katharina Bau
Management
Vermietung/SIGNA

FÜR ALLE BETEILIGTEN WURDE ANGESICHTS DER PROFESSIONELLEN BETREUUNG DER THALES AUSTRIA DURCH DIE T.O.C. EINE ZEITSCHONENDE UND EFFIZIENTE ARBEITSWEISE ERMÖGLICHT.

Frau Bau, Sie sind zuständig für die Mieterbetreuung und Vermietung des RIVERGATES. Wie beurteilen Sie die Zusammenarbeit im Vorfeld der Mietvertragsunterzeichnung von Thales Austria mit T.O.C. und worin liegen die Vorteile einer frühzeitigen Einbindung?

Katharina Bau: Thales Austria GmbH als Großmieter für das RIVERGATE zu gewinnen, hatte für die Vermieterseite höchste Priorität und man ist sich über den hohen Stellenwert, den Thales Austria als Mieter für den äußerst erfreulichen Verlauf bei den Vermietungen mit sich brachte, mehr als bewusst. Des Weiteren wurden viele Entscheidungen, die die Vermieterseite/Projektentwicklung in der mieterlosen Projektphase getroffen hat, insbesondere im Zuge der Vermietung an Thales Austria, bestätigt. Das war für die beteiligten Personen, die dieses Projekt in einem schwierigen wirtschaftlichen Marktumfeld betreuten und umsetzten, persönlich sehr erfreulich.
Ich möchte mich an dieser Stelle nochmals beim ganzen Team der T.O.C., welches das

Foto: Signa

> Auch im Immobilienauswahlverfahren konnten wir aufgrund der klar aufbereiteten Anforderungen der T.O.C. punkten.
>
> **Katharina Bau**

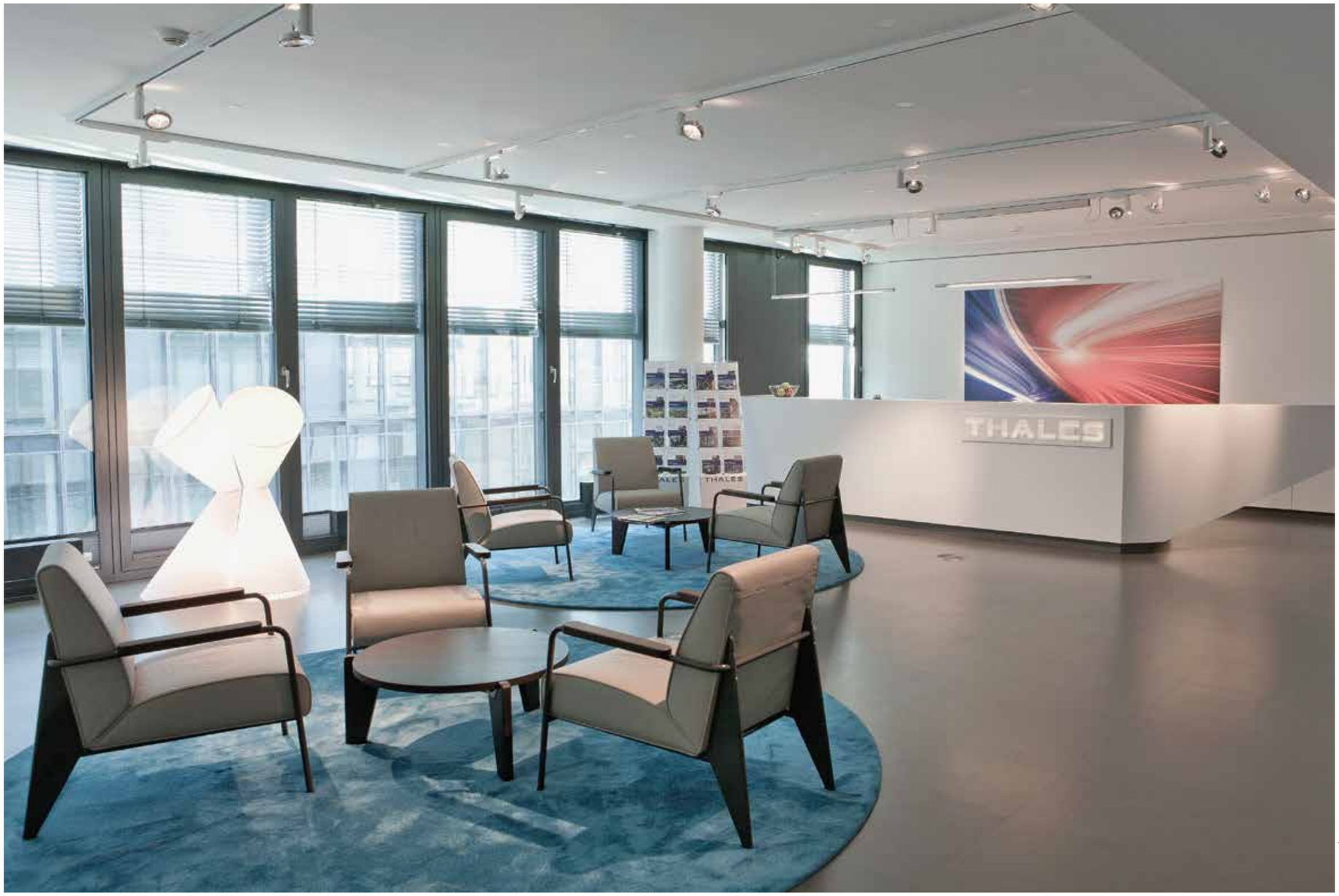

Foto: Nenad

Unternehmen Thales Austria während des gesamten Prozesses von der Standortsuche über die Planung, Ausbau bis zur Übergabe der Büroflächen im RIVERGATE in einem sowohl für Mieter als auch Vermieter äußerst knapp bemessenen Zeitraum und Budget sehr professionell betreut hat, recht herzlich bedanken.

Ein derart professionell betreuter Kunde bietet der Vermieterseite die optimale Voraussetzung, sich voll auf die Wünsche und Anforderungen des Kunden konzentrieren zu können – und damit den Vorteil, alle Möglichkeiten, die das Projekt bietet, bis ins kleinste Detail herausarbeiten und optimieren zu können, um dem Kunden sein perfektes Wunschprodukt liefern zu können. Dies bedeutet eine erhebliche Erhöhung der Chance, den Kunden als langfristigen und vor allem zufriedenen Mieter gewinnen zu können. Grundsätzlich das „einfache“ Ziel einer jeden Projektentwicklung .

Thales Austria als Mieter zu gewinnen wurde insbesondere dadurch ermöglicht, dass uns bereits im Vorfeld und vor dem ersten direkten gemeinsamen Kontakt zwischen Vermieterseite und Thales Austria von T.O.C. ein detailiertes Anforderungsprofil mit allen relevanten Eckdaten, die Thales Austria an den neuen Standort stellte, übergeben und gemeinsam durchgearbeitet wurde.

Aufgrund der bereits zu diesem frühen Zeitpunkt bekanntgegebenen Eckdaten, die weit über Angaben wie Standortwunsch und groben Flächenbedarf hinausgingen, wurde der Vermieterseite die Gelegenheit gegeben, bereits im ersten gemeinsamen Kundengespräch Thales Austria einen perfekten Eindruck über die Eignung des RIVERGATE als künftigen Firmenstandort vermitteln zu können. Insbesondere wurde auf die für Thales Austria relevanten Standort- und Projektkriterien – die v.a. betreffend Anforderungen an die Haustechnik recht komplex und spezifisch waren – im Detail eingegangen, und Fragen dazu konnten bereits in diesem frühen Stadium beantwortet werden. Damit hatten wir die Gelegenheit, Thales Austria bereits in der Anfangsphase der Gespräche hinsichtlich RIVERGATE als möglichen künftigen Standort positiv und zuversichtlich stimmen zu können.

Dieser erste positive Eindruck ist extrem wichtig – hier wird die Grundsatzentscheidung getroffen, ob ein Projekt im Detail geprüft wird, und ob man es, wie bei Anmietungen in dieser Größenordnung die Regel, auf die Shortlist gemeinsam mit ein, zwei anderen Projekten zum Ausscheidungsverfahren schafft. Auch im Auswahlverfahren konnten wir aufgrund der klar aufbereiteten Anforderungen der T.O.C. punkten und somit Thales Austria schlussendlich als Mieter für das RIVERGATE gewinnen.

Für alle Beteiligten wurde angesichts der professionellen Betreuung der Thales Austria durch die T.O.C. eine zeitschonende und effiziente Arbeitsweise ermöglicht, die, das muss ganz klar gesagt werden, die Realisierung und Umsetzung dieses Projektes unter Einhaltung des äußerst straffen Zeitplans ohne Qualitätsverlust überhaupt erst möglich machte.

Vielen Dank für das Gespräch!

Foto: Beigestellt

Foto: T.O.C.

DI Dr. Alfred Veider
VP, Country Director and
CEO/Thales Austria

BÜROKONZEPT

Standort mit urbanem Mobilitätskonzept

THALES AUSTRIA MEINT „GREEN MOBILITY“ WIRKLICH ERNST. DAS ZEIGT SICH NICHT ZULETZT AUCH DARAN, DASS WIR SEIT DEM EINZUG AM NEUEN STANDORT ALLEN MITARBEITERINNEN EIN JOBTICKET ZU VERFÜGUNG STELLEN.

Nach einem intensiven Prüfungsprozess unterschiedlicher Optionen mit Unterstützung der T.O.C., haben Sie sich zu einer Standortverlegung entschieden. Welche Kriterien waren für Sie ausschlaggebend, sich für eine komplette Standortverlegung zu entscheiden?

Dr. Veider: Der Schwerpunkt unserer unternehmerischen Aktivitäten liegt im Bereich „Öffentlicher Verkehr“. Ein Ziel war es daher, mit dem Unternehmenssitz sozusagen urbaner zu sein, zentral in Wien präsent, öffentlich gut erreichbar, erweiterbar, modern, offen, dem Firmenimage und der -größe entsprechend, inmitten unserer Kunden.
Auf der Basis solcher Überlegungen ist uns dann natürlicherweise auch die ökologische Nachhaltigkeit eines Standortes ein besonderes Anliegen. Mit dem RIVERGATE konnten wir nicht nur ein hochqualitatives, modernes Gebäude finden, das nach neuesten Öko-Standards zertifiziert ist und somit diesem Anspruch voll gerecht wird. Ganz in Übereinstimmung mit unseren Hauptgeschäftsaktivitäten wird der neue Standort uns außerdem ein urbanes Mobilitätskonzept erlauben, das breit auf öffentlichen Verkehr setzt und zukunftsgerichtet für neue Arten des umweltverträglichen Individualverkehrs offen ist.

Was waren für Sie die Leitplanken des Projekts und in welchem Bereich wurden Ihre Erwartungen nicht nur erfüllt, sondern übertroffen?

Dr. Veider: Neben wesentlicher äußerlicher Charakteristika des Standorts (Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Nähe zu Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, ein modernes und umweltfreundliches Gebäude) war für uns die optimale Raumnutzung bzw. Arbeitsplatzgestaltung ein zentrales Thema. Das Konzept kombiniert erfolgreich Open Office Elemente mit persönlichen Rückzugsbereichen, eine umfangreiche Besprechungsrauminfrastruktur, Think Tanks für informelle Zusammenkünfte mit beschreibbaren Wänden für kreative Interaktionen, funktionelle Arbeitsbereiche mit wenigen selektiven Anbindungen an Besucherzonen für Kunden und Partner, vielfältig nutzbare Show Rooms, sympathische Kaffeeküchen anschließend an Teamzonen für ad-hoc Meetings, etc. Diese für

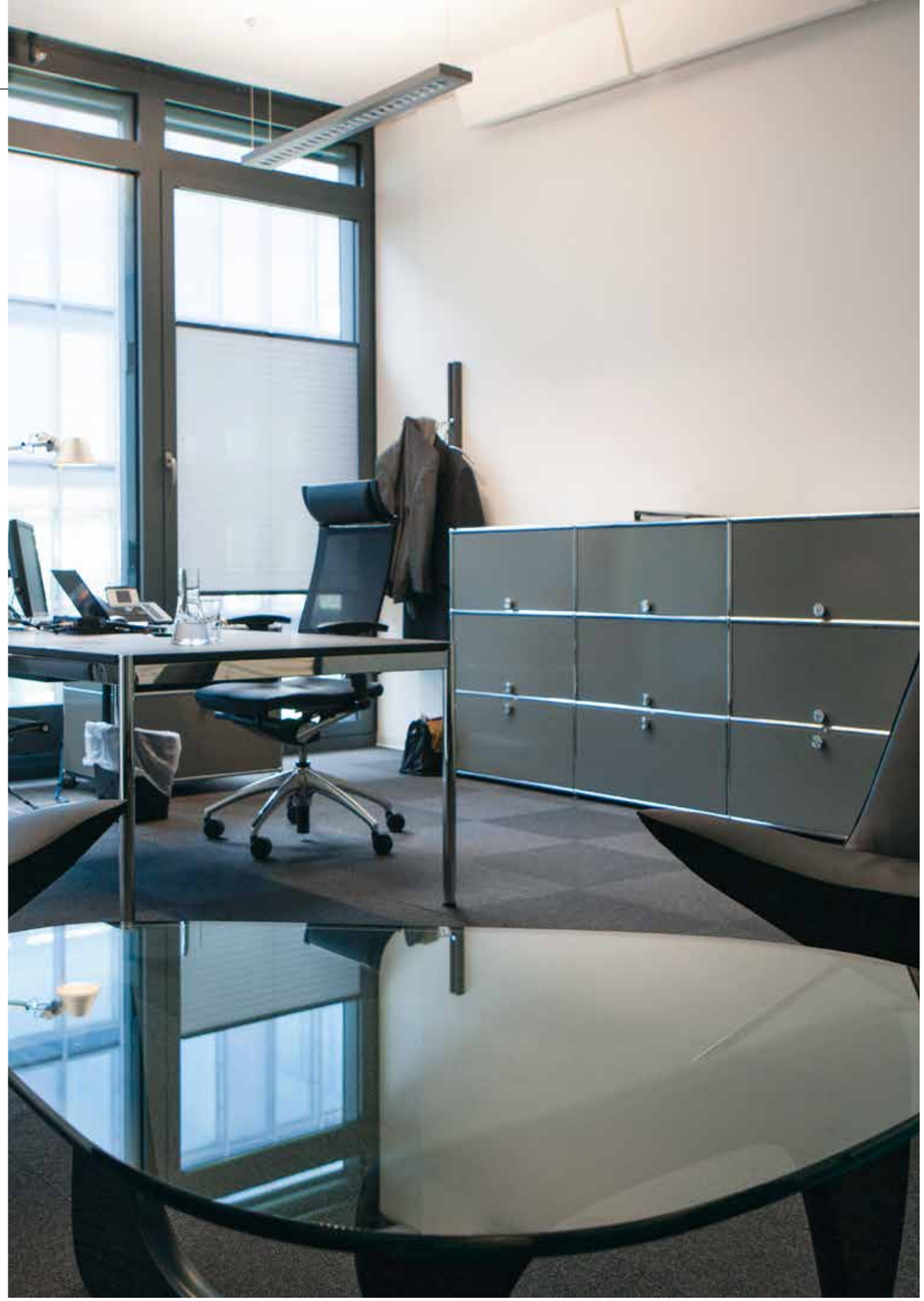

Foto: Thales Austria

Interview

> Die Raumnutzung und die Arbeitsumgebung entspricht voll meinen Erwartungen.
>
> **Dr. Alfred Veider**

Foto: T.O.C.

Foto: Nenad

uns völlig neue und sehr zukunftsweisende Ausrichtung hat unsere Erwartungen an erhöhte Flexibilität und Dynamik mehr als erfüllt. Die moderne Medientechnik unterstützt alle diese Arbeitsprozesse, eignet sich für Produktpräsentationen, für die interne Kommunikation, bisweilen auch schon mal für ein wichtiges Skirennen.

Tecno Office Consult unterstützte Sie auch bei der Entwicklung Ihres neuen Bürokonzeptes sowie bei der Standortwahl. Inwieweit konnte T.O.C. Ihre Anforderungen umsetzen und was würden Sie Firmen empfehlen, welche vor einem ähnlichen Entscheidungsprozess wie Sie stehen?

Dr. Veider: Thales Austria ist ein Experte für intelligente Transportlösungen, unsere Kernkompetenz liegt nicht in der Planung und Abwicklung eines Relocation Projektes. Daher haben wir uns einen professionellen und erfahrenen Partner gesucht. Wir wussten, was wir wollten, haben das im intensiven Kontakt und Austausch mit unseren Partnern gleichsam geschärft und dann die nötigen Entscheidungen getroffen. T.O.C. hat entsprechende Lösungen ausgearbeitet und wurde im Zeit- und Kostenplan umgesetzt. Eine echte Erfolgsstory.

Der neue Standort ist ja nun bereits einige Monate in Betrieb. Welche persönlichen Veränderungen, respektive Verbesserungen gegenüber Ihrem alten Standort konnten Sie feststellen?

Dr. Veider: Die Raumnutzung und die Arbeitsumgebung entspricht voll meinen Erwartungen. Zustimmung dazu kommt von den eigenen Mitarbeitern ebenso wie von Besuchern, Kunden, Partnern, auch die Konzernkollegen sind voll des Lobes. Ich stelle auch fest, dass ich seltener mit dem PKW unterwegs bin, nutze vermehrt öffentliche Verkehrsmittel, nehme auch schon mal ein Citybike in die Arbeit. Wir leben unser Image mit unserem neuen, grünen Bürogebäude im urbanen Umfeld, exzellent öffentlich angebunden. Das Unternehmen meint „green mobility“ wirklich ernst, das zeigt sich nicht zuletzt auch daran, dass wir seit dem Einzug am neuen Standort allen MitarbeiterInnen ein Jobticket zur Verfügung stellen. Daraufhin haben viele auf die Individualfahrt zur Arbeit verzichtet, leisten einen Beitrag zur Lebensqualität der Stadt. Hier ist wie in den anderen genannten Bereichen im Vergleich zum alten Standort ein echter Wandel vollzogen worden.

Ihr persönliches Resümee über die Zusammenarbeit mit der T.O.C. Herr Dr. Veider?

Dr. Veider: Ich kann T.O.C. als einen verlässlichen, professionellen Partner weiterempfehlen, der im Zuge einer Standortverlegung genau in jenen Bereichen unterstützt, in denen man selbst nicht die entsprechende Erfahrung hat. Unser Übersiedlungsprojekt war jedenfalls ein voller Erfolg.

Vielen Dank für das Gespräch!

Foto: Beigestellt

Frau DI Divoky, Sie waren bei der T.O.C. zuständig für den Bereich: Gewerke Sonderausbau Thales Austria, Sonderbeläge, Glassystemtrennwände, Akustik, Elektro (IT) und Mobile Trennwandsysteme. Somit waren Sie neben der Firma PRO PROJEKT ebenso in Teilbereichen für die Ausführungsanforderungen, Massenermittlungen, Ausschreibungen und in weiterer Folge Beauftragungen verantwortlich.
Was nehmen Sie persönlich aus dem sehr anspruchsvollem Projekt Standortverlegung Thales Austria mit?

Tanja Divoky: Wie bei vielen Projekten dieser Größenordnung mussten die Projektpartner auch bei der Standortverlegung Thales Austria zueinander finden.
Nach anfänglicher Differenzen entwickelte sich innerhalb kürzester Zeit ein zielgerichtetes Miteinander.
Die positive Einstellung und der daraus resultierende hohe persönliche Einsatz aller Projektbeteiligten, sowohl Mieter, Nutzervertretung, Projektsteuerung, Fachkonsulenten und -planer sowie ausführenden Firmen, haben die Realisierung des Projekts, innerhalb des knappen Zeitrahmens zu einem erfolgreichen Abschluss geführt.

DI Tanja Divoky
Senior Consultant/
Tecno Office Consult

Foto: Nenad

Foto: Beigestellt

Herr Architekt Oszwald, Sie waren seitens Vermieter beim Architekturbüro Neumann & Partner zuständig für die Ausführungspläne Mieterausbau Thales Austria.
Wie ist Ihr persönliches Resümee in der Zusammenarbeit mit T.O.C. und wie sind Sie mit dem Endergebnis zufrieden?

Oliver Oszwald: Die inhaltlichen Anforderungen an diesen Mieterausbau gingen teilweise über den gewohnten Standard hinaus. Durch die gute Zusammenarbeit zwischen T.O.C. und HNP konnten jedoch Planungsabstimmungen in der Regel auf kurzem Weg getroffen und dadurch wertvolle Zeit für die Detailabstimmungen mit den ausführenden Firmen gewonnen werden, was sich am Ergebnis eines qualitativ hochwertigen Ausbaus erkennbar zeigt.

Arch. DI Oliver Oszwald
Geschäftsführer, Partner/
Neumann & Partner

Foto: Signa

Foto: Beigestellt

Herr Baumeister Kalss, Ihr Unternehmen ist bei einer Vielzahl von Projekten der Firma SIGNA für den Mieterausbau verantwortlich. Beim Projekt Mieterausbau Thales Austria hatten Sie auch die Verantwortung für den vermieterseitigen Ausbau. Die T.O.C. war Ihr Ansprechpartner für die notwendigen Freigaben des Mieterausbaus, respektive Ansprechpartner für Detailplanungen und Planfreigaben.
Bei einem Projekt dieser Größe und dem zeitlich sportlich gesetzten Rahmen, überwiegen für Sie in einer solchen Konstellation die Vorteile und wenn ja warum?

Dietmar Kalss: Erst aufgrund der gewählten Konstellation, dass wir mieterseitig von Anbeginn an einen kompetenten Ansprechpartner hatten, konnte man im vorgegebenen Zeitrahmen den hochqualitativen Ausbau überhaupt erst ermöglichen.
Nachdem in der heutigen Zeit das Projektmanagement aufgrund der sehr kurzen Bauzeiten einen immer größeren Stellenwert bekommt, hat man sich mieter- und vermieterseitig dazu entschlossen, den Kommunikations- und Entscheidungsweg dahingehen zu optimieren, dass bei beiden Seiten professionelle Projektmanager eingesetzt wurden, welche letztlich für die Gesamtumsetzung verantwortlich waren.
Der größte Vorteil dieser sehr engen und proaktiven Zusammenarbeit war, dass alle technischen sowie auch kostenseitigen Abstimmungen auf direktem Weg mit der Projektleitung T.O.C. und uns als Bauherrnvertreter in kürzester Zeit erfolgen konnten, sodass letztlich das gewünschte Ziel, im Sinne des Mieter und Vermieters unter Einhaltung des Zeit- und Kostenrahmens, umgesetzt werden konnte.

Baumeister Dietmar Kalss
PRO PROJEKT Baumanagement- & Planungs GmbH

Foto: Thales Austria

Foto: Beigestellt

Frau Trolliet, die Bedürfnisse der Mitarbeiter bei einer Standortverlegung sind besonders anspruchsvoll und sensibel. Wie konnte T.O.C. durch seinen Change Management Prozess und Mitarbeitereinbindung zum Erfolg der Mitarbeiterakzeptanz beitragen, respektive diese erreichen?

Laurie Trolliet: Die methodische Vorgehensweise von T.O.C. in der Zusammenarbeit mit dem intern aufgestellten Projektteam von Thales Austria hat in der Vorbereitungsphase sehr geholfen, die unterschiedlichen und teilweise komplexen Bedürfnisse der Mitarbeiter in Bezug auf Standortlage, Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Infrastruktur, Raumplanung und Inneneinrichtung zu identifizieren, zu analysieren und mit lösungsorientierten, realistischen, mittels Benchmarking bewährten Vorschlägen zu behandeln. T.O.C. hat sowohl mit theoretisch fundierten Modellen aus Referenzstudien in den Bereichen Organisationsmanagement oder Unternehmenskommunikation als auch mit einer sehr breiten praktischen Erfahrung aus ihren verschiedenen schon abgeschlossenen Projekten gearbeitet, sodass die aktuellen, ergonomischen Arbeits- und Kommunikationsmethoden der Mitarbeiter bei den verschiedenen betrachteten Alternativen stets als Grundannahme gegolten haben. Somit haben wir am neuen Standort RIVERGATE ein sehr gutes Ergebnis erreicht, welches eine unmittelbare und hohe Akzeptanz der Mitarbeiter gebracht hat.

Laurie Trolliet
Head of Human Resources/
Thales Austria

Foto: Thales Austria

Foto: Nenad

> Die Chemie hat von Anfang an gepasst. Ohne Fachkenntnisse von T.O.C. hätten wir das Projekt nicht durchführen können.
>
> **Dr. Gerhard Staffel**

OFFICE CONCEPT

T.O.C. als Partner für Standortveränderung

EINE STANDORTVERÄNDERUNG MIT KOMPLEXEN EINRICHTUNGEN IST FÜR EIN UNTERNEHMEN EINE AUFGABE, DIE SICH ALLE 15 BIS 20 JAHRE EINMAL ERGIBT UND NICHT ZUM KERNGESCHÄFT ZÄHLT.

Foto: Beigestellt

Dr. Gerhard Staffel
Head of Industrial & Purchasing-Operations/ Thales Austria

Sie waren neben Ihrer Funktion bei Thales Austria auch der „Mastermind" im Projekt der Standortverlegung. Sie haben sich dafür entschieden, Tecno Office Consult als projektverantwortlichen Partner für die Standortsuche und Standortverlegung zu beauftragen. Was waren Ihre Entscheidungsgrundlagen für diese doch sehr anspruchsvolle Aufgabe?

Dr. Staffel: Die erste Phase des Projekts „Standortevaluierung" im Rahmen des Programms Vision 2015 war die Erstellung einer Vergleichsstudie „Sanierung versus Umzug", die von mehreren Beratungsfirmen durchgeführt wurden. Hier bot T.O.C. die professionellste Arbeit mit nachvollziehbarem Ergebnis. Damit wurde in der Folge für Phase 2 „Marktrecherche und Objektsuche" die Firma T.O.C. beauftragt. Gemeinsam mit der Projektgruppe Thales Austria und Tecno Office Consult wurde auch ein Referenzstandort in Paris besichtigt.

Nun, nach Abschluss der Standortverlegung Wien und dem direkten Vergleich zu Paris, welches persönliches Resümee würden Sie ziehen?
Wurde Wien ein Kopie von Paris oder hat Wien seine eigene USP?

Dr. Staffel: Die beiden Standorte sind nicht vergleichbar, obwohl die Anforderungen nahezu ident waren, und es einheitliche Thales Construction Standards gibt. Der Referenzstandort ist ein Neubau auf der grünen Wiese außerhalb von Paris. Die Thales Austria Zielsetzung war die Anmietung eines neugebauten Objekts mit den Entscheidungskriterien: öffentliche Erreichbarkeit, Ausweitungsoptionen und optimale Kosten-Nutzen-Relation.

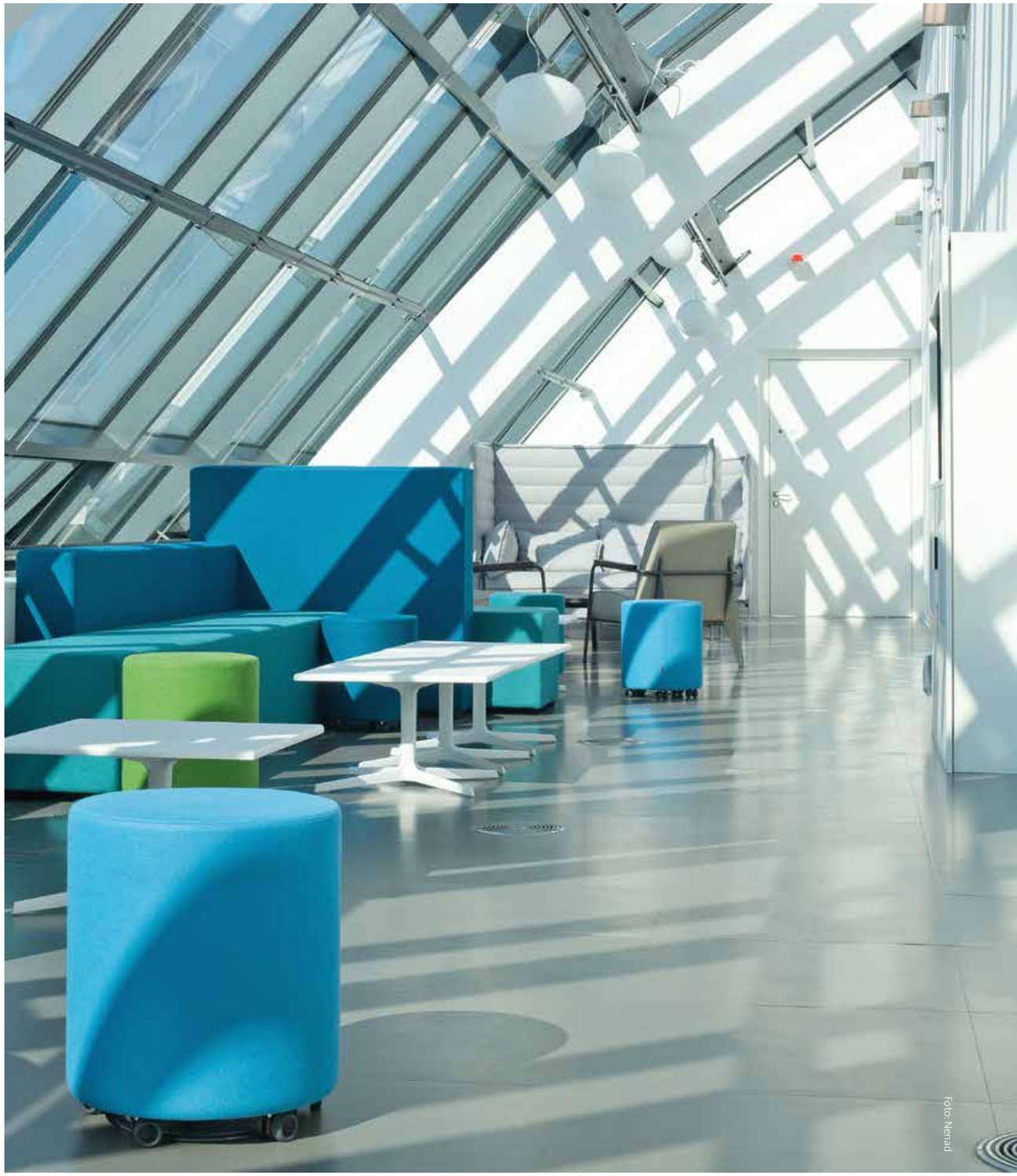

Foto: Nenad

Interview

Foto: Thales Austria

Was sind aus Ihrer Sicht die wichtigsten Eckpfeiler für eine erfolgreiche Standortverlegung und welche Eckpfeiler davon konnten durch die T.O.C. abgedeckt werden?

Dr. Staffel: Die wichtigsten Eckpfeiler waren die Definition der Bedürfnisse an den Standort, die Erstellung des Flächen- und Funktionsprogramms und die Einplanung einer adäquaten Vorlaufzeit. All diese Punkte wurden gemeinsam mit T.O.C. koordiniert und ausgearbeitet.

Als international tätiger Konzern sind Sie im Bereich Anforderungen an eine Büroimmobilie von Benchmark an Flächengrößen, wie auch von Vorgaben im Bereich Office Concept getrieben.
Konnte die T.O.C. diese internationalen Vorgaben erfüllen, respektive für Sie übertreffen?

Dr. Staffel: Das Bürokonzept entspricht den Konzernvorgaben, die von T.O.C. umgesetzt werden mussten. Eine Herausforderung war sicherlich die Planung und Ausfertigung der Entwicklungs- und Testlabors. Das neue Office Concept und Labor, unter Berücksichtigung von Expansionsmöglichkeiten, konnte die T.O.C. zur vollen Zufriedenheit erfüllen.

Was würden Sie Unternehmen bei der Suche nach einem neuen Bürostandort raten und welche persönlichen Erfahrungen nehmen Sie aus diesem anspruchsvollen Projekt mit?

Dr. Staffel: Die Auswahl eines erstklassigen Partners und Beraters, eine abgestimmte Definition der Bedürfnisse, genügend Zeit für die Objektauswahl und die Planung mit Ausarbeitung von Alternativen und einen realistischen Projektplan für die Umsetzung.

Inwieweit hat aus Ihrer Sicht die Projekteinbindung von Tecno Office Consult zum Erfolg Ihrer Standortsuche und Standortplanung beigetragen?

Dr. Staffel: Eine Standortveränderung mit komplexen Einrichtungen (z.B.: Labors) ist für ein Unternehmen eine Aufgabe, die sich alle 15 bis 20 Jahre einmal ergibt und nicht zum Kerngeschäft zählt. Daher ist es absolut notwendig, mit einem Partner zusammenzuarbeiten, der mit hervorragenden Kenntnissen, Professionalität, Erfahrung und Einfühlungsvermögen dieses Projekt abwickeln kann. Die positive Grundstimmung der Mitarbeiter, die Anerkennung durch Kunden, Lieferanten und dem Konzern zeigt, dass T.O.C. seinen Auftrag ausgezeichnet erfüllt hat.

Ihr persönliches Resümee über die Zusammenarbeit mit der T.O.C. Herr Dr. Staffel?

Dr. Staffel: Die Chemie hat von Anfang an gepasst. Ohne Fachkenntnisse von T.O.C. hätten wir das Projekt nicht durchführen können. Die Abstimmungen haben hervorragend funktioniert und die Besprechungen waren immer gut vorbereitet.
Die Zusammenarbeit war in Summe sehr erfolgreich.

Vielen Dank für das Gespräch!

UMZUGSMANAGEMENT

Zusammenarbeit als Schlüssel zum Erfolg

ICH BIN DAVON ÜBERZEUGT, DASS WIR GEMEINSAM EINE UNVERWECHSELBARE NEUE HEIMAT FÜR THALES AUSTRIA ENTWICKELN KONNTEN.

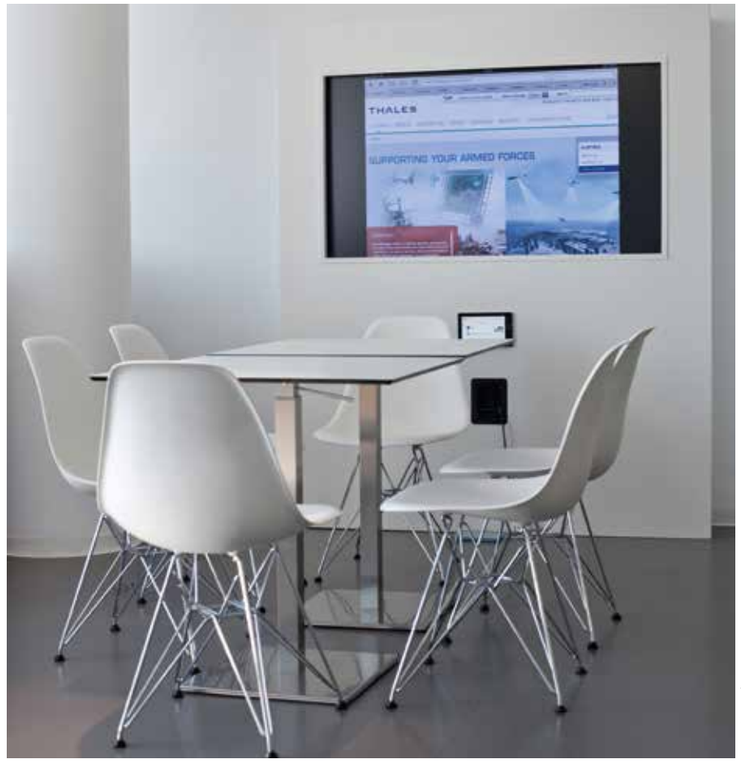

Foto: Nenad

Markus Korbelik
Prokurist / Senior Consultant/T.O.C.

Foto: Beigestellt

Herr Korbelik, Sie waren bei der T.O.C. Projektleiter und Bauherrenvertreter für die Bereiche Standortanalyse, Gebäudevergleich, Entwicklung Bürokonzept und Flächenbedarf, Medienkonzept, Interior Design Konzept, Ausschreibungssteuerung, Möblierung, Sondermöblierung, Umzugsmanagement und Mängelmanagement. Wie haben Sie diese ganzen „Unterprojekte" abarbeiten können, und was waren für Sie die Eckpfeiler für den Projekterfolg?

Markus Korbelik: Das Abarbeiten der einzelnen Unterprojekte war nur durch einen sehr hohen persönlichen Einsatz und der Unterstützung des gesamten T.O.C. Teams möglich, welches viele Vorleistungen im Hintergrund vorbereitet hatte.
Die Eckpfeiler für das Projekt waren mit Sicherheit das sehr schnell und effizient abgestimmte Bürokonzept, welches die Grundlage für viele weitere Projektschritte war. Sowie das sehr engagierte Projektteam der Firma Thales Austria, mit dem wir wöchentliche JF abgehalten haben und damit viele Lösungen auf kurzen Wegen herbeigeführt haben. Ich bin davon überzeugt, dass wir gemeinsam eine unverwechselbare neue Heimat für Thales Austria geschaffen haben. Vielen Dank auch an dieser Stelle an das gesamte Projektteam der Thales Austria für diese intensive Zusammenarbeit und dem sehr hohen persönlichen Einsatz rund um den Umzug!

Wie wichtig war für den Projekterfolg die Zusammenarbeit zwischen Mieter, Vermieter, ausführenden Firmen und der T.O.C.?
Worin lagen aus Ihrer Sicht die Projektvorteile für alle Beteiligten?

Foto: Thales Austria

> Die Teamzonen mit den dazugehörigen Sondermöbel bilden die neuen Treffpunkte.
>
> **Prokurist Markus Korbelik**

Fotos: Nenad

Markus Korbelik: Aus meiner Sicht war das mit Sicherheit der Schlüssel zum Erfolg, denn nach anfänglichen hitzigen Diskussionen und Klärungen von Ausführungen sowie Umsetzungsmöglichkeiten war das Engagement aller Beteiligten so hoch, dass wir in der kurzen Ausführungszeit alle speziellen Ausführungswünsche und Sonderräume der Thales Austria umsetzen konnten. Hier ist vor allem hervorzuheben, dass die Baubesprechungen mit allen Beteiligten sehr wichtig waren, um schnelle Lösungen herbeizuführen.
Auch hier möchte ich mich bei allen Mitwirkenden bedanken, dass alles überwiegend reibungslos funktioniert hat und auch natürlich für die hohe Einsatzbereitschaft, um die gesetzten Termine zu halten.

Die Komponente Change Management und Mitarbeiterakzeptanz der T.O.C. war auch im Projekt Thales Austria eine tragende Säule.
Welchen Stellenwert trägt aus Ihrer Sicht dieser Bereich in einem Projekt Standortverlegung, und worauf sollte ein Unternehmen in diesem Bereich unbedingt achten?

Markus Korbelik: Bei einer kompletten räumlichen Neufindung, wie es bei Thales Austria der Fall war, ist es unabkömmlich, die Mitarbeiter über dieses Vorhaben schon frühzeitig über Workshops und Mitarbeiterveranstaltungen zu informieren.
Weiters ist es wichtig, die Vorteile und Nachteile anzusprechen sowie die Maßnahmen, die getroffen werden, um die Nachteile zu minimieren. Empfehlenswert ist es, dass man Informationen über den derzeitigen Projektstand (Bsp.: Newsletter) weiterträgt.
Im Projekt der Thales Austria wurde auch eine FAQ Emailadresse eingerichtet, und die darin gestellten Fragen über das Projektteam beantwortet und dann über das Intranet allen Mitarbeitern zur Verfügung gestellt.

Welche Projektschritte stellten für Sie das Fundament für den Erfolg der Standortverlegung dar und warum?

Markus Korbelik: Aus meiner Sicht waren die folgenden Projektschritte der Schlüssel zum Erfolg:
Standortanalyse und Gebäudevergleich – hiermit konnten wir alle Bedürfnisse und Anforderungen der Thales Austria abwägen und den richtigen Standort finden.
Interior Design Konzept, Möblierung Sondermöblierung und Medienkonzept – hier haben wir den richtigen Weg gefunden, die technologischen Entwicklungen und innovativen Produkten der Thales Austria im neuen Bürokonzept zu inszenieren und damit ein einheitliches Gesamtbild geschaffen.
Das neu entwickelte Medienkonzept unterstützt nicht nur die Präsentationsräume und Arbeitsabläufe sondern verbindet auch das interne Mitarbeiterinformationssystem und die Möglichkeit raumübergreifende Workshops oder Besprechungen abzuhalten.
Die Teamzonen mit den dazugehörigen Sondermöbel bilden die neuen Treffpunkte, sowohl für den informellen Austausch als auch für entspannte Rückzugsorte.

Welche Erfahrungen nehmen Sie persönlich aus dem anspruchsvollen Projekt mit?

Markus Korbelik: Persönlich nehme ich aus diesem Projekt mit, dass der Weg zum Erfolg nicht ohne ein hochmotiviertes Gegenüber funktioniert, und sollte der Anfang noch so beschwerlich sein, wird es am Ende durch das gemeinsam Geschaffene entschädigt. Weiters freut es mich natürlich sehr, wenn man am Ende eines solchen Projektes ein positives Feedback vom Kunden bekommt und ein sehr schönes Vorzeigeprojekt für weitere Kunden hat.

Vielen Dank für das Gespräch!

Foto: Beigestellt

Herr Ing. Petrak, als Gesamtprojektleiter der Firma PRO PROJEKT für den Mieterausbau Thales Austria im RIVERGATE, war die Zusammenarbeit mit der T.O.C. als Bauherrenvertreter eine sehr intensive.
Wie hat aus Ihrer Sicht diese Zusammenarbeit funktioniert und worin bestanden aus Ihrer Sicht die Vorteile im Projekt mit T.O.C.?

Christoph Petrak: Für mich als Projektleiter wurde das Projekt durch die enge Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern von T.O.C. in der Funktion als Bauherrenvertretung ein voller Erfolg, da wir als Projektsteuerung ein Vis à Vis hatten, welches auf technische Fragen kompetent antworten konnte und dem Bauherren die Entscheidungen, die es zu treffen galt, auch entsprechend vermitteln konnte.
Mitunter durch die rasche Entscheidungsfindung konnte der ambitionierte Terminplan perfekt umgesetzt werden, da die offenen Themen effizient abgearbeitet wurden und Steh- bzw. Wartezeiten vermieden wurden.

Ing. Christoph Petrak
PRO PROJEKT

Foto: Nenad

Foto: Beigestellt

Herr Mag. Eichler, Sie waren seitens SIGNA erster Ansprechpartner und Projektleiter für den Mieterausbau Thales Austria im RIVERGATE. Welches persönliche Resümee konnten Sie durch die Zusammenarbeit mit T.O.C. als Bauherrenvertreter der Thales Austria ziehen?

Eberhard Eichler: Als Projektbeauftragter für Mieterausbaukoordination im Dienste der SIGNA, habe ich im Direktvergleich zu anderen Mietflächenausbauten das Wirken von Tecno Office Consult schätzen gelernt. T.O.C. als zwischengeschaltete Planungs- und Koordinationsstelle für die Belange der Thales Austria – im Dialog mit der Projektsteuerung, hat eine Beschleunigung des gesamten Ausbauprozesses ermöglicht.

Eberhard Eichler
Project Manager/SIGNA

Foto: Signa

Foto: Beigestellt

Herr Kirschner, der gesamte Ausschreibungsprozess, inklusive Budgeterstellung, Massenermittlungen, Preisspiegel, Vergabeprozess, Qualitätskontrolle und Abnahmeprozess, wurde durch T.O.C. geplant, umgesetzt und kontrolliert. Gemeinsam mit Ihnen wurden die Vergabegespräche und Beauftragungen durchgeführt. Welche Vorteile sehen Sie bei einem solchen Projekt in der Zusammenarbeit mit einem Unternehmen wie der T.O.C.?

Harald Kirschner: Ein grundlegender Vorteil liegt darin begründet, dass ein externes Unternehmen ein deutliches Plus an Erfahrung und Routine in Bezug auf Koordinierung der gesamten Abwicklung mit einbringt. Angefangen beim Support bei der Auswahl der richtigen Supplier, über die komplette Angebotsausschreibung, bis hin zu den Endverhandlungen und schließlich der Auftragsvergabe selbst, wurde ich seitens T.O.C. unterstützend begleitet. Auch bei der oft mühevollen Nachverfolgung bzw. Nachbearbeitung wurden wir als Thales Austria nicht uns selbst überlassen, sondern bis zum tatsächlichen Projektende, also weit über die Abnahme bzw. den eigentlichen Einzugstermin hinaus, professionell betreut. Ob es für jedes Unternehmen Sinn macht, bei einer Übersiedlung einen externen Consulter zu beauftragen, kann nur individuell beantwortet werden – im Fall von Thales Austria spricht das Ergebnis der Zusammenarbeit mit T.O.C. jedenfalls für sich.

Harald Kirschner
IE-Purchasing/Thales Austria

Foto: Nenad

Fotostrecke

Impressionen Thales Austria im RIVERGATE, Projektumsetzung durch T.O.C.

Foto: Thales Austria

Foto: Nenad

Foto: Nenad

Foto: Thales Austria

Foto: Thales Austria

Foto: Thales Austria

Foto: Thales Austria

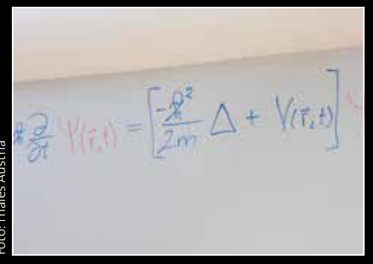

Foto: Thales Austria

Foto: T.O.C.

Foto: T.O.C.

Foto: T.O.C.

Foto: Thales Austria

Foto: Nenad

Foto: Beigestellt

Frau Dr. Hierzer, Sie waren verantwortlich für die Auswahl der Produktlinien, sowie das schlüssige Bürokonzept für sämtliche Bereiche der Thales Austria. T.O.C. unterstützte Sie bei der Entscheidungsfindung, sowie der Planung und Umsetzung aller Sonderbereiche, wie Empfangsbereich, Lounge, Think Tank, Vorstandsebene, etc. Konnten die Berater der T.O.C. Ihre hohen Ansprüchen erfüllen und in welchen Bereichen konnte Sie persönlich die T.O.C. besonders begeistern?

Dr. Hierzer: Einen neuen Standort zu beziehen, ist für ein Unternehmen und seine Mitarbeiter ein großer Schritt. Wir hatten uns zum Ziel gesetzt, mit dem Umzug nicht nur eine örtliche Veränderung zu vollziehen, sondern den Mitarbeitern ein völlig neues, modernes und letztendlich gut funktionierendes Arbeitsumfeld zu bieten. Das Konzept, das wir letztlich konsequent umgesetzt haben, war im Vergleich zum bisher Gewohnten radikal anders und hat damit auch (gewollt) eine neue Art der Zusammenarbeit im Team bewirkt. Gleichzeitig wurde das Gebäude von den Mitarbeitern vom ersten Tag an so genutzt, wie wir es bei der Planung im Kopf hatten – es hat sehr selbstverständlich gewirkt!
Und das war für mich die beste und schönste Bestätigung, dass wir gemeinsam einen guten Job gemacht haben. Ohne Zweifel waren hier die große Erfahrung, unglaublicher Enthusiasmus und gleichzeitig höchste Professionalität des T.O.C. Teams ein ausschlaggebender Erfolgsfaktor. Die Zusammenarbeit war großartig und hat nebenbei Spaß gemacht!

DI Dr. Ruth Hierzer
Head of Product Management/
Thales Austria

Foto: Nenad

Foto: Beigestellt

Herr Mag. Auer, Sie waren der Gesamtprojektleiter seitens Thales Austria und in dieser Funktion erster Ansprechpartner für Tecno Office Consult. Wie hat aus Ihrer Sicht die Zusammenarbeit mit Tecno Office Consult funktioniert und würden Sie bei einem Projekt ähnlicher Komplexität wieder auf die Kompetenz von T.O.C. zurückgreifen?

Thomas Auer: Die perfekte Balance zwischen Profesionalität, Know How und Spaß an der Arbeit zeichnen die Mitarbeiter von T.O.C. aus. Ohne einen starken vertrauenswürdigen Partner wäre ein Projekt dieser Größenordnung nicht möglich gewesen.

Mag. (FH) Thomas Auer
Head of Project Office/
Thales Austria

Foto: Nenad

BÜROSTANDORTE

der Zukunft mit T.O.C. entwickeln

Foto: Beigestellt

Dipl.Ing. Herbert Putz
Real Estate Development/
SIGNA

DURCH DIE EFFIZIENTE ZUSAMMENARBEIT MIT THALES AUSTRIA UNTER DER FÜHRUNG VON T.O.C. KONNTEN DIE VEREINBARTEN ZIELE EINGEHALTEN WERDEN.

Herr Dipl. Ing. Putz, Thales Austria konnte als Großmieter mit über 10.000 Quadratmeter Mietfläche seitens SIGNA für das Projekt RIVERGATE gewonnen werden. Was waren für Sie als Vermieter die Entscheidungsgründe, dass die Wahl auf Ihr Gebäude/Standort gefallen ist?

Herbert Putz: Das RIVERGATE konnte meines Erachtens mit dem besten Gesamtpaket punkten: optimale Verkehrsanbindung, eine äußerst attraktive Lage direkt an der Donau, anspruchsvolles Design und moderne Architektur sowie eine hervorragende Infrastruktur im Haus und in unmittelbarer Nähe. Zudem ist das RIVERGATE mit LEED-Platin zertifiziert, der höchsten Auszeichnung für nachhaltiges Bauen bzw. „Green Buildings". Die hohe Reversibilität und Flächeneffizienz der Mietflächen des RIVERGATE sind zusätzliche Eigenschaften, die bei der Standortentscheidung heutzutage wichtiger denn je geworden sind. Außerdem konnten wir Thales Austria in einer eigenen Gebäudehälfte situieren, wodurch eine noch größere Identifikation mit dem RIVERGATE ermöglicht wird.

Was müssen aus Ihrer Sicht die Bürostandorte der Zukunft für die Ansprüche der Mietinteressenten erfüllen können und inwiefern war dies auch von Thales Austria gefordert?

Herbert Putz: Die Bürostandorte bzw. -objekte der Zukunft werden den ökonomischen und ökologischen Anforderungen gerecht werden müssen. Um das zu erreichen,

Foto: Signa

> Durch die professionelle Umsetzung von T.O.C. konnten die optimalen Lösungen für Thales Austria gefunden werden.
>
> **Herbert Putz**

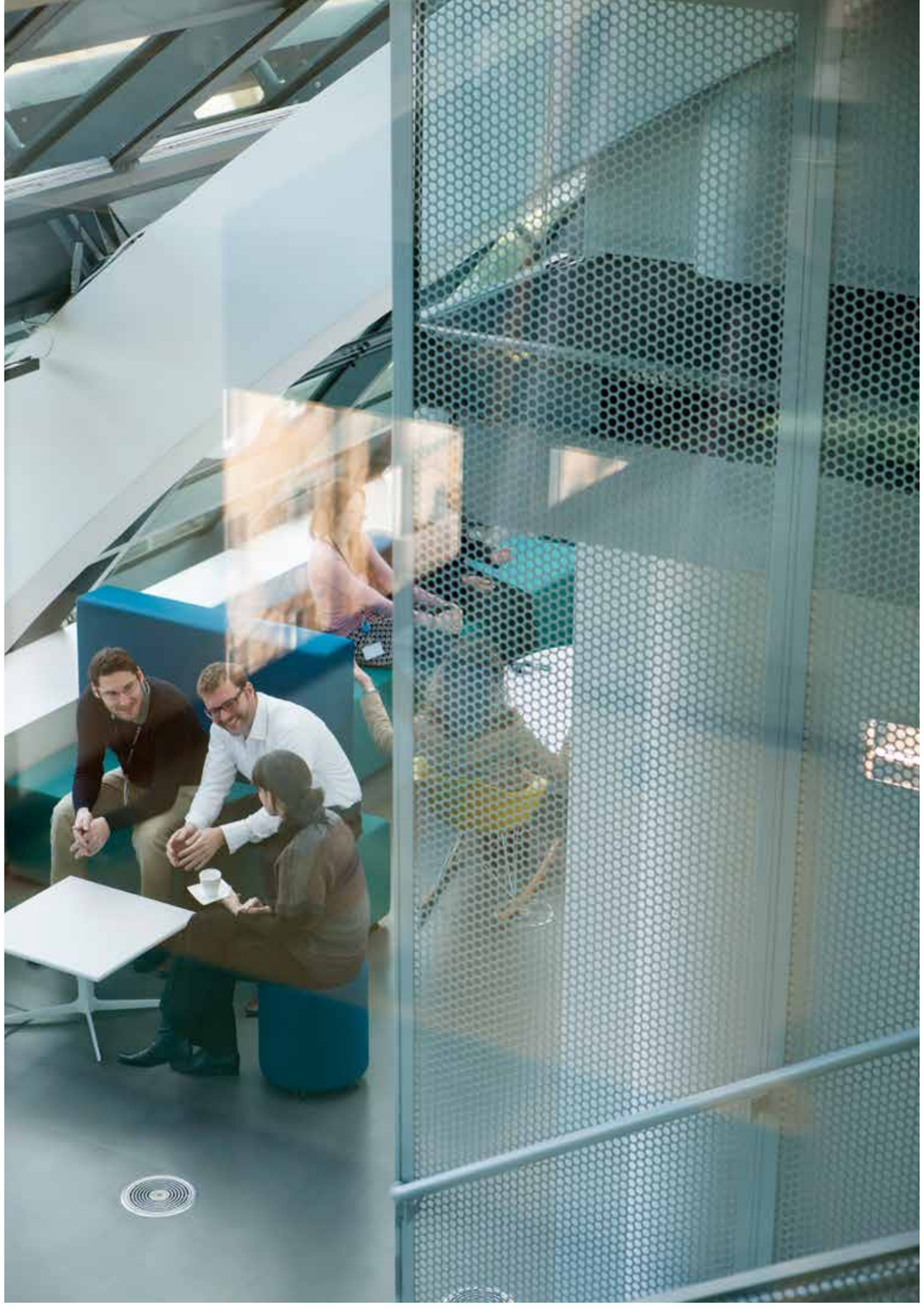

Foto: Thales Austria

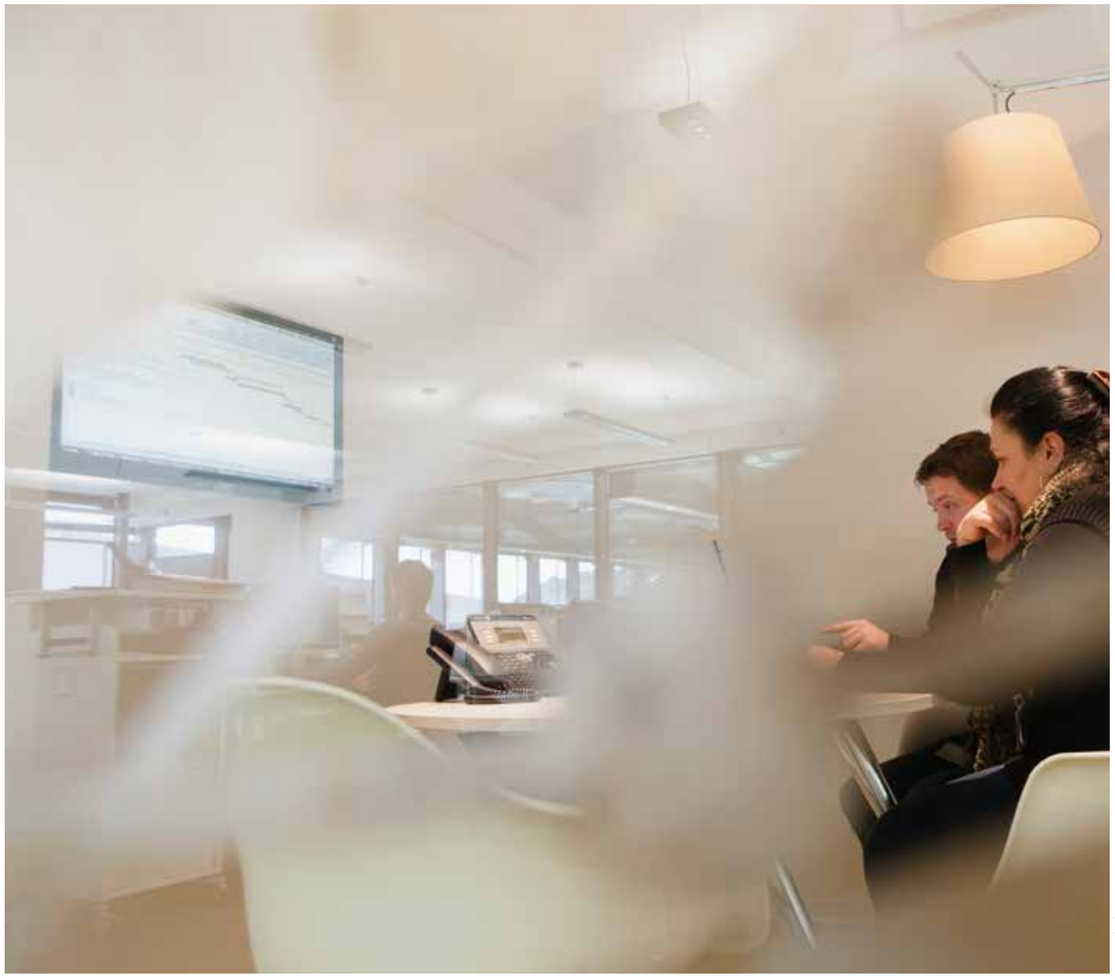

Foto: Thales Austria

bedarf es folgender Ziele: attraktiver Standort mit perfekter, vor allem öffentlicher, Verkehrsanbindung; Errichtung hocheffizienter Gebäude unter Beachtung ökologischer Kriterien und Schonung aller Ressourcen; Ausnutzung aller am Standort vorhandenen und sinnvoll nutzbaren natürlichen Energieformen; attraktive Gestaltung der Büroflächen inklusive aller Zugangs- und Nebenflächen zur Steigerung der Behaglichkeit am Arbeitsplatz.
Anforderungen, die für Thales Austria schon heute wesentlich waren, und die das RIVERGATE erfüllt.

T.O.C. hat als Bauherrenvertreter die Interessen der Thales Austria vertreten. Wie war aus Ihrer Sicht die Zusammenarbeit durch diese zusätzliche Schnittstelle zwischen Vermieter und Mieter, respektive worin sehen Sie die Vorteile einer solchen Konstellation im Mieterausbau?

Herbert Putz: Die zusätzliche Schnittstelle erscheint zwar im ersten Moment als Nachteil, war aber sowohl in der Akquisitionsphase als auch in der nachfolgenden Ausbauphase der Mietfläche im RIVERGATE von großem Vorteil. Dies deshalb, da einerseits beiden Seiten (Mieter und Vermieter) das objektive Know-How der T.O.C. zur Verfügung stand und andererseits durch die professionelle Umsetzung von T.O.C. erst die optimalen Lösungen für Thales Austria gefunden werden konnten. Durch das Vertrauen, das beide Seiten zu T.O.C. hatten, konnten zusätzlich manche Entscheidungen leichter und schneller getroffen werden.

Konnten die gemeinsam vereinbarten Zeit- und Budgetfenster eingehalten werden, und wie gefällt Ihnen das Endergebnis/ Bürokonzept der Firma Thales Austria?

Herbert Putz: Durch die effiziente Zusammenarbeit mit Thales Austria unter der Führung von T.O.C. konnten die vereinbarten Ziele eingehalten werden, und es entstand in vergleichsweise kurzer Zeit eine äußerst attraktive und maßgeschneiderte Bürolösung für Thales Austria im RIVERGATE.

Vielen Dank für das Gespräch!

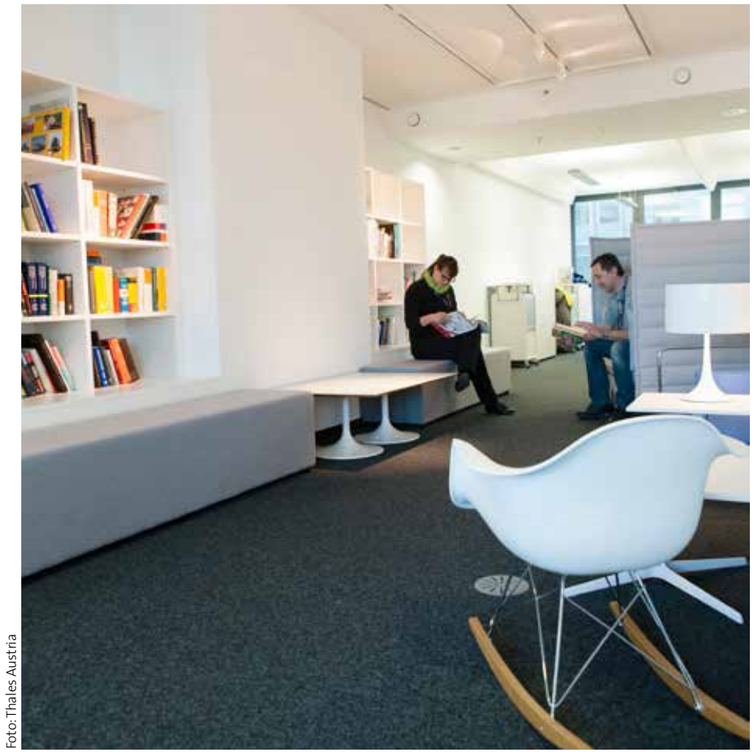

Foto: Thales Austria

Standort	Handelskai 92 1200 Wien
Bürofläche	9.030 m²
Stockwerke	8 Stockwerke
Conference Center	9 Räume mit Showroom und Boardroom
Größter Conference Room	22 Sitzplätze
Meetingräume (im Bürobereich)	7 Meetingräume
Think Tanks (2 bis 4 Personen)	20 Think Tanks
Laborfläche	ca. 1.000 m²

Arbeitsplätze	507 + 83 Labor AP gesamt 590 AP
Einzelbüros	18 Einzelbüros
Open Space	ca. 489 Open Space und Teambüros
Labor	ca. 83 Arbeitsplätze

Zeitplan:

2010

- Bedarfsermittlung
- Organisationsberatung
- Entwicklung Flächenfunktionsprogramm
- Erarbeitung Raumbuch

2011

- Change Management
- Unterstützung Standortsuche
- Unterstützung Standortvergleich/ Standortentscheidung

2012

- Projektsteuerung & Projektkoordination
- Belegungs- und Layoutplanung
- Massenermittlung & Ausschreibungserstellung
- Ausschreibungssteuerung
- Entwicklung Medientechnikkonzept
- Unterstützung IT Planung
- Baucontrolling

2013

- Umzugsmanagement
- Mängelmanagement

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