DIE WELT

Die Welt | 09.05.14

Flexibilität ist das Gebot der Zeit

Büroetagen müssen sich schnell und kostengünstig umbauen lassen

Die Arbeitswelt befindet sich in einem permanenten Wandel. Ziel: Effizienzsteigerung. Für Architekten und Projektentwickler, Immobilienmakler und -verwalter, Assetmanager und Eigentümer von Bürogebäuden bedeutet das, bereits heute Büros und Arbeitsplätze für morgen zu planen und zu schaffen. Allein das Internet schafft stetig neue Arbeitsmodelle und Jobprofile. Viele Tätigkeiten werden mittlerweile aus Home Offices und über mobile Geräte von unterwegs erledigt. Nichtsdestotrotz ist für das Gros der Beschäftigten das Büro weiterhin der zentrale Arbeitsplatz. Und das wird sich auch in den nächsten Jahren nicht ändern.

Wie soll ihre Arbeitswelt aussehen? "Es werden Konzepte gesucht, die jegliche Veränderungen in der Zukunft ermöglichen", sagt Andreas Lindenstruth, bei der STRABAG in Frankfurt verantwortlich für das Flächenmanagement. Er erlebt es fast jeden Tag: Die Nachfrage nach Büros ist geprägt vom Wunsch, flexibel zu bleiben, sich Veränderungen des Marktes oder der Unternehmensorganisation anpassen zu können. Das "atmende Büro", das mal größer, dann wieder kleiner wird, verträgt keine starren Raumstrukturen. Bei durchschnittlich nachgefragten Raumtiefen von 13 bis 15 Metern sollte die Anzahl der tragenden Wände und Stützen möglichst gering sein. "Das macht das Bauen zwar zunächst augenscheinlich teurer", so Lindenstruth. "Dennoch ist es günstiger, weil man bei neuen Wünschen des Mieters nicht einreißen muss." Es reiche dann oft, mobile Wände und Raummodule umzustellen." Problematischer sei es aber, Mietern in älteren Bestandsimmobilien gerecht zu werden: "Die Halbwertzeit eines bestehenden Büros beträgt heute weniger als ein Jahr."

Ken Kuhnke, Leiter Vermietungsmanagement bei der HIH Hamburgische Immobilien Handlung, die derzeit rund 140 gewerbliche Immobilien betreut, hat festgestellt, dass viele Firmen durch effizientere Büroplanungen Flächen einsparen und dafür lieber in teurere Immobilien umziehen. Das hebe bei der Belegschaft den Wohlfühlfaktor: "Ein attraktiver Arbeitsplatz trägt stark zur Mitarbeiterbindung bei."

Auch eine ansprechende Gestaltung des Büroraums in puncto Möblierung, Lichtverhältnisse sowie Sichtbeziehungen und verwendeter Materialsprache gewinne immer mehr an Bedeutung. Er registriere, dass jüngere Angestellte "deutlich offener mit Gruppenraum- und Großraumstrukturen umgehen, da ihnen Interaktionen und kurze Kommunikationswege wichtig sind". Insbesondere in schnell wachsenden Firmen werde Augenwerk auf "kreative und offene Raumkonzepte" gelegt, um potenzielle neue Arbeitnehmer für die Firma zu begeistern: "Dort sitzen Mitarbeiter mit ihrem Laptop und Headset durchaus schon einmal im Ohrensessel oder Strandkorb und vertreiben Produkte und Dienstleistungen."

Ganz verabschieden von zellenartigen Raumstrukturen werden sich laut Kuhnke viele Unternehmen aber auch aus Statusgründen nicht. Es gäbe gerade in Kanzleien und Behörden oft noch Vorgaben, dass beispielsweise Vorgesetzte ein Fenster mehr brauchen und mehr Platz für den Schreibtisch.

Dass Räume, in denen effizient gearbeitet werden soll, die Motivation, Konzentration und Kommunikation fördern müssen, steht für Jochen Renz fest. Der Chef der Aidlinger Renz Solution, die Beratung und Schulung sowie die Projektierung, Entwicklung und Revitalisierung von Immobilien und Räumen bietet, entwickelt Raumkonzepte sowohl für die klassische Zellenstruktur an, als auch für halboffene Bürozonen, Für Renz führt erst das "integrale Zusammenführen der unterschiedlichen Aspekte zu einem funktionierenden Gesamtkonzept mit deutlichem Mehrwert" – für die Immobilie, die Firma und deren Mitarbeiter.

ho

© Axel Springer SE 2014. Alle Rechte vorbehalten

9. Mai. 2014, 15:51
Diesen Artikel finden Sie online unter http://
www.welt.de/127792014