

Comeback des Zellenbüros? Neue Büroformen haben auch Folgen für das Facility Management. Mit der Weiterentwicklung des Zellenbüros wird ein wirtschaftliches und nachhaltiges Bürogebäude mit hoher Nutzungs- und Arbeitsplatzqualität möglich – und von Mitarbeitenden sogar eher akzeptiert.

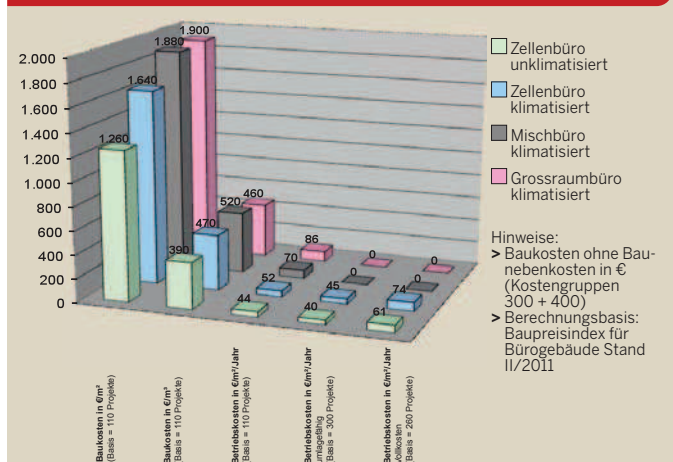
VON PAUL J. FRANKE*

Aktuelle wissenschaftliche Untersuchungen und Studien lassen erhebliche Zweifel an der Mitarbeiterorientierung, Effizienz und Nachhaltigkeit neuer Büroformen aufkommen. So wies die «Schweizerische Befragung in Büros» (SBiB-Studie 2009/2010) nach, dass Personen, die in kleinen Büros arbeiten, generell zufriedener mit ihrer Arbeit sind als Personen in grossen Büros. Das belegen auch Untersuchungen aus anderen Ländern. Aus arbeitsmedizinischer Sicht ist festzuhalten, dass die negativen Einflüsse auf die Psyche und Gesundheit (Licht, Luft und Lärm = sogenannte 3 Ls) der Mitarbeiter in grossflächigen Büroformen wie Open-Space-Büros (offener Raum) signifikant höher sind als in kleinen Büros (Zellen- oder Kombibürolösungen). Hinzu kommt, dass Mitarbeiter kaum in den Planungsprozess für ihre Büros einbezogen werden, ebenfalls absteigend zur Büroraumgrösse. Neben arbeitsmedizinischen Aspekten sind vier Kriterien für eine ganzheitliche Betrachtung massgebend, die im Folgenden kurz beleuchtet werden.

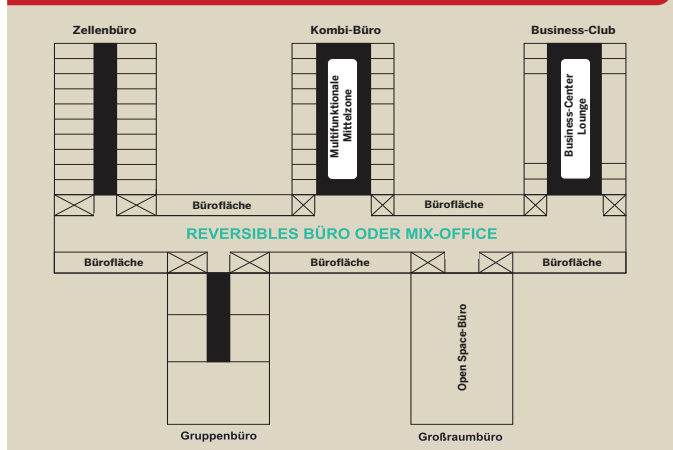
Arbeitsplatzqualität. Bei grossflächigen Büroformen, also Grossraumbüros bzw. Open-Space-Lösungen, gibt es enorme Arbeitsplatzqualitätsunterschiede zwischen Innenzonen mit wenig oder gar keinem Tageslicht/Umweltbezug und Aussenzonen an den Fassaden. Hinzu kommt, dass die Mehrzahl der Arbeitsplätze in den Innenzonen und nur ein geringer Anteil an den bevorzugten Aussenzonen untergebracht werden können. Bei Kombibüros, bestehend aus kleinen Einzeldenzellen und wenigen Doppelzimmern mit transparenten Flurwänden und gemeinsam zu nutzenden Mittel- bzw. Kommunikationszonen – vom Verfasser gerne als «Klosterarchitektur» in moderner Ausprägung bezeichnet –, ergeben sich ebenfalls grosse Qualitätsunterschiede zwischen den Büros an der Fassade und den Flächen in den Mittelzonen, vor allem bei späteren, nicht auszuschliessenden Nutzungsänderungen. Das gilt auch für weiterentwickelte Kombibüro-Lösungen wie Business-Clubs als Kombination aus reduzierten Einzelarbeitsbereichen und Teambüros mit Verzicht auf feste Arbeitsplatzzuweisungen. Bei Zellenbüros gibt es diese Qualitätsunterschiede nicht.

Arbeitsorganisation. Die angeblichen Vorteile in grossflächigen Bürolösungen bei Anpassungen der Belegung durch Organisationsänderungen sind nur bedingt vorhanden, da Nutzungs- und Belegungsänderungen auch die angrenzenden

BAU- UND BETRIEBSKOSTEN FÜR BÜROGEBÄUDE



DAS REVERSIBLE BÜRO ODER MIX-OFFICE



Bereiche tangieren und diese somit unmittelbar betroffen sind. Die Kommunikation hingegen ist einfach, wird aber mit den zuvor bereits beschriebenen Nachteilen erkauft.

Bei Kombibüro-Lösungen und traditionellen Zellenbüros mit unterschiedlich grossen Räumen ist die Nutzungsflexibilität erheblich eingeschränkt. Die Kommunikation ist bei Kombibüros wegen der transparenten Flurwände und Kommunikationszonen im Mittelbereich besser als bei traditionellen Zellenbüros. Diese Nachteile können bei Zellenbüros durch eine Standardisierung nach dem «Plattform-Prinzip» und eine veränderte Raumgestaltung erheblich reduziert bzw. sogar vermieden werden.

Fortsetzung Seite 34

Flächeneffizienz. Belegungsverdichtungen, Belegungsveränderungen und Desksharing-Modelle sind grundsätzlich in allen Büroformen möglich. Die Höhe der Belegungsverdichtung ist nicht – wie vielfach behauptet – abhängig von der Grösse des Büroraums. Bei konventionellen Büroformen ist lediglich der zusätzliche Konstruktionsflächenanteil für Zwischen- und Flurwände etwas höher, der jedoch durch notwendige Raumgliederungssysteme in grossflächigen Büroformen fast kompensiert wird. Mit anderen Worten: In Grossraumbüros oder Open-Space-Büros können nicht mehr Arbeitsplätze untergebracht werden als in konventionellen Zellenbüros.

Kombibüros und Business-Clubs bedingen eine etwa 2 m höhere Gebäudetiefe als Zellenbüros und führen somit zu einem höheren Verkehrsflächenbedarf und somit zu ungünstigeren Nutz-/Nebenflächenverhältnissen.

Wirtschaftlichkeit. Die Bau- und Betriebskosten für grossflächige Büroformen wie Grossraumbüros bzw. Open-Space-Lösungen liegen deutlich höher als für Zellenbürolösungen, vor allem in nicht klimatisierter Form. Die geringe Büroraumtiefe erlaubt prinzipiell Tagesbelichtung und natürliche Belüftung. Kombibüros und Weiterentwicklungen davon sind ebenfalls teurer als Zellenbüros.

Mix-Office als zweckmässiges Konzept. Ableitend aus den vorgenannten Analysen wird als Lösung das **Reversible Büro oder Mix-Office** propagiert. Dieses Bürokonzept steht für keine eigene Raumart, sondern stellt die Vereinigung unterschiedlicher Büroformen nebeneinander in einem Bürogebäude dar. Dadurch ergibt sich fast zwangsläufig eine kammartige Baukörperform, die zudem einfach additiv ergänz- bzw. erweiterbar ist. Grundlage dafür ist ein Baukörper, der sowohl die Umsetzung als auch die Verknüpfung unterschiedlicher Büroformen ermöglicht.

Mix-Office-Lösungen sind mit hoher Baukörper-, Flächen- und Technikvorhaltung verbunden und führen daher zwangsläufig zu höheren Investitions- und Folgekosten in Bezug auf den Betrieb und die Unterhaltung. Grossflächige Bürolösungen sind deutlich teurer als kleine (Zellen-)Büros. So liegen die Baukosten grossflächiger Bürogebäude nach unserer Erfahrung um bis zu 30% höher, bei den Betriebs- und Unterhaltungskosten sogar zum Teil noch darüber (siehe dazu auch die Grafik «Bau- und Betriebskosten für Bürogebäude»).

Zellenbüro als Modularsystem. Als Lösung zur Diskussion gestellt werden soll hier das Zellenbüro als intelligentes Modular-System (Modularität = Baustein- oder Baukastenprinzip und System = das Gebilde oder Verbundene). Ausgehend von zwei Arbeitsplätzen und einer Option für einen dritten Arbeitsplatz (Auszubildender/Praktikant) mit Schreibtischen «mit vier Beinen» anstelle überwiegend unnötiger, flächen- und kostenintensiver Arbeitsplatzverkettungen werden folgende Möglichkeiten unter Beachtung einzuhaltender Abstands- und Bedienungsflächen gezeigt:

Variante A	Variante B	Arbeitsplatz-ablageangebot
(Schreibtische 2,00 m x 1,00 m)	(Schreibtische 1,60 m x 0,80 m)	
A1 = 5,00 m x 4,50 m = 22 m ²	B1 = 4,60 m x 3,90 m = 18 m ²	Direktablage hinter dem Schreibtisch
A2 = 4,00 m x 5,00 m = 20 m ²	B2 = 3,60 m x 4,40 m = 16 m ²	ohne Direktablage/ mit Schränken
A3 = 5,00 m x 5,00 m = 25 m ²	B3 = 4,60 m x 4,40 m = 20 m ²	mit Direktablage und Schränken

Empfohlen werden

- > eine Vergrösserung der Arbeitsflächen von bisher gängigen 1,60 m x 0,80 m mit Verkettungselementen auf 2,00 m x 1,00 m bzw. mindestens 1,80 m x 0,90 m ohne Verkettung,
- > Direktablagen hinter den Schreibtischen und Aufgabe von Schrankelementen an den Flurwänden, die teuer und überwiegend nicht nötig sind (... sein sollten durch verstärkte IT-Unterstützung wie DMS = Dokumenten-Management-Systeme),
- > verglaste Ausschnitte in den Zwischen- und Flurwänden zur Reduzierung von Störungen (man sieht, ob der Arbeitsplatzinhaber Besuch hat oder telefoniert) und Erhöhung der Transparenz bzw. Verbesserung der Raumqualitäten.

Der Typ A1 mit einer Abmessung von 5,00 m Breite und 4,50 m Tiefe kann danach als intelligentes Standardzellenbüro bezeichnet werden, das auch als Grundmodul – unabhängig von der Büroform – für Raum- und Flächenbedarfs-ermittlungen herangezogen werden kann. Durch die Beschränkung auf diesen Raumtyp bzw. dieses Grundmodul mit standardisierter und dennoch gestaltungstarker Einrichtung und Ausstattung wird ein nachhaltiges und wirtschaftliches Büro(-gebäude) mit hoher Nutzungs- und Arbeitsplatzqualität möglich. Die Renaissance des Zellenbüros als intelligentes Modular-System dürfte wahrscheinlicher sein als die Renaissance des Grossraumbüros als Open-Space-Büro.



PAUL J. FRANKE

ist Inhaber der Beratersozietät FRANKE & PARTNER in Herdecke (Deutschland) und beschäftigt sich mit Projektmanagement zur Optimierung der Verwaltungs-/Bürogebäudeorganisation. Ferner ist er als sachverständiger Berater und Gutachter bei Architektenwettbewerben tätig.

info@franke-und-partner.de, www.franke-und-partner.de