

HYBRID-MODELL WIRD BÜROALLTAG

► HYBRIDES ARBEITEN: DAS ORTSUNABHÄNGIGE ARBEITSMODELL

Es gibt einen klaren Trend zur hybriden Arbeitsweise im Büro, dem Homeoffice und mobiler Arbeit an dritten Orten (z. B. von unterwegs, im Coworking-Space oder im Café). Für die Arbeit im Büro gilt als Modell der Zukunft das Desk-Sharing. Dabei haben die Mitarbeitenden keine fest zugeteilten Arbeitsplätze mehr, sondern freie Arbeitsplatzwahl. Dank zunehmender Bedeutung digitaler Technologien und wissensintensiver Tätigkeiten können immer mehr Beschäftigte ihre Arbeit ortsunabhängig und oftmals auch zeitunabhängig verrichten. In Zukunft wird es weniger wichtig sein, wo wir arbeiten, sondern wie wir arbeiten. Das hybride Arbeitsmodell fördert, dass die Mitarbeitenden dort arbeiten, wo sie ihre Arbeit am besten erledigen können. Menschen und Technologien verschmelzen und lassen so zu, respektive fordern ein, dass neue Prozesse eingeführt und neue Arbeitsmodelle entwickelt werden.

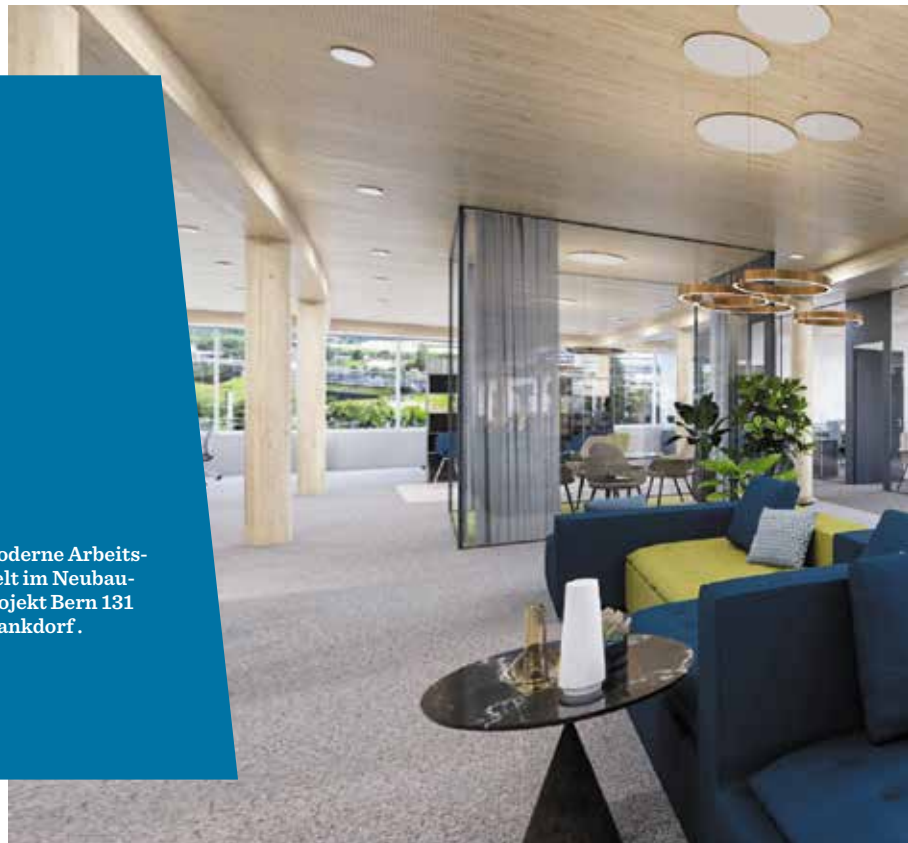
Die Transformation hin zum hybriden Arbeiten ist nicht zu unterschätzen. Der Change betrifft sämtliche Sphären eines Unternehmens, in erster Linie aber den Menschen in seiner Rolle im Unternehmen. Einerseits wird von Führungskräften Vertrauen in die Mitarbeitenden gefordert, damit die verlangte Arbeit unabhängig vom Arbeitsort in der geforderten Zeit mit der nötigen Qualität erledigt wird. Andererseits müssen die Mitarbeitenden noch selbstständiger arbeiten, als dass sie es heute bereits tun. Die Unternehmen werden gefordert sein, nebst der Strategie auch die Organisation und die Kultur weiterzuentwickeln. Die technischen Hilfsmittel, welche hybrides Arbeiten unterstützen, müssen teilweise erst noch entwickelt oder erfunden werden. Welcher Bildschirm in Kombination mit welcher Kamera und Software sich etablieren wird, wird die Zukunft zeigen.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE RAUMQUALITÄT

Mit dem ortsunabhängigen Arbeiten benötigen Unternehmen weniger fixe Arbeitsplätze. Diese fallen natürlich nicht komplett weg, weil das Büro eine wichtige Anlaufstelle für die Mitarbeitenden ist und dem Zugehörigkeitsgefühl zum Unternehmen dient. Die Gestaltung des Arbeitsplatzes wird sich jedoch verändern. Man könn-

BILD: DESIGNRAUM

Moderne Arbeitswelt im Neubau-projekt Bern 131 Wankdorf.



te meinen, dass zahlreiche Unternehmen diesen Trend begrüßen, weil sie so eine Vielzahl von Büroarbeitsplätzen aufheben und dadurch an Fläche einsparen könnten. Doch dies wäre eine rein wirtschaftliche Betrachtungsweise und berücksichtigt nicht die Bedürfnisse der Mitarbeitenden. Die Diskussion sollte stärker mit Blick auf den erwünschten Output geführt werden. Büroräume müssen nach dem Arbeitsbedarf der Mitarbeitenden konzipiert werden, damit sie sich einerseits wohlfühlen und andererseits ihre bestmögliche Leistung erbringen können.

AUSWIRKUNGEN FÜR DIE MITARBEITENDEN

Vom 18. Januar bis 26. Juni 2021 galt in der Schweiz die «Homeoffice-Pflicht». Seit dem 20. Dezember 2021 ist dies erneut der Fall. Die Autoren haben im eigenen beruflichen Umfeld nachgefragt, was denn im Homeoffice vermisst werde. Am meisten wurden die Arbeitskollegen, informelle Kontakte, Kaffeepausen oder Zwischengespräche genannt. Zu den positiven Rück-

Die Arbeitswelt befindet sich im Umbruch und stellt neue Bedürfnisse an die Ausgestaltung von Arbeitsräumen. Nicht die Anzahl Quadratmeter, sondern die Qualität der angebotenen Fläche wird künftig noch stärker im Fokus stehen.

TEXT – MICHAEL FRIEDLI UND PATRICK UGOLINI*



BEDÜRFNISSE AN ARBEITS-PLATZ UND RÄUMLICHKEITEN

Ein moderner Arbeitsplatz sollte Räume und Strukturen bereitstellen, welche die Interaktion und Kollaboration ermöglichen. Das sind wichtige Arbeitsbestandteile für die Mitarbeitenden. Zur Unterstützung der Smart-Working-Kultur werden neue Technologien, passende Regelungen, Unterstützung durch Führungskräfte und Beteiligung der Mitarbeitenden wichtig sein. Dazu helfen moderne Arbeitswelten wie z. B. Open-Workspaces, Lab- und Ruhe- und Begegnungszonen. Für konzentrierte Schreib- oder Routinearbeiten sind das Homeoffice oder Rückzugsräume ideale Orte, während sich für Besprechungen und Kreativmeetings eher Teamräume empfehlen. Informelle Austausche können beispielsweise in einem Open-Workspace erfolgen.

Ob künftig weniger Quadratmeter nachgefragt werden, ist nicht die Frage, welche sich Bewirtschaftungsunternehmen und Hauseigentümer stellen sollten. Vielmehr muss die Frage gestellt werden, wie künftig Büroflächen genutzt werden. Es wird sich

um die Flächenqualität und nicht mehr nur um die Quadratmeterzahl handeln. Die Unternehmen werden Räume für kreatives Arbeiten, Besprechungsräume für Teammeetings und einige wenige Rückzugsräume für konzentriertes Arbeiten nachfragen. Weiter werden die Suchenden das Augenmerk auf die Verkehrs- und Aufenthaltsflächen legen, denn künftig wird das Büro ein Ort der Begegnung und des Austausches sein. Um diese zahlreichen Bedürfnisse abzudecken, werden flexible Bürosysteme wie verschiebbare Arbeitsplätze oder Trennwände zum Einsatz kommen. Diese Arbeitsplätze gilt es auch nach der Coronapandemie auf eine mögliche nächste Pandemie auszurichten. Es bedarf eines Hygienekonzepts mit einfach zu reinigenden Oberflächen und genügend Abstand zwischen den Arbeitsplätzen.

Bewirtschaftende von Büroflächen müssen ihre Gebäude besser kennen denn je. Sie müssen wissen, welche Wände tragend sind, um zu wissen, ob sie auf Kundenwünsche entsprechend reagieren können oder ob sich ein anderes Objekt dafür besser eignen würde. Auch sollten sie sich vom Gedanken lösen, dass nur eine Nutzung je Mietobjekt stattfinden kann. Flexibilität wird zentraler werden. Heute ist es gang und gäbe, dass in einem Café ein Coworking-Space eingerichtet ist – aber wie sieht

es morgen aus? Gibt es z. B. im Büro ausserhalb der Arbeitszeit einen Yoga-Kurs? In solchen hybriden Gebäuden könnten die Flächen mehrfach genutzt werden. Die Attraktivität und entsprechend die Zahlungsbereitschaft seitens Mieterschaft würde sich erhöhen. Diesen Trend gilt es, aufzunehmen und Um- und Neubauten darauf auszurichten.

VERÄNDERTES MINDSET

Der Wertewandel ist real, und so sorgt New Work immer stärker dafür, dass sich das Mindset von Unternehmen verändert und in neue Arbeitsformen investiert wird. Auch wenn zumeist Start-ups Vorreiter dieser Entwicklung sind, so folgen immer mehr Unternehmen mit ihrer Unternehmenskultur einer New-Work-Philosophie. Das hybride Arbeitsmodell wird sich also weiter ausbreiten. Die Unternehmen tun gut daran, sich mit diesem Trend auseinanderzusetzen und sich zu überlegen, in welchen Bereichen sie dieses ermöglichen können und wollen. Wer als Arbeitgeberin oder Arbeitgeber attraktiv sein will und auch künftig die besten Mitarbeitenden für sich gewinnen will, muss moderne Arbeitsmodelle bieten können. Dies bedingt aber auch, dass eine entsprechende Kultur geschaffen wird, wo agile Arbeitsmethoden, Vertrauen und Eigenverantwortung eine zentrale Rolle spielen. Als Anbieterin von Büroflächen wird sich die Von Graffenried AG Liegenschaften verstärkt mit Trends im Allgemeinen und im Speziellen mit dem Trend New Work auseinandersetzen. Die sich wandelnden Bedürfnisse der Mieter rücken ins Zentrum, um auch künftig erfolgreich Büroflächen vermarkten zu können. ■



*MICHAEL FRIEDLI

Der Autor ist Leiter Bewirtschaftung bei der Von Graffenried AG Liegenschaften und Teilnehmer des Executive MBA an der Hochschule Luzern.



*PATRICK UGOLINI

Der Autor ist Leiter Stv. Region Mittelland-Oberwallis bei der Post CH Netz AG und Teilnehmer des Executive MBA an der Hochschule Luzern.