



NACHHALTIGE VERÄNDERUNG

Was tun mit in die Jahre gekommenen alten, unflexiblen Bürohäusern, wenn eine Umnutzung schon durch die Lage nicht denkbar ist. Einfach neu andenken. Und clever ressourcenschonend umsetzen. Sogar bei laufendem Betrieb, wie ein Bürobau in der Wiener Brünnerstraße zeigt.

Autor: Gerhard Rodler Bilder: Jana Madzigon



Gerade einmal die vier Vorstände und vier weitere Senior Manager haben Einzelbüros. Alles andere spielt sich in Teambüros ab.

Firmenfusionen bringen, vor allem dann, wenn danach alle unter einem Dach sitzen (sollen), in der Regel erhebliche Turbulenzen. Und in aller Regel wird zumindest ein dritter, neutraler Firmenstandort ge-

Übersiedelung bei laufendem Betrieb war reibungslos

sucht. Schon allein deshalb, weil die nötigen räumlichen Anpassungen bei laufendem Betrieb nicht bewältigbar

sind. Aber: Es geht auch anders. Besonders dann, wenn es sich um das Zusammenziehen der Teams von „3“ und „Orange“ handelt. Und ganz besonders dann, wenn Ewald J. Stückler mit seiner T.O.C. Tecno Office Consult die Hände mit ihm Spiel hat.

Aber der Reihe nach. Es gibt kaum eine sich schneller verändernde Branche als das Telekom-Geschäft. Und wenige, wo der Konkurrenzdruck und damit der Margendruck so enorm ist. Eine – zumindest zeitweilige – Marktberreinigung brachte da die Übernahme der Nummer drei am österreichischen Mobiltelefonmarkt, des Österreichablegers von Orange,

durch den kleineren Mitbewerber Hutchinson 3G. Ein Aufeinanderprallen von unterschiedlichen Unternehmenskulturen ist bei solchen Mergers durchaus üblich. Dass der Übernehmer kleiner als der Übernommene ist, kommt auch schon mal vor. Dass der neue Eigentümer in das Firmengebäude des akquirierten Unternehmens zieht, hat durchaus Seltenheitswert. Und ist eine Herausforderung an sich. Immerhin gibt es im gesamten Hutchinson-Konzern so gut wie keine Statussymbole – und damit auch nahezu keine Einzelbüros. Gerade einmal die vier Vorstände und vier weitere Senior Manager haben (übrigens

vergleichsweise kleine) Einzelbüros. Alles andere spielt sich in Teambüros ab. Geht das in einem in die Jahre gekommenen, zumindest auf den ersten Blick unflexiblen Altbau mit auf dem ersten Blick unflexiblen Grundrissen überhaupt? Ja, es geht eben auch anders. Der Werbeslogan rund um den Merger von „3“ und Orange trifft auch die Umstände des Zusammenziehens punktgenau.

Tatsächlich hat es Ewald Johannes Stückler mit seinem T.O.C.-Team geschafft, den an sich unflexiblen Baukörper mit den unzeitgemäßen Grundrissen so umzugestalten, dass sich Teambüros mit großzügigen Be-

sprechungs- und Begegnungszonen ausgehen. Besonders clever: Da, wo sich belichtungs- und bautechnisch keine Büros mehr ausgegangen sind, wurden kleiner „Denkzellen“ eingezogen. „Natürlich waren anfangs nicht alle davon begeistert, ihre Einzelbüros zu verlieren“, räumt Ewald J. Stückler ein. „Wir haben aber zur Kompensation einen Mehrwert für alle geschaffen. Aber einen derartigen Kulturwandel vom Zellenbüro zum Teamarbeitsplatz muss man entsprechend begleiten.“ Stückler war von Anfang an bei diesem Projekt an Bord. Schon bei der Suche nach einem neuen Bürostandort. Teambüros anstatt Einzelbüros ist

freilich keine Frage des Platzbedarfes. Aufgrund der großzügigen Infrastruktur und Meetingräumlichkeiten kommt jeder Mitarbeiter auf durchschnittlich zehn Quadratmeter – bei Zellenbüros wären es nur unwesentlich mehr gewesen. Dafür kann aber gleichzeitig die Hälfte aller Mitarbeiter in einem der Meetingräume sitzen. Der größte bauliche Aufwand entstand übrigens für Akustikmaßnahmen.

Denn es war zu Beginn absolut nicht klar, dass der veraltete Bürobau der übernommenen Gesellschaft der neue Standort für alle sein sollte. „Der alte Orange-Standort war bei mir gar nicht wirklich am Radar“, räumt



gen Partner gefunden“, sagt Stückler. Dann werden die 35.000 Quadratmeter BGF auf dem 48.000 Quadratmeter großen Grundstück in die Neuzeit kapultiert worden sein. Ein perfektes Beispiel für den cleveren Umgang mit Ressourcen. Und zwar in jeder Hin-

sicht – sowohl bezüglich der Baulichkeiten, aber auch was die wohl wichtigste Ressource jedes Unternehmens betrifft: die Ressource Mensch. „Das Endergebnis macht uns sehr stolz. Dies war aber auch nur möglich, da wir im Vorfeld des Projektes das Ver-

trauen des Bauherren bekommen hatten. Mit unserem Ansprechpartner und internen Projektleiter bei „3“, Peter Haupt, hatten wir hier einen visionären und professionellen Partner auf der Bauherrenseite gefunden“, sagt Stückler. «

Stückler ein, zumal die Lagefaktoren auch nicht gerade perfekt sind: Es gibt keinen U-Bahnanschluss, lediglich eine Straßenbahnhaltestelle in Reichweite und auch imagemäßig kann die Lage im 21. Wiener Gemeindebezirk als „mittelmäßig“ bezeichnet werden – höflich umschrieben. Von der unflexiblen, alten Bausubstanz ganz zu schweigen.

Auf der Plusseite standen freilich große Platzreserven. Die Orange-Zentrale war für 1.800 Mitarbeiter konzipiert, Orange und „3“ zusammen kommen heute aber nur auf rund 1.400. Und schließlich befindet sich hier auch das technische „Herz“ des Unternehmens, was viele Wege kürzer macht. Das größte Plus – und USP in der Kommunikation – war freilich der ausbaubare Garten, der dank entsprechender technischer Infrastruktur und ausreichender Gartenmöbel für viele zum Zweitbüro geworden ist, für manche sogar in der kälteren Jahreszeit ... Die Besiedelung des alten, neuen Firmenstandortes erfolgte generalstabsmäßig und praktisch auf die Minute im Zeitplan. Im ersten Schritt wurden der 1. und 2. Stock umgebaut und besiedelt, dann folgten der 3. und 4. Stock im TC-Gebäude. „Anfangs konnte man am Gang auf den ersten Blick erkennen, ob die jeweilige Person aus der Hutchinson- oder der Orange-Welt gekommen ist. Das hat sich aber schnell verändert. Heute stammen über jeweils ein Drittel der Mitarbeiter von Orange und Hutchinson, ein Drittel ist neu dazugekommen“, so Stückler.

Der Büroumbau beziehungsweise Umzug war übrigens auch der zentrale Punkt für das gesamte Chance Management, mit dem das Aufeinanderprallen zweier doch recht unterschiedlicher Unternehmenskulturen bewältigt wurde. Rund um dieses deutlich sichtbare, gleichzeitig aber auch symbolhafte Zeichen wurde aus zwei alten ein in vielerlei Hinsicht neues Unternehmen geschaffen.

„Dafür haben wir mit allen Abteilungsleitern umfassende Interviews geführt – und eine entsprechende Planungssicherheit vermittelt. Was letztlich vereinbart wurde, ist auch genau so und in der festgelegten Zeit punktgenau umgesetzt worden“, sagt Stückler. Nach den Interviews ging es dann recht schnell. Mitte 2013 wurde das Projekt gestartet. Derzeit sind ehemalige Werkshallen durch das Architekturbüro der T.O.C. im Umbau, welche im Vorfeld durch die T.O.C Consulting ein völlig neues Office Concept planerisch verpasst bekommen haben. Hier wird ein Callcenter und weitere Infrastruktur angesiedelt. Mitte 2016 soll dann alles fertig sein.

Die baulichen Maßnahmen wurden durch das Unternehmen INFRACOM SOLUTIONS unter der Leitung von Michael Schloissnik, Geschäftsführer der ICS, umgesetzt. „Für uns war es wichtig, im Bauwesen einen Partner an der Seite zu haben, welche in der Lage war, die Vision von „3“ und die zeitlichen und budgetären Vorgaben der T.O.C. erfüllen zu können, und dazu hatten wir den richti-



Jede Immobilie hat ihren ganz eigenen Charakter. Und in diesem spezifischen Charakter liegt das Potenzial einer Immobilie.

Wir entwickeln dieses Potenzial zu einer Erfolgsgeschichte - mit Leidenschaft, Erfahrung und Konsequenz.

Das ist das Erfolgsgeheimnis der 6B47 REAL ESTATE INVESTORS.

Nähere Informationen:
+43-1-350 10 10-0 • www.6B47.com

www.living-kolin.at

6B47
REAL ESTATE INVESTORS

Die etwas andere Art Immobilien zu entwickeln.