

Bulletin

Wir bewegen Bürowelten

2/2016

SONDER
EDITION

Im Interview:

CEO Jan Trionow

CFO Sabine Hogl

Kurt Teichenthaler
Senior Head of IT

Elisabeth Rettl
Head of Customer Experience

EDITORIAL

Hutchison Drei Austria der Campus wächst weiter

**Und die Erfolgsgeschichte
geht weiter!**

T.O.C. Tecno Office Consult wurde, nach der erfolgreichen Generalplanerleistung des Verwaltungsgebäudes TC am Standort Brünnerstrasse 52, 2210 Wien, ebenso mit der kompletten Bauherrenvertretung und Generalunternehmerleistung für die weiteren Baukörper D und E seitens Hutchison Drei Austria beauftragt!

Durch den anspruchsvollen Bestandsbaukörper war es eine planerische Herausforderung, für den Bauherren eine internationale Bench Mark in Office Design und Corporate Design zu planen und in weiterer Folge umzusetzen. Das Ergebnis beeindruckt durch innenarchitektonische Highlights, welche immer die Konzernvorgaben, die notwendigen Funktionen und Nutzungen, die Corporate Identity und natürlich die Budgetvorgaben erfüllen konnten.

Viel Spass beim Lesen!

„Swapping Buildings.“

Die Funktion der Büroflächen wird in eine ganz andere Richtung gehen. Die Büros der Zukunft werden in „Swapping Buildings“ sein. Das sind Gebäude, in denen Kommunikation, Wissensaustausch und der soziale Austausch zwischen den Menschen stattfinden wird. In diesen Swapping Buildings datest du dich ab, besprichst die Projekte und tauschst dich mit den Kollegen aus. Aber der Platz, an dem man arbeitet, kann ein ganz anderer sein, und es wird projektorientiert gearbeitet und nicht zeitorientiert. Die moderne Technik lässt schon viel mehr zu und wird auch noch mehr zulassen. Das neue Gebäude DORA des H3A Konzerns zeigt uns schon einmal die Richtung vor!

Ewald Johannes Stückler



Ewald Stückler
Geschäftsführer
T.O.C.









CEO Jan Trionow
Vorstand der Hutchison Drei Austria

„Das Bürodiesign ermöglicht
moderne Formen der Zusammenarbeit.“

Jan Trionow

Herr Trionow, nach der sehr erfolgreichen baulichen Umsetzung TC Verwaltungsgebäude am Campus Hutchison Drei Austria wurde nun der nächste Bauabschnitt Gebäude D komplett entkernt und mit einem spektakulären neuen Interior Design Konzept durch das T.O.C. Architekturbüro und Beratungsunternehmen umgesetzt. Wie sind Sie persönlich als CEO von Hutchison Drei Austria mit dem Ergebnis zufrieden?

Jan Trionow: *Ich bin sehr zufrieden! Es ist erstaunlich, was man aus einem alten Gebäude, das für einen ganz anderen Zweck errichtet wurde, machen kann. Das Bürodiesign widerspiegelt unsere Firmenwerte, z.B. bei der Offenheit und dem Andersdenken. Es ermöglicht moderne Formen der Zusammenarbeit.*

Die T.O.C. entwickelte im D Gebäude neue Begegnungszonen und Recreation Areas, Coffee Corner und Hutchison Drei Austria Lounge Bereiche. Ziel der neuen Begegnungszonen für Hutchison Drei Austria war neben dem hohen architektonischen Anspruch eine neue Meeting- und Besprechungskultur zu implementieren. Konnte die T.O.C. durch die gestalterischen, technischen und baulichen Maßnahmen die optimalen Rahmenbedingungen dafür schaffen?

Jan Trionow: *Absolut. Die Zone in der Mitte der Bürofläche mit den transpa-*

renten Meetingräumen strahlt quasi in die Bereiche mit den Arbeitsplätzen aus. Die Flächen atmen eine Atmosphäre der Kollaboration und Kreativität. Diese Wirkung entfaltet sich auch für Besucher, die von außen für ein Meeting die Flächen betreten.

Was sind Ihre persönlichen unternehmerischen Ziele für die Hutchison Drei Austria in den nächsten 5 Jahren, und inwiefern kann zum Erreichen Ihrer gesteckten Ziele der neu gestaltete Hutchison Drei Austria Campus dazu beitragen?

Jan Trionow: *Nach der Phase der Konsolidierung und Integration gehen wir nun Umsatzwachstum an. Die zunehmende Digitalisierung der Gesellschaft bietet für uns viele Chancen. Wir liefern mit der digitalen Infrastruktur eine wichtige Säule. Aber Wachstum zu erreichen ist nicht einfach. Wir sind einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt, nicht nur von Telekommunikationsanbietern, sondern auch von starken und innovativen Internetdienst-Anbietern. Deshalb braucht es innovative und agile Formen der Zusammenarbeit. Neue Wege müssen gefunden werden. Ein Büro, das diese Arbeitsweisen unterstützt, liefert dafür einen wichtigen Beitrag.*

Vielen Dank für das Gespräch!



CFO Sabine Hogl
Finanzvorstand der
Hutchison Drei Austria

„T.O.C. hat es auch bei diesem Projekt geschafft, den Plänen Leben einzuhauchen.“

Sabine Hogl



Frau Hogl, das Gebäude D wurde 1975 ursprünglich als Lagerhalle geplant und gebaut. Die Nutzung war somit nicht optimal für die Anforderungen an ein neues Bürogebäude mit dem hohen Anspruch seitens Hutchison Drei Austria an Architektur und Mitarbeiterzufriedenheit. T.O.C. plante im Vorfeld der baulichen Maßnahmen die neue Vision für Gebäude D und unterstützte die Entscheidungshilfen durch entsprechende 3D Visualisierungen. Wenn Sie zurückdenken an die planerischen Vorschläge der T.O.C. und nun

das fertige Produkt sehen, würden Sie sagen, dass die Ergebnisse der Projektumsetzung die planerischen Vorgaben zu 100% erreicht haben?

Sabine Hogl: *T.O.C. hat es auch bei diesem Projekt geschafft, den Plänen Leben einzuhauchen und den Mitarbeitern ein ansprechendes Umfeld zu bieten. Das Ergebnis ist bemerkenswert und entspricht auf allen Linien den hohen gesteckten Zielen.* Die neuen Begegnungszonen im Erdgeschossbereich sind spektakulär in

Funktionalität und Design. Wie wurden die neuen Areas von den Mitarbeitern angenommen und nutzen Sie auch diese neuen Optionen für Ihre Besprechungen?

Sabine Hogl: *Diese Zonen sind ein sehr begehrtter Angelpunkt im Erdgeschoss. Die Mitarbeiter nutzen bei jeder sich bietenden Gelegenheit die Vorteile, die ihnen durch diese funktionalen Einrichtungen zuteilwerden. Auch ich bin sehr beeindruckt von der Ausstattung und dem Hightech-Ambiente dieses Areals*



und nutze es ebenfalls für meine Besprechungen.

Das Management von Drei und das Architekturbüro T.O.C. haben sich gemeinsam entschieden, dass die Umgestaltung des Gebäudes D keine Kopie vom Hauptgebäude TC sein soll. Die Besprechungsräume, das komplette Design, hat versucht, sich am Industriecharakter des Gebäudes zu orientieren. Ist dieser Spagat zwischen Bestandscharakter, Umgestaltung und optimaler Nutzung für die Mitarbeiter gelungen?

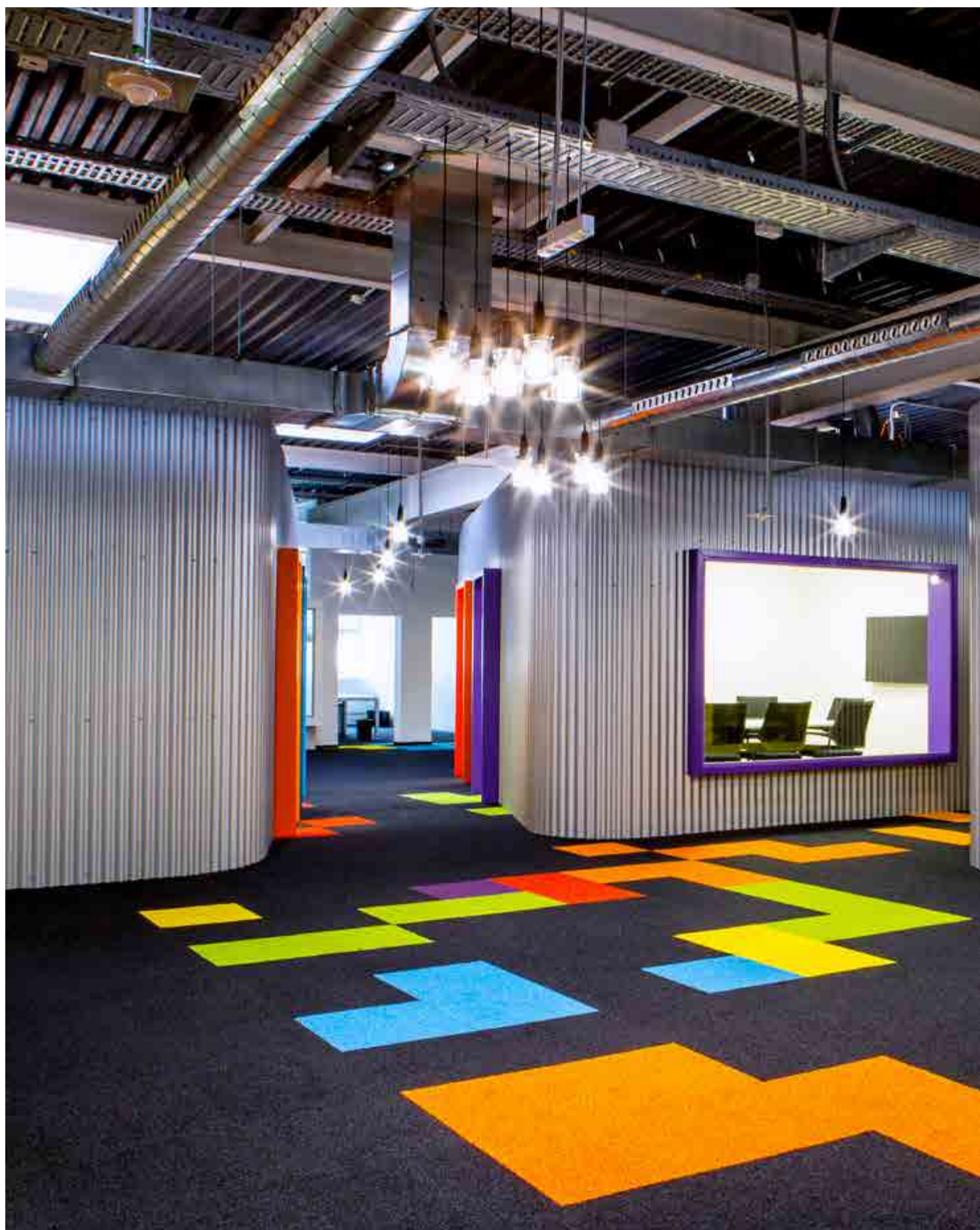
Sabine Hogl: Den ursprünglichen Charakter nicht zu vernachlässigen und ihn mit neuen Einflüssen effizient zu verbinden, ist nicht nur optisch sehr gut gelungen, sondern bietet auch den bestmöglichen Nutzen für die Mitarbeiter.

“Never change a winning team”
Der nächste Bauabschnitt wurde gemeinsam mit Tecno Office Consult und den bereits verantwortlichen Projektleitern Peter Haupt und Matthias Krumpel erfolgreich umgesetzt. Wie hat aus Ihrer Sicht die Umsetzung der zweiten Bau-

phase funktioniert, und konnten die Erwartungen des Konzerns seitens T.O.C. wieder erfüllt werden?

Sabine Hogl: Es ist immer wieder erstaunlich, ein derartiges Projekt bei laufendem Betrieb so erfolgreich zu realisieren. Weder die Arbeitsleistung noch die Mitarbeiter waren während dieser Umbauarbeiten beeinträchtigt und konnten naht- und reibungslos ihre neuen Arbeitsplätze beziehen.

Vielen Dank für das Gespräch!





Kurt Teichenthaler
Senior Head of IT
Hutchison Drei Austria

„Unser neues Office-Konzept spiegelt unsere Firmenphilosophie perfekt wider.“

Kurt Teichenthaler

Das Gebäude D wurde nach dem Abschluss der Umbaumaßnahmen des TC Gebäudes entkernt und komplett neu aufgesetzt. Sie kannten ja bereits die Vorher-Nachher Ergebnisse von Gebäude TC. Was waren für Sie die größten Überraschungen nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen im Gebäude D gegenüber Gebäude TC?

Kurt Teichenthaler: Die Planung des D Gebäudes war aufgrund des Grundrisses schwieriger als im TC Gebäude. Die größte Überraschung war für mich die intelligente Raumnutzung, vor allem im Zentralbereich. Die Gestaltung der Meeting Spaces in der Mitte vermittelt ein sehr modernes Bild, unsere Mitarbeiter schätzen die neue Arbeitswelt, auch die Meeting-Kultur durch die neuen Besprechungsräume hat sich massiv verbessert.

Sie sind verantwortlich für einen sehr wichtigen Bereich. Die IT ist das Herzstück und Dreh-und Angelpunkt, respektive Schnittstelle für den Unternehmenserfolg. Sind Sie mit den Rahmenbedingungen der techni-

schen Umsetzung des Gebäudes zufrieden?

Kurt Teichenthaler: Das Overall Konzept ist sehr gut gelungen und legt uns eine gute Basis für unsere Arbeit. Wir haben noch ein paar kleinere Themen um den Schall in bestimmten Zonen zu optimieren, es ist aber klar, dass in einer offen gelebten Bürowelt zusätzliche Akustikmaßnahmen notwendig sind.

Über 140 Mitarbeiter aus Ihren Abteilungen sind nun schon einige Wochen im neuen Gebäude. Wie sind die Reaktionen Ihrer Belegschaft betreffend Arbeitsplatzqualität, Raumklima, respektive Zufriedenheit?

Kurt Teichenthaler: Der Grundtenor ist sehr positiv. Das offene, freundliche Konzept kommt bei den Mitarbeitern gut an. Unser neues Office-Konzept spiegelt unsere Firmenphilosophie perfekt wider. Man kann durchaus sagen, wir sind angekommen!

Vielen Dank für das Gespräch!



Elisabeth Retzl
Senior Head of Customer Experience
Hutchison Drei Austria

„Unsere Mitarbeiter sind sehr stolz, Teil dieser neuen Raumexperience zu sein.“

Elisabeth Retzl

Frau Mag. Retzl, Sie sind Senior Head of Customer Experience und zu Ihrem Team zählt auch das Kontaktcenter, welches im EG von Gebäude D untergebracht wurde. Welche positiven Veränderungen können Sie durch die Revitalisierung und den damit verbundenen Ortswechsel innerhalb des Gebäudes feststellen?

Elisabeth Retzl: *Genauso wichtig wie die Customer Experience ist die Employee Experience. Die Mitarbeiter im Kontaktcenter brauchen eine Arbeitsumgebung, in der sie sich wohlfühlen und die die richtigen Rahmenbedingungen für die anspruchsvolle Kundenbetreuung bietet. So sind die Mitarbeiter von Customer Service Wien durch den Umzug mitten ins Zentrum des Geschehens gerückt. Unsere Mitarbeiter fühlen sich in den hellen, neuen, modernen, offenen Räumlichkeiten sehr wohl. Und sie haben direkten Zugang zu den öffentlichen Kommunikationsbereichen, wie der ausgezeichneten Kantine, der sehr gelungenen Lounge und dem wunderbar gestalteten Garten.*

Das neue Büro basiert auf einem sehr offenen und transparenten Konzept, und anstelle von geschlossenen Bü-

roeinheiten werden die ruhigen Arbeitsbereiche von den öffentlichen Bereichen mittels geschlossener Besprechungseinheiten getrennt. Wie wurde das neue Konzept von Ihrem Team aufgenommen?

Elisabeth Retzl: *Die Customer Service Wien Mitarbeiter waren es auch bisher gewohnt, in einer offenen Umgebung zu arbeiten, da Kontaktcenter im Normalfall diesem Konzept folgen. Den großen Unterschied macht aber neben der Berücksichtigung aller funktionalen Aspekte die sehr gelungene Integration des Markenspirits und der Marken-Werte in diesen offenen Bereichen. Gleichzeitig stehen im durchdachten Konzept helle, freundliche Meetingräume mit perfektem Equipment als Rückzugsorte zur Verfügung. Unsere Mitarbeiter sind sehr stolz, Teil dieser neuen Raumexperience zu sein.*

Wenn Sie das neue Büro in 3 Worten beschreiben müssten – welche wären diese?

Elisabeth Retzl: *Offen, modern, es geht auch anders.*

Vielen Dank für das Gespräch!







Herr Haupt, die Erfolgslatte ist nach der spektakulären Umsetzung der Gebäuderevitalisierung von TC sehr hoch gelegen! Sie haben sich auch für die nächsten Bauphasen am Drei Campus für Tecno Office Consult entschieden. Was waren für Sie die Gründe für diesen doch sehr hohen Vertrauensbonus an T.O.C.?

Peter Haupt: *Die rasche und vor allem CI-orientierte Vorgehensweise von T.O.C. Natürlich stehen bei allen Projekten die Kosten immer im Vordergrund, aber es dürfen dabei weder die Mitarbeiterzufriedenheit, die Arbeitsleistung bzw. -motiva-*

tion, sowie die architektonische Umsetzung dahinter zurückstehen, und das ist T.O.C. in TC hervorragend gelungen. Dies hat uns darin bestätigt, mit der T.O.C. den richtigen Partner für die nächste Ausbaustufe in Gebäude D ausgewählt zu haben.

Bei den Umbaumaßnahmen Gebäude D gab es eine Vielzahl von negativen Überraschungen, wie Statik, Brandschutz, etc. welche im Vorfeld der Planungsmaßnahmen nicht ersichtlich waren. Wie hat das Team der T.O.C. auf diese Probleme reagiert, und wie hat aus Ihrer Sicht die Projektsteuerung der

T.O.C. auf diese Herausforderungen reagiert?

Peter Haupt: *Ja, da waren tatsächlich einige Hürden zu nehmen bzw. hat das Gebäude einige Überraschungen für uns bereitgehalten! In der Ursprungsplanung waren einige Dinge dadurch natürlich unberücksichtigt, aber die professionelle Herangehensweise der T.O.C. und ihrer Projektleiter war wirklich großartig, da in der jeweiligen Ausbauphase ganz unbürokratisch und zielgerichtet jedes einzelne Detail aufgenommen, bearbeitet und gelöst werden konnte.*



Peter Haupt
Senior Head of Procurement,
Logistics & Office Facility
Management
Hutchison Drei Austria

„Die professionelle Herangehensweise der T.O.C. und ihrer Projektleiter war wirklich großartig.“

Peter Haupt

Das Hauptgebäude wird ja auch als Google Office von Österreich, wegen seiner architektonischen Highlights und der spektakulären Gestaltung der Gartenlandschaft bezeichnet. Wie würden Sie nun als Projekt-Verantwortlicher das Gebäude D sehen, Disney World aufgrund der neu geschaffenen Hotspots in den Meeting- und Begegnungszonen?

Peter Haupt: (lacht) *Disney Land ist es sicherlich keines, unsere Jahresergebnisse und die dahinterstehenden Leistungen unserer Mitarbeiter sprechen hier eine deutliche Sprache, dass hier wirklich hart und lösungsorientiert gearbeitet wird.*

Aber ich denke doch, dass die Umgebung, die Möglichkeit zur selbstständigen Arbeitsgestaltung und die neugestaltete Meetinglandschaft mit zugehöriger Meetingkultur doch eine sehr große Rolle spielen. Wir konnten dank T.O.C. den Garten, die Kellerräume und die Küchen- sowie Begegnungszonen so gestalten, dass sie unserem Arbeitsstil und unseren Unternehmenswerten entsprechen und dadurch auch das Arbeitsklima sowie die daraus resultierende –leistung nachhaltig unterstützen.

Was schätzen Sie persönlich besonders an der Zusammenarbeit mit der T.O.C. und worin liegt aus Ihrer Sicht

der neuerliche Erfolg in der Projektumsetzung?

Peter Haupt: *Es ist der Mix aus gestalterischen Ideen, der unkomplizierten Umsetzung und dem Einhalten der von uns klar vorgegebenen Budgetzahlen.*

Dazu kommt noch ein unglaublich hoher Identifikationsgrad seitens T.O.C. mit unserem Projekt und Drei als Unternehmen im Allgemeinen, was sich wiederum in der modernen, unserer CI und unseren Unternehmenswerten entsprechenden Architektur widerspiegelt.

Vielen Dank für das Gespräch!



Matthias Krumpel
Teamleader Facility Management
Hutchison Drei Austria

„Die Schwierigkeit aus einem ehemaligen, in den 70er Jahren gebautem Hochregallager ein modernes, funktionelles Bürogebäude zu schaffen, war sicherlich die größte Herausforderung.“

Matthias Krumpel



Herr Krumpel, die persönliche Zusammenarbeit mit der T.O.C. war sicher mit Ihnen als strategischer Projektleiter auch im Gebäude D am intensivsten. Welche Erfolgsparameter waren für Sie persönlich der Schlüssel zum Erfolg der nächsten Bauphase am Drei Campus?

Matthias Krumpel: *Nach der erfolgreichen Zusammenarbeit beim ersten Projekt in unserem Hauptgebäude hat uns auch bei diesem Bauabschnitt die T.O.C. wieder hervorragend betreut. Die Schwierigkeit aus einem ehemaligen, in den 70er Jahren gebautem*

Hochregallager ein modernes, funktionelles Bürogebäude zu schaffen war sicherlich die größte Herausforderung. Mit einzigartigen Ideen und deren Umsetzung wurden alle unsere Erwartungen übertroffen. Aus dunklen tiefen Räumen wurden helle, freundliche Bereiche geschaffen, die jetzt ein optimales Arbeitsumfeld darstellen. Das Projekt als Ganzes ist aus meiner Sicht mehr als gelungen.

Die minutiöse Planung im Change Management, Umzugsmanagement, und Ausschreibungssteuerung musste sehr genau mit den baulichen

Maßnahmen durch die Projektgruppen T.O.C. Bau und T.O.C. Planung umgesetzt werden. Inwieweit konnte die Projektplattform MoMo der T.O.C. Gruppe zum Projekterfolg aus Ihrer Sicht beitragen?

Matthias Krumpel: *Den Umbau während des laufenden Betriebes durchzuführen hat gerade in der Planung zu großen Herausforderungen geführt. Das Gebäude ist durch die Kantine und die Warenlieferung ein zentraler Teil unserer Liegenschaft. So wurde an einem einzigen Wochenende unsere Kantine vergrößert und hat*



durch einen neuen Boden, Möbel und Fenster ein ganz neues Aussehen bekommen. Das alte Flair einer Betriebskantine wurde dadurch völlig verändert und mit Farben und einer hellen Möblierung freundlich gestaltet. Auch der Neubau unserer Warenanlieferung und unseres Call Centers im laufenden Betrieb hat bestens funktioniert, und es ist zu keinerlei Betriebsunterbrechung gekommen. Ohne Unterstützung der Projektplattform MoMo wäre dies sicherlich nicht möglich gewesen.

Nach dem Projekterfolg der General-

unternehmerleistung des Hauptverwaltungsgebäudes TC war der Erfolgsdruck für die nächste Bauphase Gebäude D sehr hoch. Konnte die Projektgruppe der T.O.C. diesem Erfolgsdruck gerecht werden, und was hat Sie persönlich besonders positiv beim Projekt Gebäude D überrascht?

Matthias Krumpel: *Wir hätten uns nicht noch einmal für die T.O.C. entschieden, wenn wir nicht mit dem Ergebnis im Hauptgebäude so zufrieden gewesen wären. Die schon sehr hohe Leistung im Hauptgebäude wurde aber beim zweiten Projekt*

noch einmal übertroffen. Die Ideen, die das Projektteam der T.O.C. für das Gebäude D hatte, haben unsere Erwartungen mehr als übertroffen. Besonders hervorzuheben ist hier sicher der neue zentrale Treffpunkt die Lounge im Erdgeschoss und die Raum-in-Raum Besprechungsräume im 1.OG. Derartige Einrichtungen findet man sicher so schnell in keinem Bürogebäude wieder.

Vielen Dank für das Gespräch!





DI Tanja Divoky
Senior Consultant
T.O.C.

“Unser Vorteil lag darin, dass wir auf die Erfahrungen im TC Gebäude zurückgreifen konnten.”

Tanja Divoky

Frau DI Divoky, Sie waren wie bereits im ersten Bauabschnitt Drei Campus Verwaltungsgebäude TC als Teilprojektleiterin in der Generalunternehmer Leistung der T.O.C. neben der sehr wichtigen Budgetverfolgung und Einhaltung der gesetzten Zeitpläne, für die Koordination sämtlicher Gewerke und Bauleistungen in allen Bauabschnitten und Gebäuden der Hutchison Drei Austria verantwortlich.

Welche neuen Herausforderungen und baurelevanten Überraschungen mussten Sie und Ihr Team im neuen Bauabschnitt meistern?

Tanja Divoky: *Eine neue Herausforderung war sicherlich die Koordination von Lüftung und Elektro, da in diesem Gebäude sämtliche Installationsleitungen nicht wie üblich hinter einer abgehängten Decke versteckt, sondern diese sichtbar an der Decke entlang geführt wurden. Der rein technischen Funktion wurde somit ein gestalterischer Aspekt voran gestellt.*

Generell ist zu sagen, dass die bauliche Logistik mitunter die größte Herausforderung darstellte, da die Sanierungsmaßnahmen wortwörtlich vom Dach bis zum Keller reichten und diese Maßnahmen während des laufenden Betriebs durchgeführt werden mussten.

Neben der Einhaltung des Zeitplans musste also sichergestellt werden, dass auch der tägliche Gang in die Kantine,

sowie das Rechenzentrum über die ganze Bauphase hinweg intakt blieben. Bei den Umbaumaßnahmen Gebäude D gab es einige Überraschungen im Bereich Brandschutz und Statik. Wie konnten Sie diese Probleme lösen, ohne das sportliche Budget zu sprengen?

Tanja Divoky: *Unser Vorteil lag darin, dass wir auf die Erfahrungen im TC Gebäude zurückgreifen konnten. Damit haben wir vermeintliche Überraschungen frühzeitig erkannt und konnten damit auch das Budget einhalten.*

Das Gebäude D verbindet Bestands-substanz mit einer hohen Vorgabe an ein visionäres neues Office-Konzept für Drei im Bereich Recreation Areas, Lounge und Meeting Points.

Worin lag aus Ihrer Sicht die besondere Herausforderung in diesem Projekt?

Tanja Divoky: *Eine besondere Herausforderung war sicherlich alle Beteiligten von diesem sehr industriell anmutenden aber doch sehr farbenfrohen Konzept zu überzeugen und jeden zwischen-durch aufkommenden Zweifel mit Überzeugungskraft zu beseitigen.*

Eines unserer Mottos auf der Baustelle war: „Am Ende wird alles gut“ und ich denke das Ergebnis spricht für sich!

Vielen Dank für das Gespräch!



Markus Korbek
Prokurist, Senior Consultant
T.O.C.

„Die Projektplattform MoMo ist in der Kommunikation ein einzigartiges Tool, das den Bedürfnissen des Kunden individuell angepasst wird.“

Markus Korbek

Als Projektleiter der T.O.C. waren Sie maßgeblich für den Projekterfolg der Phase I Verwaltungsgebäude TC am Standort Drei Campus verantwortlich. Die Herausforderung, den hohen Ansprüchen des Bauherrn wieder gerecht zu werden, kann Fluch und Segen zugleich sein. Wie konnten Sie mit Ihrem Projektteam T.O.C. und den inzwischen erfahrenen Projektverantwortlichen der Drei Peter Haupt und Matthias Krumpel die Herausforderungen im Projekt Gebäude D erfolgreich meistern?

Markus Korbek: *Durch die Phase I kannten wir vor allem die Anforderungen und Erwartungen, die wir dann gemeinsam in einem einzigartigen neuen Büroabschnitt verwirklicht haben. Vorab haben wir viel Überzeugungsarbeit zu unserem Konzept leisten müssen, das uns dann gemeinsam zum Erfolg brachte.*

Was waren im Bauabschnitt Gebäude D die neuen Herausforderungen und welche Erfolgsfaktoren waren für Sie als Projektleiter entscheidend um



die Erfolgsgeschichte Drei Campus vorschreiben zu können?

Markus Korbek: *Die größte Herausforderung war es aus einer unscheinbaren Fläche das herauszuholen, worauf wir jetzt sehr stolz sind. Wichtig für uns war es, der alten Hochregallagerhalle, die in den 90ern zu einem Büro umgebaut wurde, den Spirit unseren Kunden zu verleihen und für die Drei und Wien eine einzigartige Bürofläche herzustellen.*



T.O.C. war im Gebäude D wieder als Generalplaner und Generalunternehmer für das Budget von mehreren Millionen Euro verantwortlich. Auch im Gebäude D konnten viele Budgetposten auf Grund von Projekterfahrungen aus ähnlichen Projekten der T.O.C. nur geschätzt werden. Wie im Projekt TC Hauptverwaltung ist es auch beim Umbauprojekt Gebäude D dem T.O.C. Team gelungen, die erstellten Budgetvorgaben einzuhalten. Wie stolz sind Sie persönlich auf das Team und den neuerlichen Projekterfolg?

Markus Korbek: *Ich bin sehr stolz auf unser Team, denn wir haben es geschafft nicht nur das zu erwartende Umbauaufkommen zu schätzen und die Kosten einzuhalten, sondern auch viele unvorhergesehene versteckte Mängel innerhalb des Budgets zu beseitigen.*

Sie haben im Projekt D neben den bewährten T.O.C. Tools zum Change Management Prozess und zur Mitarbeiterakzeptanz die Projektplattform der T.O.C. MoMo eingesetzt.

Worin liegt für den Bauherrn, respektive

Projektsteuerung der Vorteil im Einsatz der Projektplattform MoMo?

Markus Korbek: *MoMo ist in der Kommunikation ein einzigartiges Tool, das den Bedürfnissen des Kunden individuell angepasst wird. Diese hilft uns Nutzer individuell anzusprechen und über jegliche Vorhaben zu informieren und auch Feedback zu den einzelnen Projektphasen einzuholen.*

Vielen Dank für das Gespräch!



Herr Hofbauer, Sie waren bei RBI Leasing verantwortlich für die Finanzierung und Freigabe der Rechnungen aller durchgeführten Leistungen der T.O.C. im Bereich Bau Gebäude D. Somit waren Sie direkter Auftraggeber und Ansprechpartner der T.O.C. im Projekt. Konnte die T.O.C. die gesetzten Budgetvorgaben und Bauzeitenpläne einhalten, respektive die gesetzten Ziele erreichen?

Peter Hofbauer: *Wesentliche Eingriffe in bestehende Gebäudesubstanzen, wie sie auch hier erfolgt sind, sind immer mit einem gewissen Ri-*

siko und Unsicherheitsfaktor verbunden, auch wenn im Vorfeld eine sehr gute Planung erfolgt ist. Hier haben wir in bewährter Weise wie auch bereits beim TC Gebäude auf das Know-how von T.O.C. gesetzt und vertraut. Die in T.O.C. gesetzten Erwartungen wurden voll und ganz erfüllt, und alle Termine konnten eingehalten werden. Unerwartete Herausforderungen und veränderte Sachverhalte, die bei einem solchen Bauvorhaben immer auftreten, wurden als Chance genutzt, weitere sinnvolle Maßnahmen umzusetzen und in die bestehenden Planungen

und Vorgaben zu integrieren, auch wenn dies meistens die Gefahr einer Kosten- und Zeitplanüberschreitung in sich birgt. Es wurden aus meiner Sicht somit die gesetzten Ziele nicht nur erreicht, sondern aufgrund der sehr guten Zusammenarbeit aller bei Weitem übertroffen. Auf die Einhaltung von Budget und Zeitplan wurde dabei immer großer Wert gelegt. Beide wurden letztlich plangemäß umgesetzt.

Sie haben die Umbaumaßnahmen im Hauptverwaltungsgebäude TC gesehen und direkt die wundersame



Peter Hofbauer
Vertrieb Projekte und Sonderfinanzierungen Ö+I | Vertrieb & Produktmanagement Österreich
RBI Leasing GmbH

„Die Zusammenarbeit mit Hutchison Drei Austria und T.O.C. war und ist von gegenseitiger Wertschätzung und Offenheit geprägt.“

Peter Hofbauer

Verwandlung Gebäude D am Standort Drei Campus sehr intensiv mitverfolgen können. Wie war aus Ihrer Sicht die Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber Drei einerseits und dem Projektverantwortlichen der T.O.C. andererseits?

Peter Hofbauer: *Die Zusammenarbeit mit Hutchison Drei Austria und T.O.C. war und ist von gegenseitiger Wertschätzung und Offenheit geprägt. Die für die Entscheidung erforderlichen Projektunterlagen wurden von T.O.C. in einer Qualität aufgearbeitet, auf deren Basis die erforderlichen Entschei-*

dungen effizient und rasch erfolgen konnten. Dies war auch ein essentieller Punkt, damit alle Vorgaben eingehalten werden konnten.

Der Gebäudekomplex D ist nun fertig gestellt. Wie sind Sie mit dem Ergebnis zufrieden, und konnten die Leistungen der T.O.C. überzeugen?

Peter Hofbauer: *Das Endergebnis des Objektes D - wie auch bereits im TC Gebäude - gefällt mir sehr gut, und ich bin persönlich mit dem Ergebnis zufrieden. Wichtig für uns als Leasinggeber ist, dass sich un-*

ser Kunde, der ja die Räumlichkeiten nutzt, wohlfühlt und ich merke jedes Mal, wenn ich einen Termin bei Drei vor Ort habe, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dies so empfinden. T.O.C. hat es - unter den sehr herausfordernden Bedingungen eines weiterlaufenden Betriebs - ermöglicht, eine Atmosphäre zu schaffen, die ein angenehmes Arbeitsklima bietet, aber auch effizientes und zielgerichtetes Arbeiten zulässt.

Vielen Dank für das Gespräch!



Sylvia Holzmüller
Vertrieb Projekte und Sonderfinanzierungen Ö+I, Vertrieb u. Produktmanagement Ö Abteilungsleitung
RBI Leasing GmbH

„T.O.C. hat es geschafft, die Vorgaben und Visionen unseres Leasingnehmers durch eine optimale Bedarfsermittlung vollständig zu erfüllen.“

Sylvia Holzmüller



Frau Dr. Holzmüller, Sie sind bei der Raiffeisen Leasing verantwortlich für ein Finanzierungsvolumen von rund € 120 Mio. pro Jahr. Wie würden Sie als Abteilungsleiterin und direkte Auftraggeberin der T.O.C. die erbrachte Bauleistung in Qualität und Professionalität beurteilen?

Sylvia Holzmüller: Während des gesamten Planungs- und Bauprozesses hatten wir als Leasinggesellschaft den Eindruck, dass alle Beteiligten sehr professionell miteinander umgegangen sind. Durch intensive Kommunikation und Information über die einzelnen Projektfortschritte bereits ab dem frühen Planungsstadium konnten auftretende Fragen und Themen zur Zufriedenheit aller Beteiligten sehr rasch und professionell gelöst werden.

Unsere ersten Gespräche haben vor dem Umbau im Bestandsgebäude

stattgefunden. Ich habe die Räumlichkeiten etwas dunkel und wenig transparent in Erinnerung. Umso überraschter war ich über das Erscheinungsbild nach den Bauarbeiten. Die Räumlichkeiten bieten nun eine Offenheit und erscheinen – aufgrund vieler Glaswände – sehr hell.

Als Leasinggeber ist uns natürlich besonders wichtig, dass sich unser Kunde im Gebäude wohlfühlt. Das neue Bürokonzept wurde umfassend auf die Bedürfnisse von Drei abgestimmt. Die Transparenz der Räumlichkeiten unterstreicht die offene Kommunikation und Kreativität von Drei. Außerdem spiegelt sich eine optimale Bauleistung auch im Verkehrswert der Liegenschaft wieder, was für uns als Leasinggesellschaft sehr entscheidend ist. Ich bin überzeugt, dass das Baukostenbudget

bestmöglich in die Bestandsgebäude investiert wurde und der Wert der verkehrsgünstig gelegenen Immobilie erheblich gesteigert werden konnte. Daher kann ich die hohe Qualität und Professionalität der Bauleistung nur bestätigen.

Wie gefällt Ihnen persönlich das Ergebnis der Umbaumaßnahmen des Gebäudes D, und könnten Sie sich vorstellen auch in solch einem Arbeitsumfeld zu arbeiten?

Sylvia Holzmüller: Das Gebäude macht nach den Umbaumaßnahmen einen modernen, hellen und offenen Eindruck. Die transparente Gestaltung wirkt sich bestimmt sehr positiv auf die Zusammenarbeit und Kommunikation der Mitarbeiter aus. Sie passt sehr gut



zur dynamischen Unternehmenskultur von Drei.

Beeindruckt haben mich die neu gestalteten Kommunikationsräume mit dem letzten Stand der Konferenztechnik. Auch die Erholungs- und Rückzugsbereiche wurden sehr ansprechend gestaltet. Besonders gut gelungen finde ich die Einbeziehung der Gartenbereiche. So können Meetings mit WLAN auch im Freien stattfinden. Es wurden die Rahmenbedingungen für eine hohe Flexibilität der Mitarbeiter geschaffen, was zu einer höheren Zufriedenheit, mehr Kreativität und besseren Arbeitsleistungen führen wird.

Ich glaube, jeder wünscht sich so ein Arbeitsumfeld!

Frau Dr. Holzmüller, würden Sie bei ihrem nächsten Finanzierungsprojekt

wieder die T.O.C. Gruppe als Auftragnehmer beauftragen und wenn ja, warum?

Sylvia Holzmüller: Da mit Bauprojekten fast immer auch schwierige Situationen und Risiken verbunden sind, wünschen wir uns als Leasinggeber natürlich einen professionell agierenden Projektpartner.

Bei den Umbauarbeiten im Headquarter von Drei hatten wir den Eindruck, dass die T.O.C. Gruppe viel Projekterfahrung mitbringt und auf zahlreiche Referenzprojekte zurückblicken kann. In schwierigen Situationen konnte stets sehr rasch eine für alle Beteiligten zufriedenstellende Lösung gefunden werden.

In den Vergabeprozessen und Verhandlungen der Gewerke war T.O.C. sehr erfolgreich. Das hat zu einer op-

timalen Ausbauqualität geführt. Dies war sicher auch das Resultat einer sehr genauen Planung, in die sowohl wir als Leasinggeber als auch Drei laufend einbezogen wurden.

T.O.C. hat es geschafft, die Vorgaben und Visionen unseres Leasingnehmers durch eine optimale Bedarfsermittlung vollständig zu erfüllen.

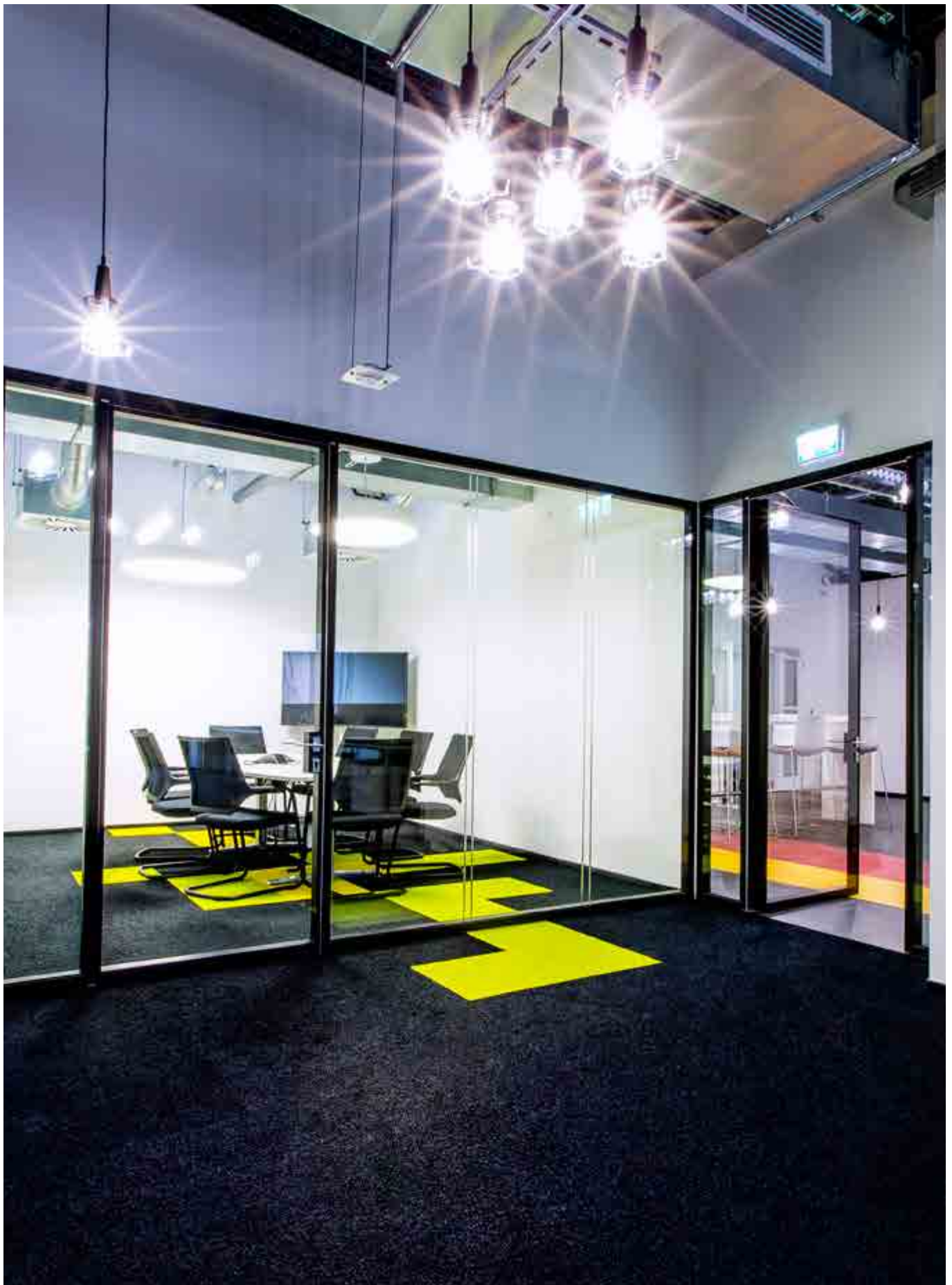
Als Leasinggebergesellschaft ist eine Einhaltung des Baukostenbudgets natürlich besonders wichtig. Bei gegenständlichem Bauprojekt konnten sowohl die zeitlichen als auch die budgetären Vorgaben zu 100 % eingehalten werden.

Selbstverständlich würden wir daher gerne wieder die T.O.C. Gruppe beauftragen.

Vielen Dank für das Gespräch!

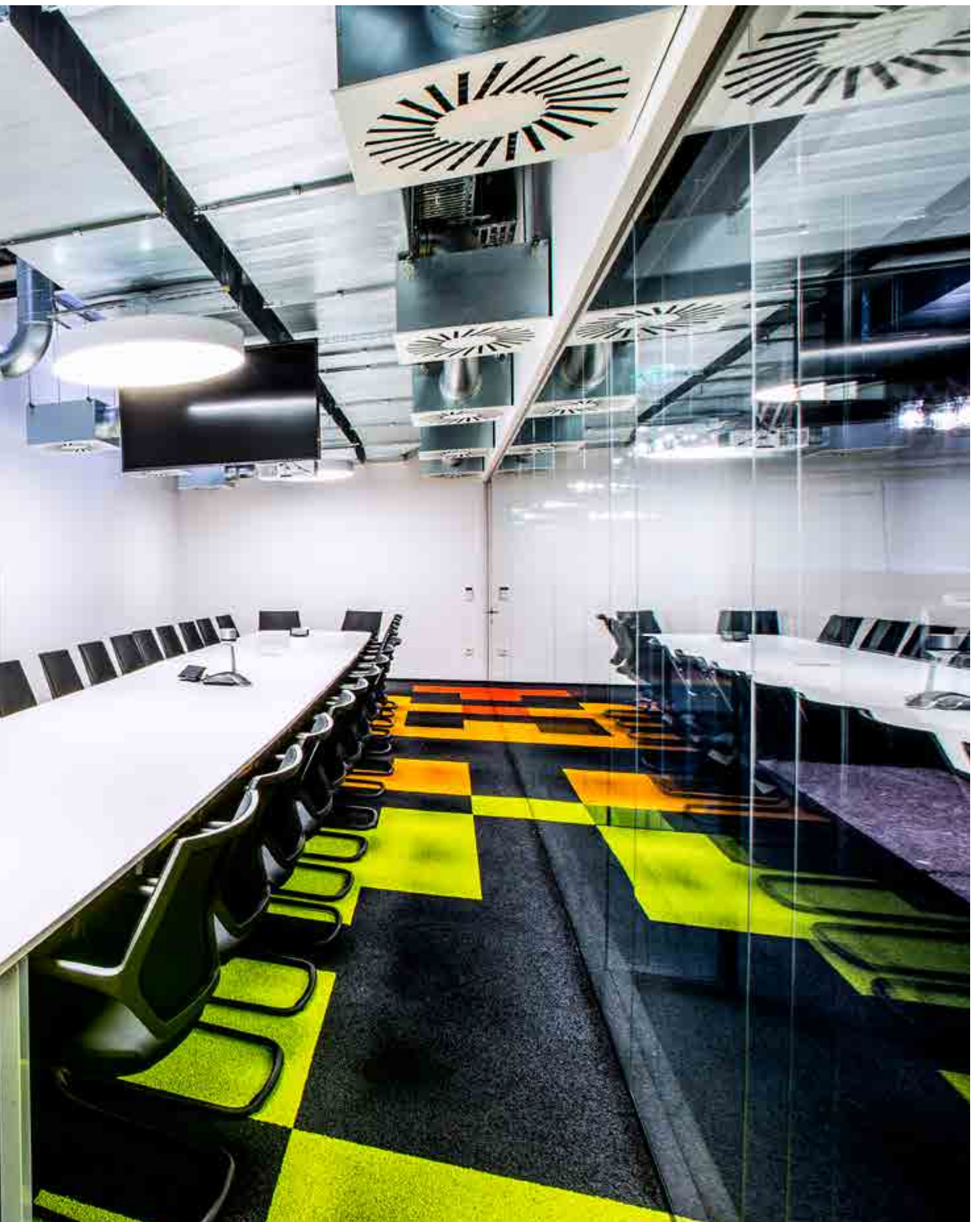






















Beratungsleistung T.O.C.

- Bedarfsermittlung
- Organisationsberatung
- Entwicklung Flächen- und Funktionsprogramm
- Erarbeitung Raumbuch
- Change Management
- Unterstützung Standortsuche
- Unterstützung Standortvergleich/Standortentscheidung
- Projektsteuerung und Projektkoordination
- Belegungs- und Layout-Planung
- Massenermittlung und Ausschreibungserstellung
- Ausschreibungssteuerung
- Generalplanerleistungen
- Generalunternehmerleistungen
- Architekturplanung
- Entwurfsplanung
- Ausführungsplanung
- Entwicklung Medientechnik-konzept
- Unterstützung IT-Planung
- Baucontrolling
- Umzugsmanagement



PROJEKT-TIMELINE

2015

- Ausführungsplanung
- Beginn Ausbau Bauteil 2
- Baucontrolling
- Baumanagement
- Change Management
- Umzugsmanagement
- **to be continued**



t.o.c
Tecno Office Consult



Währinger Straße 48, A-1090 Wien
Tel.: +43 1 3191281, Fax.: +43 1 319 12 07
office@tecno.at, www.tecno.at

