



Speicher III – Die „Neuen Arbeitswelten



Gewinner des Best Office Awards 2008

Prämiert durch die Wirtschaftswoche und die Kölnmesse



Agenda

- Konzept
- Planungsphase
- Entstehung
- Realisation
- Daten
- Besonderheiten
- Vorteile
- Nachhaltigkeit
- Übersicht Stockwerke



Konzept

- Getreidespeicher von 1934/37
- 231 Schreibtische für über 280 Mitarbeiter
- Nutzung zusätzlicher Arbeitsplätze
- Vom Getreidespeicher hin zum modernen Verwaltungsgebäude
- Umsetzung eines innovativen Bürokonzeptes



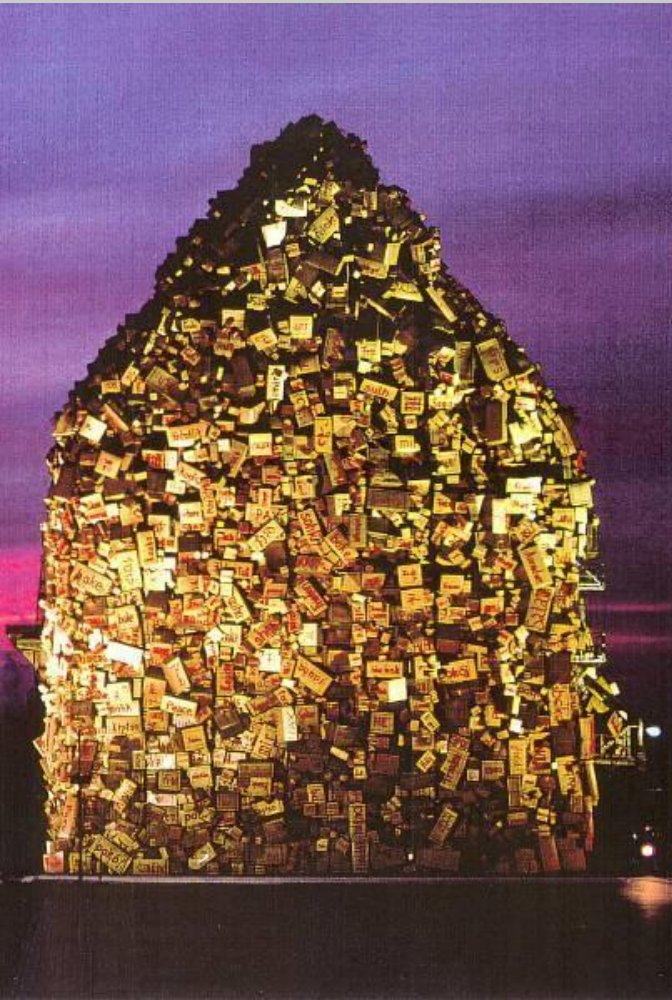
Konzept

- Weiterentwicklung des schon im DCC begonnenen Arbeitskonzeptes
- Offene, integrierende und vor allem kommunikationsfördernde Plattform, ohne innere Grenzen
- Räumliche Variabilität
- Geschossübergreifende und in der Fläche offene Sichtbezüge



Konzept

- Prozesse in offener Werkbankatmosphäre, auch Rückzugsorte für vertrauliches, konzentriertes Arbeiten etc.
- Unterschiedliche Treffpunkte, Besprechungsecken und -räume zur Förderung der Kommunikation
- Freie Sitzplatzwahl nach Projektmitarbeit



Planungsphase

- „Friedensspeicher“ in 1998
- Seit 1996 mehr als ein halbes Dutzend Analysen zur weiteren Nutzung
- Überlegung, Speicher als Werbeträger zu nutzen ist zu teuer



Planungsphase

- 1997: Planung zur Nutzung als Parkhaus wird verworfen (zu geringe Stellplatzanzahl)
- 2004: Umnutzungskonzept wird aufgegriffen (Werkstattgebäude unten und Büros oben)
- Oktober 2004: Gedanke, dass Geschäftsführung in das Gebäude einzieht, kommt ins Spiel



Planungsphase

- 2006: Beauftragung der Umgestaltung des Speicher 3 als Verwaltungsgebäude mit modernsten Bürokonzepten
- Weihnachten 2006: Grundkonzept Speicher 3 steht
- 2. Mai 2007: Baubeginn (Entkernung und Abrissarbeiten)



Entstehung

- August 2007: Beginn des Rohbaus
- Außengestaltung durch Studentenwettbewerb
- Aufsetzung eines 4. Obergeschosses zur Ausnutzung der statischen Möglichkeiten
- 2013/14: Ausbau des 1. Obergeschosses



Entstehung

- Installation einer Erdwärmeanlage mit Wärmepumpe
- Gründachbepflanzung
- Verlegung von ca. 100.000 m Kabeln



Entstehung

- Installation von ca. 500 Energiesparleuchten & LED-Lampen
- 26. April 2008: Nach nur 8 Monaten ist der Speicher bezugsfähig
- 35 Firmen waren am Bau beteiligt



Realisation

- Am Bau beteiligte Firmen: 35
- Darunter:
 - Ingenieurgemeinschaft igk Krabbe GmbH & Co. KG (Architekt)
 - Kolde Architektur (Innenarchitekt)
 - JAGER + PARTNER Ingenieurgesellschaft mbH (Haustechnikplanung)
 - ITG Kalthöfer (Elektroplanung)



Daten

- Baukosten ohne IT: 10.265.000 €
- Gründachfläche: 900 m²
- Energiesparleuchten & LED-Lampen: ca. 500



Daten

- Bürofläche: 3.455m²
- Verkehrsflächen: 1.485m²



Daten

- Anzahl Denkzellen: 18
- Anzahl Konferenzräume: 8
- Anzahl Mitarbeiter am Einzugstag: 160



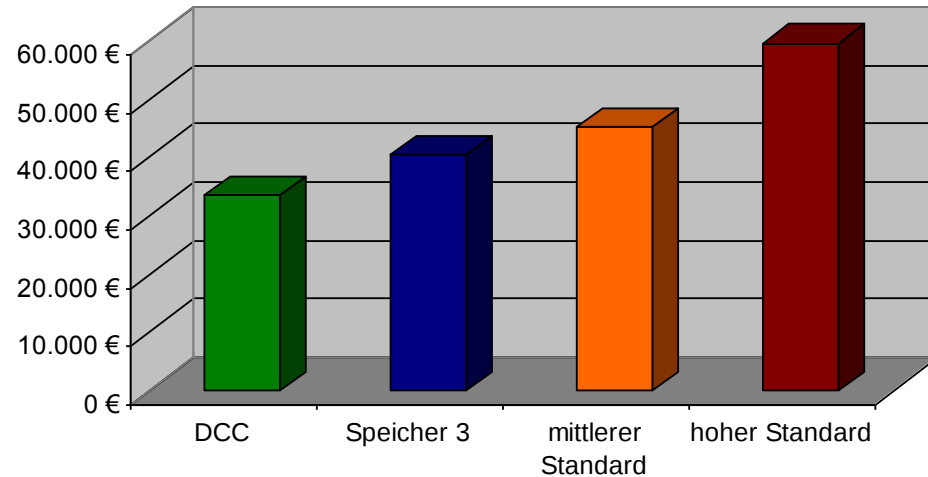
Daten

- Kosten pro Mitarbeiter entsprechen nicht Kosten pro Arbeitsplatz
- In konventionellen Büros decken sich diese, da ein Mitarbeiter üblicherweise einen eigenen Arbeitsplatz hat
- Dadurch, dass es mehr Mitarbeiter als Arbeitsplätze gibt, sind im Speicher die Kosten pro Mitarbeiter geringer als pro Arbeitsplatz



Daten

Kosten/Mitarbeiter



- Sowohl DCC als auch der Speicher sind, pro Mitarbeiter gesehen, günstiger als Bürogebäude mittleren und hohen Standards (Quelle: BKI Baukosteninformationszentrum)



Daten

- Pro Arbeitsplatz liegen die Baukosten bei 60.719 €
- Durch das Free Seating senken sich die Baukosten pro Mitarbeiter
- Die Baukosten pro Mitarbeiter betragen 40.479 €



Besonderheiten – Genehmigung

- Genehmigung nach Richtlinien für den Einzelhandel anstatt als klassisches Bürogebäude
- Erst dadurch wurde das offene Konzept ermöglicht



Besonderheiten – Netzwerk / Telefonie

- W-LAN-Abdeckung im ganzen Gebäude
- Softphone-Nutzung über Notebook und
Netzwerkverbindung



Besonderheiten – Drucker

- Nur ein Multifunktionsgerät pro Etage
- Multifunktionsgerät ist Kopierer, Scanner, Fax und Drucker



Besonderheiten – Bus-System

- Schalter sind programmierbar
- Z.B. Lichtschalter nicht per Kabel mit Lampe verbunden, sondern über einen Server





Besonderheiten – Free Seating

- Keine festen Arbeitsplätze (selbst Geschäftsleitung nicht)
- Mitarbeiter wählen sich Arbeitsplatz nach Projektarbeit und nicht nach Abteilungszugehörigkeit
- Jeder Mitarbeiter bei Hellmann kann problemlos im Gebäude arbeiten



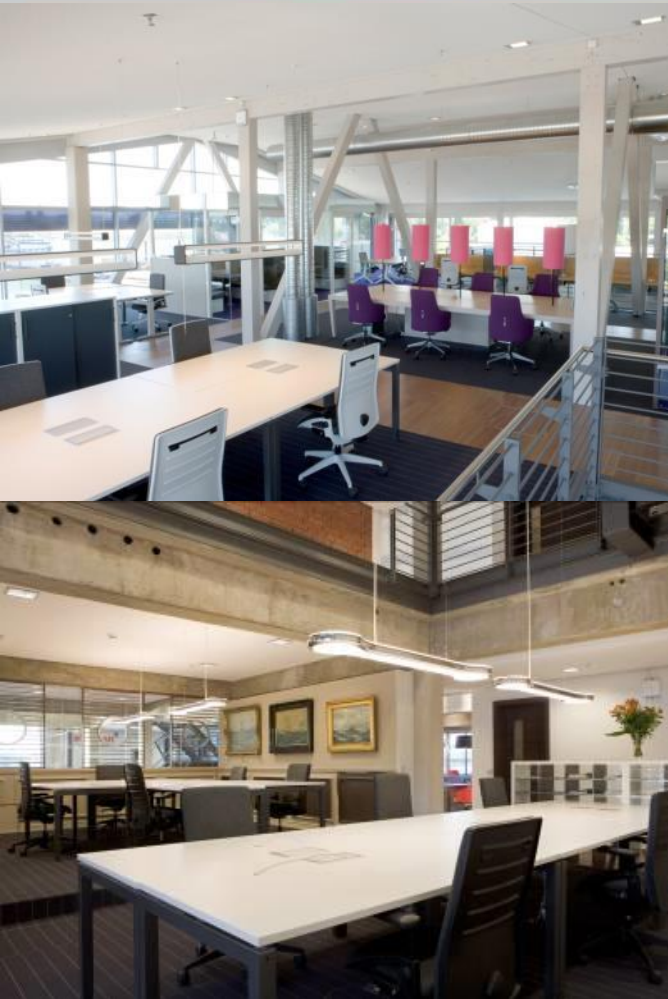
Besonderheiten – Networking

- Mitarbeiter sind zur Kommunikation angehalten
- Informelle Treffen (z.B. im Bistro) sind erwünscht



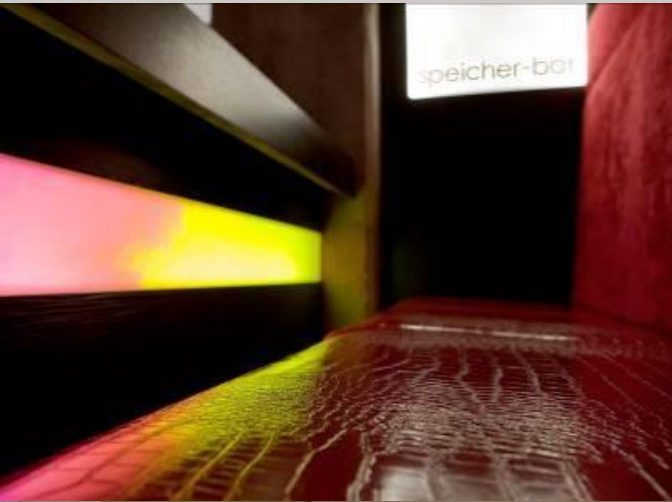
Besonderheiten – Afterwork Parties

- Regelmäßige Afterwork-Partys werden ausgerichtet
- Förderung des Networking
- Kennenlernen anderer Mitarbeiter in lockerer Atmosphäre
- Alle Mitarbeiter des Standortes sind herzlich eingeladen, teilzunehmen



Besonderheiten – Einrichtung

- Unterschiedliche Büroeinrichtungen innerhalb des Gebäudes
- Unkonventionelle Einrichtung soll Wohlfühlatmosphäre herstellen



Besonderheiten – Räume

- Atrium für Veranstaltungen im Ground Floor
- Speicher-Bar für Kundenveranstaltungen im Basement
- Denkkzellen und Silent Zones erleichtern konzentriertes Arbeiten
- Viele Konferenzräume und Meeting Points für Besprechungen





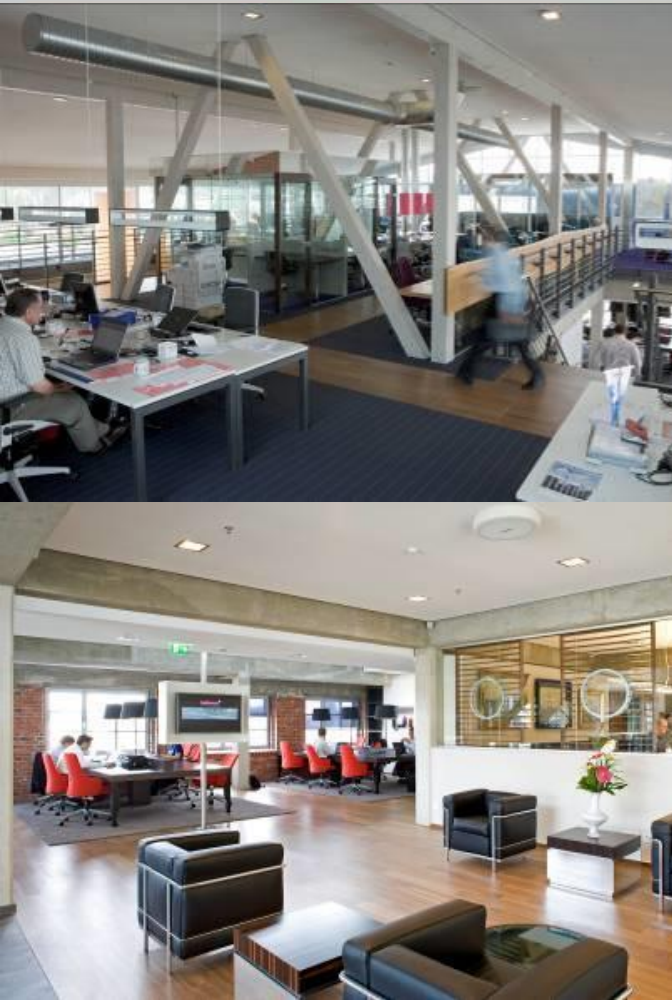
Besonderheiten – räumliche Einbettung

- Der Speicher befindet sich zentral im Herzen des Betriebsgeländes zwischen Umschlagslager, Hafenbecken und dem ehemaligen Getreidespeicher (DCC)
- Blick auf gesamtes Betriebsgelände
- Sicht auf den Kanal und auf die Stadt und Umgebung Osnabrücks



Vorteile des Speicher III-Konzeptes

- Zentrale Abteilungen in einem Gebäude gebündelt
- Vermeidung von unnötigem E-Mail-Verkehr
- Verbesserung der Kommunikation durch kurze Wege



Vorteile des Speicher III-Konzeptes

- Keine Umbaumaßnahmen bei Umzügen oder Abteilungs-vergrößerungen nötig
- Weiternutzung eines alten Gebäudes anstatt Abriss und Neubau



Nachhaltigkeit – Gebäudemasse

- Nutzung von ca. 85% der vorhandenen Rohbaumassen
- Einsparung von Energieinhalt von Stahl und Zement
- Nutzung der vorhandenen Statik durch ein neu hinzugefügtes, fünftes Geschoss



Nachhaltigkeit – Erdwärme

- Installierte Heizleistung Wärmepumpe: 160 kW
- Installierte Kühlleistung Wärmepumpe: 150 kW
- In benötigter Tiefe ist Erde durch geothermische Einflüsse etwa 4°C wärmer als an der Oberfläche



Nachhaltigkeit – Erdwärme

- Benötigte Tiefenbohrungen: 15 Bohrungen à 104 m
- Wärmepumpe erzeugt sowohl Wärme als auch Kühlung
- Ca. 120 MWh Heizenergie werden so jährlich erzeugt
- Ca. 70% CO₂-Einsparung im Vergleich zur Ölheizung



Nachhaltigkeit – Gründach

- Gründach für Wasserhaushalt und Verbesserung des Mikroklimas
- 900m² Gründach; insgesamt 7.500m² in Osnabrück (Stand: 2008)



Nachhaltigkeit – Vogelarten

- Samen vom Gründach dienen Vögeln als Futter
- Nisthilfen für Höhenbrüter installiert
- Bereits 29 verschiedene Vogelarten auf dem Betriebsgelände (u.a. Turmfalken und Mauersegler)



Nachhaltigkeit – Begrünungskonzept

Anpflanzung von

- 50 blühenden Sträuchern
- 16 Bäumen
- 25m Buchenhecke
- bei Beginn der nächsten Pflanzzeit



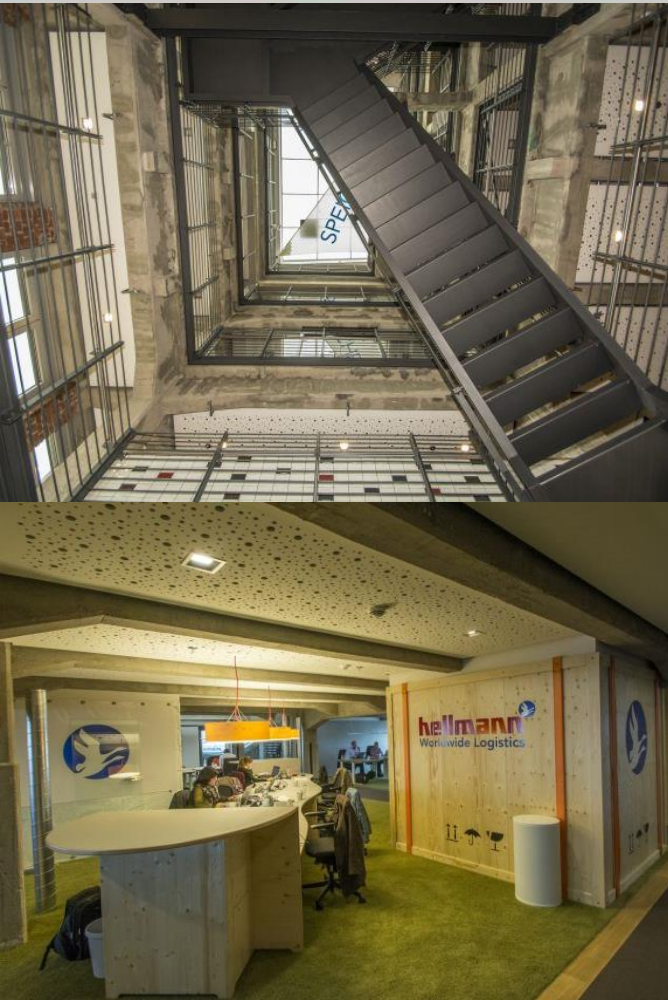
Basement

- Ausstellungsraum mit historischen Geräten aus dem Speditionsbereich
- Speicher-Bar für Kundenveranstaltungen



First Floor

- Atrium für Veranstaltungen und Schulungen
- 285 qm Kreativ-Werkstatt



Second Floor

- 750 qm Bürofläche
- 85 Arbeitsplätze
- 1 Besprechungsraum
- 2 Doppelzellen
- 1 Meeting Point
- Medienwerkstatt & Video Raum
- Zusätzlicher Treppenaufgang



Third Floor

- 400 qm Bürofläche
- 32 Arbeitsplätze
- 1 Meeting Point
- 9 Sitzbereiche für Besucher/ Kunden
- 2 Doppelzellen
- 4 Besprechungsräume



Attic Floor

- 416 qm Bürofläche
- 69 Arbeitsplätze
- 1 Meeting Point
- 21 Sitzplätze für Besucher/Kunden
- 4 Doppelzellen
- 5 Besprechungsräume
- 2 Einzelzellen



Gallery Floor

- 470 qm Bürofläche
- 50 Arbeitsplätze
- 1 Meeting Point
- 23 Sitzbereiche für Besucher/Kunden
- 4 Doppelzellen
- 8 Besprechungsräume
- 2 Einzelzellen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

