

Office Performance

Die Chance in der Krise – reduzieren Sie die Blindleistungen Ihrer Büroinfrastruktur!

Das Wirkungsmodell



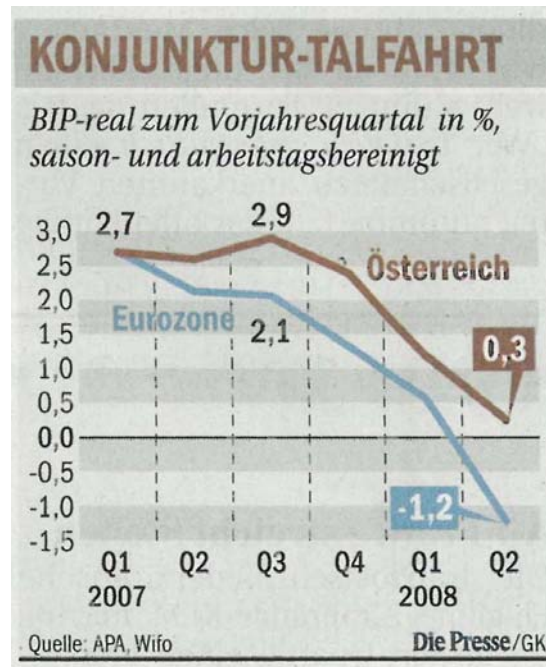
Mag. Karl Friedl

Agenda

- **Die Krise als Chance**
- **Office Performance – das Wirkungsmodell**
- **Zwei Hebel zur Effektivität und Effizienz**
- **Performancefaktoren für Raum und Services**
- **Fazit**

Allgemeine Wirtschaftslage

Konjunktur-Talfahrt



Blindleistung und Scheinleistung



Blindleistung ist ein Begriff aus der Elektronik. Er beschreibt den Teil des Stromes, welcher nicht für den eigentlichen Antrieb genutzt wird, sondern zum Aufbau der Verbindung zwischen Verbraucher und Erzeuger, also für die Infrastruktur notwendig ist – er ist zu minimieren.

Ableitung Natur: „Survival Of the Fittest“



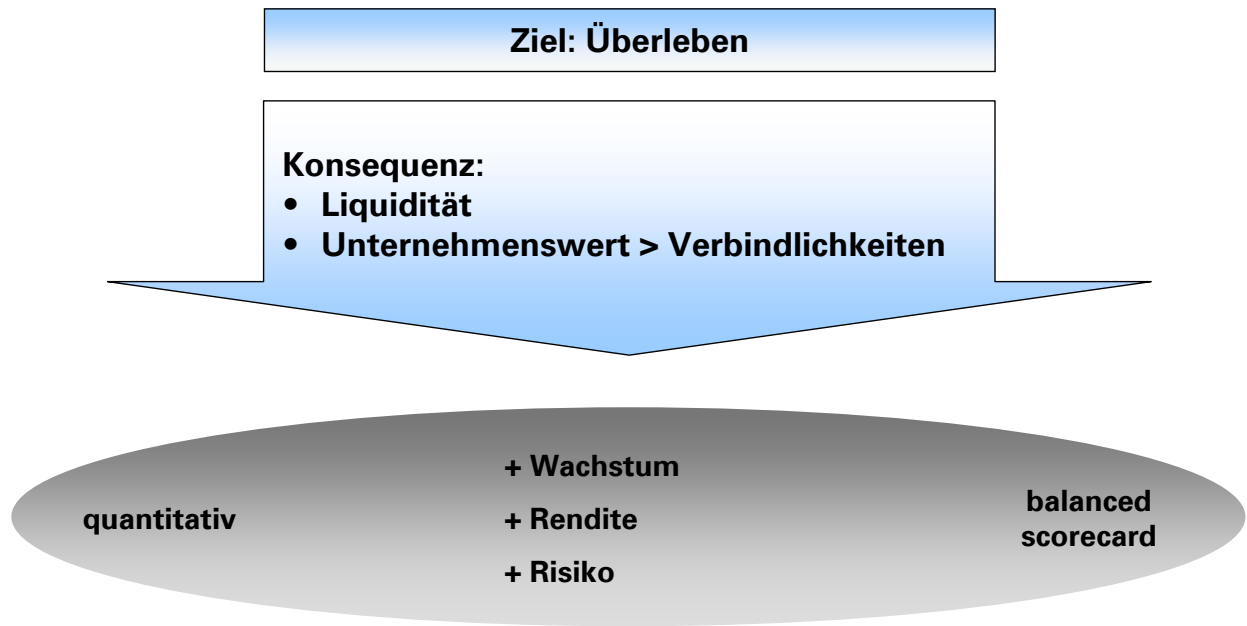
Charles Robert Darwin:

In der Natur überlebt das System am besten, das die höchste Fähigkeit hat, sich an (immer schneller) verändernde Rahmenbedingungen anzupassen.

Organisationen

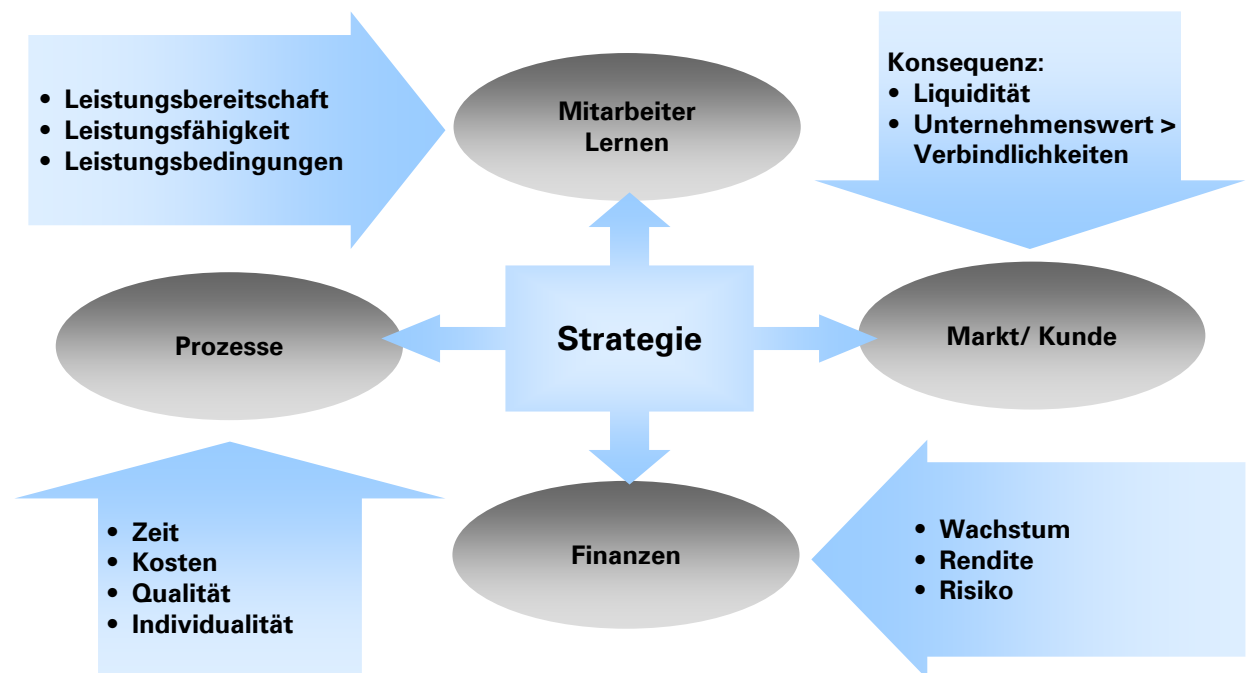
werden sich in Zukunft fundamental ändern müssen, um den neuen wirtschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen gerecht zu werden.

Strategie – Steigerung der Unternehmenswerte



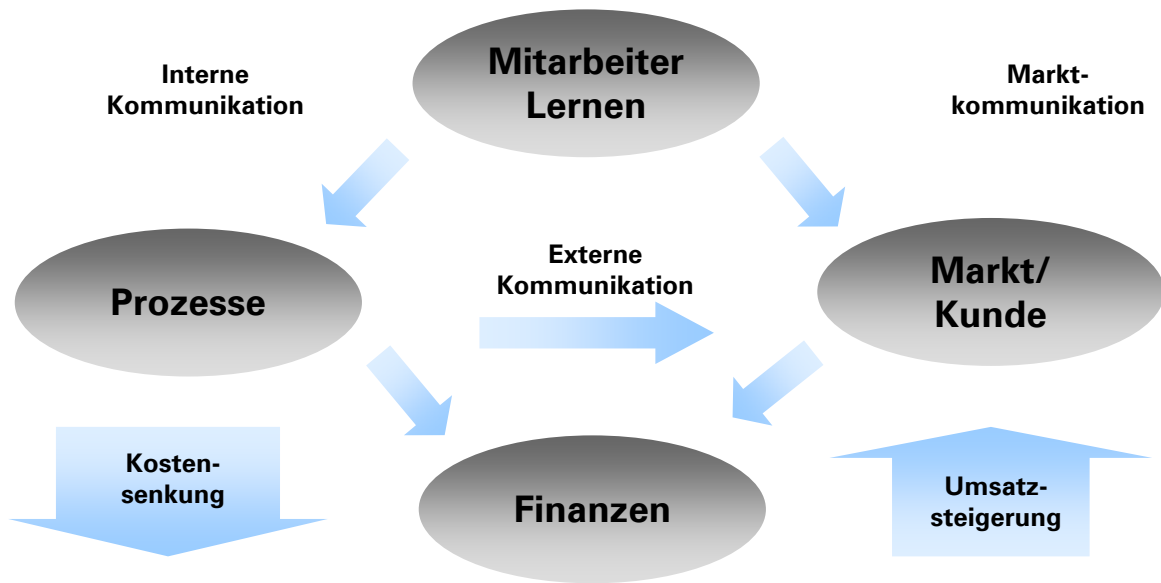
Quelle: Weissman Institut

Balanced Scorecard



Quelle: Weissman Institut

Strategische Logik

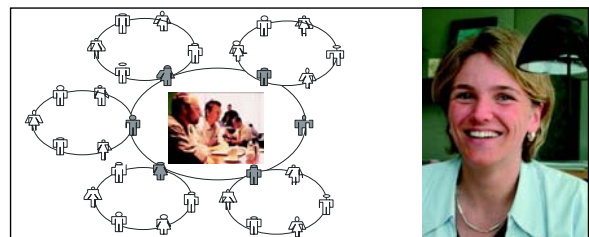


Quelle: Weissman Institut

Office Performance – Das Wirkungsmodell



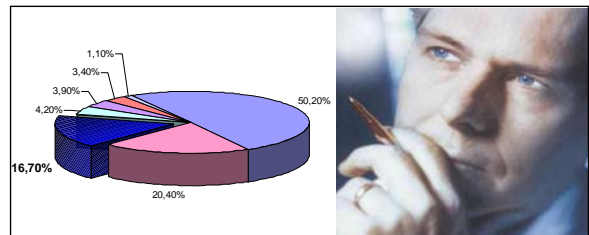
Kultur



Organisation



Menschen



Kosten & Wirtschaftlichkeit

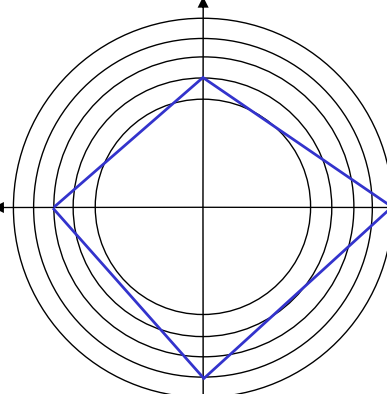
Office Performance – Das Wirkungsmodell

*Visualisierung der Unternehmensidentität
Gemeinsame Unternehmenskultur unterstützen
Image des Unternehmens oder/und der Marke verfestigen/verändern
Bekanntheitsgrad des Unternehmens steigern
Markenwahrnehmung unterstützen
Gesellschaftliche Verantw. durch Gestaltungsqualität u. Integration ins Umfeld übernehmen
Verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen
Minimierung von Emissionen*

Kulturelle Ziele

Soziale Ziele

Mitarbeiterpotential aktivieren / dynamisieren
Mitarbeiterbindung erhöhen
Erhöhung der MA-Bindung an das Unternehmen
Attraktivität des Unternehmens für künftige MA steigern
Gesundheit und Wohlbefinden der Mitarbeiter steigern
produktive Umgebung für Kundenkontakte schaffen



Wirtschaftliche Ziele

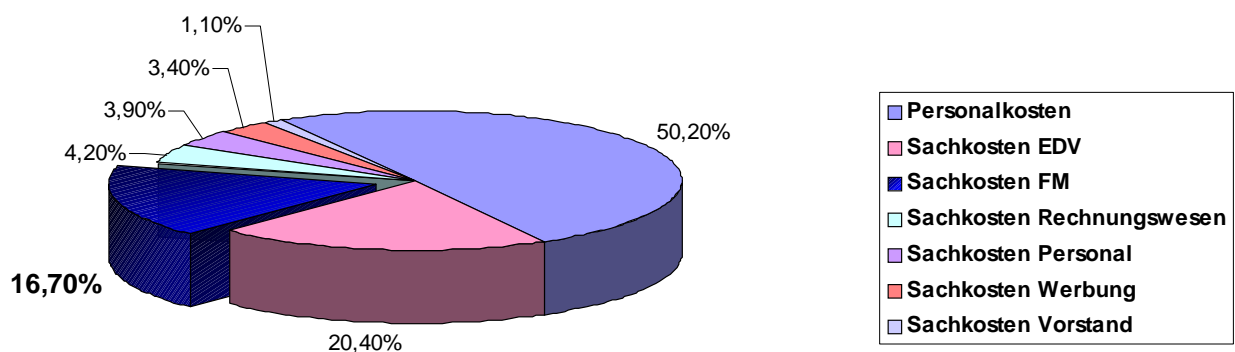
Investitionskosten minimieren
Betriebskosten minimieren
Energiekosten minimieren
Lebenszykluskosten optimieren
Positive Wert- und Ertragsentwicklung sicherstellen
Flächeneffizienz steigern
Nutzungskosten steuerbar machen
Overheadkosten (durch organ. Synergien) reduzieren
Ausfallsicherheit der baul. u. techn. Systeme gewährleisten
Budget- und Planungssicherheit für Projektentwicklung erlangen

Organisatorische Ziele

Organisation abbilden
Organ. Synergien durch entspr. Planung heben
Kommunikations- und Teamkultur verbessern
abteilungsübergreifende Zusammenarbeit erleichtern
Flexibilität der Infrastruktur bei Orgaveränderungen/ geänderter Arbeitsweise – Wandel unterstützen
Flexibilität der Infrastruktur bei Wachstum oder Schrumpfung – Wandel unterstützen
Flexibilität der Infrastruktur bei Technologieveränderung – Wandel unterstützen
Opt. FM durch Konzentration von Verantwortung u. Optimierung von Prozessen
Standortübergreifende Prozesse optimieren

Wirtschaftlichkeit

Die Gewichtung im Gesamtkontext

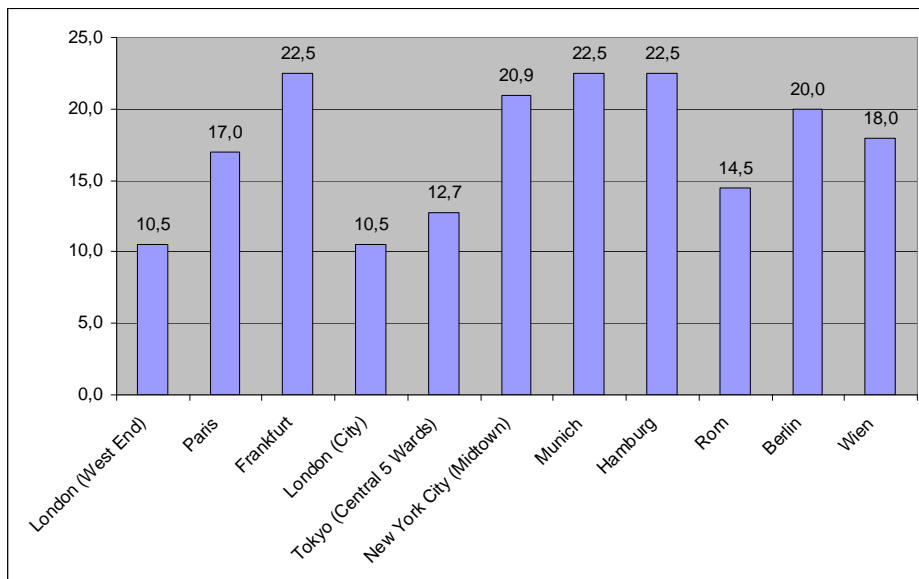


**FM-bezogene Kosten gehören zu den größten Sachkostenblöcken überhaupt!
Übliche Bandbreite: 15-25% der Gesamtkosten eines Unternehmens.**

**-> Beispiel: ~ 500 Euro/ m² BGF/ Jahr
(Quelle: Hypo Vereinsbank; 1.400 Objekte, ~ 1.750.000m² BGF)**

Flächenbedarf

International



Space Utilisation Standard per Worker (m²)

Quelle: DTZ Research

Flächenmanagement

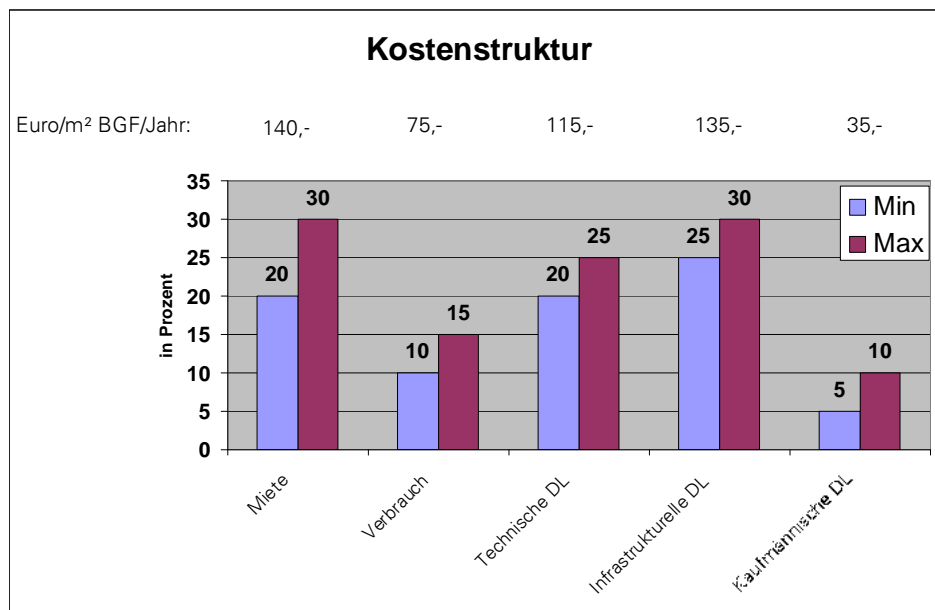
Flächenkennzahlen

	Bandbreite für Realbesiedlung	DB Standard	
		Maximalbelegung (26 APL/GB)	Realbelegung-Ziel (20 APL/GB)
Bürofläche pro Arbeitsplatz	13 – 16 m²	9,2	12
Bereichsbezogene Sonderfläche im Kombi-Büro Gemeinschaftsfläche	2 – 5 m²	3,2	4,1
Allgemeine Sonderfläche	1,2 – 1,8 m²	1,35	1,75
Hauptnutzflächen pro Arbeitsplatz (ohne allgemeine Sonderflächen)	15 – 21 m²	12,4	16,1
Nebennutzflächen	1,5 – 2 m²	1,1	1,5
Nutzfläche Regelgeschoß	16,5 – 23 m²	13,5	17,6
Nutzfläche Gesamtobjekt oberirdisch	17,7 – 24,8 m²	14,9	19,4
Verkehrsfläche	3,8 – 5,3 m²	4,3	5,6
Funktionsfläche, 8% der Bruttogeschoßfläche		0,6	0,8
Konstruktionsfläche, 12% der Bruttogeschoßfläche		1,73	2,25
Bruttogrundfläche Regelgeschoß je APL (oberird.)	25,4 – 35,4 m²	19,95	25,93
Bruttogrundfläche Gesamtgebäude je APL (oberird.)	27,23 – 38,2 m²	21,29	27,68

(auf Basis des virtuellen Gebäudemodells - BGF o. SF 15.560 m², SF 1.050 m²)

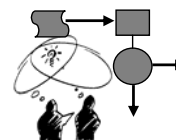
Büronutzungskosten

Kennzahlen und Benchmarking

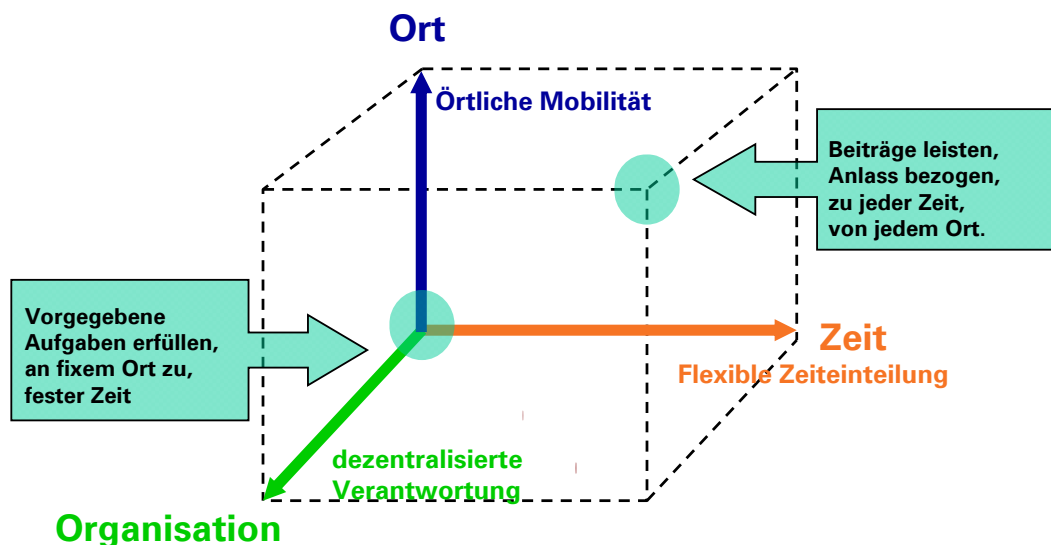


(Quelle: Hypo Vereinsbank; 1.400 Objekte, ~ 1.750.000 m² BGF – Basis 2005)

Paradigmenwechsel

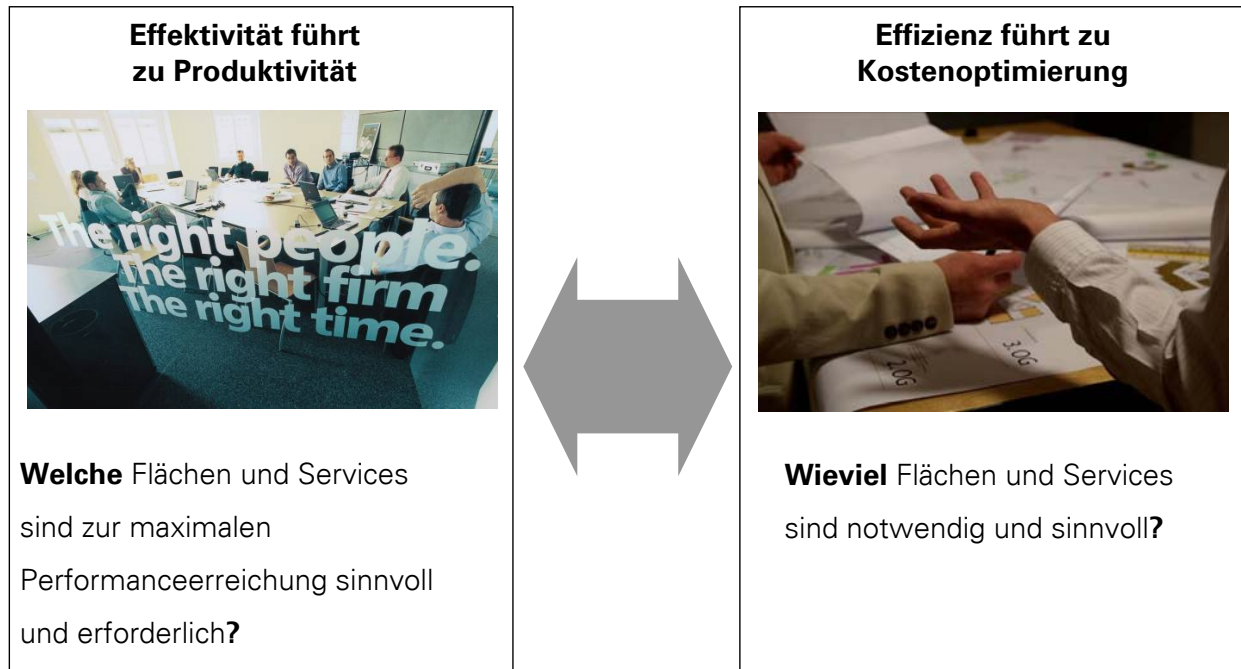


„Arbeite wo und wann Du willst!“



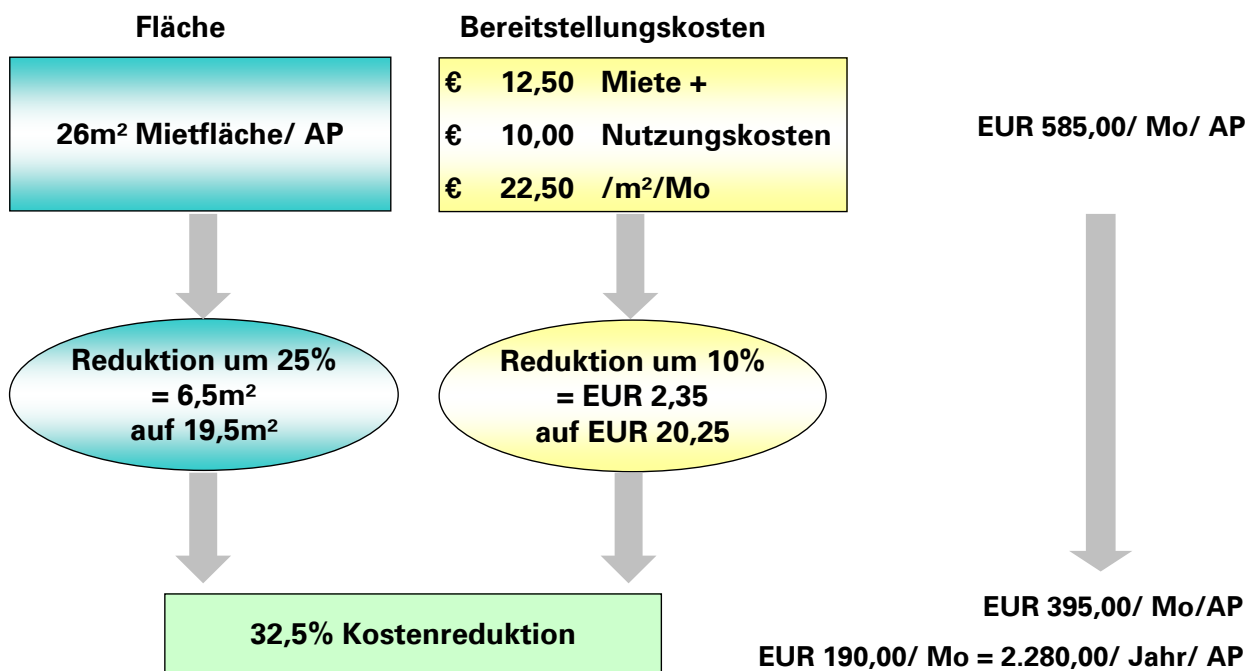
Office Performance

Zwei Hebel zu Effektivität und Effizienz



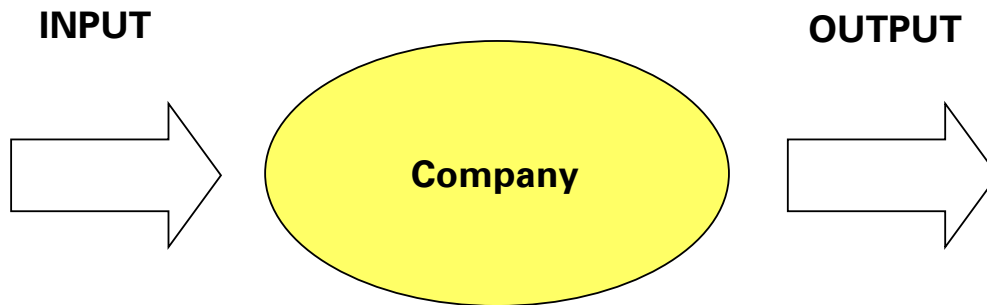
Kostenoptimierung für Flächen und Services

Ein Rechenbeispiel



„Produktivität - das Verhältnis von Output zu Input“

$$\text{productivity} = \frac{\text{output value}}{\text{input value}}$$



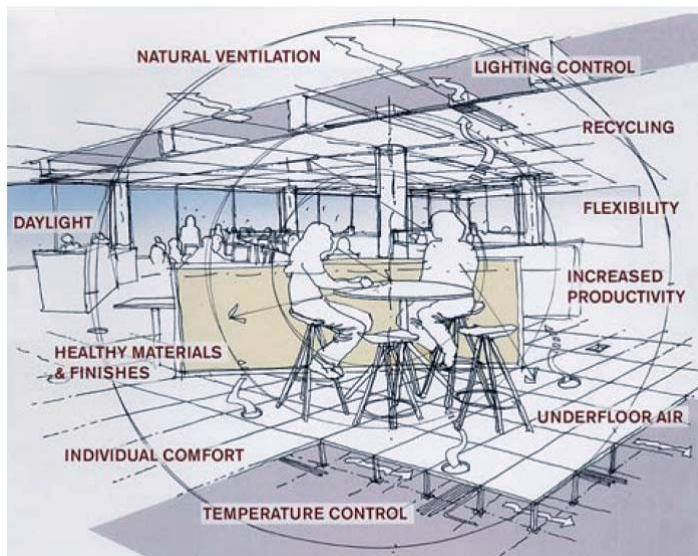
Verhältnismäßigkeit von Arbeitsplatz und Personalkosten – ein Rechenbeispiel

Mietfläche		1.000	m ²
Anzahl Beschäftigte		65	Personen
Belegungsdichte		15,4	m ² /Pers.
Gebäudekosten:			
Miete	(EUR/m ² /Jahr)	EUR	180,00
Betrieb	(EUR/m ² /Jahr)	EUR	36,00
Steuern, Vers., Sonst.	(EUR /m ² /Jahr)	EUR	30,00
Gesamt	(EUR /m²/Jahr)	EUR	246,00
Gesamtkosten/Jahr		EUR	246.000,00
Personalkosten:			
Kosten/Std. (1.760 Std./Jahr)		EUR	40,00
Gesamt pro Person und Jahr:		EUR	70.000,00
Gesamtkosten pro Jahr:		EUR	4.550.000,00
EUR /m²/Jahr:		EUR	4.550,00

Verhältnis: Personalkosten zu Gebäudekosten =5,4%

Ausstattung

Das Umfeld beeinflusst die Mitarbeiterproduktivität



*"First we shape our buildings, and afterwards our buildings shape us."
Winston Churchill*

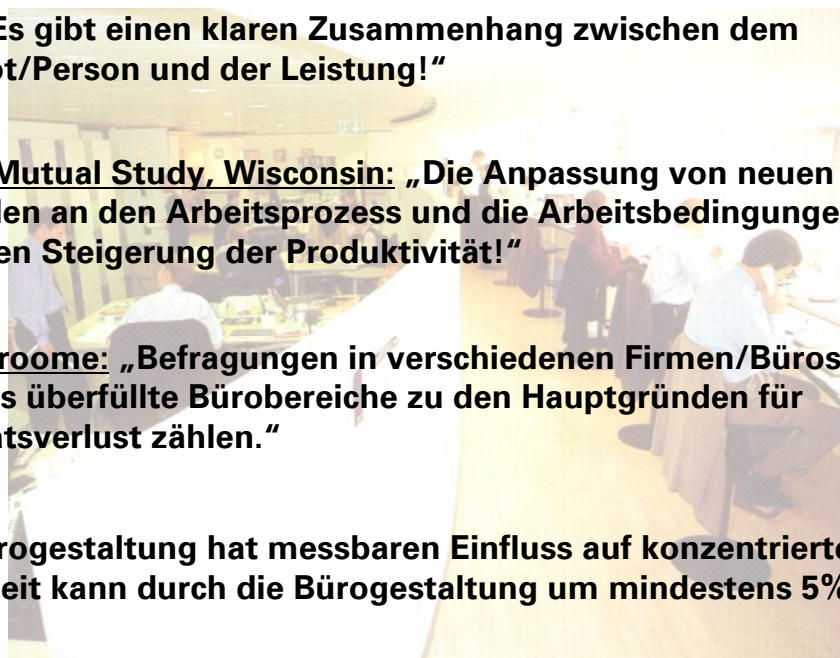
Resultate aus wissenschaftlichen Studien

DeMarco: „Es gibt einen klaren Zusammenhang zwischen dem Platzangebot/Person und der Leistung!“

West Bend Mutual Study, Wisconsin: „Die Anpassung von neuen Bürogebäuden an den Arbeitsprozess und die Arbeitsbedingungen führt zu einer 16%igen Steigerung der Produktivität!“

Clements-Groome: „Befragungen in verschiedenen Firmen/Büros haben gezeigt, dass überfüllte Bürobereiche zu den Hauptgründen für Produktivitätsverlust zählen.“

Lorenz: „Bürogestaltung hat messbaren Einfluss auf konzentriertes Arbeiten. Die Arbeitszeit kann durch die Bürogestaltung um mindestens 5% gesteigert werden!“



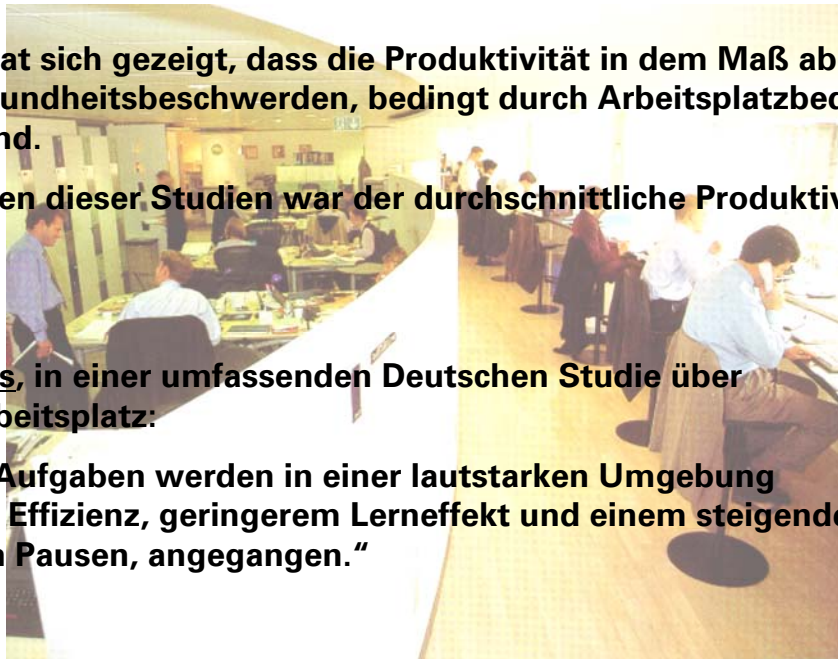
Resultate aus wissenschaftlichen Studien

Wood: „Es hat sich gezeigt, dass die Produktivität in dem Maß abgenommen hat, wie Gesundheitsbeschwerden, bedingt durch Arbeitsplatzbedingungen gestiegen sind.“

In den meisten dieser Studien war der durchschnittliche Produktivitätsverlust 12%.“

Sust/Lazarus, in einer umfassenden Deutschen Studie über Lärm am Arbeitsplatz:

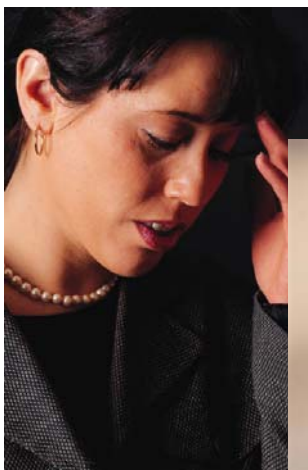
„Komplexe Aufgaben werden in einer lautstarken Umgebung mit weniger Effizienz, geringerem Lerneffekt und einem steigenden Bedürfnis an Pausen, angegangen.“



Performance braucht Kommunikation

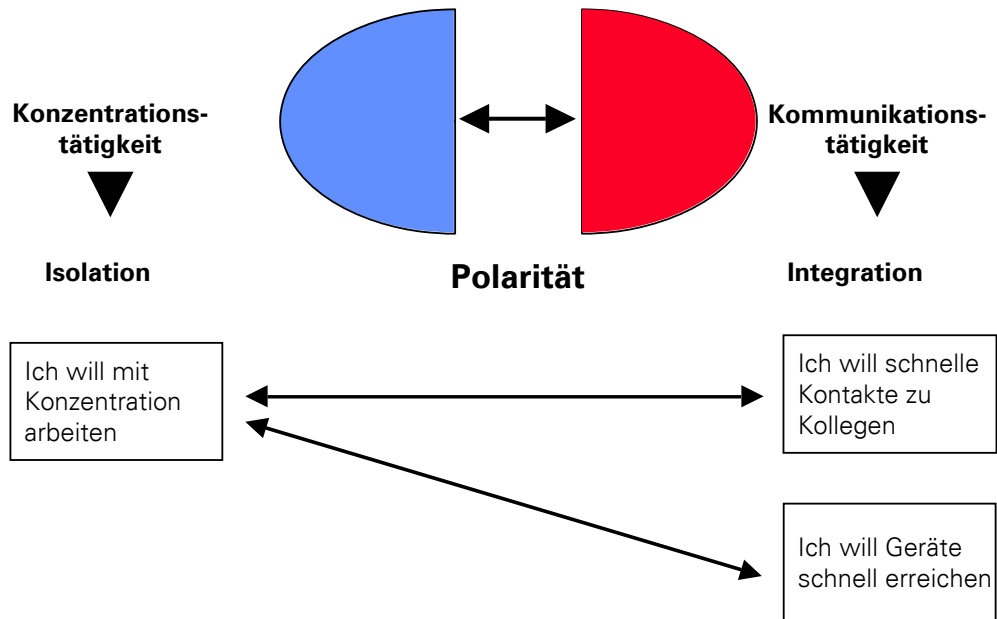
Neue Ideen und Interdisziplinarität werden vor allem durch spontane ungeplante Kommunikation gefördert.

Beispiel: Schweiß-Café bei Fronius



Gestaltungsziele für Innovationsperformance

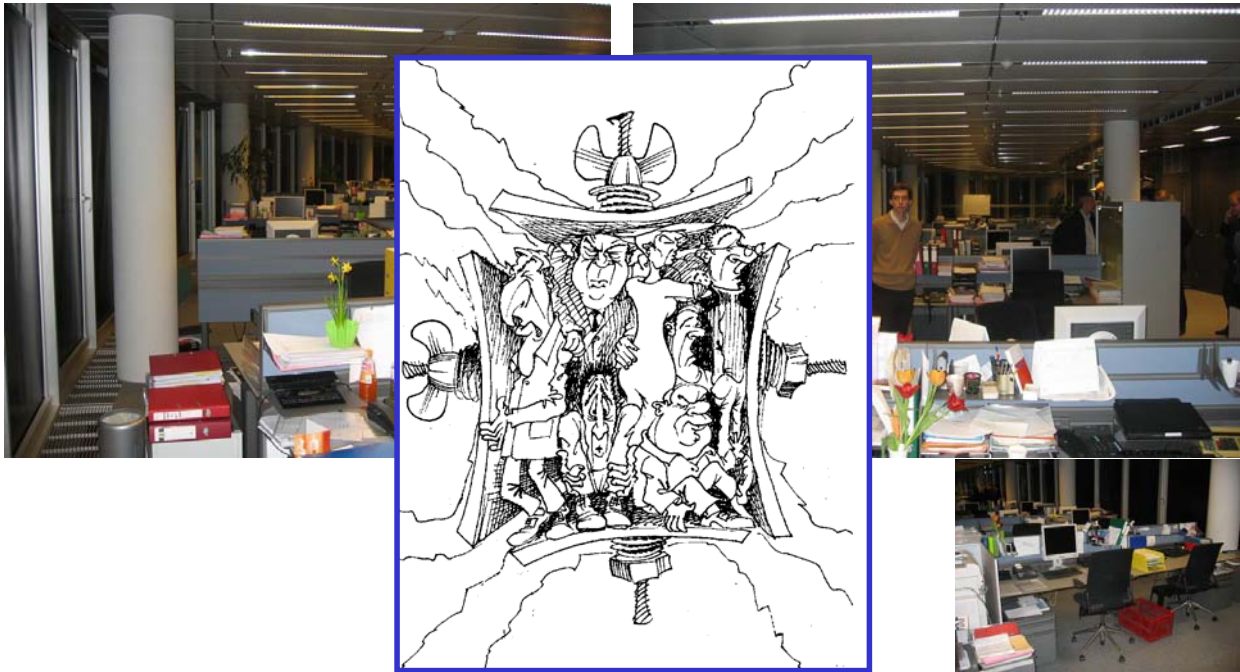
Spannungsfeld zwischen Konzentration und Kommunikation



Bürokonzepte von heute sind oft von gestern

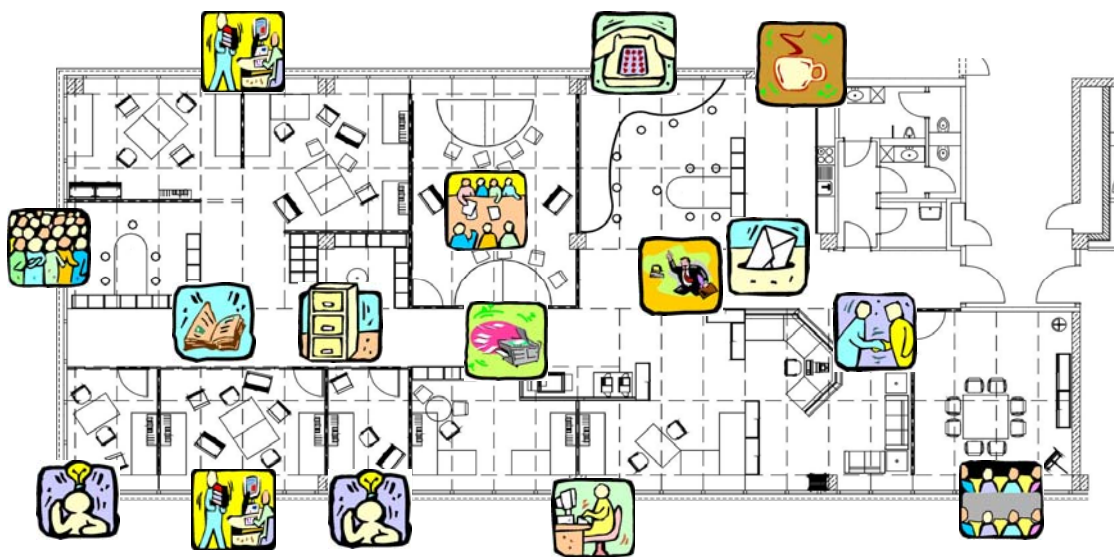


tot gespart?



Das non-territoriale Prozessbüro

Die Speerspitze der Anforderungen



Projektraum

Konzentration im Team



Unterschiedliche Raumangebote



Teeküchen

Zentren der abteilungsübergreifenden Kommunikation



f.o.r.u.m. 21
Kommunikation für Innovation

© bene consulting
www.beneconsulting.com
WWW.BLAHA.CO.AT

Office Performance – das Wirkungsmodell, 12.03.2009

39

Restaurant / Kantine

Breite Kommunikation, Veranstaltungen



f.o.r.u.m. 21
Kommunikation für Innovation

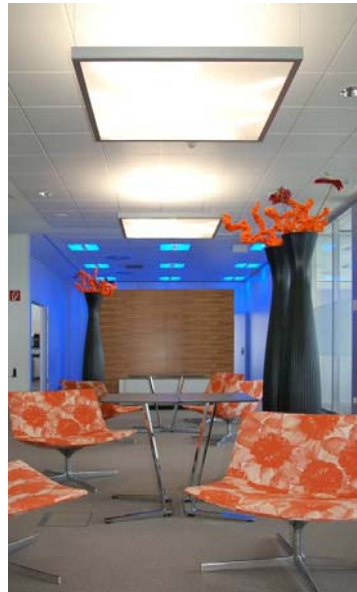
© bene consulting
www.beneconsulting.com
WWW.BLAHA.CO.AT

Office Performance – das Wirkungsmodell, 12.03.2009

40

Business Lounge

Kommunikation zwischen innen und außen



Wellness, Fitness

Erholung und Ausgleich



Fazit



Fazit

Strategische Projektziele – Effektivität und Effizienz

Das Arbeitsumfeld soll...

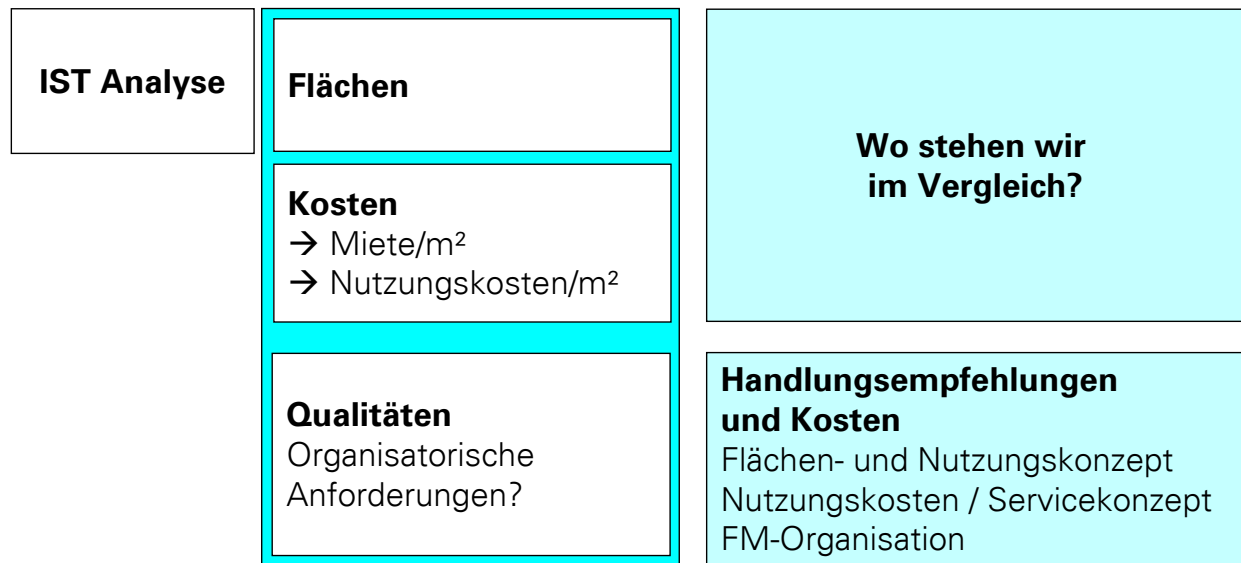
- die **Kommunikation** fördern
- die **Arbeitsabläufe** beschleunigen
- **Innovation** und **Bildung** fördern
- für **Wohlbefinden** sorgen
- die **Gesundheit** erhalten
- das **Image** bei Kunden erhöhen
- die **Umwelt** schonen

} **Produktivität = Effektivität**
das Richtige tun

- **Veränderungen** zulassen
- die **Fläche** optimieren
- die **Betriebskosten** senken

} **Flächenkosten = Effizienz**
es richtig tun

bene Consulting – Office Performance Check



Ein Tagesworkshop liefert konkrete Handlungsempfehlungen!



Welche Wirkung hat Ihr Büroumfeld?