

Großraum, Zelle oder Kombi-Büro?

ARBEITSPLATZ. *Kosten sparen – für Mieter und Vermieter wichtig. Durch Analysen lassen sich bis zu 30 Prozent der Flächen einsparen.*

VON CHRISTIAN LENOBLE

Wie viel Platz braucht ein Angestellter? Wie sollen die Büroflächen angeordnet und architektonisch gestaltet sein, um eine optimale interne Kommunikation zu ermöglichen und ein passendes Erscheinungsbild abzugeben? Und nicht zuletzt: Welche Bürokonzepte versprechen kostenwirksame Einsparungen bei gleichzeitig maximaler Effizienz fürs tägliche Geschäft?

Nur einige der Fragen, die sich bei der Umgestaltung von Büroflächen oder beim Umzug in neue Bürogebäude stellen, und die in den letzten Jahren zunehmend von spezialisierten Unternehmensberatern beantwortet werden. „Früher war es Usus, Maklerbüros mit einem Suchauftrag für Neuf Flächen zu beauftragen, die sich aber kaum mit den Unternehmen und deren Strukturen beschäftigen haben. Dabei ist gerade die firmenspezifische Bedarfsermittlung der Schlüssel zur Bestimmung des optimalen Büroflächenbedarfs“, erläutert Ewald Stückler, Geschäftsführer des Tecno Office Consult-Beratungsunternehmens für Büroimmobilien.

Firmenindividuelle Analysen

Zunächst gelte es im Gespräch mit den Unternehmensverantwortlichen Grundsatzpositionen abzuklären, etwa wie man sich nach innen und außen präsentieren will, ob und in welchen Bereichen die Firmentätigkeit Teamarbeit erfordert, welche Mitarbeiter wie viel Zeit an ihrem Arbeitsplatz verbringen. Danach geht es an die Grobzonierung und die Einteilung in Büroflächen (Einzelräume, Teamräume, Multizonen) und Sonderflächen (Besprechungsräume, Bürotechnik, EDV-Verteilerräume, Freizeit-Areas). Abschließend muss bestimmt werden, wer welche Räume belegt, unter besonderer Berücksichtigung des Nahverhältnisses zwischen den Abteilungen. „Mit dem undifferenzierten Überstülpen moderner Konzepte wie Desk-Sharing oder Hot-Desking – bei denen mobilen Mitarbeitern standardisierte Büroarbeitsplätze zur Verfügung stehen, die nach dem Rotationsprinzip genutzt werden – ist es nicht getan. Es muss auch zum Unternehmen passen“, so Stückler.



Werden wichtiger: Gemeinschaftsräume und Freizeit-Areas. [Bigshot]

Thema der Woche

- Anlage & Vorsorge
 - Trends & Märkte
 - Investment & Strategien
 - Recht & Service
- diepresse.com/immobilien

VERANSTALTUNG.

Von 24. bis 28. Oktober findet in Köln die Orgatec 2006 statt, Schwerpunkt sind Produkte und Dienstleistungen rund um das Thema Büro (Planung bis Management). Infos unter www.orgatec.de.

Ein Konzept, das im Trend liegt, stellt das Kombi-Büro dar, eine Alternative zu den klassischen Zellenbüros für ein bis zwei Personen und den Großraumbüros, die 60 und mehr Personen in einem Raum versammeln. Die Merkmale: erweiterte Gänge und Mittelzonen mit Tageslichteinfall, offene Freizeit-Areas, attraktive Innenraumarchitektur, erhöhte Transparenz durch sichtkommuni-

nikative Glaswände statt abtrennenden Gipskarton-Barrikaden. Was in der Anschaffung zunächst Mehrkosten bereitet, soll über die Zufriedenheit der Mitarbeiter für die nötige Umwegrentabilität sorgen.

Trend zu Großraumflächen

Die Ergebnisse einer jüngst durchgeführten Untersuchung des Immobilienberatungsunternehmens Cushman & Wakefield (C&W) gehen in eine andere Richtung. So gaben in der Studie „Business Briefing on Landlords & Tenants“ 40 Prozent der Befragten (500 Bürovermieter und -mieter in 14 europäischen Ländern) an, in den nächsten zwölf Monaten ihre Großraumflächen erweitern zu wollen. Bezüglich der Raumverhältnisse zeigte die Studie auf, dass deutschen Arbeitnehmern mit durchschnittlich 30 auf einen Arbeitnehmer entfallenden Quadratmetern Mietfläche der meiste Platz in ihren Büros zur Verfügung steht (14 Quadratmeter im europäischen Schnitt, zwölf in Österreich). Weitere Ergebnisse der Untersuchung offenbarten die unterschiedlichen Wünsche von Vermietern und Mietern. So legen Vermieter größeren Wert auf eine großzügige und repräsentative Lobby und die architektonischen Vorzüge eines Gebäudes, während Mietern der kontrollierte Zugang zum Gebäude und die Faktoren Gesundheit und Sicherheit wichtiger sind. Weitgehende Übereinstimmung gibt es in der Einschätzung, welche Faktoren in den nächsten fünf Jahren den größten Einfluss haben werden. „Kostenreduzierung ist für beide befragten Gruppen der wichtigste Einfluss“, so Robert Menke von C&W. Ein Wunsch ganz im Sinne von Stückler: „Durch die Erarbeitung eines Funktionsprogramms im Vorfeld können Flächeneinsparungen bis zu 30 Prozent erreicht werden.“

Weiteres Potenzial für Sparmeister: Werden Dienstleistungen wie Reinigung, Haustechnik, Postabwicklung durchleuchtet, lassen sich ebenfalls Kosten reduzieren. Das Unternehmen Immosolution etwa spricht von acht bis zehn Prozent, die sich so einsparen lassen.

Nächste Woche: Anlage & Vorsorge. Thema: Vorsorgewohnung – alt oder neu?