

## Schwerpunkt Genossenschaften in der Immobilienwirtschaft

# Team-Bank: Anforderungen an einen neuen und modernen Firmensitz

Weil Architektur immer ein öffentliches Statement ist, sollen vor allem die Firmenzentralen einerseits repräsentative Baukunst mit Produktivität vereinen und andererseits ins Corporate Design und zum eigenen Image passen. Diesen Anspruch hat auch die Team-Bank an ihr neues Hauptgebäude. So versteht der Autor die bis 2014 fertigzustellende Immobilie als Projektion und Interpretation der Marke Easy Credit. Als deren Kern nennt das Unternehmen Einfachheit und Fairness. Beides soll auch für die Arbeitsweise des Kreditinstituts gelten. Diesen Anspruch hat die Architektur der neuen Zentrale nach außen und nach innen zu transportieren. Gewählt haben die Planer dafür einen hellen und von geschwungenen Linien geprägten, aber schnörkellosen Baukörper. (Red.)

„Der Wert von Gebäuden entsteht nur durch die Wertschätzung der Menschen, die ein Gebäude nutzen. Wenn die Menschen ein Gebäude nicht schätzen, ist der Wert des Gebäudes – und das lässt sich auch in den Bilanzen verfolgen – wertlos. Insofern muss das erste Ziel eines Architektorentwurfs sein, dass sich Menschen in einem Gebäude wohlfühlen.“ So Prof. Dietmar Eberle, Baumschlagler Eberle Lochau ZT AG.

Easy Credit, der Ratenkreditexperte der genossenschaftlichen Finanzgruppe Volksbanken Raiffeisenbanken, erhält eine neue Unternehmenszentrale. Der geplante Neubau der Team-Bank AG firmiert unter dem Namen Easy-Credit-Haus und soll mit einer Mietfläche von rund 15 200 Quadratmetern und Investitionskosten von mehr als 45,0 Millionen Euro spätestens Ende 2014 fertiggestellt sein. Mehr als 600 Mitarbeiter werden in das neue Gebäude an der Beuthener Straße – mit direktem Blick auf die Grundig-Türme – einziehen, welches einen städtebaulichen Akzent in der Metropolregion darstellen wird. Der Neubau soll die Identifikation der Mitarbei-

terinnen und Mitarbeiter mit dem Unternehmen weiter stärken, die interne Kommunikation fördern, kreativen Freiraum bieten und so nachhaltig zur Innovationsfähigkeit und Produktivität beitragen. Auch für Kunden und Geschäftspartner soll das neue Gebäude ein Anziehungspunkt und Kommunikationszentrum sein.

Nürnberg ist einer der zehn großen Wirtschaftsstandorte Deutschlands. Allein im Stadtgebiet leben etwa 500 000 Menschen, die Region Nürnberg hat 2,5 Millionen Einwohner. Die Metropolregion belegt mit insgesamt 3,5 Millionen Einwohnern eine Spitzenposition unter den europäischen Technologieregionen, ist aber ebenso ein wichtiger Standort für die Finanz- und Versicherungsbranche. Der neue Firmensitz wird zurzeit im Südosten der Stadt – in unmittelbarer Nähe zum Nürnberger Grundig-Stadion, der Multifunktionshalle „Arena Nürnberger Versicherung“ sowie der Messe Nürnberg realisiert.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes steht der künftige Neubau parallel zum Verlauf der Beuthener Straße und der Bahnlinie. Die Rohbauarbeiten werden voraussichtlich im Herbst 2013 abgeschlossen sein. Der Standort ist durch die derzeit stattfindenden und zahlreichen Sondernutzungen geprägt. Hierzu zählen Naherholungseinrichtungen, Sportevents, Messeveranstaltungen, Volksfeste sowie Musikfestivals. Zudem befinden sich dort auch die Überreste des ehemaligen Reichsparteitagsgeländes sowie das viel besuchte, weltweit bekannte und renommierte Dokumentationszentrum. Überregional ist das gewählte Grundstück, auf dem der neue Firmensitz entstehen soll, an wichtige

Fernstraßen angebunden. Darüber hinaus ist der Nürnberger Hauptbahnhof mit dem S-Bahn-Haltepunkt „Frankenstadion“ in wenigen Minuten erreichbar. Die Bauausführung verantwortet der Investor – die Sontowski & Partner Group mit ihren Fachplanern. Das Grundstück auf dem der Neubau zurzeit realisiert wird, ist 10 500 Quadratmeter groß, das Gebäude selbst wird von Easy Credit langfristig angemietet. Im neuen Haus soll der Markenkern „Fairness“ für Kunden und Mitarbeiter erlebbar sein.

### Zielsetzung und Projektsteuerung

Mit dem Bedarf an neuen, auf das Unternehmen zugeschnittenen Flächen wird signalisiert, dass man ein zukunftsorientiertes und unternehmensindividuelles Umfeld für ein starkes Geschäftswachstum schaffen möchte. Das Bauprojekt soll dabei vor allem ein wesentlicher Markenkontaktpunkt für alle Stakeholder beziehungsweise Anspruchsgruppen sein. Elf renommierte Architekturbüros hatten die Gelegenheit, im Rahmen eines Architektenwettbewerbs ihre Vorschläge einzureichen, welches die Unternehmens- und Markenwerte überzeugend darstellt. Hierbei mussten auch strenge Kriterien unter anderem im Hinblick auf Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Funktion erfüllt werden.

Das Preisgericht bestand aus Architektexperten, Verantwortlichen der Stadt Nürnberg sowie Vertretern der Team-Bank. Der Siegerentwurf wurde vom international tätigen Architekturbüro Baumschlagler Eberle Lochau ZT AG eingereicht und fand breite Zustimmung. Auch der Baukunstbeirat der Stadt Nürnberg lobte die hervorragende architektonische Qualität und stufte das Bauvorhaben im Hinblick auf das Stadtbild als absolut empfehlenswert ein.

Parallel zur Erlangung der Baugenehmigung wurde ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Hier fiel die Entscheidung zugunsten der Sontowski & Partner Group, die nun gemeinsam mit

#### Der Autor

#### Alexander Boldyreff

Vorsitzender des Vorstands, TeamBank AG, Nürnberg



dem Team von GP Wirth Architekten die Ausführungsplanung und die bauliche Umsetzung begleitet. Ob Projektkoordination, interne Kommunikation mit Mitarbeitern oder die Zusammenarbeit mit weiteren Partnern – auch bei diesem Vorhaben wird auf Prozessexzellenz gesetzt. Ein internes Projektteam stellt sicher, dass alle Anspruchsgruppen und deren Interessen bestmöglich in Einklang gebracht werden.

## Umsetzung der Marke in Architektur

„Mit Werten erfolgreich“: Die Basis für die Werte von Easy Credit ist das Leitbild des „ehrbaren Kaufmanns“. Es umfasst alle Dimensionen des Handelns bis hin zum verantwortungsvollen gesellschaftlichen Miteinander. Ob herausragende Produktqualität, der Umgang mit Kunden oder dem Team – Fairness ist Grundlage der Unternehmensphilosophie und des Markenkerns. Fairness soll begeistern und einfach erlebt werden. Diese galt es in besonderen und funktionalen Zusammenhängen zu interpretieren und in herausragende und alleinstellende gestalterische Lösungen zu übersetzen.

So soll sowohl in der Außen- als auch in der Innendarstellung des Gebäudes der Markenkern zum Ausdruck kommen. Dies wird zunächst an der Außenhülle des Gebäudes klar erkennbar sein. Die runden Formen des neuen Hauses entsprechen dem Corporate Design und drücken damit von außen Fairness aus. Überdies überzeugt die raffinierte aber hoch moderne Bescheidenheit der Architektur. Ähnlich der städtebaulichen Disposition lebt die Architektur des entstehenden Gebäudes vom reflektiven Wechselspiel mit seiner Umwelt. Dieses findet seinen Ausdruck in einer architektonischen Gestalt, deren Form und Inhalt von Transparenz charakterisiert ist und somit einen weiteren wichtigen Unternehmenswert gekonnt umsetzt. Die Thematisierung der Natur setzt sich im Inneren fort, indem landschaftlich formulierte Höfe den Innenraum des Hauses zum Außenraum machen. Die Transparenz der räumlichen Wahrnehmung steht somit für die Transparenz als Geschäftsprinzip.

Das Haus übersetzt Fairness auch in seiner Arbeitswelt. Transparenz, Sicherheit, Flexibilität, Individualität und Einfachheit, umgesetzt durch innovative Technologien, die für klare Akustik, Orientierung, gutes Klima und ergonomische Arbeitsplätze sorgen und zugleich eine

### Visualisierung der künftigen Büros



Bildquelle: Baumschlagler Eberle, Lochau Österreich

abwechslungsreiche Flächengestaltung, konzentriertes Arbeiten sowie eine schnelle Kommunikation ermöglichen.

## Das Office-Konzept

Das energetisch hoch effiziente Bürogebäude verfügt über insgesamt vier Etagen. Das Erdgeschoss und die beiden folgenden Stockwerke sind als Vollgeschosse konzipiert. Das Dritte wird ausschließlich im mittleren Bereich auf rund einem Drittel der Gesamtfläche errichtet und ist von einer für alle Mitarbeiter nutzbaren Dachterrasse umgeben.

Die Arbeitswelt ist geprägt von einem ständigen Wechsel zwischen individuellen Arbeitsphasen und Teamarbeit. Sie erfordert deshalb neben Räumen für konzentrierte Einzelarbeit zunehmend Raum- und Flächenbereiche für projektorientierte Team- und Gruppenarbeit, die in Teilbereichen dynamisch konfigurierbar sein muss. Neben notwendigen kommunikativen Zonen wie Besprechungsräumen oder Spontanmeetingpoints sind auch Aufenthaltsräume und -bereiche mit Wohlfühlatmosphäre in den jeweiligen Nutzungseinheiten oder Etagen gewünscht. Für den Ausgleich zum Arbeitsalltag soll es attraktive Rückzugsmöglichkeiten – also Ruhezeiten sowie Räumlichkeiten für Fitness- und Sportgruppen geben.

Dem Thema Gesundheit soll zudem ein abwechslungsreiches Gastronomiekonzept gerecht werden. Die internen und externen Anforderungen an Schallschutz und Raumakustik müssen höchsten Ansprüchen genügen. Überdies sorgen die

vier individuell geformten Innenhöfe für eine natürliche Belichtung der Büroflächen. Einer der Innenhöfe ist im Erdgeschoss zur Straße hin geöffnet und dient gleichzeitig als repräsentativer Zugang zum Gebäude. Zusätzlich verfügt das Gebäude über eine Tiefgarage mit 180 Pkw-Stellplätzen, davon zehn für Elektrofahrzeuge einschließlich Stromanschluss sowie zahlreichen Fahrrad- und Zweirad-Stellplätzen. Zehn oberirdische Parkplätze runden das Angebot an Parkmöglichkeiten ab. Der Energiebedarf des Gebäudes wird mindestens 30 Prozent unterhalb der Forderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2009 liegen, auch die zukünftige EnEV wird somit mehr als erfüllt.

Die Grundsteinlegung für die neue Unternehmenszentrale fand bereits statt. Alle Mitarbeiter wurden und werden mittels interner Kommunikation regelmäßig in Form von Meldungen und kurzen Unternehmensfilmen aktiv eingebunden und über den Baufortschritt informiert. Im Laufe des Jahres wird festgelegt, wie die Büros und die Sonderflächen ausgestaltet werden. Schon bald wird auf einer Pilotfläche am alten Standort Rathenauplatz die künftige Arbeitswelt simuliert und dargestellt. Der Umzug in das neue Haus soll Ende 2014 erfolgen. Somit schafft Easy Credit ein modernes Arbeitsumfeld, wobei die unverwechselbare Unternehmenskultur, die Schrittmacherpositionierung und die Marke innerhalb der genossenschaftlichen Finanzgruppe auf eine ganz besondere Art und Weise widergespiegelt werden. Die neue Zentrale ermöglicht einen schnellen und einfachen Austausch untereinander über alle Funktionen und Bereiche hinweg. Und darauf kommt es an.