

HYBRIDES ARBEITEN LIEGT IM TREND

Wie beliebt ist das Homeoffice? Drei Arbeitstypen identifiziert das Steiner Office-Barometer: Arbeiten im Office bevorzugen 33%, ein hybrides Arbeitsmodell wünschen sich 42% und mehrheitlich im Homeoffice tätig sein, würden gerne 25% der Befragten. **TEXT – RED.**



Inspirierende Arbeitsumgebungen, die sowohl Raum für konzentriertes Arbeiten als auch für den kollaborativen Austausch zwischen den Mitarbeitenden bieten, liegen gemäss Steiner Office-Barometer im Trend. **BILD: STEINER AG**

► VERÄNDERTE WOHSITUATIONEN

Arbeiten von zu Hause aus hat sich nach Aufhebung der Homeoffice-Pflicht bei vielen als Arbeitsform etabliert. Wo Homeoffice möglich ist (bei 60% der Befragten), arbeiten derzeit rund drei Viertel zumindest teilweise im Homeoffice. Diese Entwicklung widerspiegelt sich in veränderten Wohnsituationen: Gut ein Viertel der Befragten, bei denen Homeoffice theoretisch möglich wäre, ist im vergangenen Jahr umgezogen oder plant einen Umzug. Davon geben 42% an, dass die Arbeitssituation diesen Entscheid beeinflusst. In der Arbeitsplatzgestaltung erwartet rund ein Viertel (27%) Anpassungen. 66% wünschen sich gesonderte Räumlichkeiten für konzentriertes Arbeiten. Einzelbüros, die bei Bedarf genutzt werden können, sind bei 64% der Befragten hoch im Kurs.

DAS BESTE AUS BEIDEN WELTEN

Homeoffice ist zwar ein grosses Bedürfnis. Dennoch kommt ein überwiegendes Arbeiten von zu Hause aus nur für die wenigsten in Frage (25%). Die zentrale Lage des Arbeitsplatzes mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr bleibt gemäss der bevölkerungsrepräsentativen Umfrage für 74% der Befragten weiterhin sehr wichtig, auch wenn sie nicht täglich pendeln. Viele Arbeitnehmende wollen somit das Beste aus beiden Welten: die Freiheit des Homeoffice, aber trotzdem weiterhin das vertraute Umfeld im Büro. Die Herausforderung für die Unternehmen liegt künftig nicht mehr darin, den Arbeitnehmenden Home-

BÜRO- PLANUNG

Seit dem Siegeszug des Personal Computers hat kein einzelnes Ereignis die Office-Landschaft so stark verändert wie die Covid-19-Pandemie, lautet eine Kernaussage der aktuellen Studie «OH!FFICE» vom GDI Gottlieb Duttweiler Institute. Die massiven Verlagerungen von Erwerbsarbeit (mehr Homeoffice, weniger Business-Travel) werden weit über das Ende der Pandemie hinaus zu einer Auflösung der

Bindung der Erwerbstätigkeit an einen einzigen Ort führen. Dadurch verliert das traditionelle Büro nicht seine Existenzberechtigung, sondern verändert seine Funktion. Es soll weniger als bisher auf Konzentration und Kommunikation fokussieren, das kann in Remote- oder Homeoffices genauso gut oder sogar besser erreicht werden, sondern vor allem Aktion und Interaktion ermöglichen. Für Brainstormings,

Teamwork, gemeinschaftliche kreative Prozesse aller Art ist ein physisches Zusammentreffen in einem zentralen Büro weiterhin erste Wahl. Wenn Büroarbeit einen deutlich geringeren Anteil der gesamten Arbeitszeit einnimmt, dürften Büroflächen in Zukunft in deutlich grösserem Ausmass mit anderen Unternehmen geteilt werden. Das gilt insbesondere für Sonderflächen wie Meeting- und Veranstaltungsräume.



office grundsätzlich zu ermöglichen, sondern darin, ein Homeoffice-Pensum zu definieren, das die Zufriedenheit der Mitarbeitenden stärkt und die Arbeitsqualität fördert. Zudem muss das Arbeitsumfeld so gestaltet werden, dass in den Unternehmen konzentriert gearbeitet werden kann – auch wenn gleichzeitig die Anforderungen bezüglich Austausch gross sind. Was bedeuten diese Entwicklungen für den Bau von neuen Büro- und Geschäftshäusern?

FLEXIBEL UND VERNETZT IN DIE ZUKUNFT

Die Steiner AG bietet im Büro- und Gewerbebereich bereits heute kreative Lösungen und massgeschneiderte Antworten auf die Anforderungen der Zukunft. So hat der führende Immobiliendienstleister beispielsweise das nachhaltige und mehrdimensionale Konzept Manufakt entwickelt, das nebst modular nutzbaren Räumlichkeiten ein Angebot an geteilten und nach Bedarf benötigten Sitzungszimmern, Flex Offices und Begegnungszonen bietet. Das «Manufakt8048» in Zürich Altstetten – das erste Gebäude nach diesem Konzept – konnte im Sommer 2021 nach rund anderthalbjähriger Bauzeit feierlich eröffnet werden. Grosszügige und offene Erschliessungszonen über Laubengänge fördern hier zufällige Begegnungen

und den Austausch der Mitarbeitenden und der Firmen untereinander. Die sechs Geschosse des Gebäudes lassen sich flexibel unterteilen und die Flächen von den eingemieteten Firmen individuell gestalten. Die bis zu 4,5 m hohen Räume können so ganz nach Bedarf in Produktions- und Büroflächen, Labors oder Showrooms verwandelt werden. Auch zusätzlich gewünschte Ausbauten lassen sich realisieren oder die Flächen entsprechend den individuellen Wünschen zuschneiden. Je nach Anforderung bieten die Räume Platz für 200 bis 500 Arbeitsplätze.

GEWERBE- UND BÜROGEBÄUDE WIRD ZUR COMMUNITY

Das Konzept Manufakt ist mehrdimensional angelegt. Die Steiner AG legt Wert darauf, ein vorausschauendes Konzept bieten zu können, das aktuellen, aber auch zukünftigen Anforderungen und Erwartungen an Gewerbe- und Bürogebäude gerecht werden kann. Hier spielen die Shared Spaces, die allen Mietern zur Verfügung stehen, eine wichtige Rolle. Die Mieter haben die Möglichkeit, Räume und Angebote ausserhalb ihrer eigentlichen Mietfläche zu nutzen. Gemeinsame Meetingräume, temporäre Arbeitsplätze, Begegnungszonen, ein digitaler Front-Desk für alle Mieter oder auch Verpflegungsangebote stehen zur Verfügung. Damit sinken die direkten Raum- und die Betriebskosten, da diese Zusatznutzungen nach Bedarf dazu gemietet werden können.

«Manufakt» spricht vor allem preisleistungsbewusste Mieter an, die effiziente, hochfunktionale und gut belichtete Arbeitsflächen in robuster Materialisierung suchen. Und die dabei die angebotenen Zusatzräume und Dienstleistungen sowie das offene und kommunikative Konzept des Gebäudes als Chance zur Vernetzung schätzen. «Manufakt» soll schon bald in weiteren zentrumsnahen Gewerbegebieten in der Schweiz zum Einsatz kommen. Die Vernetzung und der Austausch innerhalb des Gebäudes und auch unter den verschiedenen «Manufakt»-Standorten soll schweizweit durch ein aktives Community-Management systematisch gefördert werden und so die kuratierte Vernetzung, welche bereits durch die Gebäudestruktur ermöglicht wird, ergänzen. ■

