

EINE STRATEGISCH DURCHDACHTE GEBÄUDEPLANUNG

Es nimmt kommende Situationen vorweg, bereitet alles vor, um bestens darauf reagieren zu können. **Die Kunst, der Zukunft immer einen Zug voraus zu sein.** Ein Gebäude zu entwerfen ist eine Sache, es zu betreiben eine andere. Das eine macht zuerst der Architekt, das andere übernimmt danach der **Facility Manager**.

Facility Management beginnt bereits mit der Idee zu einer Immobilie. Deshalb muss der Architekt schon bei der Planung durchdachte Lösungen für die Arbeit des **Facility Managers** finden. Speziell für diese besonderen Leistungen des Architekten prägen wir den Begriff

ARCHITECTURE MANAGEMENT

Das bedeutet nichts anderes, als dass wir schon die Zukunft eines Gebäudes vor Augen haben, während es als Entwurf entsteht. Dass wir also immer Jahre voraus denken. Und dass Sie langfristige, ganzheitliche Lösungen für Ihre Gebäudeplanung von uns bekommen.

STRATEGIE NR. 1

Ein Gebäude muss sich wandeln können, weil Anforderungen sich ändern.

Die Zeit schreitet fort, Bauwerke bleiben: In aller Regel überleben sich die Räumlichkeiten eines Gebäudes – also seine Einbauten für den Erstnutzer – nach 10 Jahren. **Die Immobilie selbst aber überdauert ohne weiteres 50 Jahre und mehr.** Sie muss sich anpassen können, und zwar so einfach und so wirtschaftlich wie möglich.

Genau diese Anforderung fließt in unsere Planung von Anfang an mit ein. Wir berücksichtigen sehr genau die **Vorgaben und Wünsche des Erstnutzers** und planen das Gebäude so, dass es exakt seinen Aufgabenstellungen entspricht. Gleichzeitig sehen wir vor, dass alle Räumlichkeiten später mit dem geringstmöglichen Aufwand umgestaltet und **jederzeit einer neuen Nutzung angepasst** werden können. Dadurch sind Sie von Anfang an auf veränderte Geschäftsprozesse vorbereitet und können jederzeit wirtschaftlich, schnell und angemessen auf die neuen Nutzungsbedingungen reagieren.

Strategie Nr. 2

Räume müssen ein gutes Gefühl vermitteln, weil nur so ein gutes Arbeiten möglich ist.

Ob **Arbeitsprozesse** reibungslos ablaufen, wie gut die Organisation funktioniert, wie motiviert Mitarbeiter sich engagieren – das ist ganz wesentlich von den Räumlichkeiten, ihrer Einrichtung und Ausstattung abhängig.

Wie wichtig gut gestaltete Büros für die Produktivität sind, kann also gar nicht überschätzt werden. Selbstverständlich sorgen wir stets für eine sehr gute Belichtung der Arbeitsplätze, achten besonders auf die Lüftung der Räume und stellen eine angenehme Temperierung bereit.

Und wir denken weiter: Wir setzen uns mit der **Gestaltung von Wand- und Bodenflächen und neuen Materialien** ebenso auseinander wie mit der funktionalen Anordnung von Gebäudeteilen und architektonischen Elementen, die ganz wesentlich für das Wohlbefinden der Nutzer sind (individuelle Einflussnahme z. B. bei Fensteröffnungen).

So schaffen wir mit unserem **Wissen eine Atmosphäre der Produktivität,** die dem Nutzen eines Gebäudes spürbar zugute kommt und die ein Gebäude deutlich aufwertet.

Strategie Nr. 3

Um Kosten einzusparen, muss man lange rechnen.

Die Kostenfrage hat bei einer Immobilie immer zwei Aspekte: Zum einen zählen die aktuellen **Erstellungskosten**, zum anderen die langfristigen Unterhaltungskosten.

Aus diesem Grund planen wir von Anfang an so, dass die **Nutzungskosten** langfristig so niedrig wie möglich gehalten werden. Wir legen Wert auf langlebige – und damit langfristig günstigere – Materialien, etwa bei den Böden. Wir planen mit mobilen Wänden, um **Zweitnutzungen** günstig zu ermöglichen. Technische Einrichtungen wie z.B. Klimaanlage prüfen wir eingehend unter den Kostenaspekten von **Wartung, Reinigung, Langlebigkeit etc.**

Dabei denken wir nicht nur ökonomisch, sondern auch ökologisch – etwa durch Sekundäre **Energiegewinnung, Klima fördernde Grünzonen und Bepflanzungen.**

Diese Kombination von langfristigem Kalkulieren und frischem Denken schafft also von Grund auf die Voraussetzungen, mit denen ein Gebäude auch langfristig rentabel bleiben kann.

STRATEGIE NR. 4

Neue Nutzflächen erschließt man mit neuem Denken.

Wie gut kann eine Immobilie genutzt werden, wie rentabel ist sie?

Wir beziehen bei der Planung und dem architektonischen Entwurf eines Gebäudes alle nur denkbaren Möglichkeiten ein, um den vorhandenen Raum bestens zu nutzen.

So berücksichtigen wir neue Arbeitsformen wie etwa **Home- bzw. Teleworking und Desksharing** und bieten eine **Nutzungsplanung mit Optionen** an. Eine höhere Gebäudeeffizienz erzielen wir, indem wir die Flächen und Räume für technische Anlagen und konstruktive Bauteile minimieren, Neben- und Verkehrsflächen reduzieren und wirtschaftliche Raumhöhen planen.

Schließlich denken wir auch an die Außenwände eines Gebäudes. Denn ihre **Werbewirksamkeit** bietet einen klaren Zusatznutzen – entweder für die Selbstdarstellung oder durch die Vermietung als Werbefläche.

STRATEGIE NR. 5

Was man im Computer hat, muss man nicht in den Beinen haben.

Ob es um den Verlauf der Wasserleitungen oder bloß um die eingesetzten Glühbirnen geht: Je besser und schneller der Zugriff auf **Gebäudeinformationen** ist, desto einfacher und reibungsloser lässt sich eine Immobilie betreiben.

Dieses Wissen über ein Gebäude fassen wir zusammen und stellen es Ihnen bereit. Schon in der **Planungsphase erfassen wir alle Daten** über das Gebäude. Zuvor erarbeiten wir gemeinsam mit Ihnen eine Systematik, mit der Sie alle Informationen auch langfristig zur Steuerung der Immobilie einsetzen können.

Entsprechend strukturieren wir dann alle Daten und stellen sie Ihnen in digitaler Form zur Verfügung. So können Sie unser Wissen auch nach Jahren noch jederzeit direkt für das **Facility Management** einsetzen. Diese Leistung bieten wir auch für Immobilien an, die nicht von uns geplant und errichtet wurden. In diesem Fall nehmen wir eine ausführliche Bestandsanalyse vor, d.h. wir erfassen systematisch alle Daten und Sie haben jederzeit Zugriff auf alle **Gebäude-Informationen**, die die Planung und Errichtung betreffen.