

Bulletin

Wir bewegen Bürowelten

2018
SONDER
EDITION



Im Interview:

- Peter Schnieper
- Christian Heiss
- Markus Novosel
- Thomas Novacek
- Markus Korbely
- Michael Hrazdira
- Marcus Aigner
- Stephan Köllinger
- Lukas Kroboth

Bulletin

INHALT

Seite

Editorial Ewald Stückler	4
Interview Peter Schnieper	6
Impressionen I	10
Interview Christian Heiss	12
Interview Markus Novosel	14
Interview Thomas Novacek	18
Interview Markus Korbelik	20
Impressionen II	24
Interview Michael Hrazdira	26
Interview Marcus Aigner	28
Interview Stephan Köllinger	32
Interview Lukas Kroboth	34
Impressionen III	36
Projektplan/Timeline	38



Wir bewegen Bürowelten



Schindler

Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH
Schindler Fahrtreppen International GmbH
Haushahn Aufzüge GmbH

FACTS:

Standort	Wienerbergstraße 25, 1100 Wien
6.000m²	Bürofläche
6	Geschosse
21	Meetingräume
3	Schulungsräume
24	Think Tanks
352	Arbeitsplätze
11	Einzelbüros
341	Open Space
48.000	Archiv-Ordner

EDITORIAL

„Ein Neubauprojekt an einem neutralen Standort wird ohne täglichen direkten Bezug des Bauherrn planerisch und architektonisch umgesetzt. Ein Neubauprojekt am bestehenden Standort ist transparent für Management und Mitarbeiter. Diese Transparenz macht solch ein Neubauprojekt spannend, muss aber neben dem laufenden Bauprojekt in der internen Kommunikation und Akzeptanz vom Projektstart bis zum Projektende professionell begleitet werden. Begleiten Sie uns auf eine Reise in die neue Bürowelt von Schindler Österreich.“

Ewald Johannes Stückler

SCHINDLER EIN UNTERNEHMEN MIT GESCHICHTE



Ewald Stückler
Geschäftsführer T.O.C.
Tecno Office Consult GmbH

Innovationen und Erfolge, Rückschläge und Rekorde: Der rote Faden der 160-jährigen Unternehmensgeschichte ist die Begeisterung für Technologie und Mobilität. Wie aus einem lokalen Maschinenbauer einer der weltweit führenden Anbieter von Aufzügen, Fahrtreppen und Serviceleistungen wird? Bitte steigen Sie ein für eine Reise durch die Zeit.

2007: Schindler Aufzüge und Fahrtreppen AG beschließt ihre operativen Teilbereiche „Inlandsgeschäft“ und „Fahrtreppengeschäft international“ rechtlich zu verselbständigen. Für das „Inlandsgeschäft“ wurde im Zuge der Spaltung die Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH neu gegründet. Diese neue Gesellschaft, die unverändert zur Schindler Gruppe gehört, übernimmt in Folge der Gesamtrechtsnachfolge alle operativen Tätigkeiten im Marktbereich Österreich.

2008 schloss Schindler im Zuge einer Neuorganisation die Standorte im Süd-Osten Europas zu einer strategischen Einheit zusammen. Zwölf Staaten umfasst das Gebiet, dessen Headquarter in Wien ist. Von hier aus wird das Zusammenspiel der Geschäftsstellen der Area Süd-Ost Europa koordiniert. Österreich, Italien, Bulgarien, Kroatien, Tschechien, Ungarn, Polen, Rumänien, Serbien, Slowakei, Slowenien und die Ukraine umfasst das Gebiet, das nunmehr in das zentrale Blickfeld des Standortes Österreich und der Konzernzentrale gerückt ist.

Nach dem Entschluss für den Bau ei-

ner neuen Firmenzentrale am eigenen Grundstück in der Wienerbergstraße 1110 Wien, hat sich die Geschäftsleitung der Schindler Aufzüge und Fahrtreppen 2015 entschlossen eine zusätzliche Bauherrenvertretung neben dem ausführenden Architekturbüro und der Projektsteuerung einzuplanen. Nach einem intensiven und professionellen Ausschreibungsprozess fiel die Entscheidung auf das Team der T.O.C.-Tecno Office Consult, die Bauherrenvertretung für mehr als 290 Mitarbeiter durchzuführen. Die T.O.C. entwickelte mit dem Steering Committee und der Projektleitung von Schindler Österreich in Abstimmung mit den Konzernvorgaben die neuen Arbeits- und Erlebniswelten von Schindler Österreich als Basis für den zukünftigen Flächenbedarf und erarbeitete das Schindler Raum, und Flächenfunktionsprogramm der Zukunft. Die Entwicklung der neuen Schindler Arbeitswelt, abgestimmt auf die Bedürfnisse der Mitarbeiter und Arbeitsprozesse im Unternehmen, war das Ergebnis des Flächenfunktionsprogramms der T.O.C. sowie deren begleitende Bauherrenberatung. Die Projektleitplanken wurden gemeinsam mit dem Management der Schindler Österreich Gruppe durch die T.O.C. erarbeitet und stellten die Basis für den Projekterfolg dar.

Viel Spass beim Lesen!



“Wir hätten viele wichtige Entscheidungen ohne professionelle Unterstützung niemals so rasch und nachhaltig treffen können.”

Peter Schnieper

Peter Schnieper
Geschäftsführung Schindler Aufzüge
und Fahrtreppen GmbH
Steuerungsausschuss



Herr Schnieper, Schindler hat sich entschieden am eigenen Firmengelände eine neue Firmenzentrale für Schindler Aufzüge und Fahrtreppen und der 100% Tochter Haushahn zu errichten. Warum hat man sich entschieden die Liegenschaft nicht zu verkaufen und ein Sale and Lease back-Konzept zu verfolgen, respektive sich nicht in eine neue Büroimmobilie am Wiener Büromarkt einzumieten?

Peter Schnieper: Wir sind Eigentümer der Liegenschaft und haben ca. 6.000m² für den Eigenbedarf Neubau Schindler Zentrale Österreich benötigt. In Summe

haben wir hier am Standort Wienerberg eine Nutzfläche von 73.000m². Diese wird auch noch von uns entwickelt werden, darum war die Anmietung einer anderen Immobilie für uns keine Option. Wir geben hiermit auch ein klares Bekenntnis zum Standort Wienerberg und zur Lage als einer der zukünftig wichtigen Büroachsen Wiens.

Nach Ihrer Entscheidung zu einem Neubauprojekt gab es einen Architektenwettbewerb und ein Siegerprojekt, welches das Architekturbüro Heiss planerisch umsetzen sollte. Sie haben sich entschieden die Funk-

tion der Bauherrenvertretung zusätzlich auszuschreiben. Nach einem intensiven Ausschreibungsprozess ist Ihre Wahl auf das Unternehmen Tecno Office Consult gefallen. Was waren Ihre Entscheidungskriterien zur Installation einer Bauherrenvertretung, respektive wodurch konnte die T.O.C. Sie überzeugen, der richtige Partner für diese Aufgabenstellung zu sein?

Peter Schnieper: Es gab von unserer Seite keinen Architekturwettbewerb. Wir haben uns sehr früh entschieden, den Neubau mit dem Büro Heiss umzusetzen. Wir haben aber schnell erkannt,

dass es neben der Qualität in der Architekturplanung auch eine Qualität in der Organisationsberatung und der Umsetzung unserer Schindler Bürowelt geben muss. Wir haben uns darum entschlossen, auch für diesen Bereich einen professionellen Partner in unser Projektteam einzubinden. Nach einem intensiven Ausschreibungsprozess und unserem Hearing zur Entscheidungsfindung ist die Wahl auf das Unternehmen der T.O.C.-Tecno Office Consult gefallen. Die T.O.C. konnte uns von Anfang an davon überzeugen, hier die richtige Wahl getroffen zu haben. Wir hatten immer das Gefühl dieselbe Sprache

zu sprechen und auch dasselbe Verständnis in der Erwartungshaltung der Projektziele zu verfolgen.

Tecno Office Consult hat für Ihr Unternehmen in Abstimmung mit den Konzernvorgaben sowohl ein neues Büro- als auch ein Interieur Design-Konzept entwickelt und war ebenso verantwortlich für die komplette Bauherrenvertretung, sowie die Mitarbeiterbindung im Change Management-Prozess: Wie sind Sie persönlich mit dem Ergebnis zufrieden und was hat Sie am meisten beeindruckt?

Peter Schnieper: Das Bürokonzept entspricht den Vorgaben der Schindler CI. Viele Empfehlungen der T.O.C. haben sehr gut mit den CI-Vorgaben harmonisiert, dadurch ist das Ergebnis großartig. Aktivitäten wie die Entwicklung einer Musterfläche/CAMINO für die Mitarbeiter zum Testen der neuen Büromöbel, das Soft-Opening für die Mitarbeiter zum Kennenlernen der neuen Arbeitswelt vor dem offiziellen Umzug, haben auf alle Fälle zur Mitarbeiterzufriedenheit und Mitarbeiterakzeptanz beigetragen.

Am meisten hat mich beeindruckt, dass alle Projektbeteiligten dazu dasselbe



Verständnis für Architektur, Design, Organisation und Raumplanung hatten.

Das Team der T.O.C. wurde ebenso mit der Firmenanalyse, sowie der Entwicklung des zukünftigen Raum- und Flächenbedarfs beauftragt. Inwieweit haben diese Prozesse zur Unterstützung und zur Planung Ihrer neuen Büroimmobilie beigetragen?

Peter Schnieper: Die Überprüfung des vorliegenden Raumbuchs und des Flächenbedarfs durch die T.O.C. nach der Projektreinbindung war essentiell für den Projekterfolg. Hätten wir den Neubau ohne die Analyse von T.O.C. umgesetzt, wäre das Gebäude zu

klein geworden. Erst durch die Bedarfsermittlung aller Abteilungen und die Erhebung aller Sonderbereiche, wie Kommunikation, Think Tank, Recreation-Areas, Wachstum, etc. wussten wir mit Sicherheit welchen Flächenbedarf wir in Zukunft benötigen werden. Auf Grund dieser Analyse haben wir den Baukörper noch einmal verändert und grösser geplant.

Es wurde gemeinsam mit Ihrem Projektteam unter der Leitung von Markus Novosel und der T.O.C. ein neues, visionäres, kreatives und spektakuläreres Office Design „New World of Schindler“ am neuen Bürostandort umgesetzt.

Entspricht das Ergebnis dem von Ihnen erhofften, beziehungsweise konnte die T.O.C. die gesetzten Erwartungen erfüllen?

Peter Schnieper: Die Zusammenarbeit im Projektteam war großartig, es gab keinen Bruch in der Schindler Cl. Das Ergebnis zeigt wofür die Schindler-Bürowelt steht. Kein Prunk, sondern Funktionalität, Qualität und zeitloses Design stehen im Vordergrund. Für einen Weltkonzern wie Schindler und den Herausforderungen von Morgen wurden damit die perfekten Rahmenbedingungen für Mitarbeiter, Kunden und Management geschaffen. Die Unterstützung der T.O.C. auch im

Bereich der Medientechnikplanung, Zutrittskontrolle und die Planung der Schulungsräume möchte ich auch noch einmal hervorheben. Hier hat speziell Herr Markus Korbek als Projektleiter der T.O.C. einen sehr wichtigen Beitrag in der Umsetzung für uns geleistet.

Was war für Sie persönlich im Projekt der echte Mehrwert in der Zusammenarbeit mit T.O.C. und konnte das Unternehmen Ihre Erwartungshaltungen erfüllen?

Peter Schnieper: Wir sind ja als Bauherren Laien in solch einem Großprojekt. Darum ist es umso wichtiger kom-

petente Partner in das Projektteam zu holen, welche gemeinsam die richtigen Entscheidungen treffen können. Wir hätten viele wichtige Entscheidungen ohne professionelle Unterstützung niemals so rasch und nachhaltig treffen können. Die Kompetenz der T.O.C. unter der Projektleitung von Herrn Markus Korbek, die Flexibilität innerhalb des Projektes und das Endergebnis haben uns überzeugt, die richtige Wahl für unsere Bauherrenvertretung getroffen zu haben.

Was würden Sie Unternehmen bei der Suche bzw. dem Bau eines neuen Bürostandes empfehlen und welche Erfahrungen nehmen Sie persönlich

aus diesem Großprojekt mit?

Peter Schnieper: Meine Empfehlung ist auf alle Fälle, dass die richtigen Personen zusammenarbeiten müssen. Ein Projekt ist nur so erfolgreich wie das Zusammenspiel der handelnden Personen. Es muss eine Offenheit in den Entscheidungsprozessen geben und Entscheidungen müssen nachhaltig getroffen werden. Die Budgetplanung muss optimal geplant werden, damit nicht im laufenden Projekt unnötige Einsparungen passieren müssen, da Budgetposten vergessen, oder falsche Annahmen getroffen wurden.

Vielen Dank für das Gespräch!





Arch. DI Christian Heiss
Geschäftsführer

“Tecno Office Consult war von Anfang an als kompetenter Partner mit an Bord!”

Christian Heiss

Herr Architekt Heiss, Sie waren im Projekt Elisabeth verantwortlich für den Bau der neuen Firmenzentrale für Schindler. Wie war die Zusammenarbeit mit der T.O.C.-Tecno Office Consult?

Christian Heiss: Tecno Office Consult war von Anfang an als kompetenter Partner in diesem Bereich mit an Bord. Wir hatten einen spannenden und engagierten Bauherrn, der es ermöglichte, ein spezielles Projekt auf einem schwierigen Bauplatz zu realisieren. Es ist wichtig, die Planer von Anfang an mit an Bord zu haben. So wurde etwa zu Beginn seitens der T.O.C. eine Bestandsanalyse durchgeführt, die für die Dimensionierung des Gebäudes wichtig war, denn so konnte das Gebäude noch genauer angepasst und zum Erstkonzept auch noch vergrößert werden. Raumanalyse und Belegungsplanung der T.O.C. haben mitgeholfen, das Gebäude noch besser anzupassen.

T.O.C. war bei allen wesentlichen Planungs- und Baubesprechungen präsent um die Interessen der Bau-

herrschaft gegenüber den ausführenden Firmen aktiv zu vertreten. Welchen Mehrwert sehen Sie in der Zusammenarbeit für den Bauherrn?

Christian Heiss: Wir hatten einen spannenden Bauherrn, so konnten wir ein Gebäude mit eindrucksvoller Durchfahrt und darauf bezogener Eingangshalle, ein außergewöhnliches Mitarbeiterrestaurant und großzügige Freiflächen realisieren. Der L-förmige Grundriss des Neubaus entwickelt sich in Tiefenrichtung des Grundstücks. Das großzügig verglaste Foyer, über dem die Obergeschoße der Straßenfront zu schweben scheinen, wurde an die Fassade verlegt, als Eyecatcher, aber auch, um den Verkehrslärm der viel befahrenen Wienerbergstraße von den Büros fernzuhalten. Auf der Galerie des Foyers wurde die Kantine als „schwebender Würfel“ angeordnet. Durchgehende Parapetbänder als Gliederungsmotiv der Fassaden verleihen dem Gebäude ein sachlich-modernes Flair und unterstreichen den Tiefenzug des Baukörpers. Es war wichtig, dass Tecno Office Consult bei Raumprogramm und Belegungsplanung von

Anfang an eingebunden war. Dieser Mehrwert ist für ein Gelingen des Projekts enorm wichtig.

Die T.O.C. war ebenso für den gesamten Ausschreibungsprozess der Innenausstattung, wie Standortmobiliar, Konfereinzeinrichtung, Medientechnik, etc. zuständig. Hier konnte für den Bauherren durch den Ausschreibungsprozess neben der Produktauswahl ein sehr erfolgreiches wirtschaftliches Ergebnis erzielt werden. Durch das Ausschreibungsprogramm ABIS gab es ein transparentes und nachhaltiges Betriebsergebnis. Wie hat das Zusammenspiel zwischen der T.O.C. und Atelier Heiss Architekten funktioniert?

Christian Heiss: Es war stets erfreulich, mit Tecno Office Consult einen Partner zu haben, der immer bestens informiert war und in allen Ausstattungsbelangen technisch am neusten Stand ist.

Wir können, glaube ich, alle stolz auf unser Ergebnis sein.

Vielen Dank für das Gespräch!



Markus Novosel
Projektleiter Neubau
Leitung Liegenschaftsverwaltung
Steuerungsausschuss



„Die Beauftragung von T.O.C. wurde von Beginn an positiv aufgenommen.“

Markus Novosel



Herr Novosel, Sie waren Projektleiter für den kompletten Neubau von Schindler Aufzüge und Fahrtreppen, unter dem Projekttitel Elisabeth. Nachdem nun das Neubauprojekt und die Übersiedlung in die neue Firmenzentrale erfolgreich abgeschlossen ist, wie gefällt Ihnen persönlich das Ergebnis Ihrer „Elisabeth“ und konnten die Mitarbeiter der T.O.C.-Tecno Office Consult Ihre Erwartungshaltungen im Projekt erfüllen?

Markus Novosel: Das Ergebnis ist fantastisch und wir fühlen uns alle sehr wohl im neuen Gebäude. Das Arbeiten in einem Bürohaus am Stand der Technik, klimatisiert und mit kurzen

Wegen, bereitet viel Freude. Das Team der T.O.C., allen voran Markus Korblik, hat uns hervorragend beim Raum- und Funktionsprogramm unterstützt. Persönlich wurde meine Erwartungshaltung weit übertroffen, Markus Korblik war stets erreichbar, hat viel Zeit investiert und ich habe jederzeit gemerkt, dass es ihm Spaß bereitet das Projekt zu meistern; das findet man selten.

Sie waren auch verantwortlich für die Entscheidungsfindung im Ausschreibungsprozess für die Wahl der Innenarchitektur, und der Bauherrenvertretung zur Unterstützung Ihrer neuen Firmenzentrale. Nach einem in-

tensiven Ausschreibungsprozess ging das Unternehmen T.O.C.-Tecno Office Consult als Sieger hervor. Was waren die Entscheidungskriterien im Konzern, sich am Ende des Prozesses für die T.O.C. zu entscheiden?

Markus Novosel: Ausschreibungen zeigen natürlich immer nur die halbe Wahrheit. Man versucht aus einer Menge von Kandidaten nach kaufmännischen und qualitativen Gesichtspunkten zu entscheiden. Am Ende war es, neben Qualität und dem vorgelegten T.O.C.-Buch über interessante, fertiggestellte Projekte, sicherlich auch die persönliche Komponente und der zwischenmenschliche Umgang bei den

Verhandlungen. Rückwirkend gesehen hat das vorliegende Ergebnis unsere damalige Entscheidung bestätigt.

Durch T.O.C. Tecno Office Consult wurde nicht nur das neue Bürokonzept für Schindler entwickelt und umgesetzt, sondern auch in der Funktion der Bauherrenberatung im Neubauprojekt der komplette Bauprozess von der Entwurfsplanung bis zur Ausführungsplanung am neuen Standort begleitet. Konnte Sie die T.O.C. als Bauherrenvertretung in der Unterstützung Ihrer Funktion als Projektleiter in allen Projektabschnitten bis zum Einzug überzeugen? Markus Novosel: Kurz gesagt: ja. Mir wurde zu jeder Zeit das Gefühl ver-

mittelt, dass auftretende Themen und Lösungsfindungen ernst genommen und proaktiv vorangetrieben wurden. Auch bei den gemeinsamen Bauherren-Jour Fix hatten wir gegenüber den Ausführenden mit T.O.C. stets einen ausgleichenden Partner auf unserer Seite.

Das neue Headquartier befindet sich ja auf dem eigenen Firmengelände und ist nur einen Steinwurf von Ihrer alten Firmenzentrale entfernt. Was sind für Sie dennoch die wichtigsten und am größten spürbaren Veränderungen gegenüber dem alten Bürogebäude?

Markus Novosel: Am Standort hat sich

beinahe nichts geändert, weil wir Wand an Wand zum Altgebäude gebaut haben. Verändert hat sich jedoch die von uns gewünschte Sichtbarkeit von außen. Wir wurden in der Vergangenheit nicht gesehen und mussten neuen Besuchern stets erklären, wo unser Standort zu finden ist, mit Angaben wie „neben Wertheim“, „gleich bei den Twin Towers“ oder „zwischen Gebietskrankenkasse und Merkur Markt“, und das, obwohl wir über ein Gelände von 73.000 m2 (!) verfügen. Heute ist das grundlegend anders, von beiden Seiten der Wienerbergstraße sieht man aus der Ferne die neue Schindler Firmenzentrale und die beiden Logos leuchten bis tief in die Nacht.



T.O.C. war auch verantwortlich für die Budgeterstellung, die Bauzeitenpläne für die Gewerke Innenausbau, die Ausschreibungsprozesse und die Qualitätssicherung innerhalb des Projektes Elisabeth. Konnte die T.O.C. alle Ihre Erwartungen erfüllen?

Markus Novosel: Ja, aufgrund der engen Zusammenarbeit waren die Erwartungen zu jedem Zeitpunkt erfüllt. Wir hatten mit Hilfe von T.O.C. / Markus Korbelik stets alle wichtigen Kennzahlen im Blick und konnten damit unsere Entscheidungen in eine positive Richtung lenken.

Im Bereich Cost-Management war

T.O.C. verantwortlich für die Mengenermittlung und Produktfindung der Inneneinrichtung, sowie das entsprechende Ausschreibungsmanagement. Konnte T.O.C. Sie von der Qualität und Nachhaltigkeit in diesem wichtigen Kernbereich des Projekts überzeugen?

Markus Novosel: Dies war sicherlich einer der wichtigsten Aspekte. Gemeinsam mit T.O.C. wurde ein Musterbüro geplant, wo wir bereits ein Jahr vor Baufertigstellung unseren Mitarbeitern die Haptik und das Aussehen der neuen Büroräumlichkeiten vermitteln konnten - ein voller Erfolg, welches durch den Rücklauf von 100% der Feedbackbögen unterstrichen wurde.

Schlussendlich haben wir uns u.a. für elektrisch höhenverstellbare Tische entschieden, die eine zeitgemäße Arbeitsplatzergonomie unterstreichen. Zu der Inneneinrichtung gab es seitens der Mitarbeiter bis heute keinerlei negative Kritik.

Die Projektabstimmungen der durch T.O.C. erstellten Belegungspläne für sämtliches Mobiliar, Sondermobiliar, Medientechnik, etc. zur Massenermittlung hat ebenso optimal funktioniert. Die gemeinsamen Vergabegespräche haben mit Sicherheit einen wesentlichen Teil zum Erreichen der Budgetvorgaben beigetragen. Welche Vorteile haben Sie in der Einbindung von T.O.C. in diesem Bereich gesehen?

Und war dies aus Ihrer Sicht die beste Zusammenarbeit mit externen Dienstleister, welche Sie bis jetzt erleben konnten?

Markus Novosel: Mit der T.O.C. hatten wir stets ein Gegenüber, das bei der Raum- und Funktionsplanung immer über den Tellerrand geschaut hat. Mit den vielen Rückzugsräumen und Besprechungszimmern konnte ein sehr gutes Arbeitsumfeld erzeugt werden. Bei den Meetingräumen war mir besonders wichtig weitgehend ohne sichtbaren Kabel und Fernbedienungen auszukommen. T.O.C. hat uns diesbezüglich einen Medientechniker empfohlen, der genau diese Anforderungen bravourös umsetzen konnte, d.h. Kabelretraktoren,

wo nicht gebrauchte Kabel im Tisch verschwinden, per Anstecken automatisch startende Monitore/Projektoren und damit keine Fernbedienungen. Viel unsichtbares Know-how, welches für den Mitarbeiter ein Mehr an Bedienungs-freundlichkeit bedeutet. Die räumliche Neuordnung unserer vielen Geschäftsbereiche hat uns kurze Kommunikationswege beschert und der Produktivitätsgewinn ist für jeden erkennbar.

Das Unternehmen Tecno Office Consult war auch verantwortlich für sämtliche Anlieferungen, Abnahmen, Mängelaufnahme und Mängelverfolgung innerhalb des Projektes. Welchen Vorteil konnten Sie persönlich durch die Einbindung

und Umsetzung der T.O.C. in diesem Bereich erkennen und würden Sie die T.O.C. als Partner weiter empfehlen?

Markus Novosel: Möbelhersteller, Tischler, Gärtner, Übersiedler und viele weitere Gewerke wurden immer ausgezeichnet verwaltet, auch bei Eskalationen wurde immer ein kühler Kopf bewahrt - ein Garant für ein positives Projekt. Es wurde mir sofort klar, dass die T.O.C. mit Markus Korbelik viel Erfahrung aus anderen Projekten mitbringt, diese umsetzen kann und ich ohne Zögern eine große Empfehlung für all jene aussprechen will, die vor ähnlichen Projekten und Herausforderungen stehen – Danke.

Vielen Dank für das Gespräch!



Thomas Novacek
Geschäftsleitung
Schindler Aufzüge und
Fahrtreppen GmbH

Die Zusammenarbeit mit T.O.C. war vorbildlich und aus heutiger Sicht gibt es nichts, was verbessert werden könnte.

Thomas Novacek



Wie wurde in Ihrem Unternehmen die Einbindung eines externen Beratungsunternehmens als Bauherrenberater in den verschiedenen Entscheidungsprozessen und Bereichen, wie Interior Design, Raumkonzepte, Ausschreibungssteuerung, usw. intern gesehen?

Thomas Novacek: Die Beauftragung von Tecno Office Consult wurde von

Beginn an positiv aufgenommen. Die T.O.C. hat uns in vielen Bereichen innovative Lösungen aufgezeigt und uns bei deren Umsetzung maßgeblich unterstützt.

Ein Beispiel ist die Gestaltung des Innovationsraumes mit Idea Walls (digitaler Gestaltungsraum – Bilddatenbank und Touchscreen).

Sie sind in Ihrer Position auch für den

Bereich R&D zuständig; wie denken Sie, kann die neubezogene innovative Bürofläche zukünftig helfen, Entwicklungen im Bereich der Fahrtreppe zu unterstützen und inwieweit hilft Ihnen die spezielle interaktive Medientechnik, die im Innovationsraum verbaut wurde?

Thomas Novacek: Die offene Bauweise ermöglicht eine viel bessere

Kommunikation durch kürzere Wege und wegfallenden Hemmschwellen wie etwa geschlossene Türen. Durch die interaktive Medientechnik können Workshops zur Problemlösung jeglicher Art, Brainstorming, technische Diskussionen etc. viel effizienter und übersichtlicher gestaltet werden. Durch die neue Idea Wall ist in Zukunft eine Zusammenarbeit in Echtzeit gemeinsam mit den Kollegen

in Shanghai möglich. Außerdem kann Jeder zu jeder Zeit auf die Daten zugreifen und an Projekten weiterarbeiten – egal, ob in Wien, Shanghai, oder gemeinsam.

Was hat aus Ihrer Sicht im Projekt sehr gut funktioniert und was würden Sie aus heutiger Sicht mir den Erfahrungswerten aus dem Projekt anders machen?

Thomas Novacek: Die Zusammenarbeit mit T.O.C. war vorbildlich und aus heutiger Sicht gibt es nichts, was verbessert werden könnte.

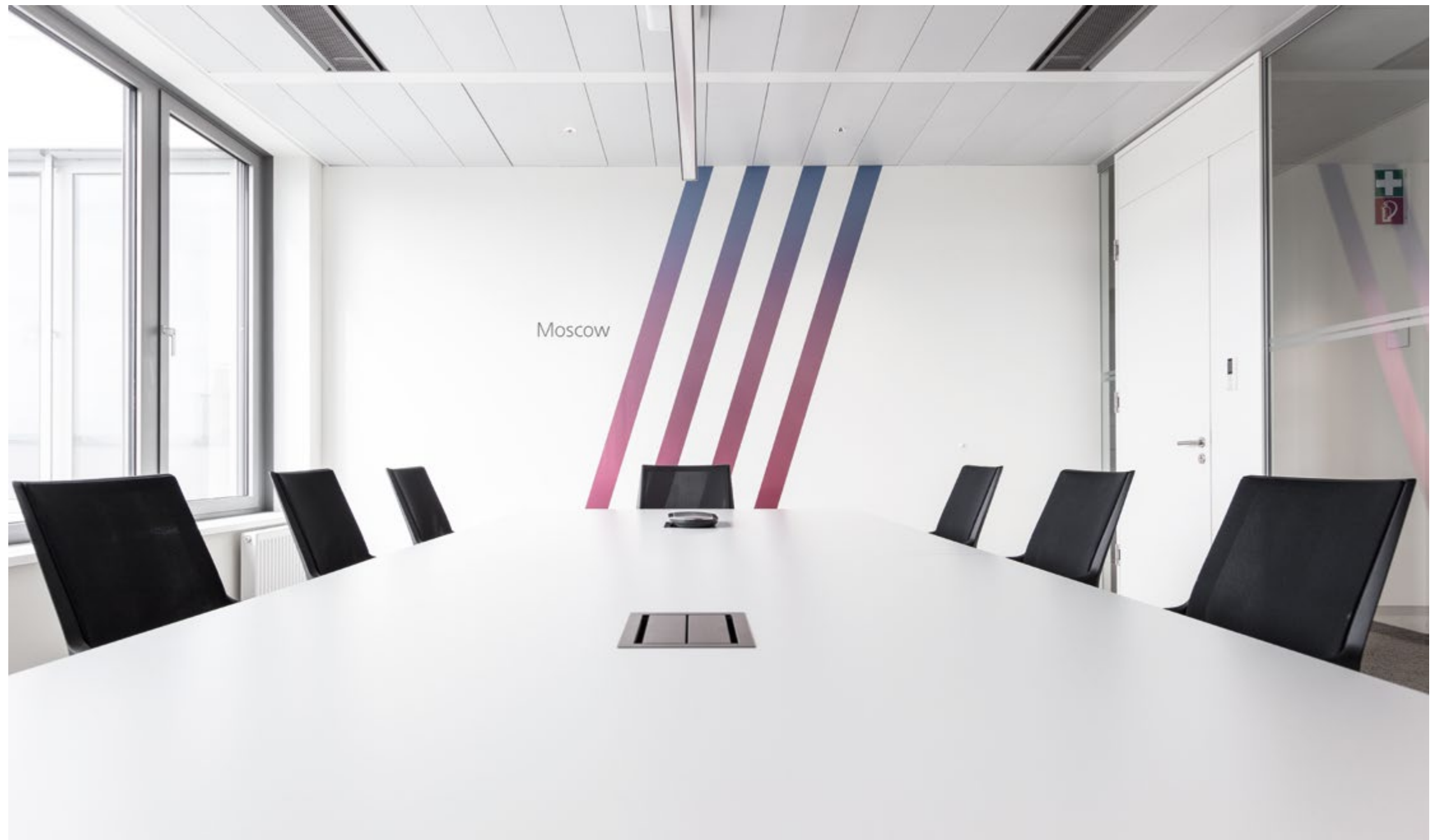
Vielen Dank für das Gespräch!



Markus Korbelyik
Prokurist und
Senior Consultant T.O.C.

*„Ich bin fest davon überzeugt,
dass hier etwas ganz Besonderes
entstanden ist.“*

Markus Korbelyik



Sie haben das Neubauprojekt der Firma Schindler seitens Tecno Office Consult als Projektleiter über den gesamten Projektzeitraum (2015 – 2018) begleitet.

Die Entwicklung des Bürokonzeptes, die Erarbeitung des Raum- und Funktionsprogramms, die Entwicklung der NEW WORLD OF WORK von Schindler in Abstimmung mit den Konzernvorgaben und der physische Umzug in die neue Bürowelt von Schindler. Zählt dieses Neubauprojekt für Sie persönlich zu einem der

anspruchsvollsten aus Ihrem Projektportfolio und wenn ja warum?

Markus Korbelyik: Auf jeden Fall, denn der Stil aus dem angewandten CI und den eigenen Ideen entspricht auch meinem eigenen Geschmack! Aber nicht nur die Ausstattung hat das Projekt zu etwas Einzigartigem gemacht, auch die Zusammenarbeit über den langen Zeitraum war außergewöhnlich. Vor allem wurden die eigenen Ziele nie außer Acht gelassen und

getroffene Entscheidungen niemals revidiert!

Ich bin fest davon überzeugt, dass hier etwas ganz Besonderes entstanden ist!

Zu Beginn der Standortplanung von Schindler wurde mittels persönlichen Interviews mit allen Bereichen und der T.O.C. Software das Flächenprogramm errechnet und die Basis für den zukünftigen Flächenbedarf des gesamten Konzerns ermittelt. Nach der Flächenbedarfsanalyse ergab

sich ein höherer Flächenbedarf als vor den Erhebungen der T.O.C. für den zukünftigen Baukörper. Wie hat der Bauherr auf diese neuen wichtigen Erkenntnisse reagiert?

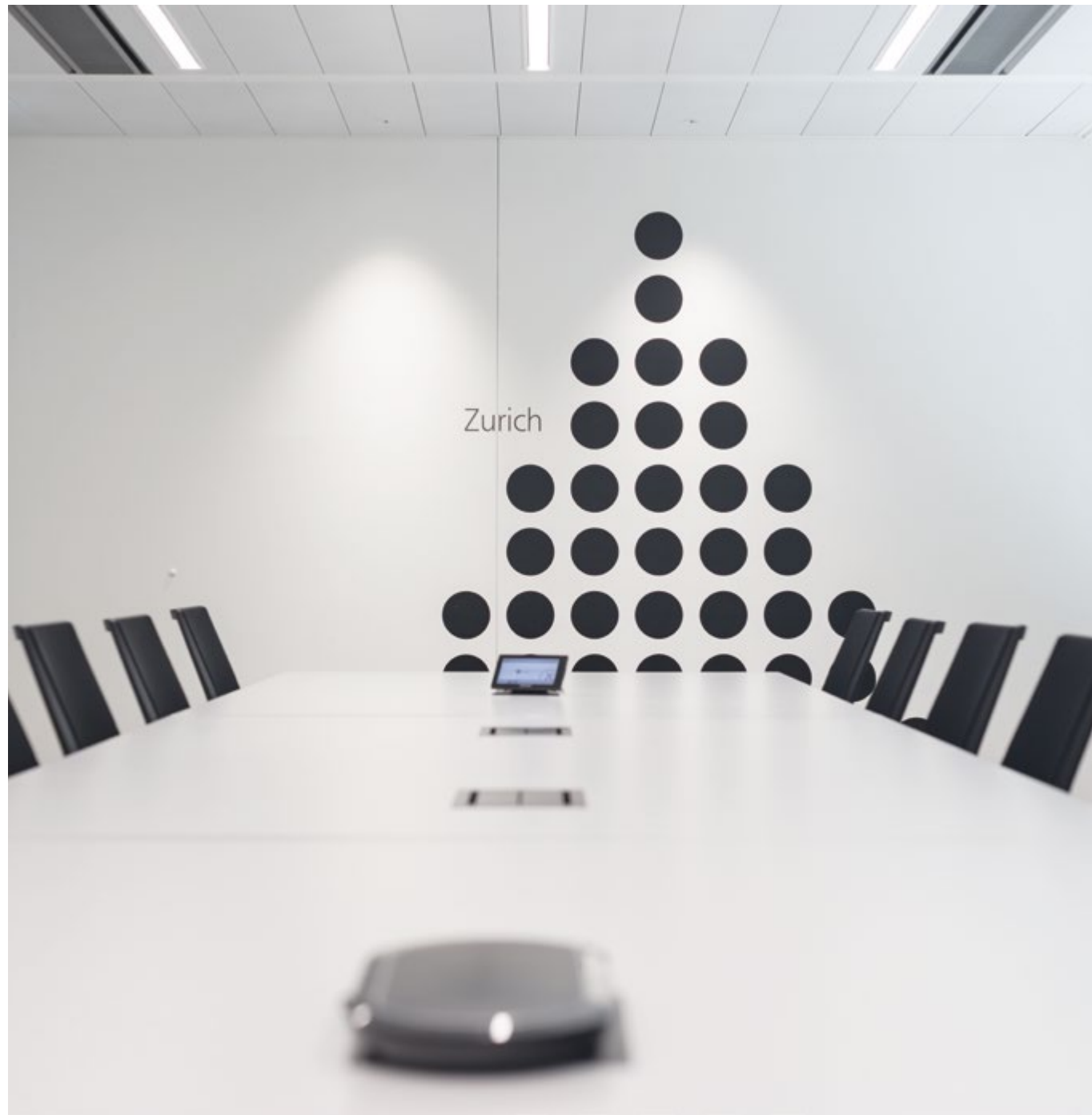
Markus Korbelyik: Im ersten Schritt wurden die Ergebnisse natürlich nochmals überprüft, als dann jedoch feststand, dass wir mehr Fläche benötigen, wurden die dafür notwendigen Maßnahmen getroffen und Varianten in der Planung erarbeitet. Gemeinsam mit dem Architekturbüro

Heiss hatten wir sehr rasch die richtige Lösung parat und konnten ohne Zeitverzug mit dem Projekt Elisabeth fortfahren.

Sie waren als externer Berater in der Bauherrenberatung Schindler für die Entwicklung des neuen Medientechnikkonzeptes, sowohl der Konferenz- und Projekträume, als auch der Konferenzetage verantwortlich. Dabei ging es um die Entwicklung und den Einsatz von Videokonferenztechnik, Plug & Play Konzepten, W-LAN, usw.

Sämtliche Bereiche/Produkte wurden durch die T.O.C. definiert und ausgeschrieben. Worin liegt aus ihrer Sicht der Vorteil für den Auftraggeber an einer externen Beauftragung und Umsetzung solch einer Dienstleistung und konnten Sie die Erwartungshaltung des Bauherrn auch in diesem Bereich gerecht werden?

Markus Korbelyik: Wie in den meisten Projekten übernimmt die Medientechnik immer mehr eine wichtige Rolle - es ist wichtig einfache



Lösungen für die Nutzer anzubieten, da die Kommunikationsbereiche andernfalls nur bedingt angenommen werden.

In diesem Fall hatten wir mit zwei zusätzlichen Herausforderungen zu kämpfen: einerseits wurden im Eingangsbereich zwei große Videowalls verbaut, die aber nicht nur zum Abspielen von Videos genutzt werden sollten, sondern auch zu Präsentati-

onszwecke für große Events; dies ist uns mit Unterstützung einer Medientechnik-Firma dann auch sehr gut gelungen, und wurde schon bei dem Soft-Opening verwendet. Die weitere Herausforderung war für den R&D Bereich die richtige Lösung für ein interaktives Arbeiten im Innovationsraum zu ermöglichen; auch die ist uns gelungen und ich bin sicher, dass hier zukünftig viele innovative Ideen geboren werden.

Tecno Office Consult war als Bauherrenberater auch für Teilbereiche des Projektbudgets verantwortlich. Da bei Großprojekten bzw. einem Neubauprojekt dieser Dimension alle Positionen am Reißbrett berechnet werden, wie konnten Sie hier dem Bauherren eine Budgetsicherheit geben?

Markus Korbelik: Die ist immer eine Herausforderung, doch nach den ersten Ergebnissen der Ausschreibung



und dem effizienten Verhandeln war klar, dass wir Einsparungen in den wichtigsten und kostenintensivsten Posten haben. Auf Grund dieser Klarheit war es natürlich einfacher auch ungeplante Kosten im Budget unterzubringen und dadurch eine Sicherheit im Projekt zu haben.

Wie würden Sie die Eckpfeiler des Neubauprojektes Schindler für die gelungene Projektumsetzung inklu-

sive Einhaltung der Budgetvorgaben innerhalb der gesetzten Bauzeitenpläne und Zeitschiene definieren?

Markus Korbelik: Wie man gesehen hat, ist es wichtig zu wissen, wieviel Hauptnutzfläche man benötigt und natürlich darf man nicht vergessen die Nutzflächen der einzelnen Bereiche und aller Mitarbeiterzahlen immer aktuell zu halten, da sich in einem Zeitraum von drei Jahren viel ändern kann

und wird. Weiters sollte man nie die gesetzten Ziele vernachlässigen und getroffene Entscheidungen rückgängig machen, Entscheidungsprozesse auf kürzesten Weg abhandeln und alle Projektbeteiligten immer auf einen Wissenstand halten.

Vielen Dank für das Gespräch!





Michael Hrazdira
Einkauf Schindler Fahrtreppen International GmbH
Steuerungsausschuss

“Gemessen an der Größe des Projektes und der Anzahl der Stakeholder hat die Zusammenarbeit ganz ausgezeichnet funktioniert.”

Michael Hrazdira

Sie spielten als STASS Mitglied in der Funktion als Vertretung der Fahrtreppe International eine große Rolle; wie wurden die speziellen Arbeitsplatz-Anforderungen der Fahrtreppe durch Tecno Office Consult umgesetzt?

Michael Hrazdira: Schindler Fahrtreppen hatte tatsächlich einige spezielle Anforderungen wie zum Beispiel die Gestaltung und Ausstattung des Innovationsraumes für unsere R&D Abteilung oder die Raumaufteilung im 4.OG, die durch Rücksprünge im Gebäude und Einzelbüros doch recht deutlich von den Regelgeschossen abweicht. Durch die Unterstützung von T.O.C haben wir nun Arbeitsbereiche, die sowohl vom Raumgefühl als auch von der technologischen Ausstattung unsere Erwartungen mehr als erfüllt.

In den Neubau des Headquartiers von Schindler Österreich waren neben Architekten, Planern, Beratern und Bauherrenvertretern auch sehr viele interne und externe Personen involviert. Wie hat aus Ihrer Sicht hier das Zusammenspiel zwischen den einzelnen Disziplinen funktioniert?

Michael Hrazdira: Gemessen an der Größe des Projektes und der Anzahl der Stakeholder hat die Zusammenarbeit ganz ausgezeichnet funktioniert. Wichtige Entscheidungen wurden im STASS getroffen und in der Folge von Projektleitung, Projektsteuerung und – was die Innengestaltung angeht – T.O.C. perfekt und reibungsfrei umgesetzt.

Was sind für Sie die wichtigsten und am größten spürbaren Veränderungen gegenüber dem alten Bürostandort?

Michael Hrazdira: Zunächst ist es einfach ein gutes Gefühl in einem modernen und ansprechend gestalteten Gebäude zu arbeiten und die neuen Technologien (elektrisch verstellbare Tische, elektrische Jalousien, riesige Screens in den Besprechungsräumen, gekühltes Leitungswasser...) nutzen zu können. Ein weiterer Aspekt ist auch, dass wir räumlich näher zusammengedrückt sind, was zwar nicht nur Vorteile hat, in jedem Fall aber die Kommunikation verbessert. Eine der wichtigsten Veränderungen werden wir aber erst in einigen Monaten spüren: das Gebäude ist voll klimatisiert!

Vielen Dank für das Gespräch!



Marcus Aigner
Leitung Projekt Umzug

„Ein Umzug in dieser Größenordnung ist für ein Unternehmen ohne guten externen Partner nicht zu stemmen.“

Marcus Aigner



Durch die Unterstützung der T.O.C. konnte ein optimaler Zeitplan, für sämtliche Belange der Umzugsplanung erstellt werden. Tools zur Ausschreibungssteuerung und jene zur Massenermittlung sowie der benötigten Speditionsleistung, haben auch hier für einen Move on time gesorgt. Durch ein eigens für Schindler erstelltes Umzugsleitfaden, wurden alle Mitarbeiter transparent informiert und eingebunden. Dies hat auch zu einer sehr hohen Mitarbeiter Akzeptanz innerhalb des Prozesses geführt: Welchen Anteil hat das Unternehmen T.O.C. aus Ihrer Sicht zum Erfolg der Standortverlegung

auch im Bereich Umzugsmanagement und Qualitätsmanagement beitragen können?

Marcus Aigner: Ein Umzug in dieser Größenordnung ist für ein Unternehmen ohne guten externen Partner nicht zu stemmen.

Bereits 3 Monate vor Übersiedlung standen der exakte Zeitplan und das Menüengerüst; mit dem Umzugsleitfaden konnten wir unseren ersten wöchentlichen Newsletter starten. Von Woche zu Woche konnte man beobachten wie die Vorfreude der Mitarbeiter auf das neue Bürogebäude stieg. Die hohe

Akzeptanz der PAPER MOVE DAYS war für mich völlig überraschend. So entsorgten unsere Mitarbeiter unzählige Container nicht mehr benötigter Altlasten und hinterließen nach der Übersiedlung ein „besenreines Büro“. Das mit Hilfe von T.O.C. entwickelte Konzept zur Verwertung der alten Büroausstattung war für mich ein persönliches Highlight. Mitarbeiter konnten gegen Spenden die nicht mehr benötigte Ausstattung erwerben. Eine Hilfsorganisation freute sich über eine großzügige Spende und Schindler über ein leeres, zum Abriss bereitest Gebäude.

T.O.C., speziell Hr. Korbelik, stand uns sowohl bei Planung, als auch bei Durchführung aller Teilprojekte mit Rat und Tat zur Seite. Durch diese kollegiale Zusammenarbeit ist es uns auch gelungen, alle Schindler Mitarbeiter rechtzeitig abzuholen und einzubinden. Ein Standort-Move dieser Größe benötigt dieses WIR Gefühl der Mitarbeiter.

Die Umzüge wurden aus strategischen Gründen getrennt umgesetzt, So wurden jeweils ca. 150 Personen übersiedelt; wo lagen aus Ihrer Sicht die Vorteile dieser Trennung im Umzugsprojekt?

Marcus Aigner: Die Terminplanung wurde uns von den einzelnen Gesellschaften vorgegeben. Der wesentliche Vorteil von kleineren Chargen ist die Möglichkeit der persönlicheren Betreuung. So haben wir zum Beispiel jedem Mitarbeiter das Übersiedlungsmaterial persönlich übergeben und konnten diese Montagfrüh persönlich empfangen. Dieser direkte Kontakt war mitunter für das gute Gelingen ausschlaggebend – was uns durch großartiges Feedback der Mitarbeiter bestätigt wurde.

Der Umzug war so geplant, dass die Mitarbeiter/innen am Freitagmittag das Büro verlassen haben und am Montag dann in ein vollfunktionstüchtiges Büro gekommen sind alle Ihre Unterlagen vorgefunden haben und sofort mit dem Auspacken beginnen konnten. Was war hier aus Ihrer Sicht die größte Herausforderung?

Marcus Aigner: Die größte Herausforderung war ein sehr straffer Zeitplan. Unser Neubau wurde uns am 1.12.17 schlüsselfertig übergeben, der erste



Umzugstermin stand bereits 14 Tage später an.

Die Challenge war also binnen 14 Tagen aus einem schlüsselfertigen Haus ein schönes, funktionelles Büro zu gestalten. Es galt 330 Arbeitsplätze und 21 Meetingräume einzurichten, 9 Coffee Corner, 1 Betriebsrestaurant inkl. Bistro usw. aufzubauen. Hier hat die T.O.C. unzählige Gewerke bestens koordiniert. An den jeweiligen Umzugstagen gab es kaum noch Herausforderungen. Durch extrem gute Vorplanung/Vorarbeit konnte die Übersiedlungsfirma am Freitag

pünktlich um 12:00 starten – und die Mitarbeiter das Wochenende genießen. Dank der geteilten Chargen blieb auch dem Projektteam meist noch ein freier Tag.

Die Prozesse der T.O.C. im Bereich der „Office Concept-Schindler“- und der „Arbeitsplatzmodule-Schindler“-Entwicklung, sowie Standardisierung der Möblierung, waren auch Basis zur Optimierung der Facility Management Aufgaben im Unternehmen, um die Life Circle-Kosten zu verbessern. Tecno Office Consult hat auch in diesem Bereich mit Ihnen zusammengearbeitet. In-

wieweit konnte das Team der T.O.C. die gesetzten Erwartungen erfüllen?

Marcus Aigner: Standardisierung klingt etwas negativ.

Unsere Arbeitsplätze sind – vom CEO bis zum Praktikanten – alle auf gleich hohem Level einheitlich ausgestattet. Das spart in Zukunft jede Menge Zeit und Geld bei etwaigen Übersiedelungen und hat unsere Erwartungen an die neue Büroumgebung mehr als übertroffen.

Vielen Dank für das Gespräch!

„Die enge und konstruktive Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten war die Basis für das tolle Ergebnis.“

Stephan Köllinger



Stephan Köllinger
Senior Consultant T.O.C.



Sie haben gemeinsam mit Herrn Korblick das Flächen und Funktionsprogramm entwickelt. Was waren Ihrer Meinung nach die Herausforderungen und wie sind Sie mit dem notwendigen Mehrbedarf an Flächen umgegangen?

Stephan Köllinger: Bei der Entwicklung des Flächen und Funktionsprogramms war es für uns von Anfang an wichtig, die unterschiedlichen Arbeitsweisen der einzelnen Organisationseinheiten zu erkennen und so einen exakten Platzbe-

darf für den gesamten Standort zu entwickeln. Jede Organisationseinheit hat Ihre eigenen Rahmenbedingungen, welche festgehalten und in einem Gesamtkonzept zusammengeführt wurden.

Welche Herausforderungen hatte Sie in der ersten Flächenplanung und wie habe Sie diese gelöst?

Stephan Köllinger: Die Entwicklung des Flächen und Funktionsprogramms

durch die T.O.C. konnte erst nach dem Vorentwurf erfolgen. So musste aufgrund der neuen Flächenerhebungen der geplante Baukörper vergrößert werden, um für alle Organisationseinheiten einen optimalen Platzbedarf zu gewährleisten und auf ein zukünftiges Wachstum am Standort reagieren zu können. Aufgrund des flexiblen Baukörpers und die engagierte Arbeit des Architekten-Teams konnte hier sehr schnell reagiert und eine passende Lösung gefunden werden.

Was waren aus Ihrer Sicht die großen Herausforderungen im Projekt und was hat Sie persönlich besonders positiv überrascht?

Stephan Köllinger: Einer der Hauptgründe für die erfolgreiche Zusammenarbeit und den Projekterfolg war auf jeden Fall die Tatsache, dass sich, auch seitens Schindlers, alle Entscheidungsträger die Zeit genommen und gemeinsam am Projekt mitgearbeitet haben.

So war es jederzeit möglich schnell und flexibel auf unterschiedlichste Situationen und Herausforderungen zu reagieren. Die enge und konstruktive Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten war die Basis für das tolle Ergebnis.

Was macht Sie persönlich besonders stolz nach Abschluss dieses Projektes?

Stephan Köllinger: Ich denke, wenn man sich das Ergebnis anschaut und

auch die positive Rückmeldung der Nutzer bekommt wird schnell klar, dass hier ein neues Gebäude entwickelt wurde, welches optimal auf die Bedürfnisse und die Firmenkultur von Schindler eingeht. Die neue Adresse von Schindler an der Wienerbergstraße ist jetzt von weitem sichtbar und besticht durch eine moderne und sehr gelungene Architektur.

Vielen Dank für das Gespräch!



Lukas Kroboth
FM Unterstützung
Bauherrenvertretung
Neubau Elisabeth



„Die Mitarbeiter sind
durchwegs glücklich mit ihrem neuen
Arbeitsplatz.“

Lukas Kroboth

Sie und die Tecno Office Consult haben gemeinsam die Bauherrenvertretung für die neue Firmenzentrale verantwortet; worin sehen Sie die Vorteile einer solchen Zusammenarbeit?

Lukas Kroboth: Eine frühe Einbindung eines Raum- & Funktionsplaners ermöglicht bereits in der Vor-entwurfs- und Entwurfsphase eine genaue Abstimmung zwischen den Wünschen und Erwartungen des zukünftigen Nutzers/Bauherren und dem finalen Projekt. Besonders bei

einem guten Zusammenspiel von Innenraumplanung und Bauherren/Bauherrenvertretung kann hier viel Potential im Vorfeld erkannt und genutzt, sowie Probleme vermieden werden.

Was hat Sie persönlich am meisten bei diesem Projekt beeindruckt, respektive überrascht?

Lukas Kroboth: Die Komplexität der Planung und Ausführung, die Flexibilität, die man an den Tag legen muss und die jeder Beteiligte zur

Genüge gezeigt hat. Bei Fertigstellung natürlich die Büroraumgestaltung, und wie die Idee der Nutzung mit kurzen Kommunikationswegen und offenen Räumlichkeiten in der Praxis gelungen ist und funktioniert.

Während des Projektes wurden durch strukturierte Mitarbeiterkommunikation der Spannungsbogen und die Erwartungshaltung bis zum Einzug sehr gut aufrechterhalten. Konnten am Ende des Projektes, also nach Einzug

in die neue Immobilie, die Erwartungen der Mitarbeiter erfüllt werden?

Lukas Kroboth: Die Mitarbeiter sind durchwegs glücklich mit ihrem neuen Arbeitsplatz. Einzelne Anmerkun-

gen können dank der Flexibilität des Gebäudes in Bezug auf Raumgestaltung, Technik u.dgl. oft berücksichtigt werden.

Vielen Dank für das Gespräch!





LEISTUNGEN

- Bedarfsermittlung
- Entwicklung Flächen- und Funktionsprogramm
- Erarbeitung Raumbuch
- Belegungs- und Layout-Planung
- Begleitung und Beratung im Bereich Architektur
- Interior Design
- Massenermittlung & Ausschreibungserstellung
- Ausschreibungssteuerung
- Entwicklung und Umsetzung Medientechnikkonzept
- Baucontrolling im Bereich Innenausbau
- Umzugsmanagement
- Mängelmanagement

TIMELINE

2018

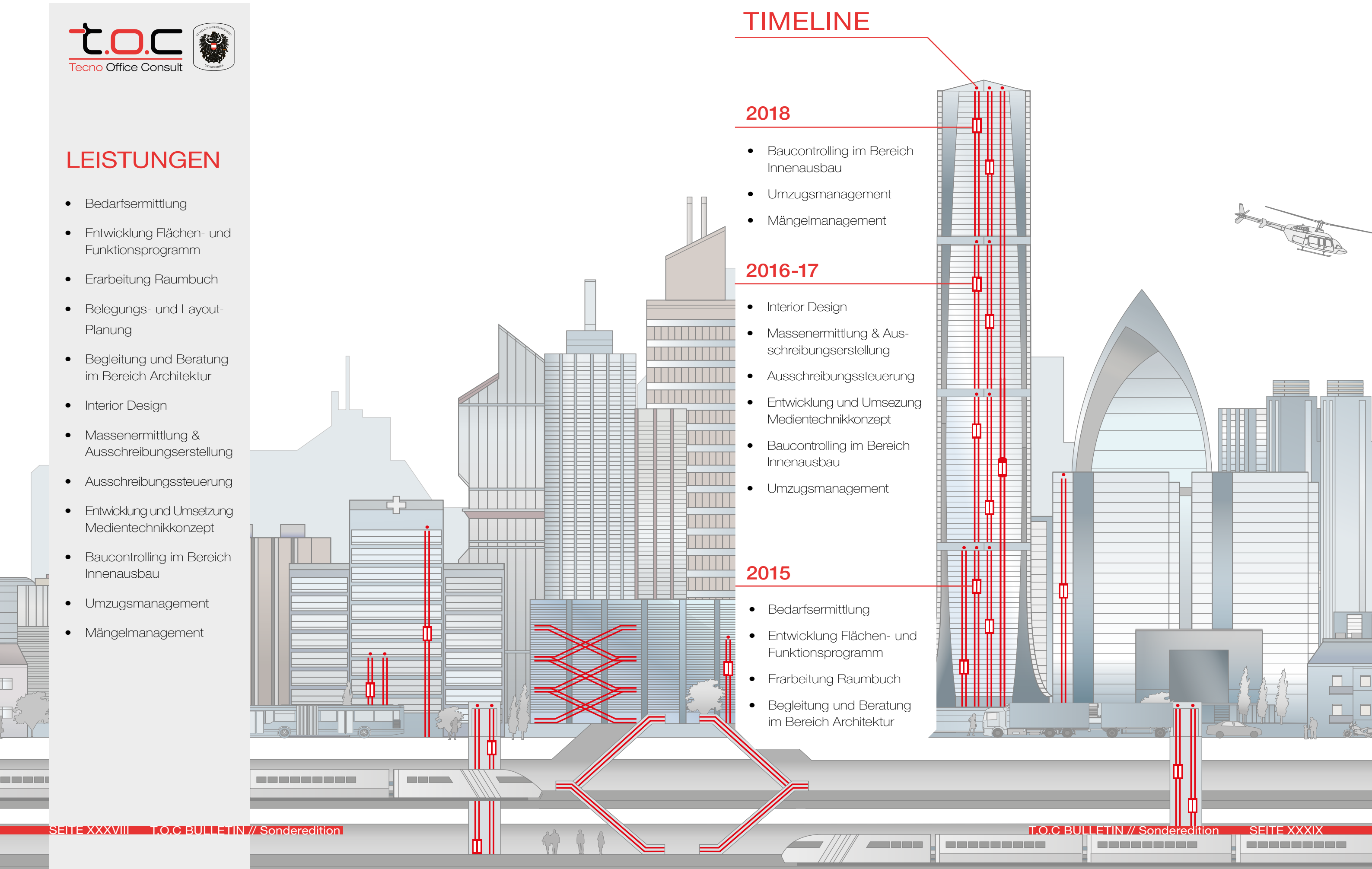
- Baucontrolling im Bereich Innenausbau
- Umzugsmanagement
- Mängelmanagement

2016-17

- Interior Design
- Massenermittlung & Ausschreibungserstellung
- Ausschreibungssteuerung
- Entwicklung und Umsetzung Medientechnikkonzept
- Baucontrolling im Bereich Innenausbau
- Umzugsmanagement

2015

- Bedarfsermittlung
- Entwicklung Flächen- und Funktionsprogramm
- Erarbeitung Raumbuch
- Begleitung und Beratung im Bereich Architektur





Ein Unternehmen der T.O.C. Gruppe

WIEN - BERLIN - FRANKFURT - HAMBURG - MÜNCHEN

Währinger Straße 48
A-1090 Wien
www.tecno.at