Wir bauen, mit Herz und Verstand.

domoplan®

aktuell | 1 | 2020

Wie wollen wir morgen arbeiten?

The new New Work.

Flexibel arbeiten im BioMedizinPark.

Die Corona-Krise führt uns dramatisch vor Augen: Das Büro der Zukunft muss vor allem eines sein – maximal flexibel. Flexibilität muss von Anfang an bei der Gestaltung und der Bauplanung mitbedacht werden – so wie beim BioMedizinPark in Bochum, den domoplan für die WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Bochum nach Plänen von ARCHWERK, Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Krenz erstellt hat. Teams können sich je nach Projektanforderung in einer eigens angepassten Raumumgebung zusammenfinden. Nach Projektende kann der Raum wieder neu konfiguriert werden. Hier herrschen also die besten Voraussetzungen für das agile Arbeiten der Gegenwart – und vor allem der Zukunft.

In der zweiten Folge unserer Serie „Wie wollen wir zukünftig leben und arbeiten?“ befassen wir uns mit der Zukunft des Arbeitens – die in vielen Unternehmen infolge von Corona früher begonnen hat, als diesen lieb war.

Was gestern noch undenkbar war, ist gezwungenermaßen zum Normalfall geworden: Viele Unternehmen haben in den Remote-Modus geschaltet. Menschen arbeiten plötzlich ganz selbstverständlich von zu Hause, anstelle von Dienstreisen und Meetings gibt es Videokonferenzen. Ist das schon die Zukunft der Arbeit oder gar New Work? Das Thema erhält zumindest einen kräftigen Schub. Es braucht neue Tools, neue Prozesse, eine neue Flexibilität – und auch neue Räume mit neuen Möglichkeiten. Konzepte wie non-territoriale Büros oder Open Spaces sind Schritte auf dem Weg dorthin, die angesichts von Corona ein Update erfahren müssen.

Vom Großraumbüro zum Open Space.

Frank Lloyd Wright ist schuld: 1936 entwarf er für SC Johnson Wax in Wisconsin das erste Großraumbüro-Gebäude der Welt. In einem hellen und luftigen Raum saßen rund 250 Angestellte zusammen. Die Idee dahinter: Wie die Arbeit am Fließband sollte auch die Büroarbeit auf Effizienz getrimmt werden. Denkt man sich Kicker, Sofas, Kaffeeküchen und andere moderne Annehmlichkeiten hinzu, ist man nah an den „New Work“-Entwürfen, wie sie heute im Silicon Valley, in Coworking Spaces und in immer mehr „traditionellen“ Unternehmen gepflegt werden. Ziel ist es dabei stets, die Interaktion und Kollaboration zwischen den Kollegen und Kolleginnen zu fördern, in einer inspirierenden und motivierenden Umgebung. Das geschieht zunehmend nicht nur am eigentlichen Arbeitsplatz, sondern auch an „Nebenschauplätzen“: Die besten Ideen entstehen oft bei zufälligen Begegnungen, etwa in der Kaffeeküche. New Work darf sich aber nicht auf Oberflächliches wie Kicker beschränken: Es geht um grundlegend neue Formen der Zusammenarbeit, neue Unternehmensstrukturen, ein neues Mindset.

Teamwork makes the dream work.

Kollaboration und Teamwork sind ein zentrales Element vieler New-Work-Konzepte: Es gilt, die Kraft der Vielen zu nutzen, die Schwarmintelligenz, um gemeinsam möglichst schnell die radikal neuen Ideen zu finden, die den nötigen Wettbewerbsvorteil bringen. Deshalb gibt es in modernen Open-Space-Bürolandschaften spezielle Zonen, die auf unterschiedliche Arbeitsformen eingerichtet sind – von der konzentrierten Einzelarbeit bis zum kreativen Teamwork. Und natürlich lassen diese sich flexibel immer wieder neu gestalten, ganz so, wie es das jeweilige Projekt erfordert.

Offene Fragen beim Open Space.

Viele Unternehmen verfolgen bei Open-Space-Architekturen auch handfeste wirtschaftliche Interessen: In Zeiten hoher Büromieten sind sie ein Weg, mehr Mitarbeiter auf gleichem Raum unterzubringen. Wenn dann noch standardisierte Arbeitsplatzausstattungen gewählt werden, die eben nicht auf unterschiedliche Bedürfnisse und Anforderungen angepasst sind, wird das eigentliche Potenzial von Open-Space-Bürolandschaften verschenkt. Mit Corona ist ein weiteres Problem hinzugekommen: Natürlich verbreitet sich auch ein Virus in großen, offenen Büros mit vielen Menschen leichter – auch hierfür werden neue Lösungen gefunden werden müssen. Ein Zurück zur isolierten „Einzelzelle“ wird es aber sicher nicht geben.

Das Ende der Präsenzkultur?

Die Zukunft des Arbeitens, wie sie sich jetzt in Corona-Zeiten schon vielfach abzeichnet, dürfte eine Mischform sein – immer mehr Menschen werden zeitweise im Büro, zeitweise aber auch im Home Office oder an anderen Orten arbeiten. Diese Entwicklung hat in jedem Fall Folgen für die Nutzung von Büroflächen: Sie werden künftig nicht mehr darauf ausgelegt sein, dass immer alle Mitarbeitenden gleichzeitig am Arbeitsplatz sind – und es wird auch nicht mehr für jeden Mitarbeitenden einen eigenen persönlichen Arbeitsplatz geben. Der Trend geht zum non-territorialen Büro. Dies alles betrifft natürlich vor allem die reinen „Wissensarbeiter“. Die Projektleiter, Bauleiter, Poliere und auch das gewerbliche Personal von domoplan (die ebenfalls vieles wissen) sind natürlich auch weiterhin auf Baustellen ganz real für ihre Kunden im Einsatz.

The real New Work.

Zum Schluss ein Exkurs zum Begriff New Work, der heute mit unterschiedlichsten Bedeutungen gefüllt wird. Entwickelt wurde er bereits Ende der 1970er-Jahre, als die Digitalisierung gerade erst begann. Dem Erfinder des Begriffs, Fritjof Bergmann, ging es um etwas anderes: Er wollte den Menschen aus dem Käfig der entfremdeten Lohnarbeit befreien. Das wahre Potenzial von Menschen könne sich nur dann entfalten, wenn diese eine Arbeit erledigten, die sie „wirklich, wirklich wollen“ – und daran habe sich alles zu orientieren, auch die Gestaltung der Arbeitsräume.

Neubau.

Unsere Arbeitsstätten unfall- und störungsfrei zu halten: Das liegt uns am Herzen – und auch Bauherren bestehen mit Recht darauf. Wer heute als Unternehmen der Bauwirtschaft im Markt bestehen möchte, braucht ein effektives Arbeitsschutzmanagementsystem. Mit dem praxisorientierten Arbeitsschutzmanagementsystem „AMS BAU“ der BG BAU haben wir unseren betrieblichen Arbeitsschutz effektiv organisiert. Als eines von über 1.000 begutachteten Unternehmen können wir nun das dazugehörige Zertifikat vorweisen. Wir bauen, mit Herz und Verstand – und mit Sicherheit!

Unsere Leistungen im Neubau:

- Geschosswohnungsbau
- Büro- und Geschäftsgebäude
- Öffentliche Bauten
- Schulen, Kindergärten

Schlüsselfertiger Neubau aus einer Hand – mit uns werden komplette Aufgaben leichter: Als Generalunternehmer haben wir das große Ganze ebenso im Blick wie die kleinen Details.

Mehrfamilienhaus in Düsseldorf.

Quelle Visualisierung: Konrath und Wennemar Architekten Ingenieure

Die DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH, ein Tochterunternehmen der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG, hat domoplan mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Eigentumswohnungen im Düsseldorfer Stadtteil Oberkassel beauftragt. Bestandteil des Auftrages sind auch Abbrucharbeiten: Bereits zu Jahresbeginn wurde ein altes, leer stehendes Wohn- und Geschäftsgebäude abgerissen, sodass nun im zweiten Quartal 2020 mit der eigentlichen Neubaumaßnahme begonnen werden kann. Es werden 1.465 m² Wohnfläche neu errichtet, die sich auf die 14 Wohnungen mit unterschiedlichen Größen aufteilen: So entstehen nach dem Entwurf des Planungsbüros Konrath und Wennemar Architekten Ingenieure aus Düsseldorf sowohl 2-Zimmer-Wohnungen für Alleinstehende oder Paare als auch 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen für Familien mit guten Ausbaustandards und großen Balkon- und Terrassenanlagen. Im voll unterkellerten Gebäude sind Mieterkeller, Fahrradabstellräume und ein direkt von außen zugänglicher Kinderwagenraum vorgesehen.

Im Leistungsumfang von domoplan ist auch die Ausführungsplanung enthalten: Tragwerks-, Architekten- und Außenanlagenplanungen werden ebenso durch von domoplan beauftragte Ingenieur- und Architekturbüros erbracht wie auch die Planungen für die technische Gebäudeausrüstung. Hier erfolgen im Planungszeitraum permanent enge Abstimmungen mit dem Bauherrn und den Planern, um den Planungsprozess optimal aufeinander abzustimmen.

Die schlüsselfertige Übergabe des Neubaus durch domoplan an die DWG ist für Mai 2021 vorgesehen.

Wohnanlage in Berlin.

Quelle Luftaufnahme: SOLARIMO GmbH

Am Nettelbeckplatz in Berlin-Wedding hat die domoplan-Niederlassung Berlin in einer Bauzeit von 18 Monaten eine Wohnanlage mit 40 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten für ihren Stammkunden, die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, erstellt. Vorausgegangen war eine Bauteam-Phase von einem Jahr: In enger Zusammenarbeit mit dem Bauherrn und dem Planungsbüro tafkaoo architects GmbH (Berlin, Helsinki, Wien) wurden verschiedene Entwürfe erarbeitet, um das Projekt schließlich im geforderten Kostenrahmen realisieren zu können. Eine Besonderheit bestand darin, dass die bestehende Tiefgarage der alten Bebauung teilweise wiederverwendet und integriert wurde – unter anderem auch, um einen kostenintensiven Verbau einzusparen. Darüber hinaus zeichnet sich der Entwurf durch sehr großzügige Balkonflächen und farblich gestaltete Abstellboxen anstelle von Mieterkellern aus.

Wohn- und Geschäftshäuser in Leverkusen-Rheindorf.

Nach rund eineinhalb Jahren Bauzeit wurden Ende 2019 die neuen Wohn- und Geschäftshäuser am Königsberger Platz in Leverkusen von domoplan fertiggestellt. Es entstanden drei Gebäudekomplexe mit insgesamt 61 Wohneinheiten, davon 30 öffentlich gefördert, 5 Gewerbeeinheiten und einer Parkgarage. Mit der umfangreichen Neugestaltung des öffentlich zugänglichen Wohnumfeldes wurden die Voraussetzungen geschaffen, um den Königsberger Platz wieder zu einem attraktiven und lebendigen Stadtteilzentrum von Leverkusen-Rheindorf zu entwickeln. domoplan verantwortete dabei in enger Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber, der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, die komplette Ausführungsplanung und die schlüsselfertige Erstellung der gesamten Baumaßnahme. Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen sind über Aufzüge barrierefrei zu erreichen und wurden im KfW-55-Standard realisiert. Sämtliche Einheiten sind mit großzügigen Balkonen oder Terrassen ausgestattet. Da das Baufeld in einer Wasserschutzzone liegt, konnten die Gebäude, die von dem Architekturbüro Rotterdam Dakowski GmbH aus Leverkusen geplant wurden, nicht unterkellert werden. Die erforderlichen Stellplätze sind daher in einer ebenerdigen Parkgarage untergebracht, deren Dach sich als begrünter Innenhof präsentiert. In den Obergeschossen sind Abstellräume auf den Balkonen in die Fassadengestaltung integriert, während die ebenerdigen Wohnungen über Gartenanteile mit separaten Gartenhäuschen verfügen. Dank der geplanten Dachbegrünung wird der Blick von oben für Bewohner der umliegenden Hochhäuser zum Hingucker werden. Durch Planen und Bauen aus einer Hand in der Ausführungsphase und die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Bauherrn, Planungsbüros und Nachunternehmern konnte das Bauvorhaben in der wie im GU-Vertrag vorgesehenen Qualität pünktlich am 31.12.2019 an die WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH übergeben werden.

Bauen im Bestand.

382,4 Millionen Quadratmeter: Das ist nach einer Studie der Deutschen Energie-Agentur dena aus dem Jahr 2015 die Gesamtnutzfläche der 323.700 Büro- und Verwaltungsgebäude. 64 % der Bürogebäude und 53 % der Nutzfläche sind errichtet worden, bevor die erste Wärmeschutzverordnung 1978 in Kraft trat. Im Schnitt ist der Bürogebäudebestand in Deutschland deutlich jünger als der Wohngebäudebestand. Angesichts der immer strengeren Vorgaben zur Energieeffizienz herrscht aber auch hier ein enormer Bedarf – und zugleich ein Potenzial zum Senken der Betriebskosten. domoplan ist ein bewährter Partner bei Sanierungen aller Art.

Unsere Leistungen im Bauen im Bestand:

- Teil- und Vollmodernisierung
- Strangsanierung
- Energetische Sanierung
- Konversionsbauten
- Aufstockung von Gebäuden

Bauschädenbeseitigung

- Injektionsarbeiten
- Mauerwerkssanierung
- Abdichtungsarbeiten

Schlüsselfertige Modernisierung und Sanierung – mit uns werden komplexe Aufgaben leichter: Als Generalunternehmer haben wir das große Ganze ebenso im Blick wie die kleinen Details.

Dachwohnungen in Berlin-Weißensee.

Pünktlich zu Ostern hat das Team der Berliner Niederlassung von domoplan die ersten der insgesamt 50 Dachgeschosswohnungen mit einer rund 2.500 m² großen Gesamtwohnfläche für die Deutsche Wohnen SE fertiggestellt. Durch die flächendeckende Überspannung des Gebäudekomplexes mit einem Schutzdach wurde in nur 9-monatiger Bauzeit das alte Dachgeschoss abgetragen und neuer Wohnraum in einer Kombination aus Massiv- und Holzrahmenbauweise errichtet, wobei die mehr als 250 darunter befindlichen Wohnungen durchgehend bewohnt bleiben konnten.

Die modernen Wohnungen entstehen nach den Plänen der Schüttauf und Persike Planungsgesellschaft mbH aus Berlin. Sie sind mit Dachterrassen, Parkett, Fußbodenheizung und Holzfenstern mit elektrischen Sonnenschutzmarkisen ausgestattet. Damit integrieren sie sich harmonisch in den vorab durch domoplan sanierten Gebäudekomplex aus den 1930er-Jahren.

Vollste Zufriedenheit in Wiesbaden.

Im April 2019 wurde domoplan von der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH mit der Vollsanierung eines Wohngebäudes mit zwei Hauseingängen aus dem Jahr 1953 im Wiesbadener Stadtteil Dotzheim beauftragt. Die im unbewohnten Zustand durchgeführten Sanierungsarbeiten umfassten die komplette Entkernung des Bestandsgebäudes, die energetische Ertüchtigung des Gebäudes durch Neueindeckung der Dachflächen, den Austausch aller Fenster-, Balkon- und HE-Türen, das Aufbringen eines neuen WDV-Systems, die Dämmung der Keller- und Dachgeschossdecken sowie die vollständige Erneuerung der Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen, der WE- und Innentüren und sämtlicher Wand-, Decken- und Bodenbeläge. Alle Bäder wurden mit einer dem Stand der Technik entsprechenden neuen Elektroinstallation und einer modernen Badausstattung versehen. Durch moderate Eingriffe in die Bestandsgrundrisse der Mittelwohnungen erhielten die neu zur Außenfassade angeordneten Bäder außerdem neue Badfenster. Bis auf drei Wohnungen, die bereits im Jahr 2007 Vorstellbalkone erhalten hatten, wurden alle Wohnungen mit neuen Vorstellbalkonen ausgestattet. Die Gesamtwohnfläche wurde dadurch auf 835 m² erhöht. Die Fertigstellung der Sanierungsarbeiten, nach den Plänen der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH durchgeführt, erfolgte bereits im November 2019 – einen Monat früher als geplant. So konnten die 18 von Grund auf sanierten Wohnungen zur vollsten Zufriedenheit des Auftraggebers schon im Dezember 2019 an die ersten Mieter bezugsfertig übergeben werden.

Geprüfte Sicherheit.

Größtmögliche Sicherheit am Bau ist oberstes Gebot. Durch die Einführung des „AMS BAU“ Arbeitsschutzmanagements der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG BAU) setzen wir ein klares Zeichen für die Sicherheit und Gesundheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Mit dem dazugehörigen Zertifikat können wir dies auch gegenüber unseren anspruchsvollen Auftraggebern dokumentieren. Auch im Wettbewerb um Nachwuchskräfte spielt das Thema Arbeitsschutz eine große Rolle. So bleibt domoplan attraktiv für eine junge Bewerber-Zielgruppe.

AMS
Arbeitsschutz mit System
BAU

Weiße Wanne in Krefeld.

Im Wohnviertel Dyk in Krefeld hat das gewerbliche Personal von domoplan in 46 Wohnhäusern eine Innenabdichtung eingebaut. Sie besteht aus einer Frischbetonverbundfolie und einer wasserdichten Betonkonstruktion in Anlehnung an eine weiße Wanne. Die 1979 – 80 erbauten Gebäude hatten keine ausreichende Abdichtung gegen drückendes Wasser. Um die Innenabdichtung fachgerecht einbauen zu können, musste der gesamte Keller auf den Rohbauzustand zurückgebaut werden. Unterhalb der Decke wurde eine Horizontalsperre in die Außenwände injiziert. Als erste Abdichtungsebene dient eine auf Boden und an Wänden aufgebrachte Frischbetonverbundfolie. Die Folie wurde an den Kelleraußenwänden bis zur Decke geführt und mit einer Stahlbeton-WU-Sohle versehen. Die Stahlbeton-WU-Wände sind ca. 1,35 m hoch. Um die Auftriebskräfte des Grundwassers in die Stahlbetondecke einzuleiten, musste oberhalb der Betonwanne ein 17,5 cm starkes KS-Mauerwerk bis unter die Kellerdecke gebaut und kraftschlüssig vermörtelt werden. Die im Auftrag der LEG Wohnviertel Dyk GmbH erstellte Kellerwand-Konstruktion erhielt einen von innen aufgetragenen Wärmedämmputz. Geplant wurde die Maßnahme durch die ARCADIS Germany GmbH aus Leipzig.

Weiter im Web!

Expertinnen und Experten unterschiedlichster Fachrichtungen entwerfen vielfältige Szenarien für die Zukunft, oder besser: die Zukünfte des Arbeitens. Dabei geht es meist nicht nur um die Bürowelten selbst, sondern vor allem auch um das Mindset, das mit New Work einhergehen sollte. Eine ganze Zeitschrift widmet sich in ihrer Printausgabe und auch online einer „neuen, egofreien Arbeitswelt“. Büromöbelhersteller denken weit über ihr Kerngeschäft hinaus und fragen, wie der Gestaltungsrahmen für die Arbeit der Zukunft aussehen kann (und am Ende natürlich auch, welche Büroeinrichtung dafür gefragt ist). Ein Internetmagazin hat sich auf die Spuren von Frithjof Bergmann gemacht. Und natürlich werden auch die Folgen von Corona immer stärker thematisiert. In unserem Blog haben wir Links zu interessanten Beiträgen für Sie gesammelt. Schauen Sie einmal rein:
www.domoplan.net/blog/zukuenfte-des-arbeitens

Direkt zum Blog: Einfach das Smartphone im Kameramodus auf den QR-Code halten oder mit einer entsprechenden App einscannen – und schon werden Sie automatisch zu unserem Blog geleitet.

domoplan
aktuell |1|2020
Impressum:

Herausgeber:
domoplan
Baugesellschaft mbH
Europaplatz 14
44575 Castrop-Rauxel
Fon +49 (0) 2305 · 69 889-00
Fax +49 (0) 2305 · 69 889-09
info@domoplan.net
www.domoplan.net

Niederlassung Berlin
Ordensmeisterstraße 15
12099 Berlin
Fon +49 (0) 30 · 71 09 97-0
Fax +49 (0) 30 · 71 09 97-10
info@domoplanberlin.net
www.domoplan.net

Niederlassung Hamburg
Berzeliusstraße 72
22113 Hamburg
Fon +49 (0) 40 · 73 61 21-0
Fax +49 (0) 40 · 73 61 21-20
info@domoplanhamburg.net
www.domoplan.net

Redaktion:
Victor von Detmering

Konzeption und Gestaltung:
h&h brand design
Platzhofstraße 15
42115 Wuppertal
www.hhbrand.de

Titelfoto:
© Andrey Popov, Shutterstock