

Immobilien

DURCHSCHAUEN

Sie den Markt. Mit dem aktuellen
Geschäftsflächenbericht Frühjahr 2016.

www.ehl.at/marktberichte



Büroarchitektur

Schlafsofas und Ruheinseln



Im Campus der Erste Bank gibt es für zehn Mitarbeiter acht Schreibtische – und viele Sonderzonen, von der Sofalandschaft bis zu Inseln mit Pflanzen.

Beim Erste-Campus am Wiener Hauptbahnhof wurde im Hinblick auf Büroarchitektur viel richtig gemacht. Andere Unternehmen agieren da weit weniger mutig, sagt Architekt Chris Middleton.

WIEN. Bodentiefe Fenster, viel Licht, personalisierte Parkplätze und Sonnenliegen für die Pausen. Dazu ein schöner Ausblick und leise Hintergrundmusik.

Der britische Möbelanbieter Furniture at Work hat europaweit 2000 Angestellte gefragt, welche Kriterien ihr „ultimatives“ Büro erfüllen sollte – und diese Antworten bekommen. Der Erste-Campus am Wiener Hauptbahnhof, nach eigenen Aussagen die modernste Konzernzentrale Österreichs, erfüllt zwar nicht alle diese Kriterien, aber doch einige. Es gibt einen Garten mit Bäumen, Bänken und WLAN auf dem Dach und ein Atrium mit Sitzcken im Erdgeschoß. Das Open-Space-Konzept, also Büros ohne Trennwände und Türen, zieht sich bis in die Vorstandsetage.

Das innenarchitektonische Konzept stammt vom Berliner Architekturbüro Kinzo, das Start-up-Büros genauso eine individuelle Handschrift verpasst wie Konzernen. „Wir haben eine andere Herangehensweise in der angestaubten Welt der Büroarchitektur. Da wird viel den Möbelherstellern überlassen, die vor

allem darauf bedacht sind, ihre eigenen Produkte einzusetzen“, sagt Chris Middleton, der mit Karim El-Ishmawi und Martin Jacobs das Büro betreibt.

Radikale Lösungen

Für 08/15-Lösungen ist Kinzo nicht zu haben, radikale Lösungen sind eher der Anspruch. „Inwieweit es tatsächlich radikal werden darf, ist je nach Auftraggeber unterschiedlich. Am Ende muss das Design zur Unternehmenskultur passen. Es gibt Unternehmen, die wollen einen Kulturwandel über die Innenarchitektur erreichen. Das funktioniert nicht.



Wenn die Stimmung unter den Mitarbeitern schlecht ist, kann man das auch nicht durch schöne Möbel ändern.

Chris Middleton
Kinzo Berlin

Wenn die Stimmung unter den Mitarbeitern schlecht ist, kann man das auch nicht durch schöne Möbel ändern“, sagt Middleton.

Ob Büros mit 20 Arbeitsplätzen oder 4000 gestaltet werden, mache keinen Unterschied. „Kleinere Büros haben den Vorteil, dass man individuell arbeiten und auf persönliche Vorlieben eingehen kann. Ansonsten muss eher der Mainstream bedient werden“, sagt Middleton. Egal, wie groß oder klein das Büro ist, als Faustformel gilt: Es muss öffentliche und private Nischen geben. „In einer Stadt gibt es auch die Haupt- und Nebenstraßen und das kleine Eckcafé.“ Nur dadurch wird auch die weitverbreitete Angst vor dem lauten Großraumbüro genommen. „Ein Großraumbüro funktioniert dann nicht, wenn es überfüllt ist und es keine Rückzugsmöglichkeiten gibt.“

Tatsächlich sitzen in der Regel nur die Hälfte der Mitarbeiter regelmäßig an ihren Schreibtischen. Beim Erste-Campus gibt es für zehn Mitarbeiter acht Schreibtische – und jede Menge Sonderzonen, von der Sofalandschaft bis zu Inseln mit Pflanzen.

Generell hält Middleton 90 Prozent der Büros für eine Katastrophe, vor allem aufgrund der Überfüllung. Um so wichtiger sei es, Räume zu schaffen, die flexibel genutzt werden können. Geschlossene Räume, die nur einzel-

nen Mitarbeitern vorbehalten sind, lehnt er ab. „Flächen dürfen nicht absterben, weil sie nur einer Funktion gewidmet sind“, sagt Middleton, der gegen ein geschlossenes Chefbüro nichts einzuwenden hat. Vorausgesetzt, der beispielsweise darin stehende Konferenztisch kann auch von anderen genutzt werden.

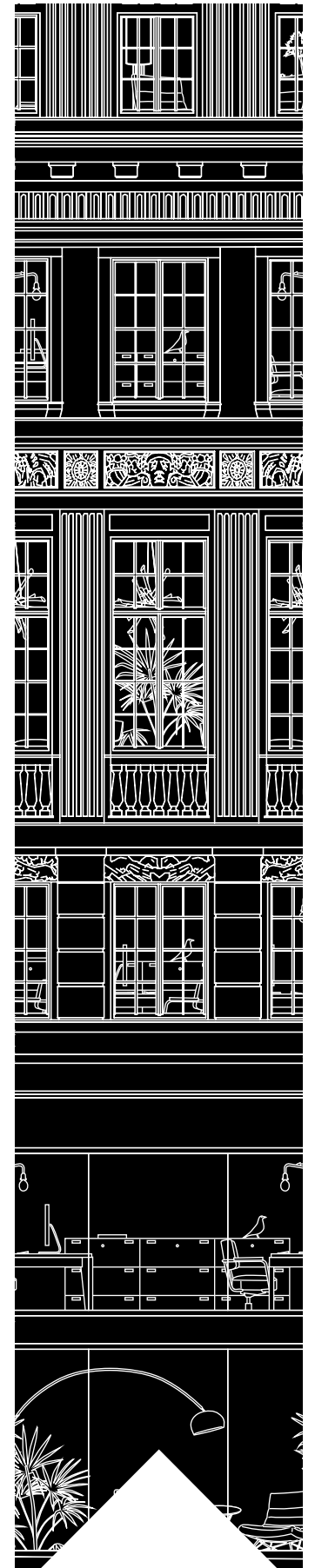
Rutschen und Budgetfragen

Eine Rutsche wie in den Büros von Microsoft braucht es laut Middleton nicht, um die Produktivität zu heben. „Wir betrachten das mit Skepsis. Das hat was von Kulissenbau“, sagt Middleton. Auch das maßgeschneiderte Büro ist nicht zwingend notwendig, zumal das auch eine Budgetfrage ist. Viel wichtiger sei es, dass die Werte des Unternehmens – etwa Offenheit – umgesetzt werden. Langfristig wird das klassische Büro ohnehin eine andere Funktion übernehmen, sich zu einem Treffpunkt wandeln, wo Teamarbeit ermöglicht wird. Und weit öfter als heute wird es Nepp-Rooms geben, glaubt der Experte. Für das Berliner Start-up SoundCloud mit 180 Mitarbeitern wurde so ein Schlafraum mit Sofas eingerichtet, und er wird auch genutzt. „Bei der Erste Bank würde das jetzt vielleicht noch nicht funktionieren“, sagt Middleton schmunzelnd.

KATHRIN GULNERITS
kathrin.gulnerits@wirtschaftsblatt.at



Das Berliner Architekturbüro Kinzo hat dem Start-up SoundCloud (r.) genauso eine individuelle Bürohandschrift verpasst wie dem Sportartikelhersteller Adidas.



GOLDENES QUARTIER
VIENNA

BÜROS IN EINMALIGER LAGE

TUCLAUBEN | SEITZERGASSE

Hier finden Sie ein Büro, das ganz auf Ihre persönlichen Bedürfnisse zugeschnitten ist. Einen Arbeitsplatz zum Wohlfühlen im repräsentativen Ambiente, der exklusiv und mit modernster Technik ausgestattet ist. In bester Innenstadtlage Wiens mit optimaler Verkehrsanbindung und hervorragender Infrastruktur.

Ihr Kontakt:
Mario Stöckel
T: 05 9998 9990
vermietung@signa.at

www.goldenesquartier.com/working