

“Wir sehen uns als Anwalt der künftigen Nutzer”

Top Büro-Projekte entstehen nicht von alleine. Schon im Vorfeld werden Experten zu Rate gezogen. Der Standard ließ zwei Experten das Euro Plaza analysieren. Andreas Gnesda, Geschäftsführer FaciCon Inter-pool und Ewald Stückler, Geschäftsführer T.O.C. Tecno Office Consult.

Worauf achten Sie bei der Immobilien-Planung im Besonderen?

Andreas Gnesda: Auf den Nutzer. Wir sehen uns als Anwalt der künftigen Nutzer. Wir wollen seine Bedürfnisse und Anforderungen in das Projekt mit einbringen. Unsere Arbeit ist dabei sehr komplex. Das bringt auch unser Leitsatz gut zum Ausdruck: „Büro ist das Abbild von Organisation, von Prozessen und Unternehmens-

kultur auf Fläche.“ Wir achten auf Prozessbegünstigende und effiziente Strukturen ebenso wie auf Image und Auftritt der späteren Mieter.

Ewald Stückler: Außerdem sind Flexibilität und Nachhaltigkeit bedeutend. Dadurch, dass Mietzyklen immer kürzer werden – im Schnitt sind wir jetzt bei etwa fünf Jahren – muss man nicht nur für den Zweitnutzer, sondern auch schon für den Drittnutzer planen.

Wie bewerten Sie die Flächeneffizienz des Euro Plaza?

Gnesda: Das Euro Plaza bietet eine unglaubliche Flexibilität und Vielfalt an Flächenkombinationen. Verschiedensten Anforderungen an Größen und Flächenzuschnitt – zellenorientiert, Gruppen- oder Kombibüros – kann hier problemlos entsprochen werden. Ach ja, eine absolute Besonderheit, die kaum ein anderes Objekt hat: im Euro Plaza ist die Raumaufteilung an jeder Fensterachse möglich.

Stückler: Die Flächeneffizienz des Euro Plaza 4 zählt zu den höchsten in ganz Österreich. Ausschlaggebend dafür ist die sehr professionelle Angebotsweise von Strauss & Partner. Bei bereits erfolgreichen Standorten, ist es eher ungewöhnlich, dass nach weiteren Optimierungen gesucht wird. Strauss wollte aber noch mehr rausholen. Und das haben wir auf Basis seiner Planungsvorschläge geschafft. Sie müssen wissen, dass wir bei

Bedarfsermittlungen für Mieter, absolut produktneutral an den Markt herangehen und Flächeneffizienzen vergleichen. Und in diesem Vergleich schneidet das Euro Plaza extrem gut ab. Wir haben keine Beanche gefunden, die hier nicht untergebracht werden könnte.

Stückwert Bauphase 4 - Welche Highlights sehen sie in der Erweiterung?

Stückler: Die Infrastruktur, die eine extreme Aufwertung für den Standort darstellt. Auch das Facility Management tritt besonders professionell auf. Mit ihrem Standort im Euro Plaza und kurzen Frühen bei der Servicierung fühlen sich die Mieter nicht sich selbst überlassen, sondern stark eingebunden in die Community.

Gnesda: Ich würde da noch das Konferenzzentrum im Haus, die Eventlobby und das Restaurant, das mit einem ganz speziellen Angebot aufwarten

wird, anführen. Und natürlich die bereits erwähnte Flexibilität.

Welche Rolle übernehmen Sie als Berater für die Mieter?

Stückler: Unser Leistungsspektrum beginnt bei der Standortfrage und umfasst die komplette Standortplanung bis hin zum Umzugsmanagement.

Gnesda: Eine komplette Immobilienstrategie. Wir prüfen, was der Kunde braucht und stellen dies in Vergleich

zur Ist-Situation. Als Planer, Makler und Berater stehen wir den Mietern dann während des gesamten Prozesses zur Seite. Von der Evaluierung und Immobiliensuche, über Büroplanung und innenarchitektonische Gestaltung, bis hin zum Umzugsmanagement. Auch im besprochenen Euro Plaza haben diesen Service schon einige Mieter in Anspruch genommen; z.B. HP, Atos Origin, Kapsch Carrier Com und SAZ-Marketing.



Andreas Gnesda, FaciCon Inter-pool

Foto: Archiv



Ewald Stückler, Tecno Office Consult

Foto: Archiv