

# Der Facility Manager

Oktober 2013  
Heft 10, Jahrgang 20

Gebäude und Anlagen  
besser planen, bauen, bewirtschaften



## Expo Real

Interview KGAL • Topthema Nachhaltigkeit  
Messevorschau • FM auf der Expo Real 8

## ÖPP

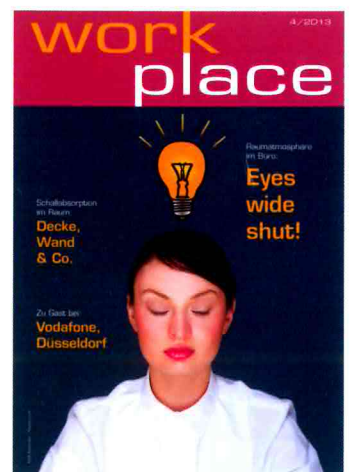
28

## Vodafone- Vergabe

34

## Neue HOAI

42





Zu Gast bei Vodafone, Düsseldorf:

## RUHE TROTZ FLURFUNK

In Deutschland ist Vodafone nun auch architektonisch angekommen. In Düsseldorf-Heerdt bezog der Anbieter von Telekommunikationsdiensten seine „Kathedrale der Marke“.

**D**as ist schon ein anderes Leben, das 5.000 (von insgesamt 11.000) Vodafone-Mitarbeiter im neuen Düsseldorfer Campus nun führen. Führen dürfen, führen müssen, führen wollen ... Doch den meisten gefällt die unerwartete Mobilität, die neue Flexibilität der täglichen Büroarbeit. Nur noch wenige trauern ihren kuscheligen Intimitäten in den an langen Fluren gelegenen Zwei-, Drei und Mehrpersonenbüros nach. Den alten Adressen am Seestern und am Mannesmannufer mit dem Schreibtisch-Dauerbesitz und den über Jahre hinweg vollgestellten Fensterbänken. Geschichte.

Und doch, der Mensch ist ein Gewohnheitstier und Veränderungen gegenüber immer skeptisch. Als durchsickerter, das neue Büroleben solle sich für

jedermann ganz offen abspielen, an frei verfügbaren Arbeitsplätzen statt an persönlich zugewiesenen, da waren Widerstand und Proteste zunächst erbittert. Allgemein beruhen Ängste, die von Veränderungen ausgehen, auf mangelhaftem Informationsstand. Arbeitswissenschaftler, Psychologen, Organisatoren und Unternehmensleitungen wissen mittlerweile nur zu genau, dass jedem schwierigen Veränderungsprozess ein sorgsames Change-Management vorausgehen muss. Der große, global aufgestellte Kommunikationskonzern holte deshalb für den gesamten Umzugszeitraum Berater vom Quickborner Team zur Hilfe, die bereits in der frühen Planungsphase die organisatorischen Absichten und Layout-Pläne so offenlegten, dass sich von den Angestellten niemand mehr als desinformiert betrachten konnte.

Einzelinterviews schlossen sich an. Und als der sich über mehrere Monate erstreckende Umzug vom alten Mannesmann in den 18-stöckigen neuen, aus Stahl und noch mehr Glas bestehenden Rundbau begann, da wich das letzte Misstrauen erwartungsvoller Stille.

### Ruhe im offenen Raum

Die aktuelle Offenheit, die Kleinbürogewohnten Mitarbeitern durchaus ein gewisses Selbstbewusstsein abverlangt, reflektiert die ganzen in der Diktion des britischen Mutterkonzerns gehaltenen Fachbezeichnungen Open Space, Desk-Sharing und Home-Office und verordnet intensive zwischenmenschliche Kommunikation. „Wir sind eine Communication-Company und wollen die Produkte und Lösungen leben, die wir verkaufen“,

hatte die Londoner Vodafone-Mutter befunden. „Darunter fällt für uns mobiles und kollaboratives Arbeiten ebenso wie eine hochwertige, moderne Arbeitsumgebung.“ Die klare Ansage hieß also: „Wir wollen Mobilität, Flexibilität und Kommunikation.“ Und die innenarchitektonische Inszenierung hatte in der Folge die Aufgabe, das Spannungsfeld zwischen flexiblen, dynamischen Arbeitswelten und dem Bedürfnis nach Privacy, Ruhe und Entspannung zu meistern.

Um Besprechungen künftig vom Arbeitsplatz fernzuhalten, hat das Vodafone-Planungsteam auf jeder Etage im direkten Umfeld der Aufzüge und Treppenhäuser Besprechungs-, Projekt- und Meetingpoints mit deckenhohen Wänden angeordnet. Zudem gibt es Teeküchen – 90 an der Zahl –, die über alle Stockwerke verteilt sind. Sie laden zur informellen Kommunikation ein, was von Vodafone gewünscht ist, ist doch der Austausch unter den Mitarbeitern wichtig für effektives Arbeiten und den Unternehmenserfolg. Da Synergieeffekte nur „zwischenmenschlich“ zu erzielen sind, feiert der früher verpönte Flurfunk, freilich jetzt in einer organisatorischen Bundesliga, fröhliche Auferstehung. Den Flurfunk allerdings auf die kommunikativen Zonen außerhalb der direkten Arbeitsbereiche heraus zu verlagern, trägt bereits einen Großteil zur Ruhe am Arbeitsplatz bei. Es gibt aber noch weitere Komponenten, die für „Frieden“ im Open Space sorgen und teils gemeinsam mit dem Büroeinrichtungshaus Mertens AG umgesetzt worden sind. Die „moioa walls“ zum Beispiel sind mit unterschiedlichen Motiven gestaltete Wandbilder, die akustisch wirksam sind. An den Tischen direkt sind beispielsweise Stellwände befestigt, die die Arbeitsplätze akustisch und visuell abschirmen, und auch ein Teil der Möbel ist entsprechend ausgeführt, um den Raum zu bedämpfen. So sind etwa Rollladenschränke,



## Gutes Einrichten ist so einfach:

[www.cp.de](http://www.cp.de)



Neue Webseite  
Neue Webadresse



Im Vodafone Campus können Mitarbeiter flexibel und mobil an jedem Ort arbeiten. Auch rege Kommunikation ist erwünscht. Das macht aber organisatorische und bauliche Maßnahmen in puncto Raumakustik nötig.

[www.facility-manager.de](http://www.facility-manager.de)



Möbel für Menschen

C+P Möbelsysteme GmbH & Co. KG  
Tel. +49 (0) 64 65 / 919-370  
[info@cp.de](mailto:info@cp.de)





Bild: Mertens AG

Informelle Gespräche können beispielsweise in den Bereichen stattfinden, die mit akustisch wirksamen Sitzmöbeln ausgestattet sind. Das Sofa Alcove von Vitra und der Stuhl der Serie Parcs von Bene sind so konzipiert, dass sie ein Stück weit visuelle und akustische Abschirmung im offenen Raum erlauben.



Bild: Strähle

Für vertrauliche Gespräche oder hochkonzentrierte Arbeit gibt es Think-Tanks. Die Raum-in-Raum-Lösungen mit hohem Schalldämmwert und integrierter Lüftungstechnik sind Rückzugsort und Raumgliederungselement in einem. Nebenan sichtbar: Um Geräusche vom Gegenüber zu bedämpfen, sind die Arbeitstische mit einem akustisch wirksamen Sichtschutz versehen.

die als Raumteiler dienen, zusätzlich mit Akustikwänden versehen. Und manche Möbel bilden kleine Rückzugshöhlen im offenen Raum: die Alcove-Sofas von Vitra oder das Möbelsystem Parcs von Bene.

## Raum für Ruhe

Wer nicht nur eine kleine Rückzugshöhle, sondern einen abgeschirmten Raum braucht, kann sich entweder einen der Besprechungs- oder Konferenzräume buchen oder sich einen gläsernen, licht- und luftautonomen Think-Tank von Strähle sichern. Die Think-Tanks stehen den Mitarbeitern als kleine abgetrennte,

helle Rückzugsräume in allen Büroetagen zur freien Verfügung, sei es für vertrauliche Telefonate und Gespräche, Ad-hoc-Abstimmungen oder Tätigkeiten, die hohe Konzentration verlangen. Für solche Situationen präferierten die Planer als Rückzugsorte Raum-in-Raum-Systeme. „Die frei stehenden Systeme lassen sich flexibel in die Bürolandschaft integrieren. Sie liegen damit arbeitsplatznah im direkten Zugriff der Mitarbeiter und als Raumgliederungselemente erlauben sie, permanent besetzte Arbeitsplätze akustisch etwas abzuschirmen, ohne das offene Konzept zu stören“, erklärt Moritz Hoffmann-Becking vom Quickborner Team, der als Projektleiter für die neue Vodafone-Arbeitswelt verantwortlich war.

Heute bieten im Vodafone Campus insgesamt 214 Think-Tanks Platz für je vier bis sechs Personen. Um individuellen Erfordernissen der Abteilungen gerecht zu werden, gibt es vier verschiedene Ausstattungsvarianten: „Working“ mit rundem Tisch, „Standing“ mit High Bench, „Lounge“ mit bequemen Sesseln und „Innovation“ mit Spezialstuhl und integrierter Laptop-Ablage. Wahlweise wurden die Think-Tanks mit Präsentationstechnik und Videokonferenzsystemen ausgestattet.

Bei der Auswahl der Think-Tanks legten die Planer neben Design, Transparenz und modularer Bauweise vor allem Wert auf die Akustik sowie die Lüftungs- und Kühltechnik. Unter anderem war ein Schalldämmwert von 42 Dezibel (dB) im eingebauten Zustand verlangt. Nachdem das Vodafone-Planungsteam gemeinsam mit seinen Beratern den Markt analysiert hatte, kamen zwei Systeme in die engere Wahl. Beide hat Vodafone im Rahmen einer Pilotinstallation umfangreichen Messungen unterzogen, um zu verifizieren, dass die geforderten Werte für Schallschutz, Schallabsorption und Raumtemperatur verlässlich eingehalten werden. Nach Abschluss der Tests hat sich der Konzern für den MTS Kubus von Strähle entschieden, der mit einer schallgedämmten Be- und Entlüftungseinheit im Deckenbereich ausgestattet ist. Sie gewährleistet den stetigen Luftaustausch mit der offenen Büroumgebung. Ganzjährig behagliche Temperaturen soll der in den Wandschrank integrierte Komfort-Kühlkonvektor sicherstellen. Dieser ist über den Doppelboden an das gebäudeseitig installierte Kühlwassersystem angeschlossen.

Hans Ottomann, Sandra Hoffmann

Architektur:	HPP Architekten Change
Management/ Büroplanung:	Quickborner Team, Mertens AG
Lichtplaner:	Rhein Licht
Mitarbeiter:	5.000
Arbeitsplätze:	4.600
BGF oberirdisch:	85 809 m <sup>2</sup>
Fertigstellung:	2012
Hersteller	
Leuchten:	Baulmann, Wila
Büromöbel:	Sedus, Steelcase, Bene, Arper, Interstuhl
Think-Tanks:	Strähle