

Tipps von der Feng-Shui-Beraterin

Im „Jet-Office“ sollen sich alle in ihrem Element fühlen

Von unserer Mitarbeiterin
Silke Sackmann

Bremen. Die raue Haut der nackten Bodenplatte glänzt in der späten Sonne, Betonsäulen räkeln sich noch unbeschwert. Bauherren und Mitarbeiter, Planer, Berater, Vermarkter und Bauleute strömen an diesem Nachmittag auf eine Baustelle in der Lise-Meitner-Straße im Bremer Technologiepark. „Jet-Office“: Das Bauschild auf dem Grundstück mit der Nummer 6 verspricht „innovative Büroflächen“, die Arbeiter werfen scheue Blicke von den Gerüsten, die Mitarbeiter von „Jantzen Emde Tjarks“ sammeln die Wünsche für ihr neues Büro auf Zetteln. Bald wird es feierlich. Einer der Bauherren beschreibt seinen Traum vom neuen Haus: „Wir hoffen“, sagt Ulrich Emde, „dass wir den Menschen, die uns anvertraut sind, ein schönes und wertbeständiges Arbeitszuhaus schaffen“. Einen Ort, den man nur ungern verlässt. Da schmunzeln einige still und freuen sich doch: auf die hellen Räume, auf mehr Platz, auf mehr Atmosphäre. Dann wird die Kartusche verschweißt und eingemauert, der Grundstein gelegt.

Es mag etwa zehn Jahre her sein, dass Ulrich Emde zum ersten Mal auf die Suche ging. Mit seiner Frau. Nach Feierabend. Das Büro am Richtweg war zu klein geworden und so sah sich der Wirtschaftsprüfer nach neuen Räumen um. Zunächst in der Innenstadt. Er sah sich viele Häuser an: Kontorhäuser, Gründerzeitvillen, neuere Bürohäuser in der Contrescarpe oder an der Schlachte und auch die alte Villa neben der Synagoge. Er überlegte, plante, hoffte, verhandelte und verwarf und kam mit seinen Partnern schließlich zu der Erkenntnis: Wirklich gute Arbeitsplätze lassen sich hier kaum schaffen. Zumindest nicht wirtschaftlich. „Große Eingangshallen und repräsentative Treppen – aber die Menschen, die darin arbeiten, müssen sich in engen Räumen drängen.“ Und: „Wir wollten Licht von allen vier Seiten!“ Am Ende stand die Erkenntnis: Es muss gebaut werden!

„Wir müssen Gründe dafür schaffen, warum jemand gern bei uns arbeitet“, sagt Ulrich Emde. Ein angenehmer Arbeitsplatz sei ein „Trumpf im Wettbewerb um gute Mitarbeiter“. Denn die sind offenbar schwer zu finden: „Das wird mit den geburtenschwachen Jahrgängen noch schwieriger.“

Sein erster Weg führte daher zum Büroplaner. Die entscheidende Frage: Wie sieht ein zukunftsträchtiger Arbeitsplatz aus? Kurt Neufeld von „Popo“ ersann einen ersten Raumplan: ein Großraumbüro mit „Think tanks“, kleineren und größeren Konferenzräumen – eine flexible Büro-Organisation, in der die Menschen mit ihren Roll-Containern immer dort hinziehen, wo es die jeweilige Tätigkeit erfordert. Zum konzentrierten Arbeiten ins Einzelzimmer, zur kleineren Besprechung in den Dreierraum. Doch würden sich die Mitarbeiter darin wohlfühlen? Es folgten viele Diskussionen und Gespräche. Ergebnis: Die Menschen wünschen sich ihren eigenen Schreibtisch, ihr persönliches Eckchen. Am Ende stand ein klassisches Konzept mit Büros für zwei Mitarbeiter.

Ab in den Technologiepark

Die Suche nach dem Grundstück. Technologiepark Universität, Airport-City, Büropark Oberneuland. Heute ist Ulrich Emde froh, dass er seinem Instinkt vertraut hat. Das Image, die Verkehrsanbindung, die Nähe zu Mandanten – all das sprach für den Technologiepark, in dem sich inzwischen auch zahlreiche Dienstleister angesiedelt haben. Heute arbeiten dort in 350 Unternehmen um die 6500 Menschen – fast doppelt so viele wie noch vor vier Jahren, weiß Werner Willms vom Bremer Institut für Wirtschaftsforschung (BAW). Der Technologiepark ist „eine der erfolgreichsten und leistungsfähigsten Einrichtungen dieser Art in Deutschland“, sagt er.

Zurück auf die Baustelle. Das neue Schild auf dem Nachbargrundstück kündigt einen noch größeren Bau an. Grund zur Sorge? Auch die Wirtschaftsprüfer wollen einen Teil ihres Gebäudes vermieten. 1000 Qua-



Alles im Lot? Der Bauherr auf seiner von der Sonne beschienenen Baustelle.

Fotos: Frank Thomas Koch

dratmeter brauchen sie selbst, für die anderen 2000 sucht der Projektmanager, der alle delegierbaren Aufgaben der Bauherren wahrnimmt, Mieter. „Ganz einfach ist die Lage zur Zeit natürlich nicht!“, sagt Kai Amir und gibt sich dennoch optimistisch.

Der jüngste Büromarktbericht der Bremer Investitionsgesellschaft (BIG) beschreibt die Lage des Büromarktes in Bremen als „ausgesprochen positiv“. Die Bilanz 2002: „Mit 35 000 Quadratmeter vermieteter Fläche ist der Technologiepark Universität weiterhin der beliebteste Standort“. Der Leerstand sei „niedrig“ und „unproblematisch“, davon seien hauptsächlich ältere, kaum noch marktgerechte Flächen betroffen.

Im Container fließt inzwischen das Bier. Langsam löst sich die Stimmung, die Gäste finden in kleinen Gruppen zueinander. Hier die Mitarbeiter, die sich auch eine Tischtennisplatte, Stehpulte, eine Cappuccino-Maschine oder überdachte Fahrradständer wünschen, dort die Leute vom Generalunternehmer, die mit ihren Subunternehmern plaudern, dazwischen die Experten für das Wohlbefinden, die Feng-Shui-Beraterin, der Baubiologe und schließlich der junge Architekt, den Ulrich Emde für einen der kreativsten in Bremen hält.

Gutes Licht, gute Luft

„Ohne eine bestimmte Architektur im Kopf“ hat Reinhard Beichler die Planung begonnen. Von innen nach außen. Für Menschen, die Licht brauchen und gute Luft und für einen Geldbeutel, der eine effiziente Nutzung des Gebäudes verlangt. Das brachte ihn zum „Riegel“, einem „kostenoptimalen Grundriss“. Acht Prozent sind Verkehrs- und Nebenflächen, über 90 Prozent lassen sich als Bürofläche nutzen. Die beiden mittleren, aus dem Riegel herausgeschobenen und zum Teil in der Luft schwebenden Etagen verleihen der zurückhaltenden Form das Leichte, das Moderne, das Besondere. Am Ende sollte eine Hülle aus Glas und Aluminium drumherum gebaut werden.

Zwei Themen bestimmen das Gespräch: Die Tageslichtsteuerung und die Belüftungsanlage. „Das finden Sie hier sonst nirgends!“, sagt der Architekt, „wir werden die Fenster, die auf allen vier Etagen wie Lichtbänder um das Gebäude herumlaufen,



Mit Anzug und Maurerkelle hat sich die Festgesellschaft zur Grundsteinlegung eingefunden.

im oberen Bereich mit einem Glas versehen, das das Licht, das von außen einfällt, in unzähligen winzigen Röhrchen bündelt und an die Decke wirft. Von dort wird es in den Raum reflektiert und sorgt bis in sechs Meter Tiefe für 500 Lux. Sie kommen also ohne künstliches Licht aus!“ Und im Sommer? Im unteren Fensterbereich verhindert leicht getöntes Sonnenschutzglas das Aufheizen. Das spart Energie. Und die spart auch das ausgeklügelte Belüftungssystem. Auf eine Klimaanlage haben die Bauherren verzichtet. Dennoch: Der Niedrigenergiestandard erfordert geschlossene Fenster und damit eine Anlage, die die Luft austauscht, zweibis dreimal pro Stunde. Im Winter wärmt die Luft, die rausgeht, gleich die neue. Über einen „Kreuzstromwärmetauscher“. Im Som-

mer kühlt die Anlage. Decken und Wände wirken als natürliche Kältespeicher.

Aber da ist doch noch etwas. Soviel Glas und Stahl und Beton. Wie soll man sich da wohlfühlen? Das haben sich die Bauherren auch gefragt und Sonja Löbber engagiert. Die Feng-Shui-Beraterin soll mit ihrem Wissen über die Kräfte der Natur für Behaglichkeit und Harmonie sorgen. Aber auch für konzentriertes und effektives Arbeiten. Ein geschwungener Weg könnte Eintretende bewegen, nicht einfach auf das Gebäude zuzuschießen, dazu ein Mosaik, eine Skulptur oder ein Brunnen. Erdtöne im Foyer, die Farben des Feuers in Ulrich Emdes Büro. Alles ist darauf ausgerichtet, dass sich jeder in seinem Element fühlen kann. So wie die Bauherren an diesem sonnigen Nachmittag.



Auf dem Bagerüst unter blauem Himmel sind wahre Artisten unterwegs.