

SCHMALES BUDGET – GROSSE WIRKUNG

Moderne Bürokonzepte sind nicht den reichen Weltkonzernen vorbehalten. SOS Kinderdorf zeigt vor, wie ein Standortwechsel mit überschaubarem Budget Vorteile bringt. AUTOR: MICHAEL NEUBAUER



Fotos: T.O.C. Markus Korbelt

Von der Standortsuche bis zur Konzeption des neuen Offices vertraute SOS Kinderdorf International Beratern – mit Erfolg, wie sich nun zeigen lässt.

Für Christiane Beurle, Head of Sponsoring Sponsorship Services bei SOS Kinderdorf International, war von Anfang an klar: „Ohne Hilfe von außen wird das nicht gehen. Wir mussten ja nicht nur bloß übersiedeln. Wir wollten die Gelegenheit nutzen und unsere zwei Standorte auf einen zusammenziehen. Dabei sollte das Ganze so rasch und reibungslos wie möglich über die Bühne gehen.“ Gleichzeitig sollte das neue Büro auf modernste Kommunikationsanforderungen upgedradet werden. Eine Sanierung der alten Liegenschaft war keine Alternative. „Das wäre zu teuer gekommen. Das wäre unwirtschaftlich gewesen“, betont Beurle und verweist auf den Status einer auf Spenden und Förderungen angewiesenen Organisation. „Hier müssen wir besonders sensibel vorgehen. Das sind wir unseren Unterstützern schuldig. Dieses Projekt neben meinen anderen vielfältigen Aufgaben zusätzlich zu betreuen wäre nicht professionell gewesen.“ Das alte Büro in der Billrothstraße war in einem adaptierten Wohnhaus untergebracht. „Wir hatten viele Gänge und viele Lagermöglichkeiten. Es entsprach aber nicht mehr modernen Anforderungen einer offenen Büroarchitektur für rund 75 Mitarbeiter!“

Unterstützung fand Beurle in Ewald Stückler und seinem Team von Tecno Office Consult (T.O.C.). „Wir hatten einander bei einem anderen Projekt kennengelernt“, so Beurle – der Kontakt war rasch wieder hergestellt und die

Rahmenbedingungen abgesteckt. Auf die Frage, „ob sich eine NGO einen derartigen Partner auch leisten könne“, antwortet Beurle mit einem Schmunzeln: „Alle Partner, die mit uns arbeiten, müssen uns finanziell entgegenkommen. Und sie tun dies in der Regel auch gerne.“

T.O.C. wurde mit der Suche nach einem Leadmakler, der Analyse und Entwicklung des zukünftigen Flächenbedarfs, dem Innenarchitekturkonzept, den Mietvertragsverhandlungen, dem Innenausbau bis hin zum Umzugsmanagement betraut. Das heißt aber nicht, dass sich SOS Kinderdorf International nicht stark eingebracht hätte. „Wir hatten ganz klare Vorstellungen entwickelt. Unser intern erarbeiteter Kriterienkatalog wurde in das Bürokonzept aufgenommen. Die im Haus erarbeiteten Brandvorgaben sind in das Interior-Design-Konzept eingeflossen.“ Entwickelt wurde ein neues Bürokonzept mit belebten Mittelzonen, einer hohen Transparenz durch Glaselemente und einem stimmigen Farbkonzept.

Knapp drei Monate nach Projektstart war vom Leadmakler Remax Commercial der neue Standort in Wien-Brightenau gefunden und nach Vertragsabschluss konnte mit dem Ausbau begonnen werden. „Ausschlaggebend für die Entscheidung Pier 50 waren unseres Erachtens die Lage des Objekts mit der unmittelbaren Nähe zur Wiener Innenstadt, verbunden mit der sehr guten Verkehrsanbindung und der hervorragenden Infrastruktur des

Hauses“, ist Thomas Krischke, Geschäftsführer der KGAL Asset Management Österreich und somit der Eigentümervertreter, überzeugt. „Ein sicherlich weiterer Grund war mitunter der bestehende gute Mietermix.“

Beim Ausbau des 2.000 m² großen Objektes, der vom Vermieter durchgeführt wurde, war T.O.C. als Baukoordinator zwischengeschaltet. „Damit war es für uns schwer, als Auftraggeber den Überblick zu bewahren. Für uns wäre es sinnvoller gewesen, den kompletten Innenausbau durch T.O.C. durchführen zu lassen. Damit wären sowohl die Qualität der Bauausführung wie auch die besprochenen Zeitpläne und Kostenaufteilung besser eingehalten worden“, sieht Beurle ein Optimierungspotenzial – blickt aber dennoch zufrieden auf die Zusammenarbeit mit T.O.C. und den ausführenden Baufirmen zurück. Rundum zufrieden ist Krischke: „Bereits in der Anfangsphase nach Vorlage der ersten Layoutpläne war klar, hier entsteht ein kleines Schmuckkästchen. Und diese präsentieren wir gerne als Musterflächen im Pier 50.“

Bei einer Standortverlegung sind drei Dinge wesentlich: Die Einhaltung der Zeitpläne, das Einhalten der Budgetpläne und die Mitarbeiterakzeptanz. „Wir haben alle drei Ziele erreicht“, resümiert Beurle und hat damit den Beweis geliefert, dass auch kleine NGOs oder ähnliche Institutionen mit einem Umzug Kosten sparen und die Produktivität erhöhen können. ■

MILLENNIUM TOWER: BESTE AUSSICHTEN FÜR 2011

Wiens erste Adresse an der Waterfront setzt auf Qualität in allen Belangen.



Foto: Millennium Tower Verwaltungs- und Service-Ges.m.b.H.

Aufbruchstimmung in und rund um den Millennium Tower an der „Wiener Waterfront“: Rekordumsätze im Einkaufszentrum, kräftig wachsende Auslastungszahlen im Büroturm und ein Hotelprojekt machen nicht nur den Eigentümern dieser Immobilie Freude.

Die Wiener Millennium City mit ihrem Einkaufs- und Entertainmentcenter und dem Büroturm ist voll in Fahrt gekommen: Der zyklus-bedingte Leerstand im höchsten Gebäude von Österreich, dem Millennium Tower, dürfte absehbar auf lange Zeit wieder der Vergangenheit angehören. Aufgrund der langen Mietverträge im Tower und der durch die Wirtschaftskrise verursachten Sparkurse der meisten Unternehmen sind im Vorjahr vergleichsweise einige Flächen frei geworden.

Und die haben sich ganz gegen den Branchentrend sofort wieder zu füllen begonnen – und das mit prominenten neuen Firmennamen. Schon im kommenden Jahr sollte der Tower bereits wieder zu 100 Prozent vermietet sein. Das wäre dann wohl ein Vermietungsrekord für Österreich. Die Tower-Manager überlassen diesen angepeilten Erfolg freilich nicht dem Zufall, sondern haben ein ehrgeiziges und wohl auch finanziell aufwändiges Investmentprogramm gestartet. Allein im Laufe dieses Jahres werden siebenstellige Eurobeträge in die Qualität investiert, sagt Millennium Tower Geschäftsführer Gerald Liebscher im Interview.

Das beginnt schon am Weg vom Auto in der Garage in den Büroturm, wo ein hochwertiges Ambiente ganz vergessen lässt, dass es sich eigentlich um den Garagen-

eingang handelt. Auch der Zugangsbereich im Tower selbst wird neu gestaltet und künftig eine hochwertige Business-Lounge darstellen. Das Beste aber ist: Schon im nächsten Jahr könnte es im Millennium Tower ein qualitativvolles Hotel in Dreistern-Plus-Bereich geben.

Zwischen 90 und 140 Zimmer könnte das Hotel umfassen – derzeit gibt es sogar zwei Interessenten dafür. In jedem Fall wäre so ein Hotel ein weiterer Qualitätszugewinn für den Büroturm. Aber auch in der mit dem Tower verbundenen Millennium City mit ihrem Einkaufs- und Entertainmentcenter tut sich so einiges.

Der neu gestaltete Food-Court rund um das größte Kinocenter Österreichs, das sich auch hier befindet, die neu gestalteten Sanitäreanlagen, neue Shops und Lokale und forcierte Werbeaktivitäten: Sie alle haben dazu beigetragen, dass die Millennium City mittlerweile bereits zur Nummer zwei unter den Wiener Einkaufszentren aufgestiegen ist.

Sowohl beim Umsatz als auch bei den Besucherzahlen verzeichnete das Unternehmen einen Rekord: Im Vorjahr besuchten mit 15,65 Millionen um 4,3 Prozent mehr Gäste den Unterhaltungstempel als 2009. Im Jahresvergleich gestiegen sind auch die Umsatzzahlen - nämlich um 9,6 Prozent. Vor allem die Sommermonate ließen die Kassen in der Millennium City klingen. Im Juni lag der Umsatz um 16 Prozent über dem Niveau von 2009, im Juli sogar um 22 Prozent. Auch das Weihnachtsgeschäft ist gut gelaufen. Und dabei wird ein weiteres Highlight hier erst zu Ostern den Betrieb aufnehmen: Ein Family-Entertainment-Center, das in Wien neue Qualitätsmaßstäbe setzen wird.

DER MILLENNIUM TOWER IM ÜBERBLICK

- Gesamtfläche: ca. 43.000 m²
- Kleinste vermietbare Einheit: ca. 160 m²
- Regelgeschosßfläche: ca. 900 m²
- 24 Stunden / 7 Tage bewachte Zutrittskontrolle, Portierdienst und Facility Management im Gebäude
- Videoüberwachung an wichtigen Eingängen
- 2.300 Parkplätze
- 9 Hochgeschwindigkeitslifte in die Bürogoschoße
- Individuell regulierbare Vollklimatisierung

VERKEHRSANBINDUNG

- U-Bahn: U6 Station Handelskai
- S-Bahn: S1, S2, S3, S4, S6, S7, S9, S15, S45
- Autobus: 5A, 11A

KONTAKT

Millennium Tower
Handelskai 94-96, 1200 Wien
Tel: +43 1 2400 0 - 1016 (Martina Molt)
Fax: +43 1 2400 0 - 1020
E-Mail: office@millenniumtower.at
Website: www.millenniumtower.at



Ein neues Entrée sorgt ab 2011 für noch mehr Business-Flair.



Top-Aussichten garantiert: Die Büros im Millennium Tower.

Foto: Heil Büromöbel GmbH