

UMZUGSMANAGEMENT

# Angstfrei übersiedeln

Wenn die Mietpreise für Büros sinken, denkt so mancher an einen Umzug. Doch der will gut durchdacht, organisiert und durchgeführt sein, wenn man die Firma und ihre Mitarbeiter ohne große Reibungsverluste übersiedeln möchte.

von Claudia Dabringer



Fotos © Tecno Office Consult



Hat man die Wahl, für sein Unternehmen Büroflächen um zehn Euro pro Quadratmeter und Monat anzumieten, anstatt 21 Euro dafür abzulegen – wer greift da nicht sofort zum Terminkalender, um den Umzug zu planen? Schließlich will man diesen Fixposten im Budget so rasch wie möglich senken. Wer allerdings glaubt, mit dem Anheuern der nächst besten Spedition zum günstigsten Preis ist es getan, der irrt.

## betandwin.com in die Börse

240 Mitarbeiter der Internet-Firma betandwin.com von der Wiener Babenbergerstraße in das alte Börsegebäude zu übersiedeln, und das möglichst ohne Sperrtage – das war die Herausforderung für Tecno Office Consult. „Wir haben mit einer Bestandsaufnahme begonnen, welche die Möblierung und die Akten betraf. Dann haben wir die Logistik ausgeschrieben und einen exakten Zeitplan erstellt“, erzählt Consultant Sebastian Billig. Die Pläne der neuen Büros wurden farblich markiert, die Wegweiser zu den einzelnen Räumlichkeiten ebenso wie

die Etiketten für PCs und Kartons darauf abgestimmt. „Für jeden Raum gab es einen Einrichtungsplan, damit die Spediteure genau wussten, wo Schreibtische und Aktenschränke hinkommen“, erinnert Billig. Ein Mitarbeiter der Umzugsfirma war in ständiger Bereitschaft. Die durchdachte Organisation machte sich bezahlt: Das Ziel, ohne Unterbrechungen der Abläufe umzuziehen, wurde erreicht.

„Selbstverständlich spielt der Spediteur oder der Logistiker dabei eine wichtige Rolle. Aber bevor man ihn engagiert, sollte man sich inhaltlich Gedanken über den Umzug machen“, rät auch Karl Friedl, geschäftsführender Gesellschafter von bene Consulting. Dabei genügt es nicht, nur an moderne Möbel oder ausreichend Umzugskartons zu denken. Wer sich neue Büroräumlichkeiten anmietet, sollte unbedingt nötige und mögliche Anpassungen überlegen: „Dazu gehört die EDV-Verkabelung, die jedes Unternehmen individuell vorzunehmen hat. Aber auch auf die Vorstellungen bezüglich einer Teeküche oder eines repräsentativen Empfangsbereichs sollten überdacht werden“, empfiehlt Friedl.

„Der beste Prophet der Zukunft ist die Vergangenheit“, sagte schon der englische Dichter Lord Byron. Das trifft auch auf eine Übersiedlung zu. Denn bevor man eine neue Räumlichkeit bezieht, sollte man in den aufzukündigenden Mietvertrag schauen. „Manchmal ist von Rückbauverpflichtungen die Rede“, sagt Karl Friedl. Wer also zusätzliche Wände eingezogen hat, muss diese möglicherweise wieder Grundriss-gerecht abbauen. Oder saftige Abschlagszahlungen leisten, was nicht im Sinne eines effizient geplanten Umzugs ist. „Wenn die Übersiedlung von einem Standort an einen anderen unsauber und schlecht geplant wird, kann es zu unkalkulierbaren Kosten kommen“, bestätigt auch Andreas Gnesda, Geschäftsführer von Inter-Pool FaciCon.

## Kostenstruktur

Apropos Budget: Die Kosten für einen Umzug sind von verschiedenen Kriterien abhängig. Die Entfernung zu den neuen Räumlichkeiten spielt ebenso eine Rolle wie der Umfang des Umzugsgutes und



Fotos © Tecno Office Consult





Foto: © Tecno Office Consult

die Beschaffenheit der Objekte. Denn in einem Altbau ohne Lift ist der Abtransport von Möbeln ungleich schwieriger und aufwändiger als in modernen Gebäuden mit einem oder mehreren Aufzügen. „Pro Arbeitsplatz sollte man mit Kosten zwischen 200 und 350 Euro rechnen. Werden nur Mitarbeiter und Akten übersiedelt, kann man mit rund 150 Euro pro Mann und Nase auskommen“, veranschlagt Andreas Gnesda. Ins Geld gehen auch kurzfristige Planungszeiten. Je schneller alles auf die Reihe gebracht werden soll, umso teurer wird die Arbeitszeit. „Bei einer Unternehmensstärke von bis zu 200 Mitarbeitern empfiehlt es sich, ein halbes Jahr Vorlaufzeit einzuplanen, bei über 200 Mitarbeitern sind neun Monate ideal“, sagt Gnesda. Nur so kann man es schaffen, 1.000 Mitarbeiter von Hewlett-Packard inklusive Möbel innerhalb von 60 Stunden zu übersiedeln, wie es Inter-Pool FaciCon möglich gemacht hat.

#### 159.000 Helferlein

Gibt man bei Google Österreich den Begriff Firmenumzug ein, erhält man 159.000 Ergebnisse. Hier den richtigen Partner zu finden, scheint uferlos. Ergänzt man die Suchanfrage um den Ortsnamen „Wien“, spuckt die Suchmaschine immer noch 900 Nennungen aus. „Einen guten Umzugsmanager erkennt man unter anderem an seinem Konzept, logistisch und organisatorisch“, sagt Karl Friedl. In diesem Entwurf sollte unter anderem eindeutig festgelegt sein, wie viele Leute an der Übersiedlung beteiligt werden und welche Lkws mit welcher Kubatur eingesetzt werden. Auch die Qualität der eingesetzten

Speditonsmitarbeiter und etwaige Referenzen können bei der Auswahl helfen.

#### Phasenplan

JoWood Productions, Palmers oder das Leopold Museum – die Firma Frachtmeister hat Erfahrung beim Umzugsmanagement. Nach Einschätzung der Umzugsmenge in Kubikmetern, der räumlichen Möglichkeiten sowie der Umzugstage beziehungsweise des Umzugstermins erstellt Frachtmeister einen dreiteiligen Phasenplan: „In die grüne Phase fallen Besprechungen, Teeküchen, Archive und fertig gepackte Kartone. In der gelben Phase wird die Büroeinrichtung übersiedelt, die nicht für die tägliche Arbeit gebraucht wird. Und schlussendlich treten wir in die rote, betriebsunterbrechende Phase ein, die mit dem Abschalten der EDV-Anlage beginnt. Hier werden dann die persönlichen Möbel und Arbeitsmittel von A nach B gebracht“, erklärt Geschäftsführer Peter Minichmayr.

#### Umzug am Wochenende ideal

Idealerweise werden Umzüge auf ein Wochenende gelegt, doch in Anbetracht von finanziellen Zuschlägen kann damit das Übersiedlungsbudget in die Höhe getrieben werden. Wenn die Mitarbeiter dann montags um acht Uhr ihre Arbeitsplätze wieder einnehmen, sollte aber auch sichergestellt sein, „dass die EDV läuft. Ein Probelauf am Ende der Umzugsphase ist unabdingbar“, sagt Karl Friedl. Damit die Mitarbeiter eines Unternehmens auch zu Frieden und angstfrei ihre Computer in Gang set-

zen, ist es von Vorteil, in eine Umzugskommunikation zu „investieren“. „Wir haben für betandwin.com ein Handbuch angefertigt, in dem der Übersiedlungsablauf ebenso festgehalten war wie die neuen Möbel, die Vorgehensweise bei der Etikettierung der Kartons und die Umgebung am neuen Standort“, sagt Sebastian Billig von Tecno Office Consult.

#### Veränderung ist Angst

Eine Veränderung ist immer Grund für Angst; oft auch deshalb, weil mit dem Umzug eine Umstrukturierung innerhalb eines Unternehmens vorgenommen wird. „Die häufigste Frage, die in solchen Fällen auftaucht ist, wer mit wem zusammensitzen wird“, ergänzt Ewald Stückler, Geschäftsführer von Tecno Office Consult. Umfassende Informationen sind deshalb die beste Möglichkeit, den unbekanntem Weg zu ebnen. Hilfreich ist dabei, ein Bindeglied zwischen Projektteam und den Mitarbeitern zu „installieren“ oder ein Frage-Antwort-Forum im Intranet zu eröffnen. Auch eine Informationsveranstaltung kann Licht ins Übersiedlungsdunkel bringen: „Wir vereinbaren mit dem Auftraggeber eine ‚Umzugsparty‘. Dabei wird der Umgang mit Verpackungsmaterial genau erklärt und der Ablauf im Groben vorgestellt“, erklärt Frachtmeister Peter Minichmayr. Auch eine Begehung der neuen Räumlichkeiten hilft. Geheimrezept für den reibungslosen und kostengünstigen Umzug gibt es keines. Doch alle Experten sind sich einig: Ohne eine professionelle und sorgfältige Planung geht bei der Firmenübersiedlung nichts.



Foto: © Tecno Office Consult