

Immobilie 4.0: Digitale und flexible Arbeitswelten verändern zunehmend Bürogebäude - Planung orientiert sich an Nutzerbedürfnissen

Luftige Sitzecken, Desk-Sharing, Gastronomie, Fitness, Coworking, Spracherkennung – und vor allem Schönheit: Der Wunsch von Unternehmen und Mitarbeitern nach agilen, gesunden und digitalen Arbeitswelten verändert immer mehr die Architektur von Büroimmobilien. Das stellt das deutschlandweit tätige Beratungs- und Architekturunternehmen CSMM fest.



Auch in der Bürowelt soll der Nutzer sich wohlfühlen. Foto: formfotograf

„Nicht zuletzt der Coworking-Boom führt zu einer neuen Ära nutzerzentrierter Architektur. Im Mittelpunkt stehen die Bedürfnisse der Fachkräfte nach kreativem und kommunikativem Arbeits- und Gestaltungsraum. Dies spiegelt sich in lichterem Raumhöhen, einer durchdachteren Gebäudetechnik und großzügigeren Gebäudetiefen wieder. Nach der durch statische Computerarbeit geprägten Immobilie 3.0 verändert die fortschreitende Digitalisierung die Immobilien. Die Immobilie 4.0 bildet den physischen Knotenpunkt in einer digital vernetzten Arbeitswelt und zeichnet sich durch einen hybriden Nutzungsmix und ihre urbane Erlebnisqualität aus“, erklärt Dr. Dewi Schönbeck, Direktorin bei CSMM.

Nutzer im Fokus: Wunsch nach Nutzungsvielfalt fordert die Architektur heraus

Die Qualität von Büroimmobilien definiert sich laut Schönbeck im Jahr 2018 mehr denn je über die Nutzungsqualität. „Bei ersten Objekten wurde in den vergangenen Monaten bereits mit Experten für User-Experience gearbeitet. Ähnlich wie bei Webseiten ergründen und testen Fachleute Arbeits- und Bewegungsabläufe, um von vornherein festzustellen, ob eine Büroimmobilie im Arbeitsalltag funktioniert“, erklärt die Architektin. Planer gestalten Büroimmobilien wie im Städtebau als funktionierendes Ökosystem. „Das

wichtigste im Büro sind für Unternehmen die Mitarbeiter. Gerade Fachkräfte haben heute jedoch hohe Ansprüche an ihre Arbeitsumgebung.“ Ähnlich wie im Städtebau ein struktureller Mix von Arbeit, Freizeit und Wohnen städtische Urbanität schafft, erzeugt in Bürokomplexen eine Mischung aus Flächen für Arbeit, Freizeitangeboten, Handel und temporärem Wohnen eine immanente Urbanität, nach der sich nicht zuletzt die Generationen Y und Z sehnt.

Mehr Immobilienwert durch App & Co.: weiche Faktoren auf dem Vormarsch

Weiche Faktoren wie die Immobilienmarke und Services bis hin zu Erlebnissen bestimmen zunehmend den Immobilienwert. Diesen Trend belegen beispielsweise die Integration von Kinderbetreuung, Concierge Points oder Food-Truck-Kooperationen im Gebäude. Auch verbessern immer öfter speziell für die jeweilige Immobilie entwickelte Apps die Nutzung des Objekts und der objektnahen Dienstleistungen. Sie bündeln für die jeweilige Büro- und Gewerbeimmobilie zugeschnitten digitale Dienste – von der Raumbuchung über Materialbeschaffung und Parksystem bis hin zu hausinternen Pinnwänden für Kommunikation und Austausch.



Dr. Dewi Schönbeck, Direktorin bei CSMM. Foto: Eva Jünger

– benötigt vor allem Flexibilität. In der Konsequenz setzen Architekten bei der Büroplanung verstärkt auf loftartige Grundrisse und Raumhöhen. Aktuelle Beispiele für solche Büroentwicklungen sind der „iCampus“ im Werksviertel, die „Bavaria Towers“ und das „Olympia Business Center“ der Bayern Projekt GmbH in München, „Spree One“ in Berlin, das „ONE“ in Frankfurt oder das „Alphabeta“ in London. Die Devise lautet: weg von Gebäuderiegeln, die primär für Büros in Zellenstruktur zugeschnitten sind, hin zu mehr Raumtiefe. Auch auf Festeinbauten wird bereits in der Planung so weit wie möglich verzichtet.

Lilla Lázár

Bewusster Mietermix und neue Betreibermodelle

Damit das Büro- und Arbeitsklima stimmt, nehmen Projektentwickler und Vermieter laut CSMM ebenso verstärkt Einfluss auf die Mieterzusammenstellung. „In der Nachbarschaft haben wir den Fall, dass der Vermieter keine geschlossenen Betriebskantinen zulässt, weil er eine offene Bürokultur im Gesamtkomplex haben möchte. Auch bei der Zusammensetzung der Mieter wurde so kuratiert, dass die Atmosphäre stimmt“, erläutert Schönbeck. Dadurch wiederum verändern sich Betreibermodelle. Der Vermieter von heute stellt nicht einfach nur Arbeitsflächen zur Verfügung, sondern entwickelt mit den Architekten für Zielgruppen komplette Immobilienkonzepte – er kreiert bestenfalls ganzheitliche Arbeitserfahrungen.

Office as a Service: Coworking definiert Sicht auf Räume neu

Die Coworking-Bewegung zählt laut Schönbeck zu den maßgeblichen Katalysatoren hybrider Immobilienkonzepte. Beim Coworking ist die Symbiose aus Lebens- und Arbeitswelt eine Triebfeder. „Space as a Service“ – also das flexible Angebot von Raumnutzung und anliegenden Dienstleistungen nach Bedarf

Weitere Informationen im Internet unter:
www.cs-mm.com