



# Flexibilität ist Trumpf

**Büros.** Die Arbeitswelten verändern sich, und damit auch die Ansprüche der Nutzer an die Büroimmobilien. Bauherren legen daher viel Wert auf größtmögliche Flexibilität.

VON URSULA RISCHANEK

Die Arbeitswelt ist im Umbruch: zeitliche und lokale Flexibilität, moderne Führungsstile mit flachen Hierarchien und mehr Eigenverantwortung der Mitarbeiter sind Trends, die nicht nur die Arbeit per se, sondern gerade im Bürobereich auch die dafür notwendigen Räumlichkeiten verändern. Einzelzellen mit Schreibtisch, Computer und Bildschirm, Schrank und Regalen gehören immer öfter der Vergangenheit an. Selbst in den Führungsetagen wird immer öfter auf das klassische Chefbüro mit Mahagonischreibtisch und anderen Statussymbolen verzichtet. Zunehmend gefragt sind statt dessen offene Raumstrukturen mit Zonen für Teamwork sowie für konzentriertes Arbeiten. Meeting- und Loungebereiche zum informellen Austausch stehen auf der Wunschliste von Mietern ebenfalls ganz oben.

## Teilen und anpassen

Dazu kommt, dass nicht mehr zwingend für jeden Mitarbeiter ein Schreibtisch zur Verfügung steht – gerade Unternehmen mit vielen im Außendienst Tätigen sind zum Konzept des Desksharings übergegangen. Apropos Schreibtisch: Weil Smartphone, Notebook und Tablet mittlerweile zur Standardausrüstung der Mitarbeiter gehören und wenig Platz benötigen, ist

## AUF EINEN BLICK

Nachdem im Vorjahr rund 256.000 Quadratmeter Bürofläche fertig gestellt wurde, werden es heuer nur rund 40.700 Quadratmeter sein. Dazu gehören neben dem Silo Plus und dem Inno Plaza unter anderem noch das Hoho sowie der zweite Bauteil des Technologiezentrums Aspern. 2020 allerdings wird die Neubauleistung wieder bei rund 123.500 Quadratmetern liegen. Konzeptuell bieten die neuen Gebäude viele Möglichkeiten für räumliche Veränderungen, um im Laufe der Zeit **verschiedenen Anforderungen** gerecht werden zu können. Nachhaltigkeit zeigt sich auch in den verwendeten Materialien und Energiesystemen.

dieser kleiner geworden. Weil die zur Verfügung stehende Fläche immer effizienter genutzt wird, werden auch die Büros kleiner: Wurden früher pro Mitarbeiter durchschnittlich 20 Quadratmeter Fläche angemietet, sind es heute meist nur noch 17 bis 18 Quadratmeter. Deutlich zugenommen hat hingegen das Verhältnis der Arbeitsfläche zu Gemeinschaftsflächen: Entfielen früher auf Erstere 80 Prozent der Räumlichkeiten und auf Zweitere nur 20 Prozent, so sind es bei den modernen Bürokonzepten 50:50.

Immobilienentwickler und Architekten reagieren auf die sich wandelnden Bedürfnisse der Mieter mit höchstmöglicher Flexibilität der Grundrisse. Diese wurde beispielsweise beim Bürogebäude Silo plus, das von der Erste Group Immorent und der Strabag Real Estate (SRE) in Wien Liesing errichtet wird, großgeschrieben. So kann jede Etage des Projektes, das über eine Gesamtfläche von rund 11.000 Quadratmetern verfügt, in vier Abschnitte geteilt werden. „Damit wurde es möglich, dass wir verschiedene Größen, von rund 320 bis knapp 1600 Quadratmeter, anbieten können“, sagt Maria Spalt, bei der Immorent für die Vermarktung des Gebäudes zuständig. Dadurch seien sämtliche Varianten vom Open-Space- bis zum Einzelbüro möglich. Das Erfolgsrezept dafür sind die effiziente Erschließung des Gebäudes sowie relativ kleine Allgemeinflächen. „In der Regel machen diese zwischen 4,5 und zehn Prozent der Fläche aus. Bei uns sind es fünf Prozent“, erklärt Spalt.

## Grün gewinnt

Auch die S+B-Gruppe sowie die List Group, die in Wien Meidling gemeinsam das Inno Plaza realisieren, haben Wert darauf gelegt, dass die rund 17.000 Quadratmeter Nutzfläche möglichst kleinteilig vermietet werden können. „Wichtig dafür war die optimale Positionierung der Stiegenhäuser“, erklärt Clemens Liedermann, der für die Ausführung des von Architekt Franz Riedl geplanten Gebäudes zuständig war. Ein anderer Faktor,



Neue Bürolandschaften: Inno Plaza (oben), Silo Plus (unten). [S+B Group, Erste Group Immorent/brick]

der Mietern immer wichtiger wird, ist das Thema Nachhaltigkeit. „Vor allem dann, wenn es um die Betriebskosten geht“, weiß Spalt. Geothermie im Keller und Fotovoltaikanlagen auf dem Dach ermöglichen beim mit ÖGNI-Gold-zertifizierten Silo Plus eine effiziente und umweltschonende Nutzung von Ressourcen. Und damit Betriebskosten von 2,80 Euro pro Quadratmeter. „Diese gehören zu den niedrigsten in Wien“, freut sich Spalt. Fotovoltaik sowie ein Fernwärmeanschluss sorgen auch beim Inno Plaza, das Liedermann zufolge nach dem US-Gebäudebewertungssystem LEED zertifiziert wurde, für Nachhaltigkeit.

Beide registrieren darüber hinaus aber noch einen Trend, nämlich den Wohlfühlfaktor. „Dieser wird immer wichtiger“, sagt Spalt. Zwar ist der Mieter selbst für die Gestaltung „seines“ Büros zuständig, „aber wir können mit einem

guten Raumklima und einer optimalen Belichtung sehr wohl einen Beitrag dazu leisten“, sagt sie. Letztere wird im Silo Plus, bei dem vor Kurzem die Dachgleiche gefeiert wurde, dank lichter Raumhöhen von nahezu drei Metern in den Regelgeschossen ermöglicht. Zum Luftschnappen und zur Erholung laden unterschiedlich angelegte, grüne Freiräume an – schließlich ist der Silo Plus gemeinsam mit dem bereits fertig gestellten Silo One und dem geplanten Silo Next in eine campusartige Struktur eingebettet. Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind weitere Assets, auf die Mieter den beiden Experten zufolge nicht mehr verzichten wollen. „Die Zeiten, in denen ein Bürogebäude ohne Infrastruktur und Wohlfühlfaktor auf die grüne Wiese gestellt werden konnte, sind definitiv vorbei“, heißt es unisono.