



New Office Culture im MesseTurm Frankfurt

Großraumbüros sind nach wie vor umstritten. Dabei wird übersehen, dass das Thema in den letzten Jahren eine starke Wandlung erfahren hat. Die „Arbeitsplatzbatterien“, die noch in den 70ér und 80ér Jahren dem Prototyp des klassischen Großraumbüros ausmachten, sind überholt. Die Zukunft gehört hybriden Formen und flexiblen Gestaltungselementen. Die Großraumstruktur ist heute vielmehr Zeichen einer transparenten, kommunikativen Unternehmenskultur mit flachen Hierarchien als ein pures Platzsparmodell. Eine Exkursion durch den MesseTurm macht dies deutlich.

Er ist groß, er ist imposant und der bekannteste Büroturm Deutschlands – der MesseTurm Frankfurt. Über 62.000 qm Fläche kommen auf 60 Büroetagen zusammen – pro Stockwerk 1.200 qm, flexibel aufteilbar ohne störende Säulen oder tragende Wände in den Bürobereichen - ein El Dorado für Innenarchitekten und Büroplaner.

Dass der MesseTurm in jüngster Zeit verstärkt neue Mieter angezogen hat, führt Heike Beyer, zuständig für die Vermarktung und Vermietung des Landmark Building, auch auf diese Gestaltungsfreiheit zurück. Ob eine viertel, eine halbe, eine ganze oder auch mehrere Etagen auf einmal, das Flächenkontingent kann Beyer individuell auf die Wünsche des Mieters zuschneiden, die Mindestmietfläche beträgt ca. 250 qm.

Das hat gerade in jüngster Zeit auch kleinere Firmen angelockt: Gleich mehrere Unternehmen sind auf Basis des Minimalkontingents eingestiegen und haben kurze Zeit später bereits aufgestockt – bester Beleg dafür, dass das flexible Vermietungskonzept im MesseTurm aufgeht. Flexibilität wird auch in der Gestaltung der vermieteten Flächen großgeschrieben.

„Als vor zwanzig Jahren die ersten Mieter einzogen, gab es im Wesentlichen nur zwei Büroformen; die Einzelverzimmerung mit Ein- und Zweipersonenbüros oder nach dem angelsächsischen Modell stark verdichtete Großraumbüros.“, so Heike Beyer. „Inzwischen haben veränderte Strukturen im MesseTurm Einzug gehalten. Insbesondere in den open space- oder Kombibereichen finden wir heute ein sehr viel differenzierteres Bild.“



Ein Beispiel dafür ist die CALLIDUS executive GmbH. Das auf Personalberatung in den Bereichen Energie und IT spezialisierte Unternehmen hat im Sommer 2011 eine Vierteletage mit ca. 300 qm Bürofläche im MesseTurm angemietet. Bereits das Entree der Firmenzentrale überrascht: Der Zugang zum Büro erfolgt über eine Empfangszone, in der sich anstelle der klassischen Rezeption eine Bar, eine Sitzzone und ein Tischfußballgerät befinden. Die vermeintliche Club - Atmosphäre ist bewusstes Konzept: Der Raum dient als so genannte „Recreation Zone“, die von den Mitarbeitern der Firma genutzt wird als bewusster Gegenpol zum Großraumbereich, wo derzeit 16 Mitarbeiter an 6er Blocks auf ca. 150 m² arbeiten. „Kommunikation und Zusammenarbeit ist in unserem Bereich sehr wichtig und das funktioniert am Besten in einer offenen Bürostruktur. Die Mitarbeiter sollen sich aber auch an ihrem Arbeitsplatz wohl fühlen, brauchen Rückzugsmöglichkeiten und die Möglichkeit zum informellen Austausch“ erklärt Joachim Trenz, Mitgründer und Geschäftsführender Gesellschafter, der selbst viele Jahre seines Berufslebens in einem klassischen verdichteten Großraumbüro ohne Ausgleichflächen verbracht hat – eine Erfahrung, die er seinen eigenen Mitarbeitern nicht zumuten will.

So gibt es bei CALLIDUS neben der Recreation-Zone eine offene Küche mit Sitzgelegenheit und unterschiedlich große Meetingräume. Mit Bedacht wurden in der Ausstattung der Arbeitsplätze Vorrichtungen eingebaut, die die akustische Belastung verringern wie zum Beispiel headsets der neuesten Generation und Schallabsorbierende Aufbauten. Auch die Decken- und Bodenbeläge wurden nach akustischen Werten ausgewählt, um eine optimale Arbeitsplatzqualität zu erzielen.





Sollten die Maßnahmen nicht ausreichen, so Trenz, wird „nachgerüstet“. Man befindet sich noch in der Erprobungsphase. „De facto arbeiten unsere Mitarbeiter in einem Großraumbüro“, so der Wirtschaftsjurist. „In Wirklichkeit hat unser Büro aber nicht mehr viel mit einem klassischen Großraumbüro gemein.“ Dies zeigt auch das Verhältnis der Flächenaufteilung: Lediglich 60 Prozent der gemieteten Bürofläche entfallen auf klassische Büroarbeitsplätze. Der Rest dient kommunikativen und regenerativen Zwecken. Die CALLIDUS GmbH wird ihre Bürofläche in 2012 verdoppeln und in der Expansionsfläche neben weiteren Büroarbeitsplätzen auch eine Fitnesszone für die Mitarbeiter einrichten. Ähnlich stellt sich die Situation eine Etage höher dar. Hier hat sich auf 600 qm die Cassini Consulting mit insgesamt 40 Mitarbeitern niedergelassen. Wiederum erinnert das Entree zum Büro an den Eingangsbereich eines Business-Clubs. Die direkt gegenüber dem Eingang drapierte Sitzgarnitur sowie ein angrenzender Bistrobereich bietet Platz für ungefähr 30 Personen. „Hier treffen wir uns zu informellen Gesprächen, zum Brainstorming und Freitags findet hier oft zum Abschluss der Woche unsere Happy Hour statt!“, erläutert Yvonne Schrodt, die Office Managerin. Bei Cassini Consulting hat sie das Bürokonzept mitgestaltet. „Der Umzug in den

MesseTurm wurde durch Mitarbeiter geleitet und umgesetzt. Dabei wurden die Anforderungen der Mitarbeiter und des Managements berücksichtigt und mit dem Konzept der Cassini-Gruppe abgestimmt.“ Auch Cassini Consulting setzt auf das Arbeiten im Großraumbüro. Wie schon bei CALLIDUS deckt die klassische Schreibtischzone allerdings nur einen Teil der gemieteten Fläche ab: Separate Räume hinter Glas können für Meetings oder Einzelgespräche genutzt werden. Ein langer Tresen und ein großzügiger Stehpultbereich mit Netzanschlüssen neben der Lounge im Eingangsbereich komplettieren das Nutzungsangebot. Telefonate können in gläsernen Logen geführt werden. Fest zugeordnete Schreibtische gibt es nicht mehr. Wer morgens kommt, sucht sich seinen Platz, wo es gerade passt. Persönliche Utensilien können in offenen Regalen untergebracht werden. Angestrebt wird ein Bürobetrieb, der weitgehend ohne Papier auskommt. Dass es keine zugeordneten Schreibtischplätze mehr gibt, wird nicht vermisst. Den Großteil ihrer Arbeitszeit verbringen die Mitarbeiter von Cassini Consulting auf Auswärtsterminen und Projekteinsätzen. Eine feste Sitzordnung wäre nicht nur Platzverschwendung. Sie wäre für den Austausch der Mitarbeiter, die sich je nach Bedarf zusammensetzen oder separieren können auch hinderlich.

Das gilt auch für Geschäftsführer Marcus Seidel. „Wenn ich ins Büro komme wähle ich den Platz, der für meine Arbeit an dem Tag der dienlichste ist. Dies kann die Nähe zu bestimmten Kollegen sein, oder aber der Rückzug hin zu einer konzentrierten Arbeit. Ist der Wunschplatz schon belegt, bietet das Raumkonzept ausreichend Alternativen.“ Auch die BNY Mellon, neuer Großmieter des MesseTurm setzt auf Großraumstrukturen der neuen Art. aufwändig gestaltete Breakout-Areas im Stil amerikanischer Diners schaffen eine willkommene Abwechslung zum Arbeitsplatz und sind ein Begegnungspunkt der Mitarbeiter. In den Arbeitsbereichen wurde sehr viel Wert auf akustische Maßnahmen gelegt, die ein angenehmes Arbeitsklima schaffen sollen. Dazu wurden zum einen eine spezielle Deckenkonstruktion und schallabsorbierende Teppichböden ausgewählt. Auch das Möblierungs- und Pflanzenkonzept wurde darauf abgestimmt.

Heike Beyer bewertet die neuen Bürokonzepte positiv: „Es ist spannend zu beobachten, wie sich der MesseTurm durch seine neuen Mieter immer wieder wandelt! Durch seine flexibel gestaltbaren Flächen kann er sich den veränderten Vorstellungen des Büros von heute und morgen problemlos anpassen.“ Den veränderten Anforderungen wird die Vermarktungsexpertin auch durch ein umfangreiches Servicekonzept gerecht. Die gesamte 10. Etage des MesseTurm steht als „Conference Center“ sowohl externen Unternehmen als auch den Mietern des MesseTurm zur Verfügung. Platz für große Konferenzräume, die nur selten genutzt werden, muss nicht mehr vorgehalten werden. Besonderer Beliebtheit erfreut sich das ebenfalls in der 10. Etage angesiedelte Emporio, eine Lounge im Kaffeehausstil – toller Blick inklusive. „Auch das gehört zur New Office Culture dazu“, erklärt Heike Beyer. „Wer arbeitet, will zwischendurch auch einmal auf andere Menschen treffen und abschalten. Im MesseTurm ist das möglich.“

