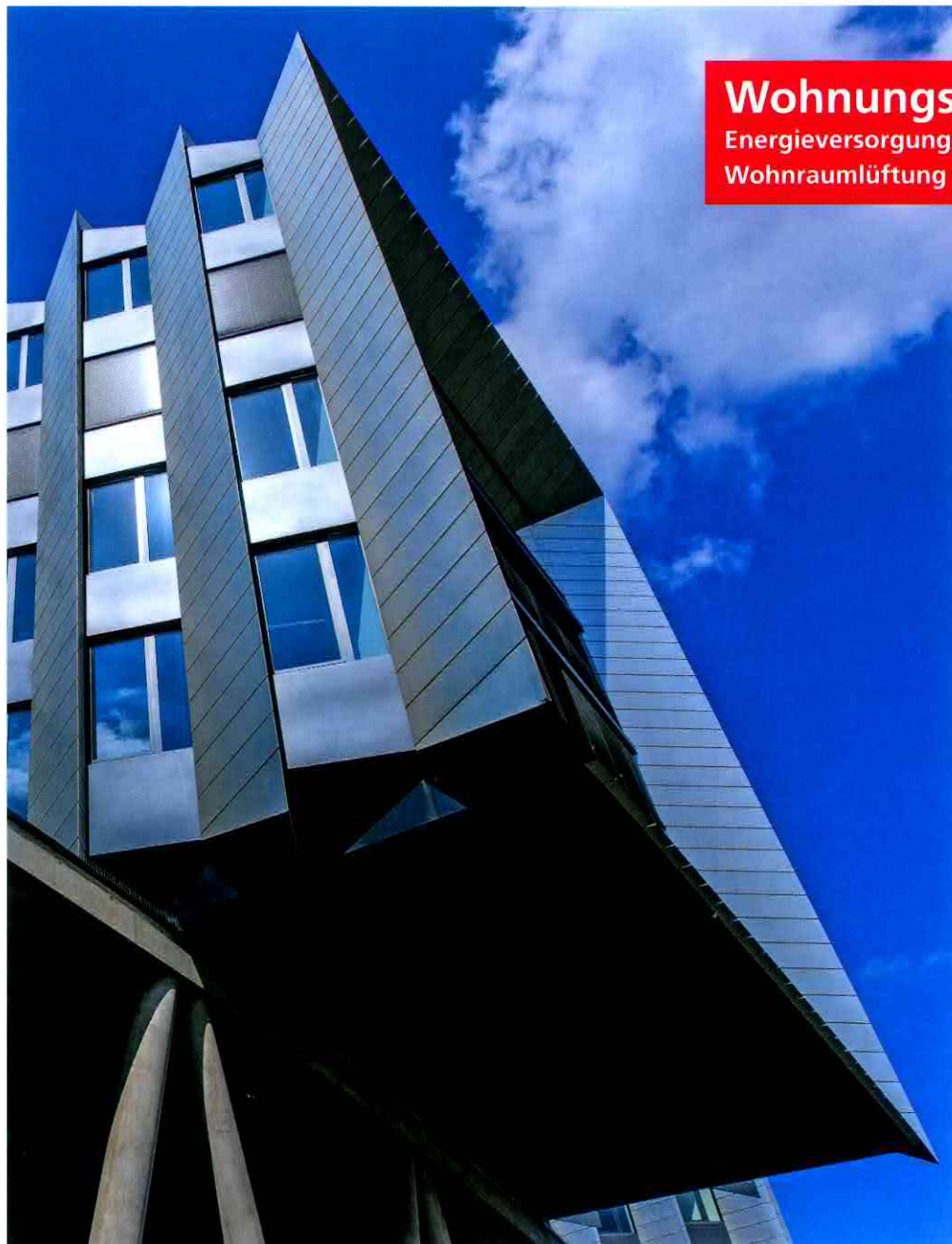


Der Facility Manager

Mit Stellenmarkt auf S. 6

Dezember 2014
Heft 12, Jahrgang 21

Gebäude und Anlagen
besser planen, bauen, bewirtschaften



Wohnungswirtschaft

Energieversorgung im Quartier • Kontrollierte Wohnraumlüftung • Pro + Contra: Dämmung 16

Europäische
FM-Trends

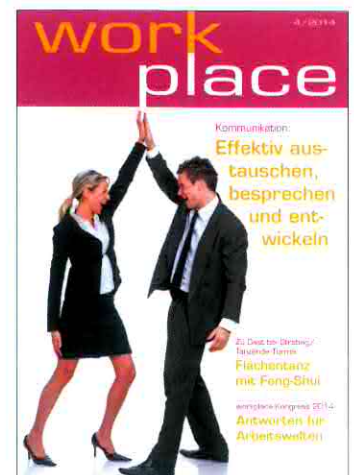
14

Wetterprognosen

30

Sicherheits-
dienstleister

38



Zu Gast bei: Strabag PFS, Hamburg

FLÄCHENTANZ MIT FENG-SHUI

In den „Tanzenden Türmen“ in Hamburg hat Strabag alle Mitarbeiter der Region Nord zusammengefasst. Während die anderen Konzerneinheiten dort in Büros arbeiten, die dem Strabag-Standard entsprechen, hat die Strabag Property and Facility Services GmbH (Strabag PFS) ihre Flächen anders gestaltet und so ein komplettes Geschoss eingespart.

Die Ruine einer alten Bowlingbahn ist verschwunden und hat einem Gebäudeensemble Platz gemacht, das aus zwei Bürotürmen und einem Hotelbau besteht. 16 der insgesamt 24 bzw. 22 Geschosse fassenden Bürotürme, die mit der Adresse Reeperbahn 1 das Entree zum Kiez markieren, belegen die Hamburger Gesellschaften

des Strabag-Konzerns. Entworfen von dem Architekten Hadi Teherani, sollen die in unterschiedlichen Höhen gegeneinander geknickten Türme mit der zweischaligen Fassade an ein Paar beim Tangotanz erinnern und so den Genius Loci widerspiegeln. Das erklärt auch den Namen des Ensembles: Tanzende Türme. Entwickelt wurde

das Projekt, das 2014 für den Mipim-Award in der Kategorie Büro- und Geschäftsimmobilität nominiert war, von der Strabag Real Estate GmbH, für die Bewirtschaftung zeichnet die Strabag PFS verantwortlich. Den einstigen Immobilienverwalter der Deutschen Telekom, der als DeTe Immobilien am Markt agiert hatte, hat der österreichische Baukonzern zum 1. Oktober 2008 gekauft. Auch heute noch zählt die Deutsche Telekom, neben Strabag selbst, zu den größten Kunden der Strabag PFS. Die Akquise von Neukunden außerhalb des Telekom-Konzerns ist jedoch eines der vorrangigen Ziele von Strabag-PFS-Geschäftsführer Dirk Brandt (siehe dazu auch DFM-Ausgabe 10/2014, Seiten 8/9). Dabei will das Unternehmen auch mit seiner Erfahrung im Hinblick auf die Entwicklung von Konzepten für Unternehmensorganisationen und Organisationsstrukturen bzw. auf die Umsetzung von Arbeitsplatzkonzepten punkten. „Viele Corporates haben das Problem, dass die alten Gebäude nicht mehr zur Organisationsstruktur der Firma passen. Zudem rückt das Thema Flächenverdichtung immer stärker in den Fokus, denn Fläche kostet Geld. Hier setzt die Strabag PFS an“, erklärt Unternehmenssprecher Oliver Stumm. Bei der Flächenoptimierung allerdings ist mit Bedacht vorzugehen, rät Sylvia Nießen-Graumann. Als Architektin, Flächenmanagerin und Feng-Shui-Consultant begleitet sie bei Strabag PFS zahlreiche Büroorganisations- und Arbeitsplatzprojekte und betont: „Wer versucht, Fläche zu reduzieren, ohne im Gegenzug Kompensationsmaßnahmen für die Mitarbeiter zu treffen, wird mittel- bis langfristig scheitern. Das eine funktioniert nicht ohne das andere.“



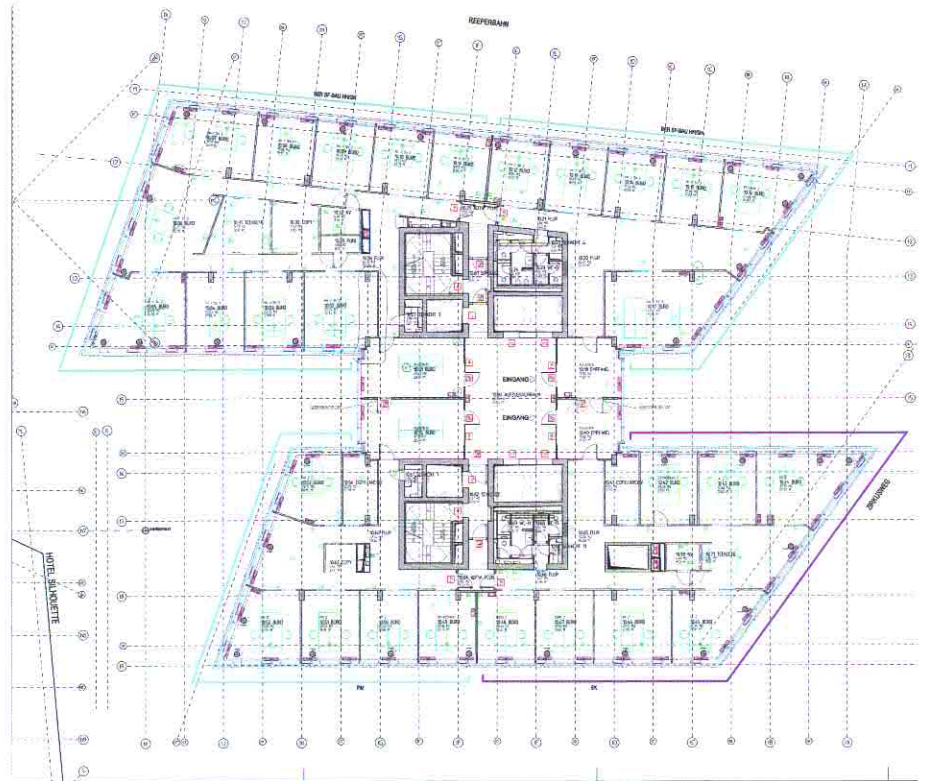
Bild: Cordelia Ewerth/Carpet Concept

Erst Strabag-Standard, dann offen und verdichtet

Wie Flächenreduktion in der Praxis funktioniert, hat sie mit ihrem Team auch in den Strabag-PFS-Büros in den Tanzenden Türmen demonstriert. Insgesamt fasst die Strabag-PFS-Mannschaft 230 Mitarbeiter. Der Planung der entsprechenden Büros hat Nießen-Graumann zunächst den Strabag-Standard zugrunde gelegt und ist von einer an das Gebäuderaster angelehnten Zellenstruktur ausgegangen. Das Ergebnis: Bei einer Maximalbelegung von zwei bis drei Personen hätten die insgesamt 1.360 m² Fläche umfassenden Geschosse mit je 56 Arbeitsplätzen beplant werden können. Das Gesamtbürogeschoss umfasst immer die Fläche beider Türme mit dem Versorgungs- und Erschließungskern in der Mitte. Der Mietflächenbedarf pro Arbeitsplatz lag hier bei 24,3 m² pro Arbeitsplatz; in Summe hätte Strabag PFS also viereinhalb Geschosse anmieten müssen. Um die Mietkosten zu reduzieren, hat das Planungsteam noch eine flächenoptimierte Belegung mit einer offenen Mischstruktur durchgespielt. Das Ergebnis dieser Planung: In die offene Struktur können bis zu zwölf Mitarbeiter platziert werden. Insgesamt ergibt das pro Geschoss 71 Arbeitsplätze bei einem Flächenbedarf von 19 m² Mietfläche pro Arbeitsplatz. „Mit dem verdichteten Konzept konnten wir ein komplettes Geschoss einsparen. Auf zehn Jahre gerechnet – so lange läuft unser Mietvertrag – rechnet sich das“, betont Nießen-Graumann, gibt allerdings zu bedenken, dass offene, verdichtete Büroflächen aufgrund der umzusetzenden Kompensationsmaßnahmen immer eine höhere Ausbauqualität bieten müssen. Die Investitionen hierfür sind in die Gesamtkostenbetrachtung einzubeziehen. „Etwa die Kosten für akustisch wirksame Wandelemente: Diese Systeme sind teurer als Gipskartonwände. Legen wir alle Mehrkosten zugrunde, liegt die Amortisationsdauer für die Büros in den Tanzenden Türmen bei drei Jahren. Unter dem Strich sparen wir also die Mietkosten für ein ganzes Geschoss auf die Dauer von sieben Jahren ein.“

Das Layout, das letztlich in den Büros umgesetzt wurde, öffnet die Zellenstruktur teilweise und verdichtet Fläche, indem es Arbeitsplätze auch in zweiter Reihe anordnet. Die Grundrisse sind, bis auf wenige Zellenbüros für Team- und Abteilungsleiter, in Büro-Compartmenten eingeteilt, die offen realisiert sind und jeweils acht bis zwölf fest zugewiesene Arbeits-

plätze, meist in Viererarbeitsplatzgruppen unterteilt, fassen. Für den Standardarbeitsplatz bestehend aus Tisch, Stuhl, Sideboard und Container wurden die Büromöbel aus dem vorigen Standort weiter genutzt, ebenso die mit Bewegungsmelder ausgestatteten Arbeitsplatzstehleuchten von Waldmann. Die Tische sind höhenverstellbar und jeder Mitarbeiter hat ein



Erste Planungsvariante: Büros im Strabag-Standard Zellenbüro.



Zweite und umgesetzte Planungsvariante: flächenoptimierte Belegung mit offener Mischstruktur.

13.Obergeschoss

Quelle: Strabag

Bürokonzept: Strabag-Standard vs. Strabag-PFS-Variante	
Zellenbüros (Maximalbelegung)	Flächenoptimierte Belegung/ Offene Mischstruktur
2 bis 3 Mitarbeiter	bis zu 12 Mitarbeiter
Gesamt: 56 Arbeitsplätze	Gesamt: 71 Arbeitsplätze
Gesamtmietfläche/Geschoss: 1.360 m ²	Gesamtmietfläche/Geschoss: 1.360 m ²
24,3 m ² Mietfläche/Arbeitsplatz	19 m ² Mietfläche/Arbeitsplatz
Gesamtmietfläche Zellenstruktur: 5.354 m ²	Gesamtmietfläche offene Mischstruktur: 4.139 m ²
Flächensparnis 23 %, Mietkostensparnis 22 % Die Mehrkosten des Mieterausbaus für Akustik, Kompensationsflächen (baulich und Mobiliar) und die Sonderbeleuchtung amortisieren sich nach 3 Jahren – bei einem Mietvertrag über 10 Jahre	

Laptop, mit dem er per WLAN von überall im Büro aus arbeiten kann. „Vom Grundriss betrachtet, sehen einige Bereiche immer noch zellenartig aus, aber wir haben hier keine Türen – sondern nur Wandelemente, die teils verglast, teils akustisch wirksam ausgebildet sind. Die Systeme stammen von Strähle“, sagt die Planerin. Für Ruhe im Raum sorgt zudem ein Teppich mit Akustivlies von Carpet Concept. Die Zellenbüros der Team- und Abteilungsleiter stehen allen Mitarbeitern als Raum für konzentriertes Arbeiten oder kleinere Besprechungen zur Verfügung, wenn die „Büroinhaber“ selbst unterwegs sind. „Das nutzen die Kollegen auch wirklich oft, denn wir sind häufig auf Reisen. Nicht zuletzt deshalb fahren wir im Unternehmen eine Clean-Desk-Policy, obwohl wir noch fest zugewiesene Arbeitsplätze haben“, sagt Stumm.

Kompensation mit Feng-Shui

Um die Verdichtung der Fläche zu kompensieren, hat Nießen-Graumann auf Feng-Shui gesetzt – allerdings etwas reduzierter als in den alten Hamburger Strabag-PFS-Büros. Im Grunde fußt das Feng-Shui-Konzept auf der Balance von Yin- und Yang-Aspekten, um den Fluss des Chi (Energiefluss) im Gebäude zu lenken und die Energie im Raum zu halten. Für ihr Konzept hat die Feng-Shui-Beraterin zunächst Lage und Räume in den Tanzenden Türmen analysiert. Die Umgebung, in der das Bauwerk steht, hat sie auf der Yang-Seite angesiedelt. „In der direkten Umgebung der

Tanzenden Türme sind lebendige Parallelwelten entstanden. Auf der einen Seite Bürohochhäuser, Luxushotels, gehobene Gastronomie und auf der anderen Seite der Kiez – die Amüsiermeile – mit Theatern, Musik- und Nachtclubs. Hier pulsiert das Leben Tag und Nacht, hier ist es nie ruhig.“ Auch das Gebäude selbst steht auf der Yang-Seite. Nießen-Graumann: „Als Hochhaus wird das Gebäude im Feng-Shui dem Element Holz zugeordnet, mit den Eigenschaften ‚nach oben strebend, wachsend‘, und ist somit Yang, ebenso wie die Materialien der Metall-Glasfassade.“ Die „Spange“, die die beiden Türme zusammenhält, stabilisiert und verbindet – also der zentrale Erschließungs- und Versorgungskern des Gebäudes –, ist für Nießen-Graumann ein wichtiges Element zur Unterstützung des Chi-Flusses. Sie hat diesen Bereich in den Büros durch einen andersfarbigen Teppich und eine per LED beleuchtete Vorsatzschale betont. Gelenkt wird das Chi in den Büros durch die Beleuchtung. Die Büroflächen selbst, deren klare Struktur Nießen-Graumann wieder dem Yang-Prinzip zuordnet, sollten also mit Yin-Aspekten ausgestattet werden um auszugleichen. „Da die Mitarbeiter durch die bodentiefe Verglasung und die offenen Büroflächen wenig geschützt sind und zudem die Lebendigkeit (Unruhe) von außen und innen am Arbeitsplatz spürbar ist, sind im Innenraum gestalterische Maßnahmen mit Yin-Charakter für den Ausgleich erforderlich. Im Feng-Shui geht es immer um das Gleichgewicht von



Bild: Cordelia Ewerth/Carpet Concept

Strabag PFS belegt in den Tanzenden Türmen rund 4.200 m² Mietfläche mit etwa 230 Mitarbeitern. Um für Ruhe und etwas Intimsphäre zu sorgen, wurden die offenen Büroräume mit dem Ganzglassystem 3400 und Akustikelementen der Systemfamilie 7000 von Strähle ausgestattet. Akustikelemente mit Oberlichtverglasungen trennen auch die einzelnen Arbeitsplätze. Raumakustisch wirksam ist zudem der mit Akustikvlies ausgestattete Teppich Concept 300 von Carpet Concept.

Auftraggeber/	Strabag
Projektentwickler:	Real Estate
Generalunternehmer:	Ed. Züblin
Architektur:	Hadi Teherani (BRT Architekten)
Ausführungsplanung:	MHM Architects
Projektvolumen:	ca. 188 Mio. Euro (inkl. Hotel Arcotel Onyx)
Bauzeit:	2009 - 2012
Höhe:	85 m (Südturm), 75 m (Nordturm)
BGF Bürotürme:	ca. 33.357 m ²
Mietfläche pro Ebene:	ca. 1.360 m ²
Mitarb. Strabag PFS:	230
Ausrüster	
Leuchten:	Waldmann
Büromöbel:	Vitra, Samas
Teppichboden:	Carpet Concept
(Akustik-) Trennwände:	Strähle

Anspannung und Entspannung, von Kommunikation und Konzentration.“

Solche Yin-Aspekte, die sich nun in den Strabag-PFS-Büros finden, sind Pflanzen in Eingangs- und Besprechungsbereichen, warme Erdtöne (um zu verankern und Halt zu geben) für Teppichböden und Sondermöbel, Kommunikationsregeln in den offenen Büroflächen sowie akzentuierte Beleuchtung, die heller ist in den Bereichen, wo gearbeitet wird, und dunkler dort, wo die Mitarbeiter kommunizieren oder sich kurz zurückziehen. Zudem sind die Leuchten groß, um die Energie im Raum zu halten. Wichtig war gerade bei der vielen Transparenz nach außen und im Innenraum selbst, dass jeder Mitarbeiter am Arbeitsplatz Rückendeckung hat. „Das haben wir oft über die raumakustischen Wandelemente erreicht. Der Rücken sollte immer geschützt sein“, betont die Planerin.

Die genannten Maßnahmen genügten Nießen-Graumann jedoch nicht als Kompensation für weniger Fläche und Privatsphäre, die mit den offenen, verdichteten Büros einhergingen. „Wir haben für die Mitarbeiter in den einzelnen Abteilungen optisch und akustisch abgeschirmte Kompensationsinseln als Rückzugsfläche geschaffen.“ Vom Grundkonzept sind diese Bereiche alle gleich: Als Gegenpol zur klaren Yang-Raumstruktur sind die Flächen rund und mit einem runden, hochflorigen Teppich ausgestattet. Auch das runde Deckensegel mit der integrierten Beleuchtung ist über jeder Insel gleich. Das Mobiliar aber haben sich die Abteilungen selbst ausgesucht. Manche haben sich für Sofas mit hohen Rücken- und Seitenteilen entschieden. Hier schirmt schon das Möbel selbst den Mitarbeiter ab. Andere haben Sessel oder Sitzsteine als Möbel ausgewählt. Hier ließ das Planungsteam zur visuellen und akustischen Abschirmung Stellwände anfertigen. „Natürlich waren diese Möbel in der Erstsanschaffung teurer und wir mussten die Kosten rechtfertigen, das hatte sich aber über die gesamte Amortisationsrechnung schnell erledigt. Wichtig ist bei solchen



Bild: Stähler/Cordelia Ewerth



Bild: Strabag

Als Ausgleich für die verdichtete Fläche und den offenen Büroraum hat Strabag PFS den Mitarbeitern „Kompensationsinseln“ zur Verfügung gestellt. Die runden Bereiche sind mit einem hochflorigen Teppich wohnlich gestaltet. Die Sitzmöbel haben sich die jeweiligen Abteilungen selbst ausgesucht. Im Bild oben zu sehen: eine Variante mit Sesseln. Im Bild fehlen noch die halbhohen Stoffwandelemente, die Strabag anfertigen ließ, um die Inseln optisch und akustisch leicht abzuschirmen. Das Bild unten zeigt eine Variante mit halbhohen Rummöbeln.

Projekten, den Entscheidern zu kommunizieren, dass man letztlich kein ‚Sofaprojekt‘ durchführt. Und wenn man vom Möbel wieder zurück zur Fläche kommt, sind die Erstsanschaffungskosten für ein paar Sondermöbel schnell wieder vom Tisch“, sagt Nießen-Graumann. Auf den Tisch der anderen Strabag-Einheiten in den Tanzenden Türmen ist das von der Strabag PFS umgesetzte Bürokonzept

indes noch nicht gekommen. Deren Büros entsprechen dem Strabag-Standard. Zumindest noch. Ob die anderen Einheiten angesichts der möglichen Flächensparnis irgendwann nachziehen, bleibt abzuwarten. Bis dahin ist die Strabag PFS noch der „Exot“ im Hamburger Konzernhaus ...

Sandra Hoffmann