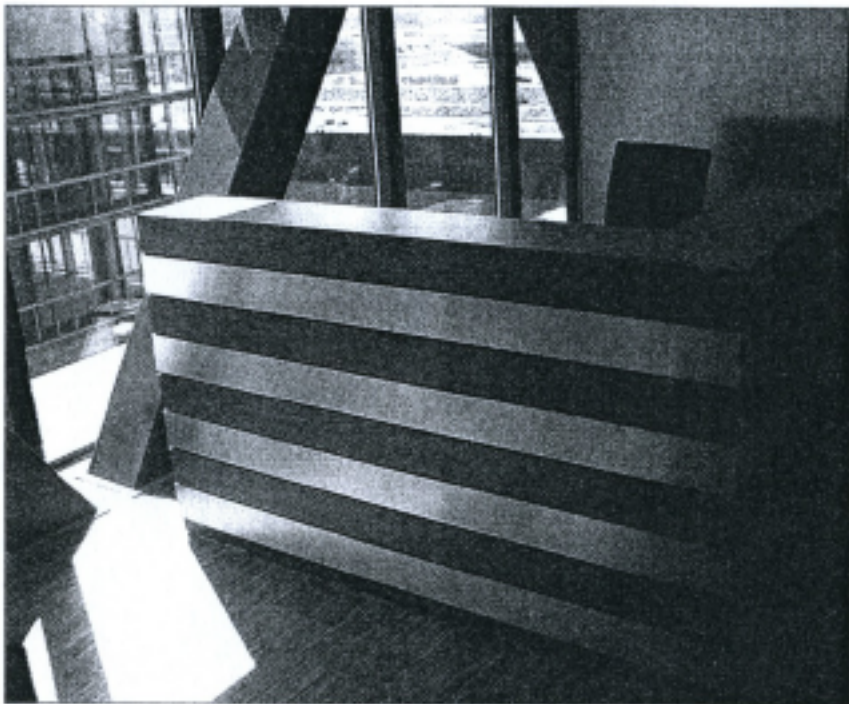


My office is my castle

Anforderungen an moderne Büroräume: Lage, Schnitt und Wohlfühlfaktor / Von Sabine Richter



Der Empfangsbereich sollte repräsentativ sein, aber nicht protzen und allzuviel kostbare Quadratmeter verschwenden. Weniger sparen sollte man hingegen bei der Inneneinrichtung und Büroausstattung - diese ist idealerweise flexibel und gesundheitsdienlich. Eine helle und angenehme Atmosphäre motiviert die Mitarbeiter.

Fotos: Büromanufaktur Lotos

sr - Wie beim Wohnen ist auch bei Büros der Trend zurück in die Stadt unübersehbar. Der Leerstand von zehn Prozent in Hamburg drückt auf die Mieten, sodass auch Flächen in der City und der Hafencity, den beliebtesten Bürostandorten in Hamburg, erschwinglich werden.

Auch bei Büros sind Architektur und die „richtige Adresse“ wichtig. Das Bürohaus ist ein Aushängeschild des Unternehmens. Repräsentation, Corporate Identity, Werbung - dass sich das auch durch den Firmensitz erreichen lässt, wussten schon die Unternehmer der Gründerzeit. Und sie ließen sich von berühmten Architekten ihre Zentralen errichten.

Die Hamburger City-Nord ist als Gesamtensemble Dokument für den Wunsch der Unternehmen, sich mit

ihren Firmensitzen zu profilieren. Jüngeres Beispiel: der RWE Tower, Zentrale der expandierenden RWE-Gruppe in Essen, den der Düsseldorfer Architekt Christoph Ingenhoven 1996 errichtete, und der - Beweis des werblichen Erfolgs - im Volksmund Power-Tower heißt.

Infrastruktur und Kosten sind auszubalancieren

„Das gilt heute mehr denn je“, sagt Alexander Lampert, Geschäftsführender Gesellschafter bei Engel & Völkers. Die Unternehmen, die heute neue Räume suchen, legen nicht nur Wert auf optimalen Schnitt, auf Lage, Ausstattung und Wirtschaftlichkeit, sie wollen auch imagegerecht residieren. So erklären sich das große

Interesse der Kreativen an historischen Industriebauten und Speichern ebenso wie die Nachfrage nach ausgefallener Glasarchitektur. Spektakuläre Bauten lassen sich leichter vermieten, „Architecture sells“.

Eine Fassade mit Wiedererkennungswert, Räume, die dem Kunden einen Eindruck vom Firmenerfolg und den Mitarbeitern eine angenehme Umgebung bieten.

Kann man parken? Kann man einkaufen, Sport treiben, zu Mittag essen? „Wer Spitzenkräfte beschäftigen will, muss das bei der Wahl seines Firmensitzes ins Kalkül ziehen.“

Angesichts der angespannten wirtschaftlichen Lage vieler Unternehmen müssen Büros aber in erster Linie wirtschaftlich sein. Neben einer angemessenen Miete ist Flexibilität gefragt, das heißt die Büroflä-

che sollte sich von der Vertragsgestaltung her idealerweise dem Bedarf des Unternehmens anpassen. Auch die Flächenfunktionalität spielt eine große Rolle, denn der Flächenbedarf ist stark abhängig von der Raumaufteilung. Ungünstig geschnittene Gebäude weisen einen vergleichsweise hohen Quadratmeter-Verzehr auf. Gefragt sind Raumstrukturen mit möglichst wenig toter Fläche, maximal 14 Prozent der Bruttogeschossfläche dürfen es sein. In einer optimalen Fläche mit effizientem Fensterachsmaß (derzeit gebräuchlich sind 1,35 Meter) und effizienter Gebäudetiefe (rund 13 Metern) kommt ein hochwertiger Arbeitsplatz auch mit deutlich unter 20 Quadratmetern aus. Die Verkehrsflächen sollen klein, aber dennoch repräsentativ sein. Relevant sind zudem kurze Wege zwischen den Einheiten des Unternehmens. Ein wichtiges Kriterium ist Kosteneffizienz. Neben der Flächeneffizienz versteht sich darunter die Anforderung an niedrige Betriebskosten von maximal 3 bis 4 Euro pro Quadratmeter.

Neben Lagefaktoren, Flächeneffizienz, Flexibilität und hohem technischen Standard sollte das Büro auch einen „Wohlfühlfaktor“ bedienen. Darauf weist Andreas Rehberg Leiter Büroflächenvermietung von Grossmann & Berger, hin. Gesundes Sitzen und Arbeiten haben einen hohen Stellenwert, mit einem guten Drehstuhl, einem verstellbaren Tisch, immer öfter auch verstellbaren Stehsitzstühlen zu erreichen. Faktoren zur Steigerung des Wohlbefindens sind auch eine harmonische Farbgebung, ein gutes Raumklima, gute Lichtverhältnisse, Sonnen- und Lärm-schutz sowie schöne Büromöbel und Gemeinschaftsflächen.

Perfektes Design beeindruckt Kunden und Mitarbeiter

Tristes Grau am Arbeitsplatz ist passé. Funktional und individuell soll die Einrichtung sein. Die Büromöbelmanufaktur Lotos aus Bad Oldesloe hat die Innenarchitektur mehrerer Unternehmen in der Hafencity gestaltet und nennt die besonderen Herausforderungen an eine moderne Büroeinrichtung: „Die Einrichtung sollte entweder als bewusster Gegenpol zur Architektur oder aber als Verstärkung des Gesamteindrucks dienen“, so Robert Nader, eines der Lotos-Geschäftsführer. Fragen wie z.B. „Wie definiere ich meine Firma und wie spiegele ich dies auch im Interieur wider?“ stehen dabei im Vordergrund. So muss ein Unternehmen, das im Dienstleistungssektor tätig ist, seine Kompetenz auch in der Einrichtung beweisen. Alle Räume, die die Kunden betreten, wie z.B. Empfang und Wartebereich, der Konferenzraum und das Chefbüro, müssen den Kunden ansprechen, müssen repräsentativ sein, über eine zeitgemäße Technik verfügen sowie Corporate-Identity-Vorgaben erfüllen. Auch wie das Unternehmen mit seinen Mitarbeitern umgeht, spielt bei Einrichtungsdetails eine große Rolle. Sind die Arbeitsplätze hochwertig, gibt es geeignete Rückzugsräume und Chill-Out-Areas? Der Trend geht zu Büromöbeln, die sich flexibel wechselnden Teamgrößen anpassen. Außerdem wird viel Wert auf Haltbarkeit und hochwertige Materialien gelegt, z.B. Holz. Häufig findet man Weiß in Kombination mit markanten oder dunklen Hölzern wie Wenige, Zebrano oder Nussbaum. Auch Eigenholz ist wieder im Kommen. Out ist die Trennung zwischen Mitarbeitern und Gästebereich, bewusste „areas“ für die gemeinsame Nutzung sind gefragt. Auch in Besprechungsräumen geht es schon mal locker zu: Besprechungen im kleinen Kreis finden vermehrt in relaxter, loungeartiger Umgebung mit gepolsterten Sitzgruppen statt.