

# bank objekte

Magazin für Bankplanung, Einrichtung, Ausstattung und Gebäudetechnik

## Natural Banking

Banking auf Augenhöhe in der Volksbank Bigge-Lenne

Seite 10

## Orgatec 2016

Arbeitswelten von morgen

Seite 42

## Special

Innovative Akustikkonzepte

Seite 44

# Moderne Büros in historischer Bausubstanz

Eine angenehme Arbeitsatmosphäre gewährleisten die versetzbaren Trennwand- und Raum-in-Raum-Systeme in Verbindung mit den auf die jeweilige Raumnutzung zugeschnittenen Akustiklösungen

Das ehemalige Fabrikgebäude von Albert Roller prägt seit über hundert Jahren das Stadtbild Waiblingens. Durch behutsame Revitalisierung gelang es, den Backstein-Gebäudekomplex für

eine zukunftsfähige Nutzung zu ertüchtigen und zugleich dessen historischen Charakter zu erhalten. Inzwischen haben 120 Mitarbeiter der Kreissparkasse Waiblingen in die neu geschaffenen, raumakustisch optimierten Büros Einzug gehalten. Einen reizvollen Kontrast zu dem modernen, von Glaswänden und weißen Oberflächen geprägten Interieur bilden die für die Jahrhundertwende typischen gusseisernen Stahlträger.

Die früheren Roller-Fabrikgebäude

sind Zeitzeugen der industriellen Entwicklung des unteren Remstals, stehen aber nicht unter Denkmalschutz. Aufgrund der erheblichen Altersspuren war vor den Sanierungsarbeiten nicht einmal mehr die Hälfte der rund 4.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche vermietet und der Mietzins der bestehenden Mietverträge so niedrig angesetzt, dass keine langfristige wirtschaftliche Nutzung gewährleistet war.

### ► Erhaltung der Bausubstanz

Als dringlichste Maßnahme stand die Erhaltung der Bausubstanz im Vordergrund. Hierfür wurden die gesamte Dachfläche gedämmt und neu eingedeckt,

die Backsteinfassade gänzlich überarbeitet und neue Fenster mit Isolierglas eingebaut. Um die ökonomische Zukunft des Gebäudekomplexes zu sichern, sollten die ehemaligen Produktions- und Lagerflächen sukzessive in moderne Büroflächen umgewandelt werden.

Der Umbau der leerstehenden Räumlichkeiten startete im Mai 2014, nachdem die Kreissparkasse Waiblingen als Hauptmieter gewonnen werden konnte. Im ersten Schritt entstanden auf 1.400 Quadratmetern Open-Space-Büros, Besprechungsräume und temporäre Ruhearbeitsplätze für rund 110 Mitarbeiter des „Kompetenzcenters Kredit“ und der „Immobilienbewertung“ sowie Archivbereiche auf weiteren 400 Quadratmetern. Das Innenraumkonzept ist auf maximale

Flexibilität ausgerichtet. Es berücksichtigt die Erwartungen des künftigen Nutzers an effiziente Arbeitsabläufe und erlaubt durch die neue interne Erschließung, Raumaufteilung und Gebäudetechnik, Anpassungen an kommende Anforderungen mit geringstmöglichem Aufwand vorzunehmen.

Eine angenehme Arbeitsatmosphäre und gegebenenfalls einen leichten Umbau gewährleisten die versetzbaren Trennwand- und Raum-in-Raum-Systeme in Verbindung mit den auf die jeweilige Raumnutzung zugeschnittenen Akustiklösungen.



▲ Die historische Architektur des Roller Parks hat ihren Charme dank behutsamer Revitalisierung bewahrt

Anzeige

## Für den Grundriss von heute. Und morgen.

Orgatec, Halle 11.2, Stand D001.



Projekt: Kö-Bogen, Düsseldorf

Büroräum, Kommunikationszone, Think Tank: Trennwandsysteme, Raum-in-Raum und Akustiklösungen von Strähle realisieren multifunktionale Bürolayouts. Sie sind vielfältig, flexibel und individuell gestaltbar. Heute und in Zukunft.





▲ Die Raum-in-Raum-Systeme unterstützen durch ihre raumakustische Qualität konzentriertes Arbeiten und sorgen für Vertraulichkeit. Dank des Be- und Entlüftungselements und der autarken Kühleinheit herrscht in den Räumen stets ein angenehmes Klima



▲ Durch die überwiegend offene Bürogestaltung und den Einsatz von Raum-in-Raum-Systemen ist die attraktive Stahlträgerkonstruktion der ehemaligen Maschinenfabrik sichtbar

► Raumakustik minutiös geplant

Mit dem Ziel, in allen Bürobereichen, auch im Open Space, eine hohe raumakustische Qualität zu erzielen, wurden das Erdgeschoss wie auch das erste Obergeschoss in raumakustische Zonen unterteilt und die sich einstellende Nachhallzeit berechnet. Auf Grundlage dieser im Vorfeld durchgeführten Analyse und Planung kamen Decken- und Wandabsorber zum Einsatz. Diese reduzieren störende Lärmemissionen und gewährleisten in Verbindung mit Teppichboden und akustisch wirksamen Schrankflächen auch die Einhaltung der gewünschten Nachhallzeiten.

In den Großraumbüros sollten diese zwischen 0,5 und 0,7 Sekunden liegen, in den Ein- bis Zweipersonenbüros zwischen 0,4 und 0,6 Sekunden und in den Nebenbereichen zwischen 0,8 und 1,0 Sekunden. Neben akustischer Behaglichkeit bringen die Absorberelemente einen in diesem Projekt willkommenen Nebeneffekt mit sich: Sie verbergen auf ästhetische Weise Teile der Gebäudeinstallation wie zum Beispiel Kabeltrassen, ohne diese schwer zugänglich zu verbauen.

► Offene Bürolandschaft

In die offene Bürolandschaft wurden Raum-in-Raum-Systeme integriert. Sie stehen den Mitarbeitern als Ruhearbeitsplätze zur Verfügung, um konzentriert arbeiten oder vertrauliche Gespräche führen zu können. Die doppelverglasteten Kuben fügen sich harmonisch in das offene Bürokonzept ein und bieten im eingebauten Zustand eine Norm-Schallpegeldifferenz von  $D_{n,T_w} = 36$  dB (entspricht einem Schalldämmmaß  $R'_w = 42$  dB). Ausgestattet mit autarker Kühlung und Lüftung ermöglichen sie auch länger andauernde Meetings, ohne dass aufgrund von Sauerstoffmangel oder Stauwärme Ermüdungserscheinungen auftreten.

Der Ausbau von Einzel- und Zweierbüros für Führungskräfte sowie Räumen mit Lärmquellen, wie Teeküchen und Kopierräume, erfolgte in der Ausführung als Voll- und als Glaswand. Auch die Besprechungsräume sind mit diesem Trennwandsystem ausgeführt. Es gewährleistet nicht nur sehr hohen Schallschutz, sondern auch eine flexible Anpassung an sich ändernde Betriebsabläufe.



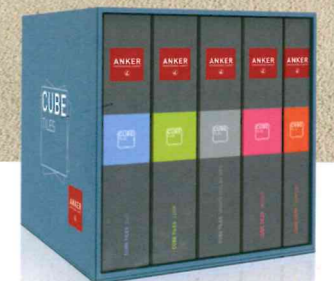
▲ Das für die Besprechungsräume eingesetzte System bietet den Nutzern hohen Schallschutz

Anzeige

**ANKER**  
PROFESSIONAL CARPET



**FLIESE  
FOLLOWS  
FUNCTION**



**NEUE MÖGLICHKEITEN  
FÜR DEN BODEN.**

Die aktuelle CUBE TILES Kollektion mit 180 verschiedenen Teppichfliesen. Alle ab Lager. Passt sich Ihren Anforderungen perfekt an.

Gestalten Sie los.



▲ In den Open-Space-Bereichen tragen akustisch hochwirksame Decken- und Wandabsorber wesentlich dazu bei, störenden Nachhall zu beseitigen



▲ Das hochschalldämmende System schirmt Lärm aus Teeküchen und Kopierräumen ab

► Gelungener Spagat zwischen Alt und Neu

Inzwischen sind 3.000 Kubikmeter Fläche revitalisiert und es arbeiten 150 Personen im Roller Park. Für die vorbildliche Sanierung wurde der Roller Park vom Heimatverein Waiblingen ausgezeichnet. In der Begründung wurden „der Erhalt des Gebäudecharakters als freiwillige Leistung und die sehr angenehmen, modernen

Büroflächen“ herausgehoben. Durch das Open-Space-Konzept und den Einsatz von Raum-in-Raum-Systemen ist die attraktive Stahlträgerkonstruktion der ehemaligen Maschinenfabrik sichtbar und verleiht der linear strukturierten und in den Farben zurückhaltend gestalteten Bürolandschaft ihren besonderen Reiz. In naher Zukunft soll die verbleibende, derzeit noch vermietete Fläche von 1.200 Quadratmetern in gleicher Weise saniert werden.



▲ Gusseiserne Stahlträger bilden einen gelungenen Kontrast zum Kubus

Das Objekt auf einen Blick



Name des umgebauten Gebäudes: Roller Park  
 Bauherr: Roller Park Projektgesellschaft  
 Hauptmieter: Kreissparkasse Waiblingen  
 Abteilungen: Kompetenzzentrum Kredit und Immobilienbewertung  
 Anzahl Mitarbeiter: 110  
 Gesamtfläche Neu-/Umbau: 1.800 m<sup>2</sup> davon Bürofläche: 1.400 m<sup>2</sup> Archiv: 400 m<sup>2</sup>  
 Bau-/Umbauzeit: Oktober 2014 - Juni 2015  
 Architekten: A+B Architekten, Weinstadt / KAB  
 Architekten, Fellbach  
 Trennwand-, Raum-in-Raum- und Akustiksysteme: Strähle Raum-Systeme GmbH, Waiblingen  
 Teppichboden: Interface Deutschland GmbH  
 Möblierung: Kahl Büroeinrichtungen GmbH  
 Fotos: KD Busch und Studio Philippi



▲ Mit folierten Glastrennwänden lassen sich Transparenz und Diskretion in Einklang bringen