

Revitalisierung im Bestand: aus Alt mach Neu

Als Büroimmobilie aus den 80er Jahren wurde der Kustermann Park in München aufgrund seiner guten städtebaulichen Einbindung und Infrastruktur 2010 saniert. Der Gewerberiegel beherbergte Großmieter wie Siemens, das Europäische Patentamt und Infineon auf großen, zusammenhängenden Flächen.

von 65 Prozent an einen Investor zur Revitalisierung verkauft wurde. Es galt, ein Revitalisierungskonzept zu entwickeln, das sowohl für Großmieter wie auch für die Teilung in kleinere Flächen geeignet ist, erzählt der zuständige Asset-Manager Hanns Kaltenegger von Blue Asset Management.

Veränderte Marktbedingungen und neue Arbeitsplatzkonzepte erschweren in den letzten Jahren die Vermietung dieser großen, unflexibel gestaltbaren Flächen, so dass das Gebäude 2007 mit einem Leerstand

Umfangreiche Umgestaltung für gelungene Neupositionierung

Ausgangspunkt für die Umgestaltung war zunächst eine Analyse des Vermietungsmarktes im übersättigten Münchner Büroimmobilienmarkt. Diese ergab, dass insbesondere Großunternehmen sehr viel Wert auf Repräsentanz und den Empfang legen. Um dies in Zukunft zu erfüllen, wurde beispielsweise die teilweise durch einen Tunnel führende Durchgangsstraße, die der Erschließung diente, auf eine schmale Vorfahrt reduziert und der Verkehr entschleunigt.

Dadurch entstand ein lebendiger Innenhof mit Sitzgelegenheiten und Grünflächen, der einen deutlichen Beitrag zur Standortqualität auch für die Nutzer leistet. Die größten Änderungen wurden im Foyer wirksam: Teile des ersten Obergeschosses wurden abgebrochen, so dass ein großzügiges, helles, zweigeschossiges Entrees entstand. Hier befindet sich heute nicht nur die zentrale Erschließung der Gebäudeteile und der Empfangsbereich der Mieter sondern auch eine Barista Bar, die öffentlich zugänglich ist.



ERV + Almeda

Best Practise

Europäische Reiseversicherung und almeda

Die Europäische Reiseversicherung ist Marktführer in Reiseversicherungen und seit über 100 Jahren in diesem Sektor tätig. almeda assistance und gesundheitservices betreut die Kunden nationaler und internationaler Unternehmen aus der Versicherungsbranche,

dem Gesundheitswesen, der Finanzwelt, dem Automobilsektor, der Reisebranche und der Industrie sowie öffentliche Institutionen und hilft Menschen in akuten Notsituationen oder begleitet sie bei langfristigem Bedarf. Beide Unternehmen gehören zur ERGO Gruppe.

Entwurf: oliv architekten ingenieure mit CL MAP GmbH Büroplaner: conceptsued° GmbH, München

conceptsued° begleitete das Projekt unter dem Gesichtspunkt der Prozesse und Entscheidungen zur Nutzung der Büroimmobilie mit

betriebswirtschaftlichen Analysen, architektonisch-technischen Lösungen und der Umsetzung im Projektmanagement.

Umzug in den Kustermann Park – vom Einzelbüro in den Gruppenraum

Der Umzug brachte für die Mitarbeiter der ERV und Almeda auch grundlegende Veränderungen ihrer Arbeitswelt mit sich: die meisten zogen vom langjährigen Einzelbüro in eine Gruppenstruktur. Schon während der Planungsphase ließ conceptsued° durch gezieltes Nutzerprojektmanagement die Wünsche und Bedürfnisse der beiden Unternehmen in die Planung einfließen. So entstand ein Bürokonzept aus einer Kombination aus Gruppenbüros, Callcentern und Kombibüros, die zum einen die Kommunikation fördert aber auch bezüglich der Mitarbeiterzufriedenheit punkten konnte und den Umzug in die neue Struktur erleichterte.



Unser starker Partner vor Ort: s+w München



Zusammen mit unserem Fachhandelspartner vor Ort, s+w in München, konnten wir die ERV und almeda mit unserem Konzept der Y-Aufstellung der Arbeitsplätze und durchdachte Lösungen für die Elektrifizierungsführung überzeugen.

Arbeitsplatzkonzept: Y-Aufstellung mit der Reihe Q3

Wir entschieden uns bereits in der Vorauswahlphase der Ausschreibung, mit unserer Y-Aufstellung für die 4er-Arbeitsplätze als Vorschlag für das Arbeitsplatzkonzept in den Gruppenbüros in den Wettbewerb zu gehen. Diese Anordnung fördert zum einen die Kommunikation, schafft aber gleichzeitig für den einzelnen Nutzer einen gewissen Rückzugsraum für Privatsphäre direkt am Arbeitsplatz und erleichtert so den Übergang vom Zellenbüro in den Gruppenraum.

Überzeugt hat die Nutzer unser designpreisgekröntes Arbeitstischsystem Reihe Q3, das wir mit dem Müncher Architekten Amandus Sattler von Allmann Sattler Wappner . Architekten entwickelt haben.

Akustik & Ergonomie

Auch akustische Maßnahmen sind im Gruppenraum unumgänglich. So dienen die Raumgliederungselemente am Tisch nicht nur der Zonierung und der Arbeitsplatzorganisation sondern auch der visuellen und akustischen Abschirmung und der Schallabsorption.



Für das ergonomische Arbeiten und den Wechsel zwischen Sitzen und Stehen steht jedem Mitarbeiter ein rund 110cm hoher, mobiler Personal Container Pick Up zur Verfügung. Er kann als Pult und zur Interaktion mit Kollegen im Stehen direkt am Arbeitsplatz genutzt werden. Ein Teil der Tische unterstützen als elektromotorische Sitz-Steh-Tische das dynamische Arbeiten optimal.



E-Solutions: wie kommen Strom und Daten auf den Tisch?

In unserem Anspruch, ganzheitliche Einrichtungskonzepte zu entwickeln, war es uns von Anfang an wichtig, zu gewährleisten, dass Strom und Daten vom Brüstungskanal aufgeräumt und sicher auch an die in der Raummitte befindlichen Tische gelangen.

So haben wir zusammen mit dem Kunden in verschiedenen Entwicklungsschritten, eine optimale Lösung für Kabelmanagement und Elektrifizierung umgesetzt.

Viel Licht und Interaktion auch in der Vorstandsetage Deutliche Verbesserungen nach dem Einzug

In der Vorstands- und Geschäftsführeretage gibt es Einzelbüros und einen großen Konferenzraum. Trennwände öffnen sie zu den Fluren und ermöglichen sowohl konzentriertes als auch interaktives Arbeiten.

Im Interview mit dem Team von conceptsued°: „Die größte Veränderung wird sofort sichtbar – mehr Platz und Möglichkeiten zur Kommunikation zwischen den Mitarbeitern durch die Aktivierung der Flure und Mittelzonen. Mit der Wahl des optimalen Bürokonzepts für die beiden Unternehmensstrukturen wird sich auch der Wertschöpfungsprozess verbessern. Kurze Wege, informeller Austausch, verbesserte Belichtung und ein angenehmes akustisches Raumklima sind die optimalen Voraussetzungen dazu.“

