— Beitrag PANDION AG —

Das Büro als Lebensraum

Das Home Office wird bleiben – zugleich sind Büros gefragt, in denen man sich wie zuhause fühlt. Der Immobilienentwickler PANDION verspricht dies mit seinem Konzept OFFICEHOME.

Kugelschreiber zusammenbauen, Produkte testen, Umfragen durchführen – es gibt sie noch, die gute alte Heimarbeit. Doch wer heute davon spricht, von zuhause aus zu arbeiten, dürfte meist etwas ganz anderes meinen: nämlich das Home Office. Vermeintlicher Sehnsuchtsort nicht nur der Millennials und Post-Millennials, steht der Begriff seit Jahren für eine neue Arbeitswelt, in der es zwar noch irgendwo ein Büro gibt, Mitarbeitende aber nach Lust und Laune ihre Aufgaben auch am heimischen Schreibtisch verrichten können. Die Grenzen zwischen „daheim sein“ und „Arbeiten“ verschwimmen.

Doch während der Pandemie zeigen sich auch die Nachteile des Modells. Nicht alle haben ein eigenes Arbeitszimmer, in dem sich ungestört werkeln lässt. Vielen fehlt der Austausch mit Kolleginnen und Kollegen. Und nicht jedem gefällt die fehlende Trennung von Arbeit und Privatleben. Das Büro wollen die meisten als Arbeitsort zwar nicht missen. Was aber bleibt, ist der Wunsch nach räumlich und zeitlich flexiblem Arbeiten in einer Umgebung, die individuelle Ansprüche erfüllt – und ein Gefühl der Heimat vermittelt.

KLASSISCHER ARBEITSPLATZ HAT AUSGEDIENT

Unternehmen stellt das vor große Herausforderungen. Das fängt schon beim Flächenbedarf an. Zu Beginn der Pandemie freute viele die Aussicht, ihre Büroflächen verkleinern zu können, durch ausgeklügelte Rotationspläne zwischen Home Office und Präsenztagen. Das funktioniert aber nicht, wenn die beliebtesten Home Office-Tage Montag und Freitag sind und die Angestellten sich die Home Office-Tage nicht vorschreiben lassen. Um Büros werden Organisationen auch in Zukunft nicht herumkommen. Doch der klassische Arbeitsplatz hat ausgedient, und es reicht nicht, einen Kicker, Sitzsäcke und eine blitzende Espressomaschine bereitzustellen, um die Mitarbeitenden ins Büro zu bekommen.

Was also tun? „Unternehmen müssen ihren Angestellten Lust machen, ins Büro zu fahren“, sagt Mathias Groß, Niederlassungsleiter von PANDION in Berlin. „Das Büro muss als Lebensraum empfunden werden, als Ort des Austausches, aber auch als Ort, der je nach anstehender Aufgabe die Arbeitsumgebung bietet, die gerade gebraucht wird.“ Diesen Anspruch setzt PANDION bei der Entwicklung neuer Bürogebäude in ganz Deutschland um und stellt dies unter das Leitbild „PANDION OFFICEHOME“.

Kicker, Sitzsack und Espressomaschine locken Angestellte nicht mehr ins Büro. Das Büro der Zukunft braucht attraktive Arbeitsorte für jeden Bedarf.

ARBEITSORTE FÜR JEDEN ANLASS

Vier Kernwerte zählt Groß auf, die dieses Leitbild bestimmen. Da ist zunächst die Einzigartigkeit der Architektur. „Ungewöhnliche und spektakuläre Gebäude machen einen Arbeitsort attraktiv.“ Einzigartigkeit bedeute aber auch, Nachhaltigkeit neu zu definieren. „Unsere Gebäude sind auf maximale Flexibilität angelegt. Das heißt, Grundrisse und Ausstattung können sich in den nächsten 50 oder 60 Jahren den wandelnden Anforderungen der Mieter anpassen“, betont Groß. Zum zweiten legt PANDION großen Wert auf den Standort – der müsse sich durch gute Anbindung, kurze Wege und ein attraktives und inspirierendes Umfeld auszeichnen. Ganz entscheidend ist der dritte Punkt – der Workspace selbst. „Wichtig ist nicht die Anzahl der Schreibtische. Entscheidend ist die Anzahl der Arbeitsorte innerhalb des Büros, an denen über den Tag verteilt verschiedenen Aufgaben nachgegangen werden kann.“ Die Büros, die PANDION bereitstellt, bieten deshalb Orte für das ungestörte Telefonieren, für das konzentrierte Arbeiten, aber auch für Projektgruppen oder Konferenzen. Nicht zu vergessen Punkt vier – der Komfort, der sich über das Design des Workspaces ausdrückt. „Die Innenarchitektur ist extrem wichtig“, sagt Groß. „Mitarbeitende sollten sich in einem Umfeld zu bewegen, das einem 5-Sterne-Hotel gleicht“, betont er. An Möblierung und Ausstattung sollten höchste Ansprüche gestellt werden. Man mag so weit gehen, darin auch einen Beitrag zur Demokratisierung der Arbeitswelt zu sehen – und zur Wertschätzung jedes und jeder einzelnen. Wer seine Angestellten ins Büro holen will, kann das eben auch über eine exzellente Ausstattung tun, die zuhause nicht jeder zur Verfügung hat. PANDION löst das auf Wunsch für seine Mieter über die Zusammenarbeit mit namhaften Innendesignern, die vom Eingangsbereich bis zum individuellen Arbeitsplatz für eine hochwertige und einzigartige Umgebung sorgen – und für die Angestellten zugleich eine Atmosphäre schaffen, in der sie sich zu Hause fühlen.

Beispielhaft für das PANDION OFFICEHOME-Konzept ist der Ostkreuz Campus in Berlin. Der nahegelegene Bahnhof Ostkreuz ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt für die Hauptstadt. Im umliegenden Kiez mischen sich Gewerbe, Mietshäuser aus der Gründerzeit und Plattenbauten, der Osthafen lockt mit seinem kulturellen Angebot und die Rummelsburger Bucht mit ihren Townhouses-Siedlungen ist gleich um die Ecke. Hier, auf einem Gelände, das vor 140 Jahren als Standort des kaiserlichen Fuhrparks diente, entstehen in den nächsten Jahren drei neue Bürogebäude, die einmal Arbeitsplatz für 3.000 Menschen sein werden.

ANBINDUNG AN DEN KIEZ

„Die Gebäude erlauben eine extrem flexible Aufteilung der Büroflächen, ganz nach den Bedürfnissen der Mieter“, sagt Groß. Und sie beziehen den Außenraum mit ein. „Angestellte möchten ins Freie treten können – zum Arbeiten, für Meetings oder um kurz Luft zu schnappen.“ PANDION OFFICEHOME umfasst deshalb auch Loggien, Dachterrassen und Freiflächen in den Höfen. Zum Gebäude gehören auch ein Foodcourt, ein Café und kleinere Gewerbeeinheiten. Drei bis vier Prozent dieser Gewerbeflächen sind dabei im Mietpreis reduziert. Unter dem Namen „Space 4 Ideas“ können sich hier zum Beispiel gemeinnützige Träger ansiedeln, die sich die üblichen Gewerbemieten nicht leisten können. „Auch das ist unser Beitrag, den Ostkreuz Campus in den gewachsenen Kiez zu integrieren“, betont Groß. Und das Gelände den historischen Entwicklungen anzupassen. Zu Ostzeiten diente das Gelände als Taxidepot, bis vor kurzem befand sich dort unter anderem ein Autohändler. „Jetzt werden dort aber Bürogebäude gebraucht – mit dem Ostkreuz Campus passen wir die Geländenutzung an die aktuellen Bedürfnisse an und bieten der wachsenden Zahl der Berliner Unternehmen Büros, in denen sich ihre Mitarbeitenden zuhause fühlen.“

https://officehome.de/ostkreuz-campus