

FACILITY MANAGEMENT

1 | 2020
Januar -
Februar

Integration | Planung | Gebäudemanagement

www.facility-management.de

Fokus: Digitalisierung | 16
Workplace: Agiles Arbeiten | 33
Richtlinien: Betreiberpflichten im Griff | 40
CAFM: Optimierte Dokumentation | 50

Variable Organisation der Büroflächen

Zukunftsweisende Arbeitswelt für die Deutsche Bahn AG in Hannover

Das Duisburger Planungsbüro aib hat im vergangenen Jahr für die Deutsche Bahn AG ein zukunftsweisendes Bürokonzept umgesetzt. Im neuen Verwaltungsbau „Lister Dreieck“ in Hannover wurde eine Arbeitswelt realisiert, die Mobilität, Flexibilität und Kreativität in den Mittelpunkt stellt. Der Neubau bietet als erstes „Flex-Haus“ der DB optimale Bedingungen für das vom Projektteam DB Immobilien verantwortete Modell „flex@work“ und bündelt verschiedene Maßnahmen zur Optimierung der Arbeitsprozesse.

Wie sehen inspirierende Office-Welten für die Arbeitswelt von morgen aus? Vor dieser Frage stand das Planungsbüro aib bei der Gestaltung von Büroflächen für die Deutsche Bahn AG in Hannover. Mit dem „Lister Dreieck“ wurde Mitte des Jahres im Zentrum der niedersächsischen Landeshauptstadt ein neuer Verwaltungsbau für rund 1000 Bahnmitarbeiter eröffnet. Bauherr war die Kölbl Kruse GmbH mit der Hochtief AG als Bauunternehmer. Nach einem Entwurf des Berliner Architekturbüros Hascher Jehle entstand der Neubau auf einem dreiecksförmigen Grundstück in der Nähe des Hauptbahnhofes. Neun über Hannover verteilte Standorte der Deutschen Bahn wurden in dem markanten Klinkerbau gebündelt, um die Teamarbeit zu fördern und die Arbeitsprozesse zu optimieren.

Neue Impulse für die Zusammenarbeit

Als wichtiger Schritt in die Zukunft soll das „Lister Dreieck“ neue Impulse für die Zusammenarbeit im Unternehmen setzen. Die Duisburger Planer von aib wurden daher mit der Gestaltung der Büroflächen im Neubau beauftragt. Zusammen mit dem Projektteam DB Immobilien hatte aib bereits für das Head Office der Schenker AG in Essen eine zukunftsweisende Bürowelt realisiert. In Hannover wurde diese Kooperation im Hinblick auf die Anforderungen von New Work fortgesetzt.

„Mit den Planungsbeauftragten der einzelnen Konzernunternehmen haben wir uns gemeinsam mit dem Team der DB Immobilien auf eine kollaborative Lern-



Foto: Roland Halbe (Architektur: Hascher Jehle)

Mit einer äußerst variablen Organisation der Büroflächen und einem vielfältig gestaltetem Raumangebot wird der Wandel von klassischen Arbeitsweisen hin zu New Work ermöglicht



Foto: aib GmbH/Markus Heinbach aib



Foto: Roland Halbe (Architektur: Hascher Jehle)

Empfang mit Blick ins Café im Erdgeschoss



Foto: aib GmbH/Markus Heinbach (Architektur: Hascher Jehle)

Das Atrium im 1. OG: Aufenthalts- und Wartebereich von Mitarbeiter-Serviceeinrichtungen



reise begeben“, so der Projektverantwortliche von aib, Christof Nellehßen. Um die Akzeptanz für neue Arbeitsformen und die Identifikation mit dem Neubau zu erhöhen, wurden die Nutzer von Anfang an in die Planung eingebunden. In regelmäßigen, interaktiven Workshops reflektierten die Mitarbeiter ihre bestehende Arbeitsumgebung und erörterten Bedürfnisse, Anforderungen, Wünsche und Notwendigkeiten für eine flexible und kreative Bürowelt von morgen. Die verschiedenen zahlreichen Raummodule

des neuen Bürogebäudes wurden sowohl funktional als auch atmosphärisch von ihnen mitgestaltet.

Örtlich und zeitlich flexibles Arbeiten

Im Sinne des von der DB Immobilien verantworteten Konzepts „flex@work“ wurde im „Lister Dreieck“ eine offene Bürostruktur gestaltet: Desk-Sharing und unterschiedliche, von aib mitentwickelte und ausgestaltete Raummodule ermöglichen den Mitarbeitern ein ört-



Das Gebäude in der Außenansicht

Foto: Roland Halbe (Architektur: Hascher Jehle)



Blick in einen Rückzugsraum



Foto: aib GmbH/Markus Heinbach

lich und zeitlich flexibles Arbeiten an wechselnden Orten im Gebäude. Statt starrer und hierarchisch gegliederter Strukturen gibt es eine Arbeitsumgebung, die auf unterschiedliche Aktivitäten und Arbeitsweisen flexibel reagieren kann. Als Ausdruck eines modernen Selbstverständnisses von Management und Führung dienen offene Bürobereiche der direkten und schnellen Kommunikation und fördern so das Teamwork. An zentraler Stelle im Gebäude stehen den Mitarbeitern unterschiedliche Raumoptionen zur Verfügung. Think Tanks laden zu kurzen Abstimmungen ein, während man sich an Meeting Points zum Austausch bei einem Kaffee treffen kann. Als besonderes Angebot gibt es multifunktionale Experimentierflächen, die sich vielfältig nutzen lassen. Für persönlichen Rückzug oder konzentrierte Tätigkeiten stehen zudem eine Bibliothek und weitere Räume für stilles Arbeiten oder Rekreation zur Verfügung. Ein Raum für aktive Pausen, ein Restaurant mit Außenplätzen sowie ein Café runden das Raumangebot ab. Der Zugang zu diesen Räumen erfolgt über den lichten Innenbereich des Neubaus, der mit einer Konstruktion aus Folienkissen überspannt wird. Dieses helle Atrium mit der konzerneigenen Infrastruktur hat einen öffentlichen Charakter, denn es ist für alle Mitarbeiter der DB zugänglich und schafft eine Binnen-Urbanität innerhalb des Gebäudes.

Praxiserfahrung bei kollaborativen Arbeitsformen

Bei den Planungen für das „Lister Dreieck“ konnte aib auf eigenen Praxiserfahrungen aufbauen. Seit der Bürogründung vor mehr als 15 Jahren praktizieren die Duisburger Architekten, Ingenieure und Stadtplaner bereichsübergreifende und kollaborative Arbeitsweisen, um einen ganzheitlichen Planungsansatz zu gewährleisten. Auf dieser Basis unterstützt das Büro heute international tätige Unternehmen bei der Umsetzung innovativer Bürokonzepte. Durch gezielte Impulse und kreative Workshop-Methoden werden dabei neue Arbeitsweisen im Sinne von New Work eingeführt – denn gerade für jüngere Mitarbeiter spielen heute kollaborative und agile Arbeitsformen eine immer größere Rolle. Vor dem Hintergrund des eigenen Ansatzes entwickelt aib gemeinsam mit den Nutzern passgenaue und individuelle Entwürfe für offene, flexible Bürolandschaften.

Variable Lösung für die Zukunft

Wie bleiben Unternehmen bei ständigen Veränderungen agil? Um mit der dynamischen Entwicklung der heutigen Arbeitswelt Schritt halten zu können, sind variable Lösungen und bereichsübergreifende Planungsansätze gefragt. Beim „Lister Dreieck“ wurde von DB Immobilien ein interdisziplinäres Team von internen und externen Experten gebildet. Als Mitglied dieses Teams setzte aib die Anforderungen von New Work konsequent um und gestaltete eine veränderbare Büroumgebung für kollaborative Arbeitsformen. „Moderne Arbeitslandschaften werden hier die Teamorientierung fördern“, betonte der Vorstandsvorsitzende der Deutschen Bahn AG, Dr. Richard Lutz, bei der Eröffnung des Gebäudes. So bündelt die neue Verwaltung verschiedene aktuelle Herausforderungen des Konzerns für die Zukunft: die Zusammenführung mehrerer Standorte, die Einführung des flexiblen Arbeitens und die Transformation hin zu einer offenen Bürostruktur.

„Bibliothek“ im Atrium des 1. OG von innen...



Foto: aib GmbH/Markus Heinbach

...und von außen



Foto: Roland Halbe (Architektur: Häscher Jehle)



Foto: Roland Halbe

Die offenen Bürostrukturen ermöglichen Arbeitsplatzsituationen für 8 bis 20 Personen



Foto: aib GmbH/Markus Heimbach

Beispiel „Think Tank“ für Kurzbesprechungen mit einer eigens für das Objekt gestalteten Wandtapete



Foto: aib GmbH/Markus Heimbach

Meeting Point mit Teeküche



Foto: aib GmbH/Markus Heimbach

Beispiel „Think Tank“ für konzentriertes Arbeiten

New Work: Die neue Bürowelt im Lister Dreieck

#digitalisierung

**Smart ist die Welt,
in der wir leben und arbeiten wollen**

Die Digitalisierung führt dazu, dass sich unsere Arbeitswelt verändert. Einerseits wird die menschliche Arbeitskraft in vielen Bereichen unwichtiger. Andererseits haben wir die Möglichkeit, viel flexibler und ortsunabhängiger zu arbeiten. Alles was wir brauchen, sind ein guter Internetanschluss und ein Computer, Tablet oder Smartphone.

#coprinzip

Das Co-Prinzip: Teilen ist das neue Haben

Konnektivität ist, als Folge der Digitalisierung, der mächtigste Megatrend unserer Zeit. Das Prinzip der Vernetzung dominiert den gesellschaftlichen Wandel und eröffnet ein neues Kapitel in der Evolution der Gesellschaft. Digitale Kommunikationstechnologien verändern unser Leben grundlegend, reprogrammieren soziokulturelle Codes und lassen neue Lebensstile und Verhaltensmuster entstehen.

#worklifeblending

**Die Mischung macht es:
neues Arbeiten und Leben**

Früher wurde gearbeitet, um ein schönes Leben zu haben – und zwar nach Feierabend. Doch auch die Arbeitswelt ist lebenswert. Um ihre Mitarbeiter zu motivieren, versprechen viele Unternehmen, eine Work-Life-Balance zu ermöglichen. Es ging darum, die Mitarbeiter darin zu unterstützen Arbeit und Leben in Gleichgewicht zu bringen und auf eine ausgewogene Verteilung von Arbeits- und Freizeit zu achten. Neue Möglichkeiten der Organisation und Gestaltung von Arbeit haben nun ein weiteres Phänomen ans Licht gebracht: „Worklife-blending“.

#biophilie

**Von der Natur zu lernen heißt,
das Lebendige zu lieben**

Wer kennt es nicht: Nach einem Waldspaziergang fühlt man sich konzentrierter und positiv gestimmt. Inzwischen weiß man, dass der Kontakt zu Elementen der Natur auch in Räumen die Konzentration erhöht und Menschen so leistungsfähiger macht. Richtungsweisende Gestaltungen, die diese Denkweise repräsentieren, bezeichnet man als Biophilic-Design. Es beschreibt, worauf es bei der Gestaltung von Architektur ankommt, um den Menschen auch in seinem Arbeitsumfeld mit Natur zu verknüpfen.

Mehr hierzu unter: www.aibdialog.com

Leif Hallerbach, 40221 Düsseldorf

Im Interview mit Christof Nellehsen, Partner bei aib:

„Wir haben uns gemeinsam auf eine kollaborative Lernreise begeben.“

FM Herr Nellehsen, die Herausforderung beim Lister Dreieck in Hannover bestand darin, verschiedene Standorte und zahlreiche Organisationseinheiten bzw. Konzernunternehmen der Deutschen Bahn zusammenzuführen und gleichzeitig offene Bürostrukturen zu implementieren. Wie sind Sie bei der Planung vorgegangen?

Gemeinsam mit den Planungsbeauftragten der einzelnen Konzernunternehmen haben wir uns auf eine kollaborative „Lernreise“ begeben. Basierend auf unserer langjährigen Praxiserfahrung konnten wir die Teams durch gezielte Impulse und kreative Workshop-Methoden darin unterstützen, eine Bedarfsanalyse pro Raummodul zu erstellen und konkrete Ergebnisse zur Gestaltung einer gelungenen Arbeitswelt festzuhalten. Auf diese Grundlage konnten wir unsere Planungsmaßgeschneidert aufsetzen.

FM Welche Vorteile hatte dieser Planungsansatz?

In der direkten Zusammenarbeit mit den Nutzern ergab sich für uns die Chance, Anforderungen, Bedürfnisse und Ideen ungefiltert und bedarfsorientiert abfragen zu können, wodurch wir einen passgenauen Entwurf und ein individuelles Gestaltungskonzept erarbeiten konnten, was wiederum die Akzeptanz für die neue Arbeitswelt und die Identifikation mit dem Unternehmen erhöht.

FM Wie wurde das konkret umgesetzt?

Um das gesammelte Wissen während der gesamten „Lernreise“ transparent zu halten und sicherzustellen, dass keine Informationen verloren gehen, wurde den Nutzern nach jedem Workshop das Ergebnis digital übermittelt. Daraus ergaben sich spannende „Hausaufgaben“ für die Teams, was die Vorfreude auf den nächsten Workshop steigerte.

FM Worin bestand die größte Herausforderung im Planungsprozess?

Eine der größten Herausforderungen bestand darin, ein Gestaltungskonzept für das Gebäude zu entwickeln, das dennoch der großen Anzahl von Mitarbeitern aus zwölf verschiedenen Konzernunternehmen gerecht wird, dabei gezielte Abfragen tatsächlich auf Mitarbeiterenebene durchzuführen und die Entscheidung nicht nur dem ausgewählten Planungsteam zu überlassen. So wurden Abfragekataloge im Sinne eines Multiple-Choice-Verfahren erstellt, welche durch die Planungsbeauftragten in ihren Abteilungen verteilt und durch den Einzelnen ausgefüllt wurden, so dass nahezu jeder Mitarbeiter in den Planungsprozess einbezogen wurde.



Foto: Roland Halbe



Foto: Roland Halbe

Experimentierfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Konzernunternehmen im Gebäude

Die Fläche kann für vielfältige Anwendungen genutzt werden