MÜNSTER / OSNABRÜCK

stylus®

Das Metropolmagazin.
Architektur. Interieur. Design. Fotografie. Lebensstil.

2 | 2023
SCHUTZGEBÜHR 7 EURO

PASSION

© Michael Reisch

Text: Constanze Wolff

„Ich würde es immer wieder so machen.“

Ein Gebäude aus den 1970er-Jahren energetisch sanieren und im laufenden Betrieb zu einer flexiblen Arbeitswelt der Zukunft umgestalten: Der DZ HYP ist es gelungen. Seit einem knappen Jahr ist das weithin leuchtende Gebäude „Cube 1“ an der Weseler Straße nun fertiggestellt. Im Gespräch mit stylus ziehen die DZ HYP Projektverantwortliche Bettina Branse und der Projektsteuerer Oliver Kohlmetz von KHSP aus Düsseldorf ihr Fazit.

© Michael Reisch

Großformatige Betonsonderbauteile, eine barrierefreie Rampe und Betonsitzblöcke mit Holzauflage machen den Aufgang zum Haupteingang zu einem echten Hingucker mit Aufenthaltsqualität.

Der Umbau hat mehr als drei Jahre gedauert – warum war er überhaupt notwendig?

Oliver Kohlmetz (OK): Nach über 40 Jahren ist das Gebäude energetisch, bauphysikalisch und funktional an seine Grenzen gekommen. „Abriss und Neubau“ war eine ernsthaft in Betracht zu ziehende Alternative. Allerdings sprachen strukturelle Aspekte für den Erhalt des Objekts. Nach eingehender Prüfung der Substanz konnte dem Bauherrn, auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit, eine Kernsanierung mit Fassadenerneuerung empfohlen werden. Hierbei bot sich die Möglichkeit die Maßnahme in Bauabschnitte aufzuteilen und somit das Objekt in Teilen weiter zu betreiben. So eine „OP am offenen Herzen“ stellte allerdings alle Beteiligten vor besondere Herausforderungen.

Was waren dabei die größten Herausforderungen?

OK: Baubeginn war im Mai 2019, kurze Zeit später kam es zur Insolvenz eines Hauptgewerkauftragnehmers, und kein Jahr später begann die Pandemie. Ab diesem Zeitpunkt hatten wir es mit Personalausfällen, Lieferengpässen und durch den Krieg in der Ukraine dann auch noch mit inflationsbedingten Kostensteigerungen zu tun.

Bettina Branse (BB): Mit diesen Schwierigkeiten mussten wir zusätzlich umgehen, um die größte Herausforderung – den Wandel von einem klassischen Büroturm zu einem hochmodernen Multi-Tenant-Gebäude mit einem flexiblen Raumkonzept – lösen zu können.

Heute ist der Turm an adesso SE, DZ BANK und den Genossenschaftsverband vermietet, die DZ HYP befindet sich in den Basisetagen. Wie ist es dazu gekommen?

BB: Seitens der Projektsteuerung wurde frühzeitig eine Substanzerkundung zur Klärung der baulichen Potenziale vorgeschlagen. Zudem haben wir vorab eine Flächenanalyse und diverse Workshops mit Mitarbeitenden und Geschäftsleitung durchgeführt. Dabei ist herausgekommen, dass sich die Flächen in den Basisetagen besonders gut für die DZ HYP eignen. Alle öffentlichen Bereiche – wie der Empfang, die Kantine, die Konferenz- und Meetingräume – wurden ins Erdgeschoss gezogen und haben einen tollen Blick in den angrenzenden Sentmaringer Park.

OK: Das gesamte Gebäude macht den Nutzenden so wenige Vorgaben wie möglich. Das Raumkonzept in der DZ HYP ist maximal flexibel angelegt, den klassischen Arbeitsplatz gibt es nicht mehr.

BB: Stattdessen haben die verschiedenen Teams sogenannte „Heimaten“ und jedes Teammitglied eine Tasche mit der

– Anzeige –

Theodor SCHULZ GmbH & Co.

ANSTRICH Raumgestaltung, Möbellackierung, Betonsanierung, Fassadensanierung

GLAS Glas- Spiegelbearbeitung, Glasanlagen Ganzglasduschen, Fensterkonstruktionen

FLACHDACHTECHNIK Bautenabdichtung, Flachdach- u. Balkonsanierung "KEMPEROL-Fachbetrieb"

48159 Münster · Schleebrüggenkamp 7
Tel.: 0251/927830 · info@theodor-schulz.de

www.theodor-schulz.de

technischen Grundausstattung – damit können sich alle hierarchiefrei einen Arbeitsplatz suchen, der den Anforderungen des Tages entspricht. Manchmal ist das eine Kollaborationsfläche, manchmal ein Raum für Videokonferenzen und manchmal ein Klausurraum für ungestörtes Arbeiten.

Wie haben die Mitarbeitenden auf diesen Wegfall ihres klassischen Arbeitsplatzes reagiert?

BB: Die Erfahrung des letzten Jahres zeigt: Das neue Konzept wird gut angenommen, die Mitarbeitenden sind gerne aus dem pandemiebedingten Homeoffice zurückgekommen. Das hat ganz wesentlich damit zu tun, dass sie von Anfang an in die Entwicklung des Raumkonzeptes einbezogen wurden. Wir haben viel Mühe investiert und im Vorfeld die Bedürfnisse aller Beteiligten geklärt – der Aufwand hat sich gelohnt, ich würde es immer wieder so machen. Natürlich braucht es seine Zeit, bis alle sich an die neuen Räume und die flexible Nutzung gewöhnt haben. Deshalb führen wir auch einen Feedback-Workshop mit den Führungskräften und Mitarbeitenden aus den verschiedenen Teams durch – so können wir das Konzept bei Bedarf nochmal erläutern und eventuell Anpassungen vornehmen.

Zur modernen Arbeitswelt gehört auch der Aspekt der Nachhaltigkeit – wie ist dieser Gedanke in die Neugestaltung des Gebäudes eingeflossen?

OK: Den größten nachhaltigen Effekt hat die Tatsache, dass ein Bestandsgebäude aus den 1970er-Jahren weiter genutzt wird: Hier wird ein hochmodernes Konzept in alter Bausubstanz realisiert. Dank neuer Fassade, Rückbau der Klimaanlage und neuer Elektrotechnik sparen wir 50 Prozent Energie und stecken gerade mitten in der Auditierung für die DGNB-Zertifizierung in Gold.

BB: Der Nachhaltigkeitsgedanke spiegelt sich aber auch in zahllosen Details wider: Wir nutzen viele der alten Möbel auch nach dem Umbau und setzen bei Neuanschaffungen beispielsweise auf Sessel aus recycelten PET-Flaschen. Grundsätzlich ist uns der Wohlfühlfaktor wichtiger als repräsentative Designmöbel: Auch bei deren Auswahl haben wir oftmals die Mitarbeitenden einbezogen. Von den 295 Parkplätzen in der Tiefgarage sind 16 mit E-Ladestationen ausgestattet, zusätzlich stehen im Untergeschoss 170 Fahrradstellplätze sowie Duschen und Umkleiden für all diejenigen zur Verfügung, die klimaschonend zur Arbeit kommen wollen. Fitnessraum, Eltern-Kind-Büro und Physiotherapie

– Anzeige –

congena

IDENTITÄT UND GEMEINSCHAFT

AUSTAUSCH UND LERNEN

KREATIVITÄT UND INNOVATION

Wo sich Arbeit ins Homeoffice und Kommunikation ins Virtuelle verlagert, muss sich auch das Büro neu erfinden. Denn gute Gründe für einen gemeinsamen Ort gibt es nach wie vor. Welche sind es bei Ihnen?

Als **Spezialisten für neue Arbeitswelten** helfen wir gerne Ihre Antwort in funktionale und zukunftsfähige Raumkonzepte zu übersetzen. Von der **Bedarfsplanung** bis zur Umsetzung der **Innenarchitektur** begleiten wir Ihre **Büroplanung** professionell und partnerschaftlich.

Mehr Informationen zu uns, realisierte Projekte und Leistungen finden Sie auf:

www.congena.de

Die Meetingräume im Erdgeschoss haben einen tollen Blick in den angrenzenden Sentmaringer Park.

runden das Wohlfühlpaket ab. Wir stellen schon jetzt fest, dass das neue Gebäude mit seinem innovativen Raumkonzept einen positiven Einfluss auf die Gewinnung von neuen Mitarbeitenden hat.

Beteiligte Unternehmen

Dank der Trennung von Planung und Ausführung fand die Auseinandersetzung mit potenziellen Reibungspunkten bereits am Tisch und nicht erst auf der Baustelle statt. Mit Hilfe der professionellen Projektsteuerung durch KHSP blieb das Projekt Cube 1 daher über die gesamte Bauzeit im Budget- und Zeitplan. Dazu beigetragen haben unter anderem diese Unternehmen (in alphabetischer Reihenfolge):

Ahrens Garten- und Landschaftsbau

Mehr als 50 Mitarbeitende gestalten im 1955 gegründeten Familienunternehmen private Gärten und das Münsteraner Stadtbild. Mit großformatigen Betonsonderbauteilen, einer barrierefreien Rampe und Betonsitzblöcken mit Holzauflage hat das Team den Aufgang zum Haupteingang zu einem echten Hingucker gemacht. Auch die Gestaltung und Beleuchtung der Außenanlagen, Dachaufbauten, Entwässerungsanlagen und Vegetationsflächen wurden von Gerrit Ahrens und seinen Mitarbeitenden übernommen.

congena Gesellschaft für Planung, Training und Organisation

Der Name congena steht für höchste Kompetenz in allen Leistungsphasen einer individuell auf jedes Unternehmen abgestimmten Büroplanung. Auf Basis der Ergebnisse aus zahlreichen Workshops, Interviews und Strategiemeetings mit Mitarbeitenden und der Geschäftsführung entwickelte das Team von congena für die DZ HYP ein Raum- und Arbeitsweltenkonzept der Zukunft – von der Strukturierung der Flächen und der Raumaufteilung über Möbelauswahl, Farb- und Materialkonzept bis zur Akzeptanzsicherung bei den Mitarbeitenden.

© Michael Reisch

Überall im Haus befinden sich kleine Orte der Begegnung, die ein informelles Arbeiten möglich machen und den Austausch der Mitarbeitenden untereinander fördern.

Gotzen GmbH

„Bürogestaltung – innovativ und anders" – unter diesem Motto hat die Gotzen GmbH das ambitionierte Raumkonzept für den Cube 1 umgesetzt. Die eingesetzten Büromöbel, Raumgliederungselemente und Kommunikationsbereiche schaffen einen gekonnten Mix aus einer hochwertigen Arbeitsatmosphäre mit wohnlichen Elementen – vom akustisch abgeschirmten Steh-/Sitzplatz für die konzentrierte geistige Arbeit über offene Teambereiche zum Kollaborieren, entspannte Lounge-Sessel und multifunktional nutzbare Konferenzräume bis zu Rückzugsorten wie z.B. Telefonboxen.

Dobler-MBM GmbH

Die Experten für Fassadenbau haben der neuen DZ HYP ihr Gesicht gegeben: In zwei Bauetappen wurde zunächst die 51 Meter hohe Turmfassade mit 552 neuen Fassadenelementen ausgestattet, mit weiteren 684 Fassadenelementen erhielt im Anschluss das Basisgebäude einen völlig neuen Charakter und eine hochmoderne Funktionalität. Die 5150 Quadratmeter große Gesamtfläche der neuen Außenhaut setzt sich aus Kastenfenstern, Pfosten-Riegel-Fassaden und hinterlüfteten Blechfassaden inklusive Sonnenschutz und Raffstoren zusammen. In Summe schmücken somit nun 1236 neue Dobler-MBM-Fassadenelemente das hochmoderne Verwaltungsgebäude.

– Anzeige –

Der gestaltete Raum ist unser Produkt.

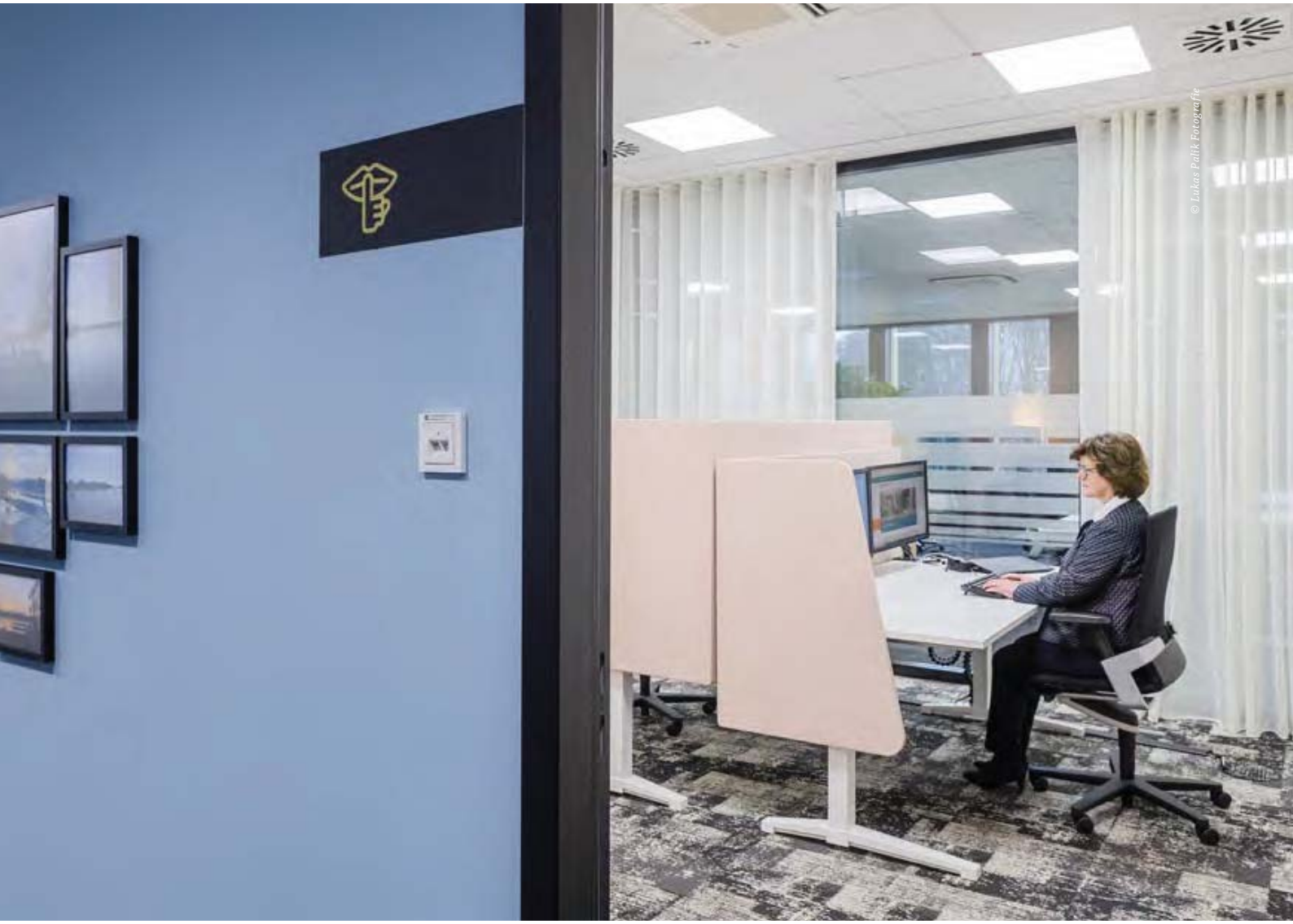
Kreativ,
individuell
und zeitgemäß.

Wir
stellen ein,
jetzt
bewerben!

Mehr erfahren:
www.gotzen.de

Gotzen
Büro · Gestaltung

© Lukas Palik Fotografie



Für konzentriertes Arbeiten ohne Störung von außen steht der Klausurraum zur Verfügung. Hier haben die Mitarbeitenden gemeinsam Spielregeln vereinbart. In diesem Raum darf man „nicht erreichbar sein“.

DRUM GmbH & Co. KG
Mit mehr als 100 Mitarbeitenden ist DRUM einer der führenden Hersteller von flexiblen Trenn- und Schallwandsystemen. Dank der eigenen Produktlinie konnte das Unternehmen circa 300 Laufmeter Systemtrennwände inklusive Türelementen im gewünschten Zeitfenster liefern. Das zweischalige Glastrennwandsystem mit Rahmen in RAL 9011 graphitschwarz matt zeichnet sich nicht nur durch optisch und technisch herausragende Qualität aus, sondern erfüllt auch sämtliche Anforderungen an einen erhöhten Schallschutz.

GEUER International
GEUER hat sich auf das Management von Firmenumzügen spezialisiert. Im Cube 1 haben die Experten nicht nur 300 Arbeitsplätze mit Archiven vom Turm in die Basis verlagert, sondern auch die Bestandsmöbel vorübergehend eingelagert und inventarisiert. Und damit nach dem Umzug alles wie gewohnt funktioniert, wurden nicht nur Bilder aufgehängt, sondern zusätzlich die komplette IT-Hardware mit Verkabelung am neuen Standort installiert und das Patch-Management durchgeführt.

Heinze & Rincke GmbH
Seit über fünf Jahrzehnten ist das Münsteraner Familienunternehmen ein verlässlicher Partner für alle Themen rund um Haustechnik, Solar und Kühlwasseranlagen. Im Cube 1 haben die Installationsprofis zunächst die alte Haustechnik in Turm und Basis demontiert und dann neue Rohre für Wasser, Abwasser, Heizung und Kälte in den vorhandenen Installationsschächten und Büroflächen installiert. Auch für den Einbau einer Wassertechnik, moderner und energieeffizienter Pumpen für die Wärme- und Kälteversorgung, diverser WC-Anlagen sowie eines Umkleidebereichs für DZ-HYP-Mitarbeitende, die mit dem Rad zur Arbeit kommen, war das H&R-Team verantwortlich.

Herber & Petzel Gebäudetechnik
Das 1901 gegründete Familienunternehmen ist für professionelle Lösungen in den Bereichen Kälte-, Klima-, Raumluft-, Elektro- und Netzwerktechnik bekannt. Im Cube 1 zeichnet das Team für den Einbau von fünf Klimaanlagen mit einer Kühlleistung von 430 Kilowatt und einer Gesamtluftmenge von 104 000 Kubikmetern verantwortlich. 80 Prozent der von den Anlagen erzeugten Wärme wird zurückgewonnen und zu Heizzwecken genutzt. In den Serverräumen wurden zusätzlich Klima-Splitanlagen eingebaut, um die entsprechenden Temperaturen zu gewährleisten.

Hubert Nabbe GmbH
Unter dem Motto „Mörtel, Steine, Leidenschaft“ hat die Hubert Nabbe GmbH sich seit Anfang der 1950er-Jahre einen Namen im

– Anzeige –

Heinze & Rincke GmbH – Ihr Profi-Installateur in Münster

Heinze und Rincke ist ein mittelständisches Familienunternehmen auf dem Weg in die 3. Generation.

Seit über fünf Jahrzehnten sind wir in Münster als verlässlicher Partner für Sie unterwegs.

Mit rund 50 Mitarbeitern sind wir ein kompetentes Team mit einem ganzheitlichen Blick.

Fachkompetent realisieren und begleiten wir Sie zu individuell abgestimmten Haustechnik-Lösungen.

HEIZUNG
SANITÄR
ELEKTRO

celseo

H&R

HEINZE & RINCKE

T 0 25 34 . 8004-0 | fragen@heinze-rincke.de

Heinze & Rincke GmbH
Nottulner Landweg 57-59 • 48161 Münster
www.heinze-rincke.de

Hoch- und Tiefbau gemacht. Im Cube 1 hat das Team um Thomas Nabbe die Rohbaukonstruktion unter der Treppenanlage errichtet, auf sieben Etagen die Konvektorschächte ausbetoniert sowie diverse Wand- und Deckendurchbrüche verschlossen.

IBFT – Ingenieurbüro für Bauphysik und Fassadentechnologie

Das 1989 gegründete Ingenieurbüro hat sich auf die Fassadentechnik für Großprojekte spezialisiert. Bereits 2016/2017 haben die Experten das DZ-HYP-Gebäude umfassend gutachterlich untersucht, um den Erhaltungszustand und vorhandene Probleme an der alten Fassade festzustellen und zu beurteilen. Aufgrund der vorhandenen Mängel und der schlechten Wärmedämmung wurden Vorschläge zur Fassadensanierung geliefert, welche zur Entscheidung für eine vollständige Erneuerung der Fassaden

© Lukas Palik Fotografie

führten. Auch den Architekturwettbewerb, die Planung und Umsetzung der Fassade hat IBFT fachtechnisch begleitet.

RKW Architektur

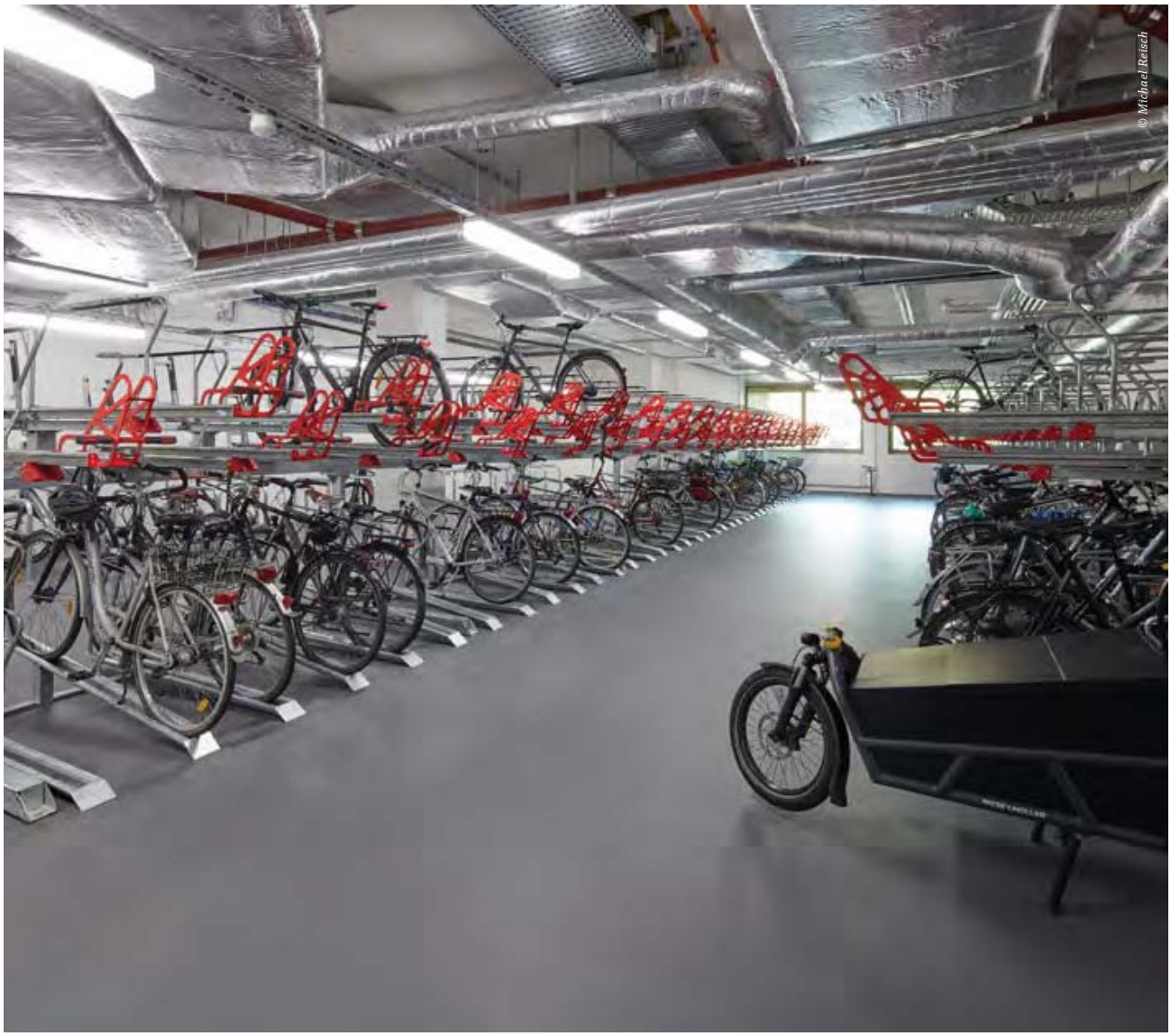
Seit seiner Gründung im Jahr 1950 hat RKW Architektur sich zu einem der erfolgreichsten deutschen Architekturbüros entwickelt. Mit seinem Fassaden- und Strukturkonzept hat es den Wettbewerb zur Neugestaltung des Cube 1 gewonnen: Die repräsentative und nachhaltige Umstrukturierung und Umgestaltung bei Erhaltung des Rohbaus hat das Team der DZ HYP überzeugt. RKW gestaltete eine völlig neue Adresse mit einem großzügigen Haupteingang, welche die neue Außenraumgestaltung im Übergang zu angrenzender Parkanlage und Erweiterungsgebäude einbezieht. Angegliedert an den Empfangsbereich, warten eine neue Kantine, eine Kaffeebar, flexible Meetingräume und weitere

– Anzeige –

AHRENS
Garten- und Landschaftsbau

Ihr Experte für Garten- & Landschaftsbau

Ahrens GmbH & Co. KG
Garten- und Landschaftsbau
Am Rohrbusch 58
48161 Münster
Tel. 0 25 34 90 95
www.ahrens.info



Im Untergeschoss stehen 170 Fahrradstellplätze sowie Duschen und Umkleiden für all diejenigen zur Verfügung, die klimaschonend zur Arbeit kommen wollen.

Allgemeinflächen auf Nutzende, während die restlichen Einheiten hochflexible Büroflächen bieten.

Schepers Objekt & Wohnen
Hendrik Schepers ist Experte für Raumausstattung und Bodenbeläge. Als solcher hat er über 8600 Quadratmeter Fußboden im Cube 1 verlegt – von schallabsorbierenden Teppichfliesen in den Großraumbüros über Linoleum in den Nebenräumen und Designböden in den Teeküchen bis zu rutschfestem Kautschukboden im Fahrradkeller.

Theodor Schulz GmbH & Co. KG
Seit fast 100 Jahren ist der Malerbetrieb Theodor Schulz verlässlicher Partner für Privatpersonen, Gewerbe und Industrie in und um Münster. Im Cube 1 hat das professionelle Team den Trockenbau veredelt und gestrichen, die Böden der Technikräume maschinell bearbeitet und beschichtet sowie Lackierarbeiten an Türen, Sichereinrichtungen und Fahrstühlen vorgenommen.

Bettina Branse, Leiterin Gebäudemanagement und Services Münster
DZ HYP AG
www.dzhyp.de

Oliver Kohlmetz, Architekt Dipl.-Ing.
KHSP Bauingenieure und Architekten
www.khsp.de