

tionsmitarbeitern, Umzugskartons, LKWs und Tragehilfen ist ein fertiger Raumplan für eine gelungene Übersiedlung entscheidend.“

Viele Mittel, ein Ziel. Dabei bieten die Umzugsspezialisten Lösungen für jedes Transportproblem an. Von Baum-Containern für die Raumpflanzen bis zu Smartcarts, PC-Wannen und Security-Containern für besonders heikles Frachtgut, gibt es jede Menge Hilfsmittel, die einen sicheren Transport gewährleisten. Und sollte einmal wirklich etwas nicht durch das Stiegenhaus oder in die Lift des neuen Bürostandortes passen, helfen Außenlifte beim Transport durchs Fenster.

Management ist wichtig. Genauso wichtig wie die Wahl der richtigen Verpackungen und Transportmittel ist aber auch das Management des Umzugs und die reibungslose Koordination zwischen Unternehmen und Spedition. Andreas Gnesda, FM-Profi und Übersiedlungsspezialist, hat mit FaciMove ein eigenes Tool erfunden, das bei Übersiedlungen dafür sorgt, dass nichts dem Zufall überlassen wird. Gnesda: „Mit Hilfe einer ausgeklügelten Software werden

dabei sämtliches Mobiliar, IT und andere technischer Art, Urkunden, Unterlagen und Archive sowie Pflanzen, Bilder und sonstiges Mobiliar lückenlos erfasst und anhand dieser Daten ein Belegungs- und Möblierungsplan am neuen Standort erstellt.“ Das Programm ist dabei so umfassend, dass sogar die passenden Etiketten für mitzunehmendes Mobiliar und Kartons anhand dieser Eingabedaten erstellt werden können. Dadurch sind Spediteure auch in der Lage Umzüge und Neubesiedlungen so rasch wie möglich durchzuführen. Minichmayr: „In den meisten Fällen darf eine Betriebsunterbrechung nur sehr kurz sein. Wenn die Wege durch einen vernünftigen Übersiedlungsablauf optimal eingeteilt sind, entstehen keine Leerläufe und es kann zügig gearbeitet werden.“ Ebenso wichtig wie die Logistik ist aber auch die Kooperation zwischen Spediteur und Unternehmen. Unumgänglich ist ein Gesamtverantwortlicher beim Unternehmen. Heinz Klimetschek über seine Erfahrungen: „Wir feiern sogar eigene Fuchs-Partys vor Beginn jeder Übersiedlung, wo wir der gesamten Belegschaft des Unternehmens vom Karton bis zu den Ansprechpartnern alles für die Übersiedlung Wichtige in entspannter Atmosphäre näher bringen.“ ■■■ Christian Neuhold

Gebäudeoptimierung für die Zukunft



Interview mit Ewald J. Stückler, Geschäftsführer vom Wiener Beratungsunternehmen Tecno Office Consult über Gebäudeoptimierung als wesentlicher Faktor für den Mehrwert einer Immobilie.

Gerade in der heutigen Zeit ist die Gebäudeeffizienz ein wesentlicher Faktor. Gebäudeoptimierung erfolgt nicht nur in der Erhöhung der Flächeneffizienz, sondern auch zum Beispiel in der Verbesserung der Energieeffizienz.

Welchen Vorteil bringt ihre Leistung für Immobilien?

Stückler: Durch professionelle Gebäudeoptimierung wird ein extremer Mehrwert (bis zu 14%) für das Gebäude in der Reversibilität und Nachhaltigkeit, sowie im Bereich Energieeffizienz geschaffen. Dies sind natürlich im Zeitalter des Klimawandels neben den wirtschaftlichen Aspekten, den sehr geringen Betriebskosten und dem erhöhten Komfort am Arbeitsplatz schlagende Argumente um im Wettbewerb mit anderen Gebäuden als Sieger hervorgehen zu können.

Was unterscheidet ihre Leistung vor der eines klassischen Architektenbüros?

Stückler: Gebäudeoptimierung unterscheidet sich von Architektenleistungen hauptsächlich dadurch, dass die Abläufe und

Prozesse für die Nutzer der Immobilien von uns analysiert, erfasst, hinterfragt und dann im Gebäude optimal abgebildet werden. Wir Planen von Innen nach Außen!

Wie kann man ihre Zusammenarbeit in einem Team beschreiben?

Stückler: Es ist eine interaktive Tätigkeit zwischen Entwickler, Architekten, Nutzer und Gebäudeoptimierer. Wir sehen uns als Mediator und Sachwalter der Bauherrn und Investoren-Interessen!

Die Nachhaltigkeit von Bürogebäuden wird durch den Paradigmenwechsel in der Immobilienwirtschaft immer wichtiger.

Stückler: Ja. Durch den wirtschaftlichen Druck hat sich die Aufmerksamkeit auf die Immobilie erhöht und Energieoptimierung und Ökologie haben neben der Flächenoptimierung Einzug in die Köpfe von Investoren und Bauherrn gehalten.

t.o.c
Tecno Office Consult

Tecno Office Consult GmbH
Währingerstraße 48, 1090 Wien
Tel. 01/319 12 81-0 | Fax DW 07
office@tecno.at
www.tecno.at

die evolution der bürokonzepte

Etwa die Hälfte aller Erwerbstätigen arbeitet in einem Büro - Tendenz steigend. Entsprechend intensiv wird die Debatte darum geführt, wie der Arbeitsplatz denn am besten gestaltet sein sollte.

© aleksey kashin - Fotolia.com



Vergegenwärtigt man sich die Geschichte des Büros in den letzten hundert Jahren, waren eine sich laufend verändernde Arbeitsorganisation und die zunehmende Technisierung maßgeblich prägend für Büroarbeit und -umfeld. Vom Sachbearbeiter mit Schreibmaschine zum heutigen hochqualifizierten Wissensarbeiter, der dank der technischen Errungenschaften von Notebook, Funk und Internet seinen Arbeitsplatz fast überall errichten kann, hat die Büroarbeit eine echte Revolution erlebt.

Durch die Erfahrungen mit dem Großraum kam es in jener Zeit zum Postulat der Reversibilität. Neue Bürogebäude in klassischer Einzelbürostruktur wurden so geplant, dass eine Umwandlungsmöglichkeit in Großräume bestand. Dies hatte einen direkten Einfluss auf die Büroarchitektur: Das moderne Büro soll den spezifischen Arbeitsprozess des Unternehmens optimal unterstützen. In der Regel bedeutet das eine Verbesserung der Arbeitsplatz- und Organisationsbedingungen, die Senkung der Nutzungskosten sowie eine schnellere und günstigere Anpassungsfähigkeit bei Umzügen. Die „informelle Kommunikation“ wird immer wichtiger und schlägt sich in der Integration von Meetingpoints, Lounges und Cafebars nieder. Bei den Raumformen trifft man oft einen Mix aus Bekanntem an, offene Raumstrukturen erlangen jedoch immer mehr an Bedeutung.

Bei der heutigen Planung von Büros erweist sich oftmals eine Mischung unterschiedlicher Büroraumformen in Anpassung an die Bedürfnisse des Nutzers als die beste Lösung. Neben größtmöglicher Flexibilität und Flächenwirtschaftlichkeit muss es letztlich jedoch immer darum gehen Raumstrukturen zu schaffen, in denen Menschen produktiv arbeiten können. Doch was dem einen als kreatives Arbeitsumfeld dient, muss für den anderen noch längst keinen Wohlfühlfaktor haben. Daher lässt sich ein gewisses Maß an Vielfalt von Arbeitsplätzen auch als Kennzeichen wohlüberlegter Büroplanung werten.

Ungebrochen ist die Debatte darüber, wie das Büro der Zukunft aussehen wird. Stark geprägt durch die schnelle

© Shutterstock / Raed Kovac



Eine flexible Raumstruktur bietet idealerweise sowohl Platz für Teamarbeit als auch Rückzugsmöglichkeiten für Einzelarbeit.

„Der Reversibilitätsgrad einer Immobilie bestimmt sehr stark den Wert einer nachhaltigen Immobilie, speziell in Zeiten von maximal 5 Jahres-Mietverträgen.“

Entwicklung auf dem Gebiet der Technologie bietet dieses Thema vor allem Platz für Visionen von technisierten Wänden und Möbeln bis hin zu der Vorstellung, der Mensch selbst könne irgendwann per implantierten Chips seinen Computer quasi unter der Haut bei sich tragen. Die Praxis hinsichtlich der Gestaltung von Büroräumen wird jedoch auch in der Zukunft deutlich konventioneller aussehen, als man erwartet. Zu diesem Ergebnis kommt zumindest die letzte (2003) von der DEGI mbh Research & Consulting vorgelegte Studie zum Thema „Zukunftsorientierte Bürokonzepte“. Danach wird die Verbreitung neuartiger Arbeitsmethoden und Organisationsstrukturen nicht notwendigerweise zur Auflösung klassischer Bürokonzepte führen. Das bedeute u.a. auch, dass bei einer zunehmend wissensbasierten Tätigkeit, die ein hohes Maß an Konzentration verlange, die Nachfrage nach Ein- und Zwei-Personenbüros weiter spürbar vorhanden sein werde. Betrachtet man die heutige Arbeitswelt, lassen sich bestimmte Tendenzen erkennen, die Einfluss auf die weitere Entwicklung des Büros haben werden. Projekt- und Teamarbeit, mit der Möglichkeit zu temporärer zurückgezogener Einzelarbeit, werden die Arbeitsabläufe immer mehr prägen. Die zukünftigen raum- und arbeitsplatzprägenden Attribute werden Kommunikation, Wertschöpfung und Veränderungsfähigkeit sein. Ein effizienter Informations- und Wissenstransfer erlangt immer größere Bedeutung bei den Arbeitsprozessen. Dabei wird sich das Kommunikationsverhalten noch stärker als heute von formalen zu informellen, direkten Kommunikationswegen entwickeln. Für das Büro bedeutet das, dass der Bedarf an Kommunikationsflächen steigen und der an personenbezogenen Büroflächen sinken wird.



■■■ Ewald Stückler,
Geschäftsführer T.O.C.
Tecno Office Consult Beratungsunternehmen in Wien
www.tecno.at



REINBERG & PARTNER
IMMOBILIENBERATUNG GmbH

IMMOBILIENBEWERTUNG IST VERTRAUENSsache, WIR BEWERTEN UND BERATEN NACH NATIONALEN UND INTERNATIONALEN STANDARDS.

Die erprobten Wertermittlungsansätze müssen um komplexere Analyseszenarien ergänzt werden. Dies bedingt ein umfangreiches Einbinden zusätzlicher Fachgebiete. Erst im gemeinsamen Vorgehen kann die Qualität der Gutachten nachhaltig gesichert werden. Wir verfügen über die interdisziplinären Fachkräfte und die Marktkenntnis um in der aktuellen Krise zielsicher und kompetent zu agieren.



v.l.n.r.: Roman Kemeter, Isabella Bronold, Michael Reinberg,
Christa Zwetti, Markus Leichtfried

St.-Veit-Gasse 65
1130 Wien
Telefon +43 1 876 42 55
r.p@realconsult.at
www.realconsult.at

Real Estate Consulting Development Valuation