

EDITORIAL

Eine Standortverlegung ist für jedes Unternehmen eine große Chance, aber auch eine große Gefahr! Eine große Chance, neue Leitplanken für das Unternehmen zu definieren und Prozesse zu hinterfragen. Eine große Gefahr, nur den Status Quo zu belassen und Mitarbeiter nicht rechtzeitig in die Entscheidungsfindung strukturiert einzubinden. Nur durch ein professionelles Change Management wird die Reise in die neue Bürowelt zum Erfolg.

EWALD JOHANNES STÜCKLER

COCA-COLA HBC

Der Multikonzern Coca-Cola HBC Österreich, mit Sitz in Wien 10., Triester Straße 91, hatte sich im Jahre 2014 entschlossen, den aktuellen Büro- und Logistikstandort zu hinterfragen.



EWALD STÜCKLER
GESCHÄFTSFÜHRER
T.O.C.

Coca-Cola HBC startete 2014 einen intensiven Ausschreibungsprozess, um den perfekten Partner für diese große Herausforderung und Mammut-Aufgabe zu finden. Coca-Cola HBC, als Leading Company und als die Premium-Marke weltweit, mit einer sehr hohen Verantwortung nach Außen und nach Innen, prüfte insgesamt 14 Unternehmen zur Findung des idealen Partners zur Unterstützung in der Standortverlegung.

Coca-Cola HBC hat sich nach einem monatelangen intensiven Ausschreibungsprozess entschieden, T.O.C. (Tecno Office Consult) für die Bauherrenvertretung, inklusive der kompletten Standortverlegung, zu beauftragen.

T.O.C. koordinierte die Standort-suche, den Standortvergleich und die endgültige Standortentscheidung für mehr als 370 Mitarbeiter. T.O.C. entwickelte mit dem Steering Committee und der Projektleitung von Coca-Cola HBC ein völlig neues innovatives Bürokonzept als Basis für den zukünftigen Flächenbedarf und erarbeitete das Coca-Cola HBC Flächenfunktionsprogramm.

In weiterer Folge wurden die verschiedenen, zukünftig möglichen Standorte seitens Tecno Office Consult im Flächenvergleich der selektierten Bürostandorte zur Standortentscheidungsfindung überprüft und ausgewertet. Die Entwicklung eines neuen Bürokonzepts, abgestimmt auf die Bedürfnisse von Coca-Cola HBC, die Ergebnisse des Flächenfunktionsprogramms der T.O.C. sowie die begleitende Bauherrenberatung waren die Leitplanken für eine perfekte Standortverlegung der Coca-Cola HBC.

Viel Spass beim Lesen!



Coca-Cola HBC
Österreich



FACTS

STANDORT Clemens Holzmeister Strasse 6,
A-1100 Wien

BÜROFLÄCHE 6.250 m²

STOCKWERKE 3 Stockwerke

CONFERENCE
CENTER 11 Räume

MEETINGRÄUME 16 Meetingräume

THINK TANKS 32 Think Tanks

ARBEITSPLÄTZE Gesamt ca. 360 AP

EINZELBÜROS 13 Einzelbüros

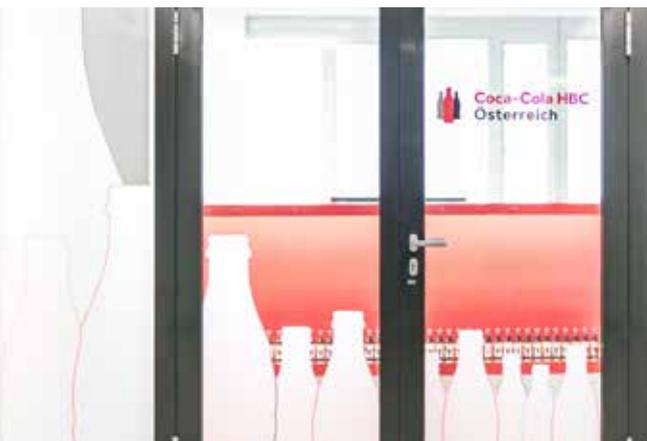
OPEN SPACE ca. 347 Openspace & Teambüros



FRANK O'DONNELL
 GENERAGL MANAGER
 Coca-Cola HBC Österreich

Der beste Beweis dafür sind die lachenden Gesichter der Mitarbeiter, die ihre neue Büroumgebung genießen.

FRANK O'DONNELL



Herr O'Donnell, Coca-Cola HBC war am alten Standort über 60 Jahre, sozusagen bereits historisch verwurzelt. Viele der Mitarbeiter waren über viele Jahrzehnte an den alten Standort gewöhnt, Coca-Cola HBC ist bekannt dafür, dass die Mitarbeiterzufriedenheit und Mitarbeiterakzeptanz wichtige Eckpfeiler für Entscheidungen darstellen. Wie haben Sie es geschafft, die Belegschaft abzuholen und für die Standortverlegung zu begeistern?

Frank O`Donnell: Die Mitarbeiter von Coca-Cola HBC Österreich geben uns jährlich Feedback zu ihrer Zufriedenheit und wir sind stolz, in Österreich über der High Performance Norm zu liegen. Die Schaffung einer neuen Bürowelt haben wir als große Chance gesehen, um als moderner

Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. Die intensive Begleitung durch interne Kommunikation und Einbindung der Mitarbeiter war uns ein großes Anliegen.

T.O.C. (Tecno Office Consult) hat für Ihr Unternehmen ein neues Bürokonzept und Interior Design-Konzept entwickelt und war ebenso verantwortlich für die komplette Bauherrenvertretung, auch gegenüber dem Vermieter IMMOFINANZ. Wie sind Sie persönlich mit dem Ergebnis zufrieden und was hat Sie am meisten beeindruckt?

Frank O`Donnell: Wir haben nun eine moderne Arbeitsumgebung, die durch ein Open Space-Konzept Interaktion und Teamwork noch mehr fördert. Es gibt zahlreiche Kommunikations-



bereiche. Ein Highlight sind die Coke Corner, die abteilungsübergreifendes Arbeiten fördern. Ich freue mich über diesen „Zusammenarbeitsplatz“.

Das Team der T.O.C. wurde ebenso mit der Firmenanalyse sowie der Entwicklung des zukünftigen Raum- und Flächenbedarfs beauftragt. Inwieweit haben diese Prozesse zur Unterstützung und zur Findung der neuen Büroimmobilie beigetragen?

Frank O`Donnell: Obwohl wir eine Idee davon hatten, was wir wollen, war die Analyse des Status Quo und Ableitung der notwendigen Maßnahmen die Basis für all unsere weiteren Entscheidungen.

Es wurde gemeinsam mit Ihrem Projektteam und T.O.C. ein neues visionäres, kreatives und spektakuläres Office Design „New World of Coca-Cola HBC“ am neuen Bürostandort umgesetzt. Ist das Ergebnis das von Ihnen erhoffte, beziehungsweise konnte die T.O.C. die gesetzten Erwartungen erfüllen?

Frank O`Donnell: Absolut. Der beste Beweis dafür sind die lachenden Gesichter der Mitarbeiter, die ihre neue Büroumgebung genießen.

Vielen Dank für das Gespräch!





MARKUS KORBELIK
PROKURIST & SENIOR CONSULTANT
T.O.C.

Sie haben als Gesamtprojektleiter der T.O.C. das Projekt von Beginn an begleitet.

Die Standortsuche, die Entwicklung des Bürokonzeptes, die Erarbeitung des Raum- und Funktionsprogramms, die Entwicklung der NEW WORLD OF WORK von Coca-Cola HBC und den Umzug, also die Reise in das neue Büro. Wie stolz sind Sie persönlich auf das Endergebnis und Ihr Team?

Markus Korblik: Ich bin sehr stolz auf das Projekt, wir haben gemeinsam in wirklich kurzer Zeit etwas Außergewöhnliches geschaffen, das nur in Teamarbeit sowohl mit unserem Kunden Coca-Cola HBC als auch mit allen anderen Projektbeteiligten und Professionisten möglich war.

Zu Beginn der Standortsuche von Coca-Cola HBC wurde mittels T.O.C. Software das Flächenprogramm errechnet und die Basis für den zukünftigen Flächenbedarf des gesamten Konzerns ermittelt. Dies war neben der Ausschreibungssoftware, und der

Planungsplattform (sichert den Zugriff aller Firmen auf die unterschiedlichen Planungsebenen) sicher ein Schlüssel zum Projekterfolg und der Kosten- sowie Bauzeitenoptimierung. Worin sehen Sie als Projektleiter die Vorteile im Einsatz der IT-Tools von T.O.C. für den Bauherren und den Vermieter?

Markus Korblik: In diesem Fall war der Einsatz der T.O.C.-Tools unabdinglich, da es während der Projektzeit einige Anpassungen geben musste, mit denen wir im Normalfall nicht so rasch auf neue Gegebenheiten im Projekt reagieren hätten können.

T.O.C. war als Bauherrenberater auch für das Budget verantwortlich. Da bei Großprojekten dieser Dimensionen und bei einer Kernsanierung nicht alle Positionen am Reißbrett berechnet werden können, konnten viele Budgetposten nur geschätzt werden. Trotz dieser Herausforderung hat die T.O.C. das Budget zu 100 % eingehalten. Was waren aus Ihrer Sicht die Eckpfeiler dieses Erfolgsprojektes?

Markus Korblik: Wir haben durch Optimierungen des Ausschreibungsverfahrens und durch vorher vereinbarte Regeln bei allen Ausschreibungen das Optimum an Einhaltung erreichen können.

Sie waren als externer Berater für die Entwicklung des neuen Medientechnikkonzeptes der Konferenzräume, der Projekträume als auch der Konferenztage verantwortlich. Dabei ging es um die Entwicklung und den Einsatz von Videokonferenztechnik, Plug & Play Konzepten, W-LAN usw. Sämtliche Bereiche/Produkte wurden durch T.O.C. definiert und ausgeschrieben. Worin liegt aus Ihrer Sicht der Vorteil für den Auftraggeber an einer externen Beauftragung und Umsetzung solch einer Dienstleistung?

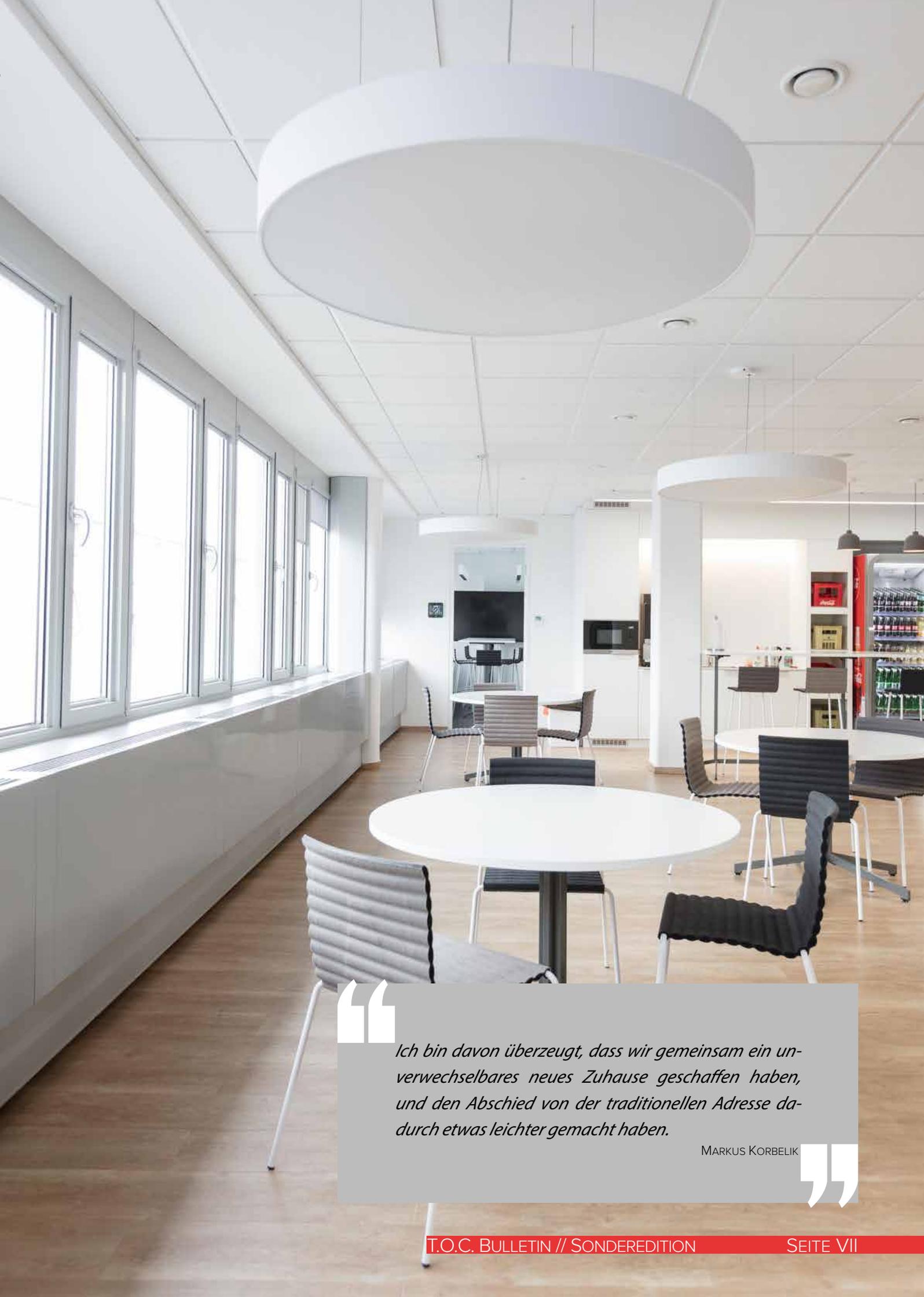
Markus Korblik: Eines unserer Erfolgsgeheimnisse ist es nicht nur die neueste Technik zu verbauen, sondern auf die Wünsche bzw. Arbeitsweisen von Unternehmen einzugehen und diese dann in ein Medien-Konzept umzusetzen. Der Vorteil an der Umsetzung durch einen externen Konsulenten ist jener, dass wir mit unserem Wissen und den Kenntnissen der neuesten Technik einfache Konzepte umsetzen können. Die Nutzer berichten darüber nur Positives und haben dadurch auch mehr Freude an der Unterstützung durch Technik.

Was waren aus Ihrer Sicht die Eckpfeiler für die gelungene Standortverlegung, die Standortplanung und den kompletten Standortausbau als Bauherrenberater und Sachverwalter der Coca-Cola HBC?

Markus Korblik: Ein Team intern und extern, das sich schnell zusammengefunden hat und sich bewusst war, dass alle Entscheidungen rasch, aber sorgfältig getroffen werden müssen, sowie das Vertrauen in T.O.C. und unseren Expertisen zu den einzelnen Projektabschnitten.

Persönlich möchte ich sagen, dass mir das Projekt sehr viel Spaß gemacht hat und ich mich auf diesem Weg nochmals bei allen Projektbeteiligten bedanken möchte!

Vielen Dank für das Gespräch!



“

Ich bin davon überzeugt, dass wir gemeinsam ein unverwechselbares neues Zuhause geschaffen haben, und den Abschied von der traditionellen Adresse dadurch etwas leichter gemacht haben.

MARKUS KORBELIK

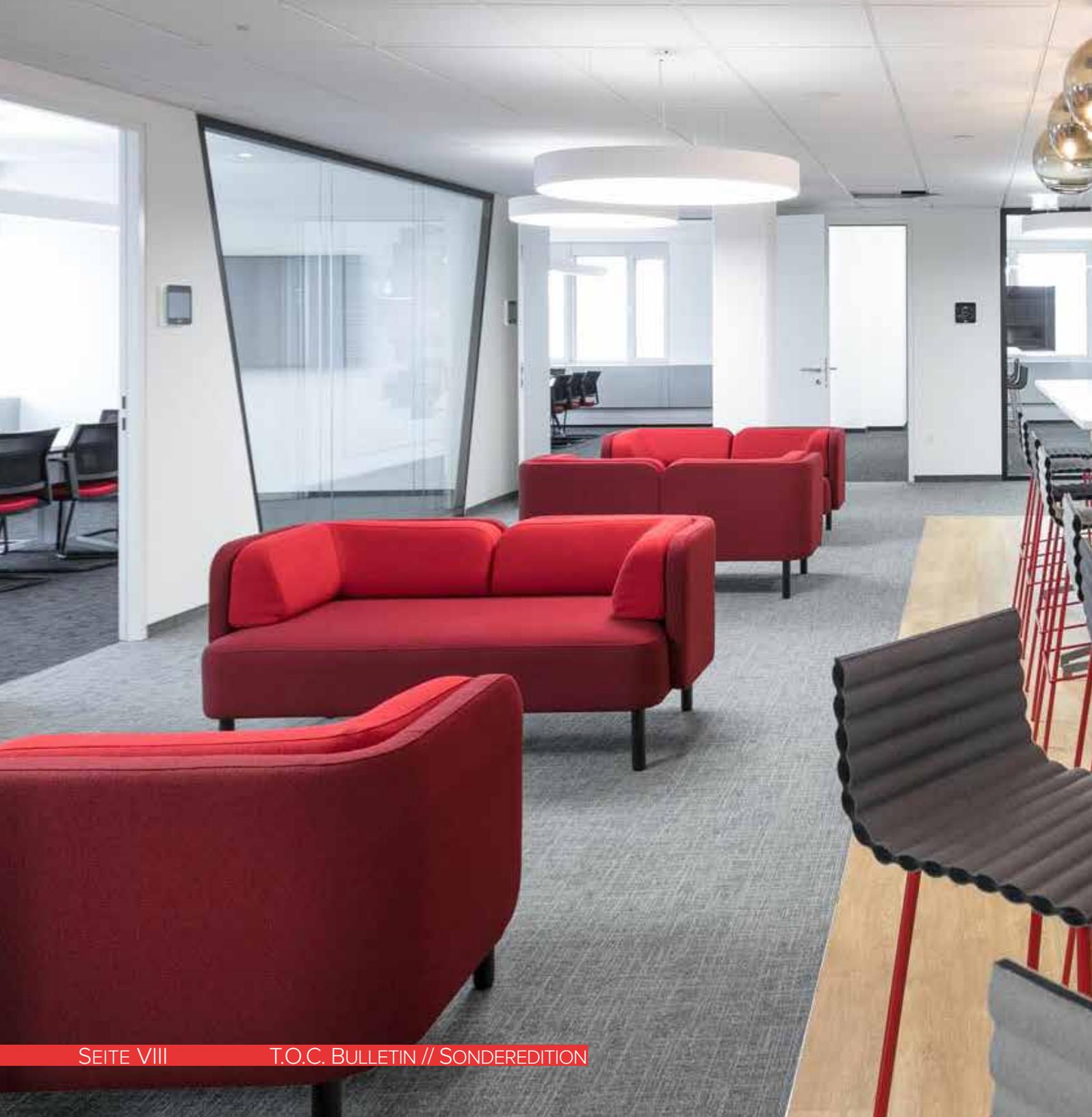
”

“

Teamwork wird durch das Open Space-Konzept gefördert. Dies ist wesentlich für die Kreativität und die Produktivität der Mitarbeiter.

DIETMAR REINDL

”



Herr Reindl, Sie sind Vorstand der IMMOFINANZ und für die Bewirtschaftung des gesamten Immobilienportfolios zuständig. Sie haben sich auch persönlich sehr stark in der Präsentation des Standortes Business Park Vienna und zur Entscheidungsfindung für Ihren Standort eingebracht. Warum war es Ihnen so wichtig Coca-Cola HBC als neuen Mieter zu gewinnen?

Dietmar Reindl: Der Business Park Vienna mit den myhive Twin Towers ist einer der größten Büro- und Geschäftsstandorte der Stadt mit bester Anbindung an City, Airport, Autobahn und das öffentliche Verkehrsnetz. Mit Coca Cola HBC Österreich hat sich ein weiterer renommiertes Großmieter für den Business Park Vienna entschieden. Das ist eine wichtige Bestätigung unserer Strategie, unser Angebot laufend an die gesteigerten An-

forderungen der Mieter und die, **Arbeitswelt von morgen anzupassen. Wohlbefinden und Komfort unserer Mieter und deren Mitarbeiter stehen für uns im Mittelpunkt.**

Die Erfolgsstory des Business Park Vienna geht auch mit dem neuen Mieter Coca-Cola HBC weiter. Wie gefällt Ihnen persönlich das Ergebnis der neuen Bürowelt von Coca-Cola HBC?

Dietmar Reindl: Es gefällt mir sehr gut. Interaktion und Teamwork werden durch das Open Space-Konzept gefördert. Beides ist wesentlich für die Kreativität und die Produktivität der Mitarbeiter.

Vielen Dank für das Gespräch!



DIETMAR REINDL
VORSTAND IMMOFINANZ AG









Frau Augeneder, Sie sind als HR Direktorin sozusagen die Vertreterin aller Mitarbeiter von Coca-Cola HBC und waren somit eine wichtige Ansprechpartnerin im Projekt mit dem klingenden Namen Symphonie. Nachdem nun die Standortverlegung erfolgreich abgeschlossen ist, wie gefällt Ihnen persönlich das Ergebnis Ihrer Symphonie und waren die Mitarbeiter der T.O.C. die richtigen Musiker in Ihrem Konzertsaal?

Bettina Augeneder: Wenn man den Applaus der Mitarbeiter als Gradmesser hernimmt, dann kann man das Ergebnis auf allen Längen als großen Erfolg bezeichnen! Ich habe noch kein Projekt erlebt, bei dem so viele äußerst positive Rückmeldungen erfolgten. Persönlich bin ich sehr zufrieden mit dem, was wir gemeinsam kreierte haben. Um bei der Allegorie zu bleiben: das Orchester war sehr gut besetzt, die Musik äußerst harmonisch!

Neben der Wahl des Architektur- und Beratungsunternehmens zur Unterstützung Ihrer geplanten Standortverlegung war das Projektteam auch am Ausschreibungsprozess beteiligt, welcher mehrere Monate beanspruchte.

Am Ende ging das Unternehmen T.O.C. (Tecno Office Consult) als Sieger hervor. Was waren die Entscheidungskriterien im Konzern, sich am Ende des Ausschreibungsprozesses für das Unternehmen T.O.C. zu entscheiden?

Bettina Augeneder: Ganz einfach: Wir wollten einen kompetenten und erfahrenen Partner, der sich auf uns und unser Unternehmen einlässt, dabei Rücksicht nimmt auf die Bedürfnisse unserer Mitarbeiter und uns optimal unterstützt. Neben den harten Fakten, die für so eine Entscheidung unerlässlich sind, war natürlich auch das Bauchgefühl wichtig. Mit Markus Korbelik und Birgit Schweimanns stand uns letztendlich das richtige Team zur Seite.



BETTINA AUGENEDER
HUMAN RESSOURCES DIRECTOR
Coca-Cola HBC Österreich

Bei der Standortsuche respektive Standortgegenüberstellung hat das Unternehmen der T.O.C. eine entscheidende Rolle zur Entscheidungsfindung beitragen können. Die Entwicklung des Raum- und Funktionsprogramms und die Entwicklung der Coca-Cola HBC BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung) waren die Eckpfeiler für einen perfekten Standort- und Kostenvergleich. Wie konnten diese Mechanismen und Prozesse zur transparenten Standortentscheidung und Kostensicherheit beitragen?

Bettina Augeneder: Wir alle kennen die Horrorgeschichten rund um unerwartete oder explodierende Kosten im Zuge eines Bau- oder Übersiedlungsprojekts. T.O.C. hat uns von Beginn an vermittelt, dass sie einen sehr guten Überblick über die zu erwartenden Kosten haben und diese laufend überwachen. Dank ihres Inputs und ihrer Erfahrung wurden fundierte Entscheidungen anhand realistischer Aufstellungen getroffen. Durch T.O.C. (Tecno Office Consult) wurde nicht

nur das neue Bürokonzept für Coca-Cola HBC entwickelt und umgesetzt, sondern auch der komplette Bauprozess, von der Entwurfsplanung bis zur Ausführungsplanung am neuen Standort durchgeführt.

Konnte die T.O.C. Sie mit dem Endergebnis sowohl architektonisch als auch ökonomisch (Einhaltung der Budgetvorgaben) überzeugen?

Bettina Augeneder: Bei der Begehung der möglichen Objekte fehlte uns zu Beginn das Vorstellungsvermögen, wie sie für eine moderne Bürowelt umgestaltet werden könnten. T.O.C. hat uns im Laufe des Projekts aufgezeigt, dass es eine Fülle an Möglichkeiten gibt, und anhand der Bedürfnisse unserer Mitarbeiter die optimale Variante vorgeschlagen. Wir nutzen die vorhandenen Raumstrukturen und -tiefen bestens aus. Dass alles innerhalb des verabschiedeten Budgets umgesetzt wurde, versteht sich fast schon von selbst.



Der neue Bürostandort ist ja praktisch nur einen Steinwurf von Ihrer alten Firmenzentrale entfernt. Was sind für Sie dennoch die wichtigsten und am größten spürbaren Veränderungen gegenüber dem alten Bürostandort?

Bettina Augeneder: Die größte Veränderung ist die spürbare Begeisterung aller Mitarbeiter: vom ersten Tag an nutzen sie die Fokus- und Telefonräume genauso wie die Coke Corner, die als Kommunikationszentren gedacht sind. Unsere Rezeption ist einladend für jeden Besucher, das Konferenzzentrum bietet eine Fülle an unterschiedlich großen Meetingräumen, die am letzten Stand der Technik sind. Die Open Space-Arbeitsplätze sind akustisch so gut ausgestattet, dass kaum eine Störung durch Lärm stattfindet. Die Liste ließe sich endlos weiterführen.

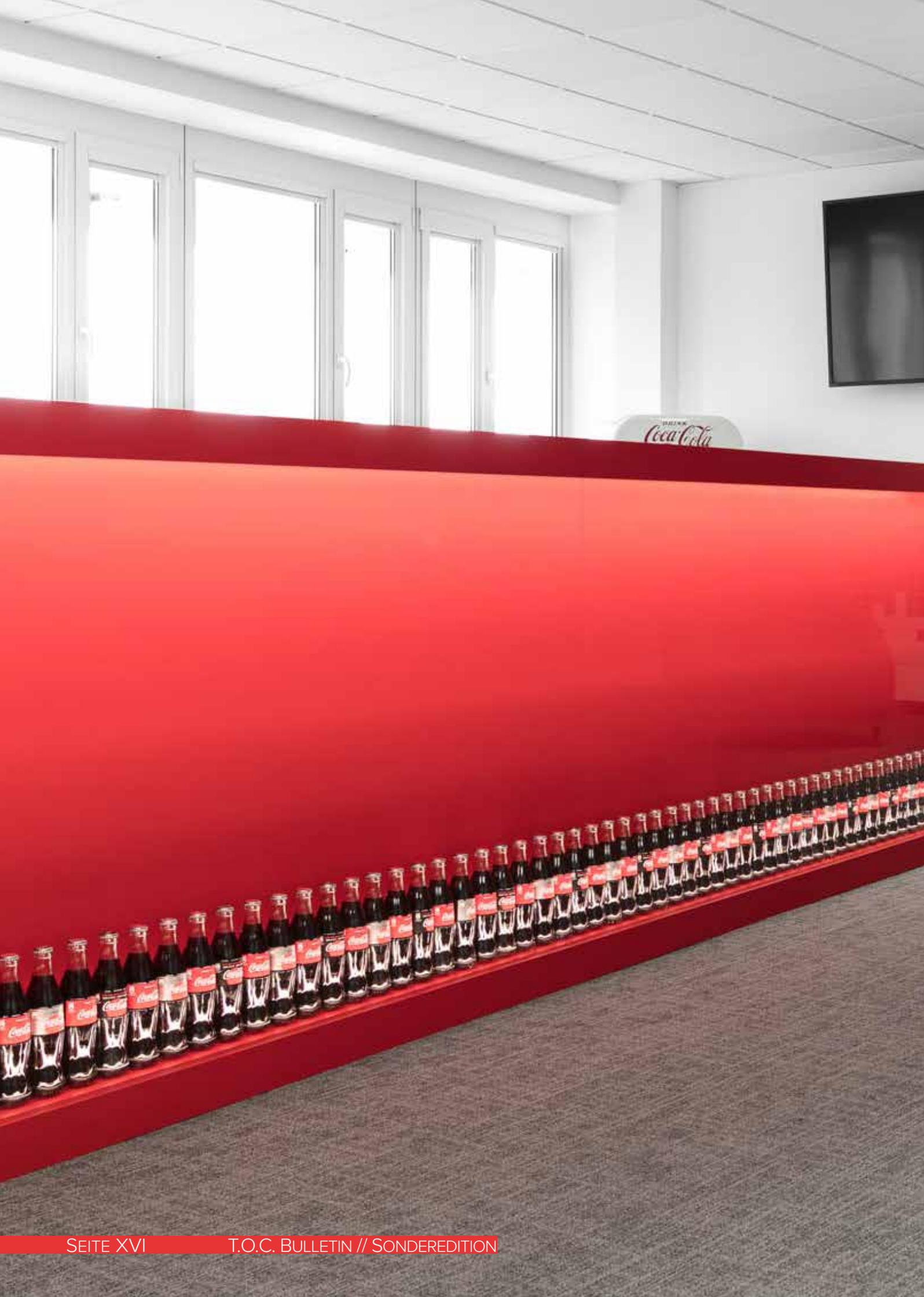
T.O.C. war auch verantwortlich für die Budgeterstellung, die Bauzeitenpläne und die Qualitätssicherung innerhalb des Projektes. Konnte das Unternehmen alle Ihre Erwartungen erfüllen?

Bettina Augeneder: Ja, und zwar zu 100%! In diesen Bereichen zeigte sich, wie wertvoll ein erfahrener Projektpartner ist, der alle Aspekte des Projekts im Griff hat und versteht, wie er seinen Kunden informiert und einbindet. Ich hatte zu jeder Zeit das Gefühl, dass ich alles Nötige weiß und alles Unnötige von mir ferngehalten wurde. Ein großes Dankeschön an das Team von T.O.C.!

Vielen Dank für das Gespräch!









INFRACOM SOLUTIONS war als Generalplaner im Auftrag der IMMOFINANZ AG verantwortlich für den kompletten Umbau der gesamten Mietfläche am Standort Vienna Business Park. Der Umbau der gesamten Mietfläche von 6.000 m² wurde in Rekordzeit umgesetzt. Es wurde hier nicht nur der Teppichboden getauscht und ausgemalt, sondern es musste eine komplette Kernsanierung in allen Geschossen durchgeführt und die Haustechnik erneuert werden.

Was waren aus Ihrer Sicht die Rahmenbedingungen, um hier die Budgetvorgaben und Bauzeiten einhalten zu können?

Michael Schloissnik: Die Basis für den erfolgreichen Projektverlauf war die perfekte Vorbereitung der Planunterlagen und der Entscheidungsprozesse durch T.O.C. als Bauherrenvertretung. Nur durch eine sehr enge Projektabstimmung mit T.O.C. und eine professionelle Zusammenarbeit auf Augenhöhe konnten hier notwendige Freigaben und Projektentscheidungen rasch getroffen werden. Dies waren die

Rahmenbedingungen, um sämtliche Umbaumaßnahmen in der kurzen Bauzeit und innerhalb der Budgetkosten abwickeln zu können.

Herr Schloissnik, in Summe wurden 36.800 IT Kabeln verlegt, 5.250 Teppichfliesen verlegt und 861 lfm Wände aufgestellt. T.O.C. entwickelte für Coca-Cola HBC das neue Office Concept und die Bau- und Ausstattungsbeschreibung der Innenausbauqualitäten für sämtliche Bereiche. Worin bestehen hier aus Sicht des Generalplaners die Vorteile einer solchen Kunden Bau- und Ausstattungsbeschreibung?

Michael Schloissnik: Dies ist ein riesiger Vorteil sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter. Es gibt dadurch im Ausbau keine offenen Fragen, Materialien und Qualitäten sind definiert und beide Seiten kennen sich aus! Der komplette Bauprozess wird dadurch extrem beschleunigt und bringt eine hohe Kostensicherheit in alle Bauprozesse.



Sie sehen nun das fertige Produkt einer großartigen Zusammenarbeit zwischen Bauherrenvertretung T.O.C. im Auftrag der Coca-Cola HBC und Generalplaner INFRACOM SOLUTIONS im Auftrag der IMMOFINANZ. Wie stolz sind Sie auf dieses Endergebnis und würden Sie sich öfters solch eine Zusammenarbeit mit T.O.C. wünschen?

Michael Schloissnik: Ich bin extrem stolz, mit meinem Unternehmen zum Erfolg des neuen Bürostandortes von Coca-Cola HBC beigetragen zu haben. Es wäre wünschenswert, wenn es öfters Projekte mit solch einer guten Zusammenarbeit mit der Bauherrenvertretungen geben könnte.

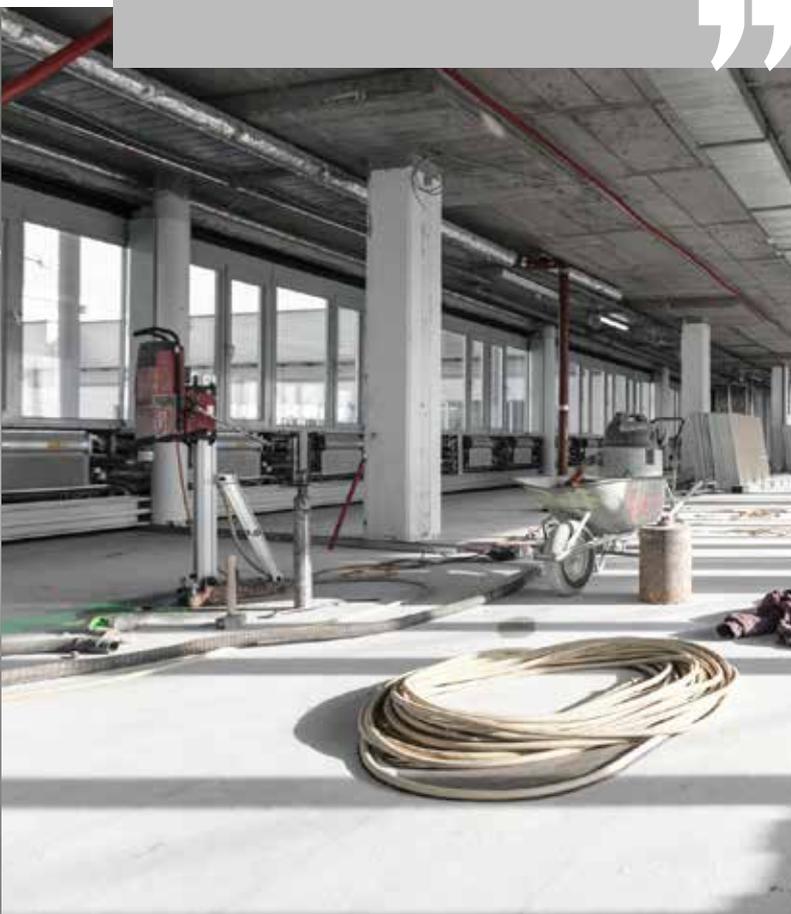
Vielen Dank für das Gespräch!



MICHAEL SCHLOISSNIK
GESCHÄFTSFÜHRER INFRACOM SOLUTIONS

Ich danke dem gesamten Team von Tecno Office Consult - jederzeit wieder!

MICHAEL SCHLOISSNIK





MICHAEL RAUSCHER
PROJEKTLEITER INFRACOM SOLUTIONS

Herr Rauscher, Sie waren seitens INFRACOM SOLUTIONS Projektleiter für den kompletten Umbau am Standort Vienna Business Park im Auftrag der IMMOFINANZ. Was waren aus Ihrer Sicht die Erfolgsparameter der Umbaumaßnahmen und wie hat die Zusammenarbeit auf der Baustelle mit Herrn Korbelik, Projektleiter der T.O.C. und Bauherrenvertretung der Coca-Cola HBC funktioniert?

Michael Rauscher: Das gesamte Projekt war für alle Beteiligten eine echte Herausforderung. Auch vor Ort auf der Baustelle musste schnell auf gewisse, vom Bestand sich ergebene Punkte eingegangen werden. Herr Korbelik T.O.C. war auch stets lösungsorientiert daran beteiligt. So konnte auch ein flüssiger Arbeitsablauf vollzogen werden.

Das Team der T.O.C. war bei allen Baubesprechungen als Nutzervertretung präsent und lieferte notwendige Pläne, Freigaben und Entscheidungsprozesse für den Projektverlauf und Bauprozess on time zu. Wäre es aus Ihrer Sicht der Projektleitung seitens IMMOFINANZ möglich gewesen, dieses Projekt in den zeitlichen und budgetären Vorgaben ohne die Zusammenarbeit mit T.O.C. in dieser Qualität umzusetzen?

Michael Rauscher: Auf Grund des doch sehr straffen Terminplans in der Ausführungs- und natürlich auch in der Planungsphase, war im Vorfeld schon klar, dass Fristen für Entscheidungs- und Freigabeprozesse nicht in dem, für so ein doch sehr umfangreiches Projekt, üblichen Zeitrahmen zur Verfügung stehen würden. Das Team von T.O.C. ging mit diesem Thema jedoch sehr professionell und flexibel um, was diese Abläufe doch sehr erleichterte. Somit konnten auch die Bauarbeiten in einem hohen qualitativen Maß zeitgerecht ausgeführt werden.

Vielen Dank für das Gespräch!





“

Durch die gute Zusammenarbeit konnte der straffe Zeitplan eingehalten werden.

MICHAEL RAUSCHER

”



ROBERT WEINBERGER
FACILITY MANAGEMENT
Coca-Cola HBC Österreich

Die Prozesse der T.O.C. im Bereich Entwicklung Office Concept und Entwicklung Arbeitsplatzmodule sowie Standardisierung der Möblierung waren auch Basis zur Optimierung der Facility Management Aufgaben im Unternehmen, um die Life Cycle Kosten zu verbessern. T.O.C. hat in diesem Bereich sehr eng mit Ihnen zusammengearbeitet. Inwieweit konnte das Team von T.O.C. die gesetzten Erwartungen erfüllen?

Robert Weinberger: T.O.C. war in diesem Bereich eine große Unterstützung für uns. Gerade die Standardisierung der Arbeitsplatzmöbel war ein wichtiger Schritt. Wir müssen nun zukünftig keine Arbeitsplätze mehr übersiedeln, sondern können uns voll und ganz auf den Mitarbeiter konzentrieren. Das spart Zeit und Ressourcen, niemand fühlt sich bevorzugt oder benachteiligt.

T.O.C. war für die gesamten Planungsebenen am neuen Bürostandort verantwortlich, also von der Möbelmodulentwicklung, der Grobbelegungsplanung, der Abteilungsbelegungsplanung und Detailbelegungsplanung, bis hin zur Ausführungsplanung der Qualitäten wie Glaswände, Luftwechsler etc. Wesentlich waren auch die Absicherung der Kosten und Nutzung aller Bereiche und Geschosse am neuen Bürostandort. Haben Sie persönlich solch eine Qualität in ähnlichen Projekten schon einmal gesehen, was hat Sie persönlich im Projekt besonders begeistert?

Robert Weinberger: Die Planung und Ausführung waren auf einem sehr hohen Niveau. Das hat sich meist dann gezeigt, wenn sich T.O.C. mit immer neuen, wechselnden Wünschen und kurzfristigen Änderungen konfrontiert sah. Das Resultat spricht für sich und ich kann hier nur positive Worte finden. In der Ausführungsplanung ist der Qualität nach oben hin keine Grenze gesetzt. T.O.C. hat uns hier gut beraten und stets Lösungen auf einem hohen Level gefunden, die eine sehr gute Mischung aus Kosten, Effizienz und Wohlbefinden darstellten. Markus Korbelik war ein hervorragender Projektleiter, der zu jeder Zeit für mich da war und sich jeder Herausforderung gestellt hat. DANKE.

Vielen Dank für das Gespräch!

Als IT-Verantwortlicher im Projekt Symphonie waren Sie sehr eng in sämtliche Entscheidungsprozesse eingebunden. Wie waren Sie persönlich mit der Projektunterstützung durch das Unternehmen T.O.C. zufrieden und wäre diese erfolgreiche Standortverlegung ohne T.O.C. in dieser kurzen Zeit, und auch in dieser Qualität möglich gewesen?

Christian Balenovic: Wir haben mit T.O.C. über die gesamte Projektdauer einen verlässlichen und kompetenten Partner an unserer Seite gehabt. Die Erfahrung, die sie mitbringen, war mit Sicherheit auch maßgeblich für den Erfolg verantwortlich. Projekte in dieser Größe sind nicht alltäglich, umso wichtiger ist es, einen guten Partner an der Seite zu haben, der nicht nur Wissen im architektonischen Sinn, sondern auch praktisches Verständnis für die Bedürfnisse des Unternehmens und ein gut ausgebautes Netzwerk mitbringt.

Eine erfolgreiche Standortverlegung kann nur mit einer perfekt funktionierenden EDV am neuen Standort umgesetzt werden. T.O.C. steuerte diesen Bereich des Teilprojektes gemeinsam mit Ihnen. Was hat Sie persönlich besonders an dieser Zusammenarbeit begeistert und was würden Sie IT-Verantwortlichen in anderen Unternehmen empfehlen?

Christian Balenovic: Die Zusammenarbeit mit T.O.C. hat für uns von Anfang an sofort gepasst. Ich hatte kein Gefühl von „Barrieren“ und die Gespräche waren immer offen und fundiert. Mir persönlich



CHRISTIAN BALENOVIC
IT Coca-Cola HBC Österreich

ist sehr wichtig, nicht das Gefühl zu haben, bedrängt zu werden, sondern sich gemeinsam entfalten zu können und das Unternehmen weiter zu entwickeln. IT ist zu einem wichtigen Faktor geworden und unterstützt das Unternehmen nicht nur im Anwenderbereich, sondern auch in der Kommunikation und im Wohlbefinden. Selbst kleine Dinge können hier große Wirkung zeigen. Es ist daher wichtig, die Bedürfnisse der Mitarbeiter zu erkennen und zu unterstützen. Moderne Ausstattung hebt nicht nur das Ansehen des Arbeitsplatzes, es hilft den Mitarbeitern bei ihrer täglichen Arbeit und schafft dadurch auch eine positive Atmosphäre. Das ist sichtbar und das ist spürbar und genau das, was wir erreichen wollten.

Vielen Dank für das Gespräch!





KARIN PETZOLD
INDIRECT PROCUREMENT MANAGER
Coca-Cola HBC Österreich



Im Bereich Cost Management war T.O.C. verantwortlich für die Mengenermittlung und Produktfindung sowie für ein entsprechendes Ausschreibungsmanagement. Konnte T.O.C. Sie von der Qualität und Sinnhaftigkeit der Beratungsleistung in diesem wichtigen Kernbereich des Projekts überzeugen?

Karin Petzold: Aufgrund meiner langjährigen Erfahrung im Bereich Procurement war ich von Beginn an davon überzeugt, dass ein solches Projekt ohne Unterstützung durch einen erfahrenen externen Partner nicht zu bewältigen ist. T.O.C. hat unseren Anforderungen hinsichtlich der Beratung und Erstellung der nötigen Ausstattungsbeschreibung und Pflichtenhefte aufgrund ihrer Expertise zu unserer vollsten Zufriedenheit erfüllt. Bei der Durchführung der Ausschreibungen, Unterstützung bei den Verhandlungen mit den Lieferanten und bei der finalen Entscheidungsfindung in Zusammenarbeit mit dem Projektteam konnten wir ebenfalls sehr von dem Know-how, praxisnaher Herangehensweise und

der Flexibilität von T.O.C. profitieren und so ein optimales Kostenmanagement und die Einhaltung unserer Budgets sicherstellen.

Die Projektabstimmungen der durch T.O.C. erstellten Belegungspläne für sämtliches Mobiliar, Sondermobiliar, Medientechnik etc. zur Massenermittlung hat ebenso perfekt funktioniert. Die gemeinsamen Vergabegespräche haben so mit Sicherheit einen wesentlichen Teil zum Erreichen der Budgetvorgaben beigetragen. War dies aus Ihrer Sicht die beste Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister, welche Sie bis jetzt erleben konnten?

Karin Petzold: Ich durfte bereits in einem anderen großen Übersiedlungsprojekt als Teil des Projektteams mitarbeiten und verfügte daher in diesem Bereich schon über eine entsprechende Erfahrung in der Einbindung externer Partner. Die Zusammenarbeit mit T.O.C. habe ich als sehr positiv und erfreulich wahrgenommen – Hands-On Mentalität, Flexibilität, Expertise, großer



Einsatz und die Fähigkeit, praktikable Lösungen für unsere Anforderungen zu erarbeiten, haben in großem Ausmaß dazu beigetragen, dass dieses Übersiedlungsprojekt erfolgreich abgeschlossen werden konnte.

Durch ein modernes EDV-unterstütztes Umzugsmanagement konnte ein optimaler Zeitplan für sämtliche Belange der Umzugsplanung erstellt werden. Tools zur Ausschreibungssteuerung und jene zur Massenermittlung sowie der benötigten Speditionsleistung haben für einen Move on-time gesorgt. Durch ein speziell für Coca-Cola HBC erstelltes Umzugshandbuch wurden alle Mitarbeiter rechtzeitig informiert und eingebunden. Dies hat zu einer sehr hohen Mitarbeiter-Akzeptanz innerhalb des Prozesses geführt: Welchen Anteil hat das Unternehmen T.O.C. aus Ihrer Sicht zum Erfolg der Standortverlegung auch im Bereich Cost Management und Qualitätsmanagement beitragen können?

Karin Petzold: Ohne die Unterstützung von T.O.C. wäre es nicht möglich gewesen, die Übersiedlung derart „smooth“ und innerhalb der von uns gesetzten Vorgaben hinsichtlich Budget und Qualitätsstandards über die Bühne gehen zu lassen. Darüber hinaus haben sie uns dabei unterstützt, die Mitarbeiter von Coca-Cola HBC Österreich am gesamten Projekt teilhaben zu lassen. Wir haben den alten Standort am Freitag zu Mittag verlassen und konnten am darauffolgenden Montagmorgen im neuen Büro völlig entspannt wieder zu arbeiten beginnen – die Umzugskartons waren an den richtigen Plätzen, die Systeme haben tadellos funktioniert und es war eine Freude, durch die wunderschönen neuen Büros zu gehen und alles zu entdecken. Die Resonanz war sehr positiv, überall hatten die Kollegen ein Lächeln auf den Lippen. Danke, es hat Spaß gemacht, mit dem T.O.C.-Team zu arbeiten!

Vielen Dank für das Gespräch!



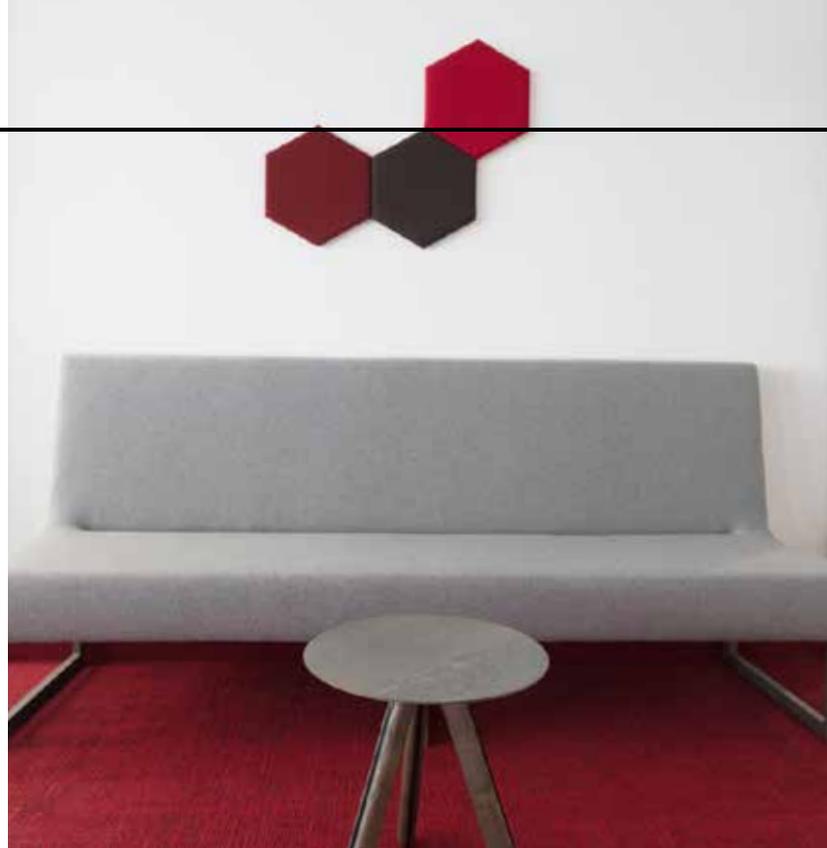
BIRGIT SCHWEIMANNS
SENIOR CONSULTANT
T.O.C.

Frau Dipl. Ing. Schweimanns, Sie waren Teilprojektleiterin in der Bauherrenvertretung der T.O.C. für Coca-Cola HBC. Neben der sehr wichtigen Budgetverfolgung und Einhaltung der gesetzten Zeitpläne waren Sie für die Koordination sämtlicher Gewerke und Bauleistungen in allen Bauabschnitten für Coca-Cola HBC verantwortlich. Was waren aus Ihrer Sicht die großen Herausforderungen im Projekt und was hat Sie persönlich besonders positiv überrascht?

Birgit Schweimanns: Was mich wirklich sehr überrascht hat, war die Bereitschaft, einen Standort zu verlassen, an dem Coca-Cola HBC schon seit 1955 tief verankert war. Es ist nicht selbstverständlich, dass die Belegschaft einem Umzug so offen und positiv gegenübersteht. Die hervorragende interne Kommunikation hat sicher wesentlich zum Erfolg beigetragen.

Was den Ausbau der neuen Bürofläche betrifft, war sicher eine Herausforderung, die Raumhöhen so hoch wie möglich zu halten. Dies ist uns in den meisten Bereichen auch gut gelungen, allerdings gibt es bei einem Bestandsbau auch immer Einschränkungen seitens Architektur und Haustechnik, da muss man gemeinsam mit den ausbauenden Gewerken oft an sehr kreativen Lösungen arbeiten.

In Ihrem Aufgabengebiet lagen auch die Gesamtleitung der internen Baubesprechungen und Nutzerfreigaben. Welche Strategien waren in diesem Bereich – neben der T.O.C. Informa-



So richtig stolz kann ich aber erst dann auf ein Projekt sein, wenn sich die Mitarbeiter in ihrem neuen Büro auch wohlfühlen.

BIRGIT SCHWEIMANNS

tionsplattform die Eckpfeiler und essentiell für den Projekterfolg?

Birgit Schweimanns: Ich möchte mich auf jeden Fall bei dem Symphony Projekt-Team von Coca-Cola HBC für die gute Zusammenarbeit bedanken. Es wurde grundsätzlich sehr effizient und zielorientiert gearbeitet, und das ist bei einem Projekt dieser Größenordnung essentiell. Wenn es Entscheidungen zu treffen galt, wurden diese Themen in unseren Jour Fixe-Terminen diskutiert und dann auch umgehend freigegeben. Es war sehr wichtig, dass wir von Anfang an einen Freigabeprozess definiert hatten, das war dem Projektverlauf sehr zuträglich.

Wie ist es Ihnen hier gelungen, die gesetzten Bauzeitenpläne und Budgetpläne einzuhalten und in der Gesamtdokumentation für den Auftraggeber und für die gesamte Projektdokumentation die Übersicht zu behalten?

Birgit Schweimanns: In der Entwicklung des Interior Design-Konzeptes für Coca-Cola HBC wurden zur Findung der neuen Bürowelt mehrere Workshops und Präsentationen zur Entscheidungsfindung mit dem Bauherren erarbeitet und durchgeführt.

Welche Mechanismen wurden hier von Ihnen eingesetzt, um Freigaben *on time* zur Absicherung des Bauprozesses in diesem Bereich zu erreichen?

Birgit Schweimanns: Eine gute Visualisierung des Interior Design-Konzeptes ist immer vonnöten, da sich Personen, die sich nicht täglich mit Designthemen befassen wie wir, sonst nicht so in die neue Bürofläche hineinversetzen können. Oft gibt es ja nur einen Rohbau oder eine Baustelle zu besichtigen, und sich in das Konzept hineinzudenken, bedarf erhöhter Vorstellungskraft. Wir haben anfänglich viel mit Impressionen und Farben gearbeitet, in Folge dann auch einen höheren Detaillierungsgrad erreicht mit dem simplen Durchzeichnen aller Bereiche. Abschließend hatten wir auch eine Präsentation des Gesamtkonzeptes für die gesamte Belegschaft, was insofern wichtig war, da wir persönlich Rede und Antwort stehen konnten und sicher auch den ein oder anderen für ein bestimmtes Design begeistern konnten.

Wie war aus Ihrer Sicht die Zusammenarbeit mit

dem Generalplaner INFRACOM SOLUTIONS und wie stolz sind Sie persönlich auf das Ergebnis des neuen Bürostandorts Coca-Cola HBC im Vienna Business Park?

Birgit Schweimanns: Ich bin nicht nur auf das Ergebnis stolz, sondern vor allem auf das ganze Team: das Projekt-Team CCH, das uns viel Vertrauen entgegengebracht hat, der Generalplaner Infracom Solutions, die unter Zeitdruck immer versucht haben, das fast Unmögliche zu ermöglichen, und natürlich auch auf meine T.O.C.-Kollegen. Natürlich hat es den ein oder anderen Moment gegeben, an dem kurzfristig Nervosität aufkam, aber da wir alle an einem Strang gezogen haben, ist letztendlich auch alles gut gegangen!

So richtig stolz kann ich aber immer erst dann auf ein Projekt sein, wenn sich die Mitarbeiter in ihrem neuen Büro auch wohlfühlen, und das ist hier perfekt gelungen.

Vielen Dank für das Gespräch!









LUKAS FUHRMANN
CAMPAIGN MANAGER, PUBLIC AFFAIRS & COMMUNICATION
Coca-Cola HBC Österreich



T.O.C. hat es mit dem neuen Office geschafft, unser Unternehmen und die Marke Coca-Cola wiederzuspiegeln.

LUKAS FUHRMANN



Im Projekt Symphonie war von Anfang an die Transparenz der Entscheidungsprozesse für alle Mitarbeiter im Konzern eine sehr wichtige Projektleitplanke. Inwieweit konnten die Erwartungen der Mitarbeiter am neuen Standort erfüllt werden und welche Prozesse waren aus Ihrer Sicht die Erfolgsfaktoren für diese hohe Mitarbeiterakzeptanz und Mitarbeiterzufriedenheit?

Lukas Fuhrmann: Für uns war von Anfang an klar, dass wir die Mitarbeiter so gut wie möglich

in diesen Veränderungsprozess einbinden wollen. Es war uns wichtig, dass sie miterleben, wie ihr neuer Bürostandort Schritt für Schritt entsteht. Sie sollten dabei selbst eine Rolle spielen und die Möglichkeit haben ihren Arbeitsplatz mitzugestalten. Wir haben daher frühzeitig freiwillige Botschafter aus allen Abteilungen als Schnittstelle zwischen dem Projektteam und den Mitarbeitern in das Projekt miteinbezogen. Durch regelmäßige Abstimmungstermine hatten sie die Möglichkeit, aus

erster Hand an ihre Kollegen zu berichten und andererseits Wünsche und Bedenken an das Projektteam weiterzugeben. In gemeinsamen Workshops und bei Entscheidungen, wie z. B. der Auswahl der Möbel, fungierten sie als Vertreter ihrer Kollegen. T.O.C. hat es uns darüber hinaus ermöglicht, die Mitarbeiter über die gesamte Projektdauer hinweg mit Fakten und Bildern zum Projektfortschritt zu versorgen.

Ein weiteres Highlight für alle Mitarbeiter war die Baustel-



lenbegehung. Sie hat es ihnen schon frühzeitig ermöglicht, sich in ihrem zukünftigen Büro umzusehen und war sicherlich ein wichtiger Faktor, die Akzeptanz zu erhöhen.

Während des Projektes wurden durch Town Hall Meeting und durch eine geplante und gut strukturierte Mitarbeiterkommunikation der Spannungsbogen und die Erwartungshaltung bis zum Einzug sehr gut aufrechterhalten. Konnten am Ende des Projektes, also nach Einzug in die

neue Immobilie, die Erwartungen der Mitarbeiter erfüllt werden?

Lukas Fuhrmann: Ja, definitiv. Und ich würde sogar einen Schritt weitergehen: die Erwartungen wurden teilweise sicherlich übertroffen. Viele Bedenken, die Lautstärke und das Raumgefühl betreffend, waren mit dem Einzug schlagartig verflogen. Die Mitarbeiter schätzen die moderne und offene Innenarchitektur und genießen es, sich in den Coke Zones und Kommunikationsbereichen bei

einem erfrischenden Getränk auszutauschen. Die zahlreichen Besprechungs- und Fokusräume bieten zusätzlich die Möglichkeit, sich für Meetings oder konzentriertes Arbeiten zurückzuziehen.

T.O.C. hat es mit dem neuen Office nicht nur geschafft, unser Unternehmen und die Marke Coca-Cola widerzuspiegeln, sondern auch die Zusammenarbeit unserer Mitarbeiter auf ein neues Niveau zu heben.

Vielen Dank für das Gespräch!



FRANCY MARKOVIC
SENIOR CONSULTANT
T.O.C.

Frau BA Francy Markovic, Sie waren Teilprojektleiterin in der Bauherrenvertretung der T.O.C. für Coca-Cola HBC im Bereich Interior Design. Das Ergebnis der neuen Bürowelt von Coca-Cola HBC ist spektakulär. In Zusammenarbeit mit Frau Schweimanns und Herrn Korbelik wurde hier ein tolles Konzept entwickelt und umgesetzt. Wie ist es Ihnen in diesem Projekt gelungen, den Bauherren für Ihre Designvorschläge zu begeistern?

Francy Markovic: Das Grundkonzept wurde durch die Miteinbeziehung von Mitarbeitermeinungen überarbeitet und verbessert. Im Zuge der intensiven Zusammenarbeit haben wir uns auf die Kundenwünsche eingestellt und im Laufe des Projekts ein Gespür entwickelt, welche Designfaktoren den Bauherren besonders wichtig sind.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor dieses Projektes war die Verknüpfung der Produktwelt von Coca-Cola HBC mit dem Interior Design-Konzept. Dadurch haben wir einerseits einen Wohlfühlfaktor für die Mitarbeiter geschaffen, andererseits das Image der Firma im Interior Design abgebildet.

Nach der Freigabe des Interior Design-Konzepts mussten die Entwürfe in Ausführungspläne und in einen Ausschreibungsprozess übergeleitet werden. Sie haben hier sowohl die Budgetvorgaben wie auch die zeitlichen Vorgaben absolut erreicht. Was waren hier die Prozesse für diesen Projekterfolg aus Ihrer Sicht?



Francy Markovic: Die Budgetvorgaben sind ein wichtiges Kriterium, dabei haben wir speziellen Fokus auf die sorgfältige Überwachung der Kosten gelegt. Die Kunst darin liegt vor allem in einer guten Kombination zwischen Preis und Design. Bei den zeitlichen Vorgaben ist zu erwähnen, dass wir bereits während der Konzepterstellung die Möbel im Hintergrund an die Budgetvorgaben angepasst haben. Ebenso lief parallel der Prozess für die Gestaltung der maßgefertigten Möbel im Hintergrund ab. Dadurch sind wir sehr effizient und schnell vorangekommen. Das Einhalten der zeitlichen Vorgaben wurde durch eine starke Identifizierung mit dem Projekt in Kombination mit einer hohen Workload erreicht.

Was macht Sie persönlich besonders stolz nach Abschluss dieses Projektes und welcher Bereich im Interior Design-Konzept ist Ihr persönliches Highlight?

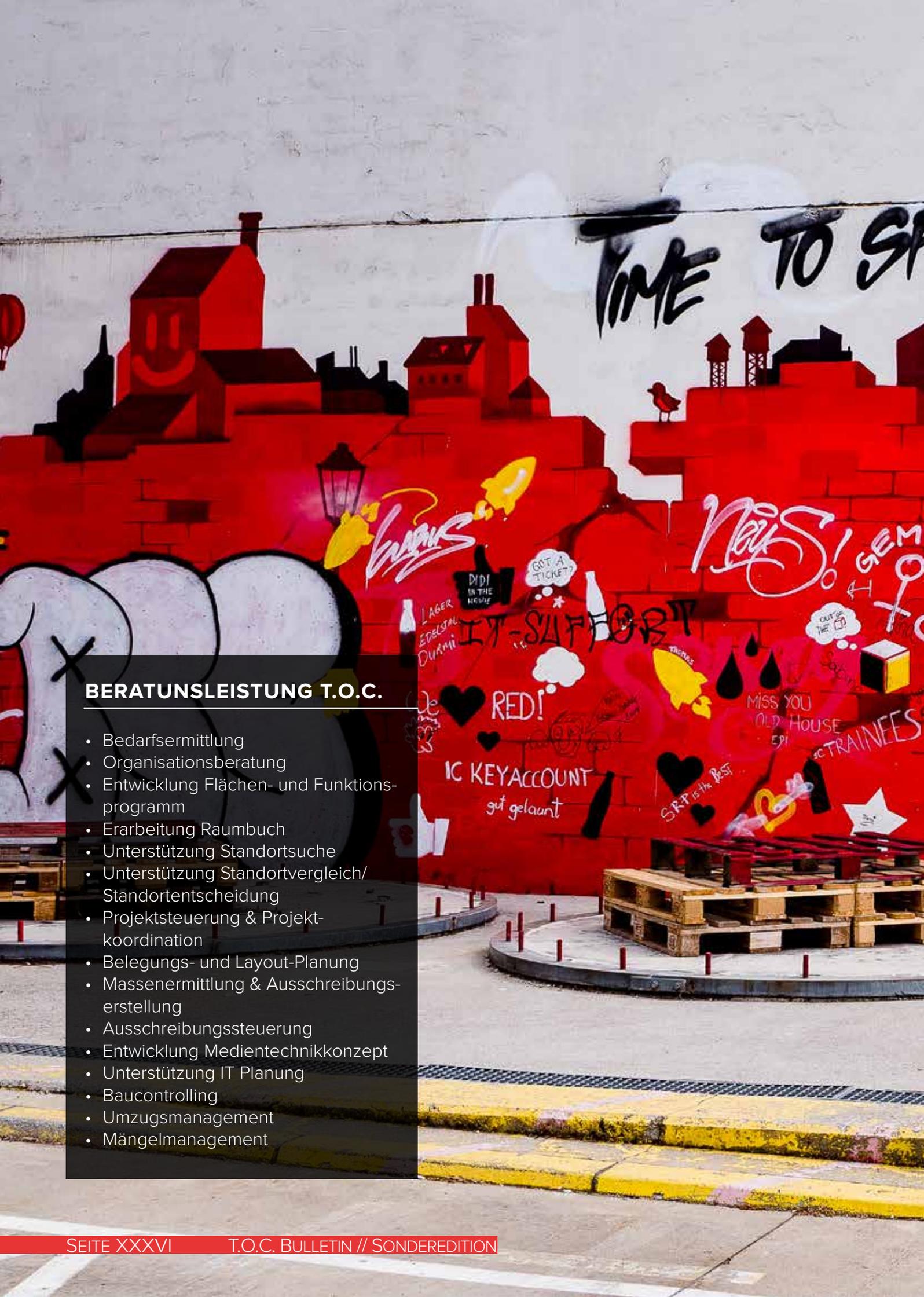
Francy Markovic: Sehr stolz bin ich, dass die von mir entwickelten und geplanten Ideen schlussendlich auch in einer perfekten Ausführung zu sehen sind. Mein persönliches Highlight sind die trapezförmigen Glaswände, welche die Räume dynamischer und attraktiver wirken lassen.

Vielen Dank für das Gespräch!



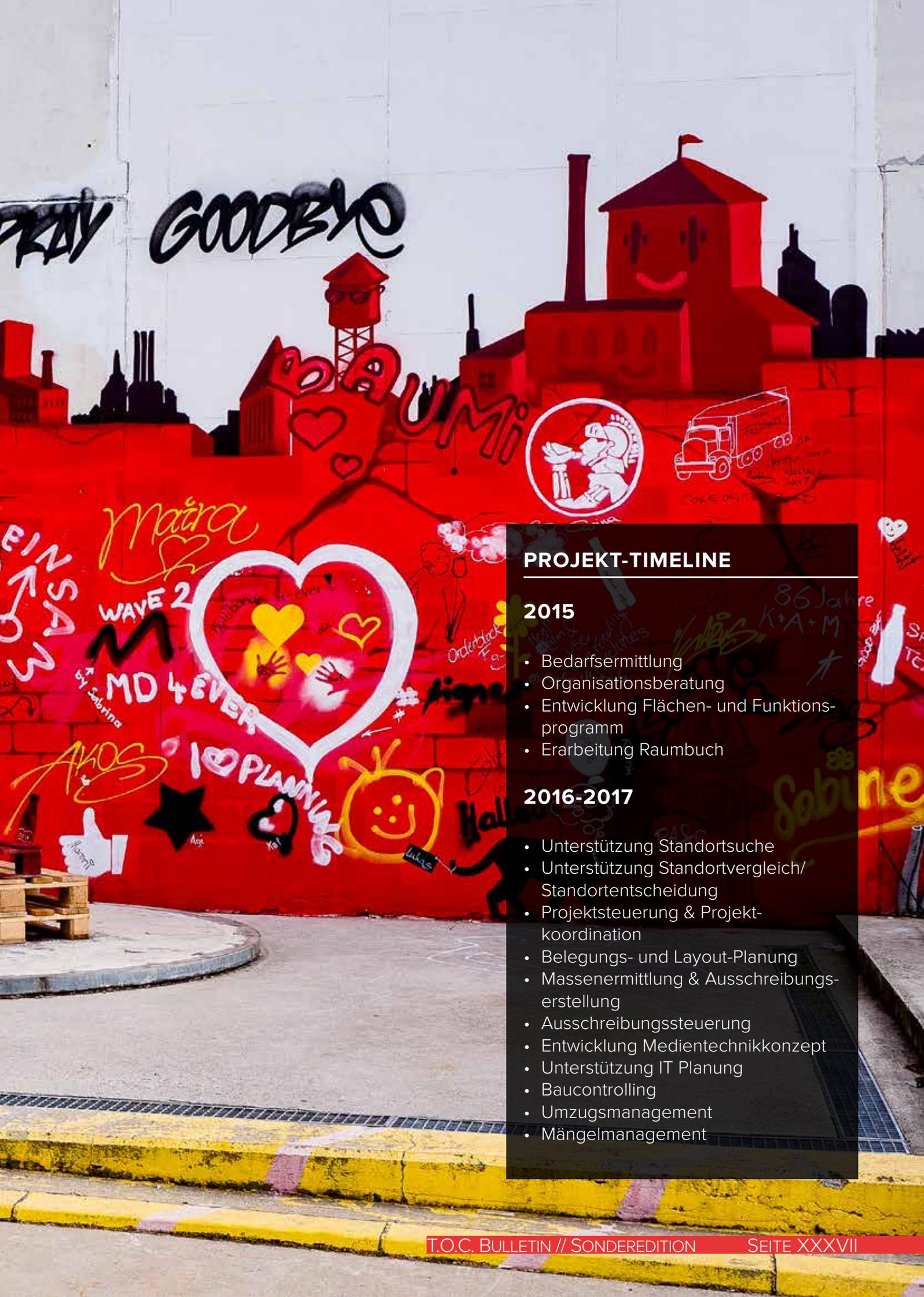






BERATUNGSLEISTUNG T.O.C.

- Bedarfsermittlung
- Organisationsberatung
- Entwicklung Flächen- und Funktionsprogramm
- Erarbeitung Raumbuch
- Unterstützung Standortsuche
- Unterstützung Standortvergleich/ Standortentscheidung
- Projektsteuerung & Projektkoordination
- Belegungs- und Layout-Planung
- Massenermittlung & Ausschreibungserstellung
- Ausschreibungssteuerung
- Entwicklung Medientechnikkonzept
- Unterstützung IT Planung
- Baucontrolling
- Umzugsmanagement
- Mängelmanagement



PROJEKT-TIMELINE

2015

- Bedarfsermittlung
- Organisationsberatung
- Entwicklung Flächen- und Funktionsprogramm
- Erarbeitung Raumbuch

2016-2017

- Unterstützung Standortsuche
- Unterstützung Standortvergleich/ Standortentscheidung
- Projektsteuerung & Projektkoordination
- Belegungs- und Layout-Planung
- Massenermittlung & Ausschreibungserstellung
- Ausschreibungssteuerung
- Entwicklung Medientechnikkonzept
- Unterstützung IT Planung
- Baucontrolling
- Umzugsmanagement
- Mängelmanagement



EIN UNTERNEHMEN DER T.O.C. GRUPPE
WIEN - BERLIN - FRANKFURT - HAMBURG - MÜNCHEN

WÄHRINGER STRASSE 48
A 1090 WIEN
WWW.TECNO.AT