

REPORT NEUBAUPROJEKT//STADTWERKE VERDEN

07



AM BEDARF ORIENTIERT

Nachhaltiges Bauen erfolgt von innen nach außen und orientiert sich am Bedarf der Nutzer. Erklärtes Ziel beim Neubau der Verdener Stadtwerte sind die Reflexion der Unternehmenskultur und die Optimierung der kommunikativen Abläufe im Arbeitsalltag. Dafür wurden die Mitarbeiter frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen.

November 2012 – Der Planungsansatz „von innen nach außen“ stellt den Menschen und sein Wohlbefinden, seine Leistungsfähigkeit und die Funktionalität seiner Arbeitsumgebung in den Mittelpunkt der Betrachtung. Am Anfang muss dabei eine Bedarfsanalyse stehen, die ermittelt, was der Bauherr, das Unternehmen und die Mitarbeiter wirklich brauchen. „Viele Gebäude entstehen ohne die intensive Auseinandersetzung mit der späteren Nutzung und den Menschen, die darin arbeiten müssen“, sagt Jörg Leiermann, Geschäftsführer der Green Village GmbH mit Sitz in Bremen.

Um nicht nur das Gebäude an sich, sondern auch die Bürostrukturen und die Organisation der Arbeitsabläufe im neuen Hauptsitz optimal zu gestalten, wandten sich die Stadtwerte Verden an Green Village. Daraus ergab sich, dass fortan sowohl der geplante Neubau unter Nachhaltigkeitsaspekten betrachtet und analysiert wurde als auch die bisherigen internen Abläufe.

Genau hier setzt Green Village an: Planung einer Immobilie von Grund auf, in Verbindung mit klar definierten Zielen, unter ökologisch-ökonomischen Gesichtspunkten.

Kundencenter

REPORT NEUBAUPROJEKT//STADTWERKE VERDEN



„Nachhaltigkeit beginnt, wenn sich die Unternehmensziele widerspiegeln“, weiß Bauherren-Berater Jörg Leiermann. Der Immobilienoptimierer begleitet nationale und internationale Bauherren und Investoren unter der Maxime der Wirtschaftlichkeit, ressourcensparend und umweltschonend Lebens- sowie Arbeitsräume zu schaffen, dabei die Gesundheit, den Komfort und die Leistungsfähigkeit der Nutzer zu fördern.



„Wir verbessern die Gestehungs- und Betriebskosten über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Dabei beziehen wir ökonomische, ökologische und soziale Kriterien in angemessener Weise mit ein.“

◉ Jörg Leiermann, Geschäftsführer Green Village

Je nach Aufgabenstellung und Bedarf stellt Green Village ein integrales Projektteam mit Experten aus den Bereichen Energiestrategieberatung, Energiesysteme, Gebäudeleittechnik, Ingenieurbau, Handwerk, Green IT und Innenarchitektur zusammen. Kundiges Projektmanagement sorgt für die zeit- und budgetgerechte Realisierung des Bauvorhabens unter Nutzung möglicher Synergien zwischen den Gewerken.

Bei den Verdener Stadtwerken stand eine Ist-Analyse am Anfang der Arbeit: Dafür ging Jörg Leiermann wochenlang durchs Unternehmen, ermittelte, beobachtete und dokumentierte Arbeitsabläufe und Organisationsstrukturen. Die gewonnenen Einblicke wurden durch einen sogenannten Office-Check abgerundet, bei dem die Stadtwerke-Mitarbeiter viele Fragen anonym beantworteten.

Darin ging es u.a. um Aspekte

zum Büroarbeitsplatz und Umfeld,
(z.B. Wie gut eignet sich Ihr derzeitiges Arbeitsplatz-Konzept für Ihre Tätigkeit?)

um Information und Technik,
(z.B. Wie schnell wird Ihnen bei Problemen mit der Informations- und Kommunikationstechnik geholfen?)

um Arbeitsprozesse,
(z.B. Wie weit können Sie sich Ihre Arbeit selbst einteilen und organisieren?)

um Unternehmenspolitik und Managementprozesse,
(z.B. Werden Ziele und Erwartungen im Unternehmen stets verlässlich und eindeutig kommuniziert?)

um allgemeine Angaben
(z.B. Geschlecht? Alter?
In welchem Ausmaß tragen Sie Personalverantwortung?).



Mehrpersonen-Arbeitsplatz

REPORT

NEUBAUPROJEKT//STADTWERKE VERDEN

Darauf aufbauend erstellte Green Village eine Bedarfsplanung für die Verdener Stadtwerke, entwickelte ein Konzept und ging anschließend in die detaillierte Nutzungsplanung. Planungsvorgaben wurden definiert, Schnittstellen festgelegt und anschließend die Posten ausgeschrieben und vergeben. „Nachdem wir jeden einzelnen Mitarbeiter und seine genaue Tätigkeit beleuchtet hatten, ermittelten wir die individuellen Anforderungen für die einzelnen Büros und Abteilungen. Elementar sind die Faktoren Mensch, Kultur, Organisation und Wirtschaftlichkeit“, erläutert Leiermann das Vorgehen.



„Wir stellen Fragen, die sonst nicht gestellt werden; daraus entstehen Pläne, die sonst nicht entstehen würden, denn jeder nicht gebaute Quadratmeter ist der nachhaltigste.“

◉ Jörg Leiermann, Geschäftsführer Green Village

Sind die Rahmenbedingungen für die Menschen durchdacht, stehen Versorgung und Technik an oberster Stelle; ist der genaue Raumbedarf ermittelt, kann auch die konkrete Planung für das thermische Konzept, Luftversorgung, Beheizung und Dämmung erfolgen.

Auch ein möglicher späterer Einsatz von Green IT fließt in diese Phase mit ein. Die Stadtwerke Verden werden langfristig davon profitieren, dass all diese Faktoren berücksichtigt wurden.



Einzelarbeitsplatz



Kundencenter



Mittelzone



REPORT

NEUBAUPROJEKT//STADTWERKE VERDEN



Konferenzzimmer I



Konferenzzimmer II



Lounge

„Zufriedene Nutzer und eine täglich spürbare Effektivität sorgen für den Spirit einer Immobilie.“ Den wirtschaftlichen und umweltschonenden Betrieb bemerkt der Bauherr sofort nach dem Einzug. Attraktives Design, Integration und Prägung in das vorhandene Stadtbild führen zudem zu einem Imagegewinn.

Das Ergebnis der Befragung bei den Verdener Stadtwerken brachte ein großes Bedürfnis nach Kommunikation und Transparenz zutage. Deshalb nahm Green Village die im architektonischen Entwurfskonzept bestehenden Wände aus dem Verwaltungstrakt wieder heraus und strukturierte den Bürobereich von Grund auf neu.

REPORT

NEUBAUPROJEKT//STADTWERKE VERDEN



Kantine



Aufenthaltsbereich mit Coffeetable

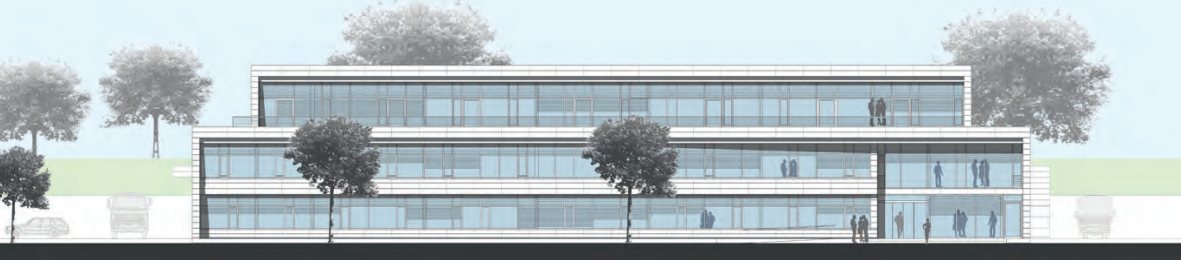


Aufenthaltsbereich

Die Lösung sind maßgeschneiderte Büros für ein, zwei oder drei Mitarbeiter, allesamt mit breiter Fensterfront und freiem Blick nach draußen sowie semitransparenter Abgrenzung zum Innenbereich des Gebäudes. Glaswände sorgen für Offenheit und Transparenz; in deren Mitte läuft eine signifikante Welle, die einerseits Assoziationen zum Logo der Stadtwerke Verden und zur Aller weckt, andererseits die Privatsphäre am Arbeitsplatz erhält: Durchblick erwünscht, Blickfeld eingeschränkt.

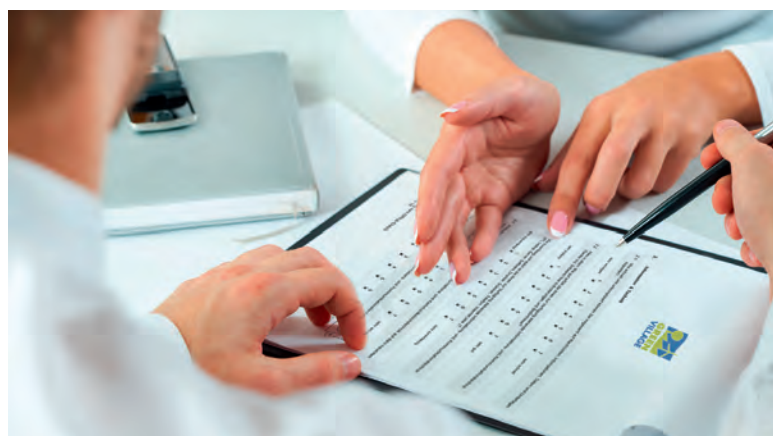
Der Flurbereich wandelt sich zum offenen Aufenthaltsbereich mit gemütlicher Loungezone, funktionalen Coffeetables und einer allzeit zugänglichen Bibliothek. Regeneration und Kommunikation werden gleichermaßen gefördert und lassen eine ungezwungene, motivierende Büroatmosphäre entstehen. Die neue, durchgängige, ästhetisch anspruchsvolle Einrichtung der Verdener Stadtwerke fördert Leistungskraft und den Spaß an der Arbeit.





REPORT NEUBAUPROJEKT//STADTWERKE VERDEN

07



IMPRESSUM

Die Meilensteinberichte sind ein kostenloser Informationsdienst für alle am Neubau der Stadtwerke Verden Beteiligten sowie Interessierten: Architekten, Planer, Ingenieure, Industrie, Handel, Verwaltung, öffentliche Hand, Bürger und Mitarbeiter.

Postanschrift:
Pressebüro Katharina Englisch,
Intscheder Dorfstr. 32, D-27337 Blender

Erscheinungsweise:
1-2-mal monatlich

Herausgeber:
Verantwortlich im Sinne des Presserechts:
Green Village GmbH, Bremen
E-Mail: kontakt@mission-green.de
Internet: www.mission-green.de

Redaktion:
Katharina Englisch
www.katharina-englisch-pr.de

Grafik:
Edda Jeggle
www.edda-tut-gut.de

Fotos:
Arne von Brill
www.arnevonbrill.de
Bildagentur shutterstock

Renderings:
Green Village