

INTERVIEW MIT MATTHIAS PFEIFER

## Architektur-Barometer 30 x10

Die Dialogreihe von GROHE 2020

*Pure Freude  
an Wasser*



# GROHE

30 Entscheidungsträger der Baubranche  
im Gespräch zu jeweils 10 Fragen.

**IM GESPRÄCH MIT RUPRECHT MELDER,  
GESCHÄFTSFÜHRER  
CHAPMAN TAYLOR ARCHITEKTEN**

# DIGITAL

# 30 mal 10

# INTERVIEW MIT RUPRECHT MELDER

## CHAPMAN TAYLOR ARCHITEKTEN, DÜSSELDORF



**GROHE: Welche Gedanken bewegen Sie in diesen Krisenzeiten als Geschäftsführer von Chapman Taylor Architekten?**

**R. Melder:** Wir haben das Glück, dass wir bisher sowohl gesundheitlich wie auch wirtschaftlich gut durch die Krise gekommen sind. Keines unserer derzeitigen Projekte wurde seit Ausbruch der Pandemie gestoppt bzw. hat sich verzögert, so dass sich die Auslastung unseres Büros nicht geändert hat.

Vorrang hatte in dieser Zeit natürlich die Gesundheit der Arbeitnehmer. Aus diesem Grund waren zur Hochzeit der Pandemie 70 Prozent der Mitarbeiter im Home-Office tätig. Die dafür notwendige Umstellung hatte durch unsere bestehende Infrastruktur nahezu reibungslos funktioniert. Uns war es jedoch wichtig unter Einhaltung strenger Hygienevorschriften, ein Kernteam im Büro zu halten, welches einerseits die Teams im Home-Office koordiniert und andererseits die übergeordneten Managementaufgaben im Büro erledigt. Dieses Zusammenspiel aus Home-Office und Bürotätigkeit hat bis heute gut geklappt und hat uns geholfen, die Krise bisher zu bewerkstelligen. Wir haben alles in die Wege geleitet, die Krise unbeschadet zu überstehen und hoffen, dass dies auch in der Zukunft so bleibt.

**Wie ist Ihre Einschätzung in mittel- und langfristiger Hinsicht? Viele befürchten, dass das mit der Neubeauftragung nicht mehr ganz so rosig aussehen wird.**

Derzeit sind die langfristigen Auswirkungen der Krise auf zukünftige Investitionen schwer einzuschätzen. Eine Krise führt zu Veränderungen, auf welche der Immobilienmarkt reagieren wird. Die Corona Krise wird nun eine Veränderung z.B. im Bürosektor beschleunigen, welche allerdings schon vor der Corona Krise begonnen hat. Umfragen haben ergeben, dass sich 50 Prozent der Büros bereits vor Ausbruch der Pandemie mittelfristig neu strukturieren wollten, um auf die veränderten Anforderungen in der Arbeitswelt, wie z.B. die Flexibilität der Büroräume, die Flexibilisierung der Arbeitszeit, die Digitalisierung und Wohlfühlatmosphäre zu reagieren.

Durch die Corona-Krise wird die Umsetzung dieser Maßnahmen nun zusätzlich beschleunigt. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass bei Unternehmen, bei denen die Umstrukturierung noch nicht stattgefunden hat, Handlungsbedarf besteht.

Notwendige Restrukturierungen beschränken sich nicht nur auf Büros, sondern werden auch in anderen Bereichen der Immobilienwirtschaft wie z.B. im Handel stattfinden. Im stationären Handel hatte es ebenfalls bereits vor der Krise notwendigen Veränderungen gegeben, um auf einen Wandel zu reagieren. Die Umsetzung dieser Veränderungen werden nun ebenfalls durch die Corona Krise beschleunigt. In Summe bedeutet dies, dass der Architekt für die Entwicklung neuer innovativer planerische Konzepte auch zukünftig gefragt ist.

**Viele beobachten einen Wertewandel in der Gesellschaft und behaupten, dass die Pandemie das New-Normal ist. Können Sie das bejahen?**

Das würde ich verneinen, die Pandemie wird nicht das New-Normal werden. Vor einigen Wochen waren die Auswirkungen der Pandemie auf unser Leben deutlich zu spüren. Wenn man heute in die Städte geht, sieht man bereits eine Normalisierung, welche wöchentlich durch die Lockerungen zunimmt. Vorherige Krisen haben ebenfalls gezeigt, dass der Mensch relativ schnell wieder in alte Verhaltensmuster verfällt. In drei bis vier

Monaten wird es zwar kein Back-to-normal geben, aber die Arbeitswelt wird sich auch weitestgehend wieder beruhigt haben und die angeschobenen Veränderungen werden, wie bereits erwähnt, nun beschleunigt.

### **Welche Anforderungen an den Architekten werden durch die Krise zunehmen? Was wird anders sein?**

Wie in anderen Berufssparten wird die nun beschleunigte Digitalisierung innerhalb eines Büros auch beim Architekten zu veränderten Anforderungen führen. Die Art der Kommunikation wird sich ändern, da Videokonferenzen sich positiv durchgesetzt haben und eine Ergänzung zu externen Terminen werden.

Ansonsten werden sich die Anforderungen an den Architekten nicht ändern, da der Architekt für den Bauherrn immer der erste Ansprechpartner ist und demnach die Pflicht hat, den Bauherrn auf die geänderten Anforderungen zu beraten.

Die Immobilien werden schneller auf neue Anforderungen und Bedürfnisse der Mieter reagieren. Aus diesem Grund wird die Flexibilität der Mietflächen von großer Bedeutung sein, aber ebenso werden die Themen der Nachhaltigkeit, der Digitalisierung eines Gebäudes und das modulare Bauen im Planungsprozess eine größere Rolle spielen

### **Können Sie uns beschreiben, wie das Büro der Zukunft ausgestattet ist?**

Das Büro der Zukunft muss eine Flexibilität ermöglichen, um auf die Anforderungen der Nutzer einzugehen. Diese können je nach Berufssparte natürlich sehr unterschiedlich sein. In Berufen, in welchen eine hohe Kreativität erforderlich ist wie z.B. bei Werbeagenturen oder in Architekturbüros, ist der kreative Austausch zwischen den Kollegen wichtig. In diesen Büros wird der gemeinschaftlich genutzte Raum deutlich mehr Bedeutung haben, als zum Beispiel bei Rechtsanwälten, bei welchen ein größeres Gewicht auf geschlossene Räume gelegt wird, um vertrauliche Gespräche ungestört führen zu können.

Das Büro der Zukunft sollte demnach auf veränderte räumliche Anforderungen flexibel reagieren können. Hier ist die Verwendung von Ausbaumodulen interessant, welche es dem Mieter ermöglichen, vor Bezug mittels passender Ausbaumodule Ihre individuellen Anforderungen zusammenstellen. Diese Module können dann auch während einer Mietzeit relativ einfach angepasst und umgebaut werden.

Somit ist es möglich, dass der Mieter auf Veränderungen und Einflüsse während seiner Mietzeit schneller reagieren kann und sein Büro leichter umstrukturieren kann. Dies kann ein Trend in der Zukunft sein.

In England werden die Open-Space-Büros mit flexiblen Anordnungen von Modulen wie „booth“ bzw. „cubicals“ immer populärer. Diese ermöglichen für den Menschen innerhalb einer Mietfläche Rückzugsorte, die schallgeschützt sind, in denen man z.B. in Ruhe telefonieren kann, ungestört arbeiten, Videokonferenzen führen oder Besprechungen abhalten kann. Diese Rückzugsorte werden zunehmend wichtiger werden. Die offene Bürostruktur ermöglicht wiederum sich austauschen, kreativ zusammenzuarbeiten und fördert das soziale Miteinander.

Der Austausch der Mitarbeiter im Büro wird in Zukunft wichtiger werden, da es einen hohen Anteil an Mitarbeitern geben wird, welche zeitweise im Home-Office arbeiten.

Umfragen haben ergeben, dass zwanzig bis dreißig Prozent der Mitarbeiter zukünftig teilweise im Home-Office und teilweise im Büro arbeiten.

Grundsätzlich wird das Büro auch in Zukunft seine Berechtigung haben und gemeinsam mit dem Home-Office ein hybrides Arbeiten ermöglichen. Der kreative und soziale Austausch der Mitarbeiter im Büro, verbunden mit der notwendigen Identifikation eines Unternehmens, werden bei einem höheren Anteil an Home Office zunehmend an Bedeutung gewinnen. Der Flächenbedarf wird sich trotzdem wenig reduzieren, da sich der erhöhte Platzbedarf pro Mitarbeiter, welcher in der Corona Krise erforderlich ist, nicht mittelfristig reduzieren lässt. In dem Büro der Zukunft werden die angesprochenen Trends wie Digitalisierung, Gesundheit, Wohlfühlatmosphäre, Nachhaltigkeit und Mobilität eine große Rolle spielen.

Durch die Corona Krise ist nun zusätzlich das Thema Hygiene hinzugekommen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Gebäudeautomatisierungen wie z.B. sensorgesteuerte Armaturen, Automatiktüren, digitale Lichtsteuerungen, schalterlose Räume etc. weiter durchsetzen werden und somit den Hygieneaspekt berücksichtigen. Digitalgesteuerte und schalterlose Räume haben zudem den Vorteil, dass die Trennwände frei von Kabeln sind und somit einfacher umgebaut werden können.

### **Die Presse spricht von enormen Leerständen im Bürobereich. Wie beurteilen Sie die Lage?**

Einige Investoren sehen nun erst recht auch eine Chance ein „Produkt“ anzubieten, welches zukunftstauglich und somit auch vom Mieter gefragt ist. Leerstände bieten bei einer guten Lage wiederum die Chance einer Umnutzung bzw. einer Neuentwicklung und somit die Möglichkeit, durch modernere Immobilien auf neue Nachfragen zu reagieren.

**Bietet die Krisensituation dem Architekten eine Chance, sein Berufsbild neu zu positionieren? Es sind viele kreative Konzepte gefragt und der Architekt ist und bleibt der kreative Kopf in den Prozessen.**

Eine Neupositionierung des Architekten sehe ich nicht. Der Architekt muss auf neue Anforderungen reagieren und kreative Konzepte entwickeln, welche auf die neuen Entwicklungen eingehen. Das Berufsbild des Architekten hat sich von der Antike bis heute laufend an Veränderungen angepasst. Heute hat der Architekt auf Grund der höheren Komplexität der Bauvorhaben neben seiner planerischen Tätigkeit als Architekt, auch die Aufgabe neue Fachbereiche mit zu koordinieren und den Bauherren gesamtheitlich zu beraten. Von daher wird der Architekt auch nach der Corona Krise gefragt sein, durch seine Kreativität ein stimmiges Gesamtkonzept unter Berücksichtigung der neuesten technischen und sozialen Erkenntnisse zu entwickeln.

**Brauchen wir in den Städten mehr durchmischte Gebiete und durchmischte Immobilien? Noch haben wir vorwiegend monofunktionale Architekturen?**

Ja, absolut. Die Innenstadt bleibt immer ein hochattraktiver Ort für eine Mischnutzung, die Stadtquartiersentwicklung wird zukünftig weiterhin eine sehr große Rolle spielen. In den Innenstädten hat sich gezeigt, dass reine monofunktionale Architekturen, wie zum Beispiel Kaufhäuser, zukünftig Schwierigkeiten haben werden. Es wird nach wie vor in der Innenstadt einen hohen Bedarf an Wohnungen und Büros geben, welche sich mit anderen Nutzungen, wie z.B. Nahversorgern und Gesundheitseinrichtungen ergänzen und mit Ihnen neue Quartieren bilden. In diesen Quartieren wird auch die Mobilität eine besondere Berücksichtigung finden, Mobility-Hubs werden ein Bestandteil der Entwicklung, in welchen Car-Sharing, E Bike und E-Auto Ladestationen angeboten werden, welche wiederum einen Beitrag leisten, um den PKW Verkehr bzw. die CO<sub>2</sub> Emission in der Stadt zu reduzieren.

Die Corona Krise hatte zumindest einen positiven Effekt, da sich die Belastungen auf unsere Umwelt reduziert haben. Der Anteil der PKWs in den Innenstädten ist stark gesunken und hat somit zu einer Verbesserung der Luft beigetragen. Es bleibt zu hoffen, dass sich der innerstädtische Verkehr auch in Zukunft reduziert.

In Städten wie z.B. London wurden während der Corona Krise Teile des innerstädtischen öffentlichen Verkehrsnetzes zu Fahrrad und Fußwegen umgenutzt, da die Bevölkerung in der Corona Zeit auf die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln verzichten musste und die Anzahl der Fahrradfahrer und Fußgänger schlagartig stieg. Diese Entwicklung wird sich sicherlich nach der

Corona Krise wieder einpendeln, dennoch wird mittelfristig der Anteil der Fahrradfahrer zunehmen. Notwendige Stellplätze für Fahrräder sind zukünftig in einer höheren Anzahl in Quartierentwicklungen zu berücksichtigen, zudem sind in Büros Räume für Umkleiden und Duschen vorzusehen.

**Chapman Taylor ist international aufgestellt. Sie unterhalten u.a. ein Büro in Shanghai. Können Sie von Ihren Kollegen in anderen Ländern profitieren?**

Wir sind jetzt in der Corona-Zeit wöchentlich im Austausch mit unseren internationalen Bürostandorten. Es ist hoch interessant zu sehen, wie die einzelnen Länder reagieren und wie sie die wirtschaftlichen Auswirkungen der Krise bewertet haben. Innerhalb unserer Gruppe erhalten wir auch eine positive Resonanz zu den Maßnahmen, welche in Deutschland getroffen werden, um die Corona Krise zu bewältigen. Das erste Büro von Chapman Taylor, welches von der Corona Krise betroffen war, war Anfang des Jahres unser Büro in Shanghai. Von daher konnten wir aus den Kenntnisse des Büros profitieren, da die Maßnahmen dort vor unseren umgesetzt wurden. In dem Büro in China hat sich das Leben nun weitestgehend normalisiert. Die Anfrage an unser Büro in Shanghai ist nun stärker als vorher, da wir insbesondere an großen Masterplanungen arbeiten, welche wiederum durch den Staat China gefördert werden.

In anderen Ländern in Europa sind die Auswirkungen der Corona Krise deutlich spürbarer, da viele Projekte unmittelbar gestoppt wurden. Die Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt scheinen derzeit noch die geringsten zu sein.

**Was wünschen Sie sich persönlich für Ihr Büro für die Zukunft?**

Ich wünsche, dass unsere Bauherren und wir weiterhin unbeschadet durch die Corona Krise sowohl wirtschaftlich wie gesundheitlich kommen.

Weiterhin wünsche ich mir, dass die Auftragslage auch in Zukunft stabil bleibt und die späteren verzögerten Auswirkungen der Corona Krise auf die Immobilien Branche so gering wie möglich bleiben. Für die Zukunft sind wir optimistisch, da wir als internationales Unternehmen sehr breit aufgestellt sind und somit ein großes Spektrum an Leistungen lokal und global abdecken können. Die Krise sehen wir grundsätzlich auch als große Chance für unserer Branche, für die Entwicklung unserer Städte, für die Bautypologien und letztlich für die Menschen.

Folgen Sie uns



#### QUALITÄT

*„Die Marke, die in der Sanitärbranche das höchste Kundenvertrauen genießt“ –*

*Wirtschaftswoche, 2017*



#### TECHNOLOGIE

*„Eines der **Top 50**-Unternehmen, die die Welt verändern“ –*

*Fortune Magazine, 2017*



#### DESIGN

*Gewinner von über **400 Designpreisen** seit 2003*



#### NACHHALTIGKEIT

***Preisträger des CSR-Preises** der Bundesregierung, 2017*

GROHE Deutschland  
Vertriebs GmbH  
Zur Porta 9  
D-32457 Porta Westfalica  
Postfach 1353  
D-32439 Porta Westfalica  
Tel. +49 (0) 571 39 89 333  
Fax +49 (0) 571 39 89 999  
www.grohe.de

GROHE Gesellschaft m.b.H  
Wienerbergstraße 11/A7  
A-1100 Wien  
Tel. +43 (0) 1 680 60  
Fax +43 (0) 1 688 45 35  
www.grohe.at

GROHE Switzerland SA  
Bauarena Volketswil  
Industriestrasse 18  
CH-8604 Volketswil  
Tel. +41 (0) 44 877 73 00  
Fax +41 (0) 44 877 73 20  
www.grohe.ch

200202