

Der lange Weg zum neuen Domizil

Standortsuche. Das richtige Vorgehen bringt nicht nur höhere Zufriedenheit mit dem neuen Büro, sondern hilft mitunter auch Kosten zu sparen.

VON WOLFGANG POZSOGAR

Euro Plaza, Millennium Tower, Viertel Zwei und Dutzende weitere große und kleine Office-Center buhlen derzeit in Wien um neue Mieter. Bei der Entscheidung für einen neuen Standort haben Unternehmen also die Qual der Wahl und das im wahrsten Sinn des Wortes. Die Standortevaluierung sei harte Arbeit, bei der Dutzende von Kriterien berücksichtigt werden wollen, sagt Ewald Johannes Stücker, der mit seiner Tecno Office Consult Betriebe bei der Standortsuche berät. „Das beginnt bei den Soft Facts: Grünzone, Fahrradabstellräume, öffentliche Verkehrsanbindung, Infrastruktur vor Ort, Eingrenzungen auf Bezirke sind nur einige Beispiele dafür.“

Offt vergessen: Nebenräume

Seine Arbeit fängt mit einer genauen Analyse der Bedürfnisse und Ansprüche des Unternehmens an: „Was soll mit dem neuen Standort erreicht werden, sollen die Kosten gesenkt, das Image verbessert werden, will man sich auf Wachstum vorbereiten, ist die Lage wichtig?“ All diese Fragen müssen in Ge-

sprächen mit der Geschäftsleitung erörtert, in eine Matrix eingetragen und gewichtet werden. Eine wesentliche Rolle selbst bei kleineren Unternehmen spielt die Umsetzung des Raumbedarfs am künftigen Domizil. Zu diesem Zweck setzt man sogenannte Raum- und Funktionsprogramme ein, die sämtliche Flächen enthalten sollten, die das Unternehmen jetzt und voraussichtlich in der Zukunft brauchen wird.

Nachhaltigkeit und Infrastruktur

Damit wird einmal vermieden, dass man – ein häufiger Fehler bei der Standortevaluierung – auf Nebenräume wie Lager oder Teeküche ganz oder teilweise vergisst. Was Geld kostet, „denn dann muss in der neuen Immobilie sofort wieder in zusätzliche Flächen investiert werden“. Vor allem aber lässt sich mit dem Softwareprogramm simulieren, wie das Bürokonzept des Unternehmens bei dem ins Auge gefassten Objekt realisierbar ist. Fast immer zeigen sich dabei verblüffende Ergebnisse: Im Objekt A sind für ein und dasselbe Bürokonzept beispielsweise 1000, im Objekt B 1300 Quadratmeter notwendig.

Hauptsächlich mit dem eigenen Team hat Rank Xerox die Suche nach einem neuen Domizil durchgeführt. Aber auch hier ging man professionell vor, erzählt die stellvertretende Generaldirektorin, Sandra Kolleth. Es wurden in der ersten Phase verschiedene Standorte grob evaluiert. Am Schluss blieben drei Projekte übrig: Euro-Plaza, ein Projekt neben dem Millennium-Tower und das Viertel Zwei, auf das letztlich die Wahl fiel.

Den Ausschlag für das Businesscenter an der Donau gaben mehrere Faktoren: „Ein wesentliches Kriterium war die Zertifizierung als nachhaltiges Blue Building, aber auch unserem Flächenbedarf, unserem Bedürfnis nach Kommunikations- und Repräsentationsflächen hat dieses Projekt am besten entsprochen“, berichtet Kolleth. Die U-Bahn vor der Haustür, die von den meisten Mitarbeitern benutzt wird, das Ambiente und die Infrastruktur waren weitere Pluspunkte. Heute, bald zwei Jahre nach der Übersiedelung, wird bei Rank Xerox die Entscheidung nicht bereut: „Wir sind hier sehr zufrieden“, sagt Kolleth.

Realitätsnahe Simulation

Noch eines wesentlich größeren Aufwands bedarf die Standortsuche bei großen Institutionen. Für den Neubau der Wirtschaftsuni-

versität Wien etwa wurden dreizehn mögliche Standorte unter die Lupe genommen. Das Grundprinzip war aber auch hier ähnlich: Die Erreichbarkeit mit U-Bahn etwa stellte ein wesentliches Entscheidungskriterium dar. Besonders wichtig waren auch die Bebauungsmöglichkeiten. Für die in die engere Auswahl gekommenen Grundstücke entwickelte man sogar individuelle Architekturmodelle, um die Möglichkeiten der Bebauung realitätsnah zu simulieren.

Wider die Gerüchteküche

Bei solchen großen, aber auch bei den meisten kleineren Projekten werden Mitarbeiter in die Standortevaluierung nur dann eingebunden, wenn es ums Erfassen ihrer Erwartungen und Anforderungen geht. Bei Rank Xerox etwa waren sie bei der Festlegung des Anforderungskatalogs dabei. Nach der Grobentscheidung führte das Unternehmen Rohbaubesichtigungen und andere Veranstaltungen mit den Mitarbeitern durch. Die eigentliche Entscheidung wurde schließlich von einem kleinen und versierten Kernteam getroffen. Ein wichtiger Punkt sei jedenfalls die laufende Information aller Mitarbeiter über den Prozess: „Sonst beginnt es in der Gerüchteküche zu brodeln und das kann extrem schädigend für den Betrieb sein.“

Suchstrategien

Ein **unabhängbares Instrument** bei der Standortsuche ist der Kriterienkatalog, in dem die einzelnen Punkte je nach Wichtigkeit gelistet werden:

- ▶ Kosten,
- ▶ Flächenbedarf,
- ▶ Nachhaltigkeit des Gebäudes,
- ▶ öffentliche Verkehrsanbindung,
- ▶ Infrastruktur.

Die **Mitarbeiter** sollten laufend über den Auswahlprozess unterrichtet werden.

Bei Bedarf erhalten Unternehmen bei ihrer Standortsuche auch Unterstützung von öffentlichen Institutionen. Dazu gehören etwa die Wirtschaftsagentur Wien, Ecoplus in NÖ, TMG in OÖ oder die Wibag im Burgenland.

➔ WEITERE INFORMATIONEN UNTER
www.wirtschaftsagentur.at, www.ecoplus.at, www.tmg.at, www.wibag.at



Das „Biz Zwei“ ist eines von sechs neuen Büroprojekten im Viertel Zwei am Standort Wiener Krieau.