

Ewald Stückler,
Managing Director der
Tecno Office Consult



„Ein ‚Büro mit Mehrwert‘ basiert auf mehreren Erfolgsfaktoren!“

Haben Sie sich schon einmal gefragt wie – gesamtlich betrachtet - der ideale Arbeitsplatz aussieht? Und welche Überlegungen und Maßnahmen erforderlich sind um langfristig erfolgsversprechende Strukturen zu schaffen? Die Antwort heißt VERBESSERUNG: Verbesserung der Arbeitsplatzbedingungen, Verbesserung der Organisationsbedingungen, Verbesserung der Kommunikation, Verbesserung der Produktivität!

Vor jeder Standortsuche muss es unbedingt einen strategischen Workshop mit der Geschäftsleitung geben, um den aktuellen und zukünftigen Flächenbedarf berechnen zu können. Sämtliche Parameter wie zukünftiges Bürokonzept, Wachstumspotenzial pro Abteilung, Kommunikationszonen, Bench Mark Flächenanteil pro Mitarbeiter, Besucherpolicy, etc. müssen gemeinsam definiert werden. Sämtliche Anforderungen fließen in das Raum- und Funktionsprogramm – „die Bibel für jede Standortsuche“! 5.000m² Bürofläche sind nicht gleich 5.000m² Nutzfläche: Raum muss Funktionen erfüllen, Verkehrsfläche, Bürofläche, Technikfläche, etc. muss im Detail erhoben und in einem Flächenschlüssel der jeweiligen Abteilung zugeordnet werden. Nur durch eine optimale strategische Flächenplanung und Mitarbeiterbindung in den Planungsprozess wird ein Bürostandort zum echten Mehrwert für Unternehmen und deren wichtigstes Kapital – die Mitarbeiter!

International werden Unternehmensberater für organisatorische Gebäudeplanung und Organisationsberatung seit Jahren sehr früh in den Planungsprozess eingebunden. Auch in Österreich hat sich dieser Trend extrem verstärkt. Im internationalen Vergleich liegen wir bereits auf Augenhöhe mit Deutschland oder England.

Klassische Architekturbüros sind mit diesem speziellen Beratungsbedarf überfordert und planen in der Regel im Standardraster, ohne vorher die zukünftige Organisation im Detail zu erheben. Dies kann bei einer Büroraumplanung zum Megagau werden! Unser Beratungsteam besteht aus Architekten, Wirtschaftsingenieuren und Fachplanern. Durch dieses Kompetenzzentrum können alle Bedürfnisse und Anforderungen erhoben und planerisch, sowie organisatorisch umgesetzt werden.

T.O.C. Tecno Office Consult GmbH, www.techno.at

richtet, die Fertigstellung erfolgt bis 2012. Solarenergie und Betonkernaktivierung werden für geringe Betriebskosten von rund 2,20 Euro pro Quadratmeter, Heizung und Kühlung inklusive, sorgen. Eine LEED-Zertifizierung ist in Vorbereitung.

Gold für Euro Plaza 4 am Wienerberg

Der Auszeichnungsreigen fand beim Office Park Euro Plaza einen neuen Höhepunkt. Mit der Verleihung des Goldenen DGNB-Gütesiegels wurde nicht nur die hohe Energieeffizienz des Euro Plaza 4 bestätigt, auch die ökonomische Qualität, bei der unter anderem Lebenszykluskosten sowie Flächeneffizienz entscheidende Kriterien sind, entsprach den strengen Kriterien. Die Umwandlung des ehemaligen Industriestandorts in einen Office Park ist noch nicht ganz abgeschlossen. Bis 2013 wird das Euro Plaza in zwei Bauphasen um weitere, rund 56.000 m² erweitert. Unweit davon sind auch beim Business Park Vienna noch Flächenreserven vorhanden, wie Immofinanz-Vorstand Manfred Wiltschnigg bestätigt. Bei entsprechender Nachfrage könnten die beiden bereits in der Pipeline befindlichen Projekte „Vienna City Gate“ mit 7.000 m² oder das „Team Building“ mit 26.000 m² realisiert werden. Am Schnittpunkt der West- und Südeinfahrt wird bereits fleißig an der Erweiterung des Forum Schönbrunn gearbeitet. Zusätzlich zu einem neuen Bürohaus mit rund 14.000 m² Mietflächen werden auch zwei Wohngebäude nach klima:aktiv Kriterien errichtet. Mit der zweiten Ausbaustufe schließt das Gesamtprojekt zur Grünbergstraße städtebaulich ab. Die Fertigstellung der Büros ist für Ende 2011 vorgesehen, die Übergabe der Wohnungen findet im Sommer 2012 statt.

Erfolgsrezept Sanieren statt Abreißen

An begehrten Standorten wie der Wiener Innenstadt oder angrenzenden Toplagen lässt der große Bestand an historischen Gebäuden naturgemäß wenig Raum für neue Bürogebäude. Das sehr geringe Angebot verschafft generalsanierten Staltpbauten, wie dem Jahrhundertwende-Bürogebäude der Aucon in der Biberstraße, einen Wettbewerbsvorteil. Zumal die aufwendige Revitalisierung der insgesamt rund 3.300 m² Mietflächen dank moderner Heizungs- und Lüftungsanlagen, sowie einer entsprechenden Wärmedämmung, auch eine nachhaltige Energieeinsparung von rund 25 Prozent mit sich bringt. Die Büroflächen des „First“ Jahrhundertwende-Green Building stehen ab September zur Verfügung. Auch die Immofinanz hält die Sanierung von älteren Büroobjekten für lohnenswerte Investments. Aktuell wird das Objekt „Bureau am Belvedere“ einer Komplettsanierung unterzogen. Ab Sommer 2011 werden 12.500 m² hochwertige Büroflächen in einem dann klimaeffizient sanierten Bürogebäude mit flexiblen Grundrissen angeboten. Bei diesem Projekt wird auch eine LEED Gold-Zertifizierung angestrebt. Zudem wird die ehemalige Firmenzentrale der Immofinanz am Gaudenzdorfer Gürtel einer Sanierung unterzogen. Manfred Wiltschnigg: „Wir werden die Büroimmobilie technisch auf den letzten Stand bringen und am Markt neu positionieren.“

■■■ ISABELLA NEUHOLD