



Die NEU konzipierung des Büros

DIE TRANSFORMATION HIN
ZU EINEM ZWECKMÄSSIGEN
ERLEBNISRAUM FÜR MEHR
INNOVATION, FLEXIBILITÄT
UND NACHHALTIGKEIT

Inhalt

- 3 EINLEITUNG
- 7 TEIL 1
Neudefinierung der Nutzererfahrung – Arbeit wird zur personalisierten Erfahrung
- 10 TEIL 2
Neugestaltung des Raums – Umgebungen werden wandlungsfähig und zweckdienlich
- 13 TEIL 3
Neuerfindung des Office-as-a-Service – eine neue Denkart betrachtet das Büro als Plattform für Dienstleistungen
- 16 TEIL 4
Neubetrachtung von Nachhaltigkeit – Nachhaltigkeit wird transparent und Nutzer werden zu besserem Verhalten ermutigt
- 19 FAZIT



Einleitung

Das Büro hat seine physischen Grenzen überwunden. Es ist an der Zeit, es als Plattform für Erfahrungen und Innovation neu zu definieren und mit intelligenten Gebäudelösungen und Ökosystemen das Nutzererlebnis individuell und nahtlos zu gestalten.

Von Anfang an ist die Geschichte des Büros auch eine der Entwicklung und der erfolgreichen Anpassung an auf technologischem, wissensbasiertem und materiellem Fortschritt beruhenden Veränderungen. Heute muss das Büro – auch angesichts der Covid-19-Pandemie – neu erfunden werden. Das Homeoffice ist inzwischen für viele Menschen und Unternehmen eine akzeptable Option, sodass sie die Priorisierung der Arbeit vor Ort im Büro überdenken. Einige Firmen sind sogar dazu übergegangen, dauerhaft aus dem Homeoffice zu arbeiten.

Unwahrscheinlich ist jedoch, dass der Grossteil aller Angestellten auch nach der Pandemie nicht ins Büro zurückkehrt. Dennoch wird man das althergebrachte Arbeiten im Büro – von dessen Design und Umfeld bis hin zu Arbeitsinhalten, zwischenmenschlichen Interaktionen und Bewegungsmustern – infrage stellen. Büros werden auch weiterhin gefragt sein – sie werden sich jedoch von einer blossen Arbeitsstätte in eine Umgebung verwandeln müssen, in der die Beschäftigten im Mittelpunkt stehen und aussergewöhnliche, flexible und personalisierte Gemeinschaftsarbeit möglich ist.

Um diesen Wandel zu fördern, haben sich **KONE**, **Accenture** und **Amazon Web Services** zusammengeschlossen, um in der Branche einen Dialog darüber anzuregen, wie und wo in Zukunft gearbeitet wird. Am Ende dieses Visionsprozesses – der eine Reihe eingehender Gespräche und Workshops mit den wichtigsten Interessengruppen und Experten umfasst – mit dem Ziel einer **Neukonzipierung des Büros** steht die Vorstellung davon, wie das Büro zu einem Ort werden kann, der neue Möglichkeiten für Beschäftigte, Arbeitgeber (Mieter), Besitzer und Verwalter von Immobilien eröffnet. All dies gründet nicht auf vorübergehenden Trends, sondern auf jenen dauerhaften Veränderungen, die sich aller Wahrscheinlichkeit in der post-pandemischen Welt durchsetzen werden.

Wir laden die Branche dazu ein, das Büro der Zukunft gemeinsam mit uns neu zu konzipieren und sowohl zum Zukunftsbild selbst als auch zu dessen Realisierung beizutragen.



DAS BÜRO DER ZUKUNFT BIETET NICHT NUR EINE, SONDERN DUTZENDE LÖSUNGEN, DIE ALLE AUF EINANDER ABGESTIMMT UND INTEGRIERT WERDEN MÜSSEN.

Was benötigen die jeweiligen Akteure?

Unsere Gespräche haben gezeigt, dass alle Akteure im Büroumfeld ein gemeinsames Ziel verfolgen: Alle möchten durch die Transformation des Ökosystems «Büro» neue Erkenntnisse in dauerhafte Vorteile verwandeln. Bereits vor der durch Covid-19 ausgelösten Krise war das Büro ein spannungsreiches Umfeld. So waren beispielsweise viele Beschäftigte unzufrieden damit, dass es dort häufig unpersönlich zugeht. Zwar wurden Grossraumbüros in der Absicht entwickelt, mehr Zusammenarbeit und Raumeinsparungen zu ermöglichen – tatsächlich führten sie jedoch offenkundig häufig exakt zum Gegenteil. Eine vom Marktforschungsunternehmen Ipsos¹ unter Beteiligung von 10 000 Arbeitern in Europa, Nordamerika und Asien durchgeführte Studie ergab, dass über 85 % aller Büroangestellten mit ihrem Arbeitsumfeld unzufrieden waren. Als wichtigste Gründe dafür wurden ständige Ablenkung und eine unzureichende Privatsphäre, was das Konzentrieren erschwerte, genannt. Dieselbe Studie ergab, dass die aktuellen Bürostrukturen für Produktivitätsineffizienzen in Höhe von bis zu 550 Milliarden US-Dollar bei amerikanischen bzw. bis zu 70 Milliarden britischen Pfund bei Unternehmen im Vereinigten Königreich verantwortlich sind.

Covid-19 sorgte innerhalb eines kurzen Zeitraumes für neue Spielregeln, da die meisten Büroangestellten nun im Homeoffice arbeiteten. Man erwartet, dass diese Veränderung auch nach Abklingen der Pandemie langfristige Auswirkungen haben wird. In einer kürzlich durchgeführten Studie gaben beinahe drei Viertel aller Beschäftigten an, davon auszugehen, auch künftig zumindest teilweise weiterhin im Homeoffice zu arbeiten.² Den Umstieg auf das Arbeiten im Homeoffice haben Unternehmen blitzschnell vollzogen. Doch erst im Laufe der Zeit werden sich entsprechende neue Auswirkungen zeigen. Beispielsweise ist es dank der räumlichen Flexibilität viel einfacher geworden, Talente für sich zu gewinnen. Die Einbindung neuer Mitarbeiter und das Aufrechterhalten einer soliden Teamkultur gestalten sich dagegen schwieriger. Darüber hinaus scheinen sich rein digitale Arbeitsumgebungen nachteilig auf Kreativität und Zusammenarbeit auszuwirken.

Trotz der Weiterentwicklung hinsichtlich der Anforderungen an Büros, war zum Ende des Jahres 2017 der durchschnittliche US-amerikanische Gewerbebau etwa 50 Jahre alt.³ In der EU wurden 80 % des Gebäudebestandes vor 1990 errichtet.⁴ Im Kontext sich ändernder post-pandemischer Erfordernisse wird auch der Druck zunehmen, diese Büroumgebungen zu überdenken und neue, nachhaltige Lösungen in die bestehende Infrastruktur zu integrieren.

Obwohl diese Massnahmen eine Gelegenheit darstellen, die Nachhaltigkeit voranzutreiben und produktivere, gemeinschaftlichere Arbeitsumfelder zu schaffen, ist sicher eine breiter aufgestellte Herangehensweise der wichtigsten Akteure vonnöten.



BESCHÄFTIGTE müssen Gefallen an neuen Büroerfahrungen finden. Das Büro muss einladend sein und den Angestellten so eindeutig überlegene Erfahrungen bieten, dass sie lieber in ein Büro vor Ort gehen, als im Homeoffice zu arbeiten. Sie werden das Büro als einen Ort wahrnehmen, der einen Zweck erfüllt – etwa, um sozial interagieren oder auch um auf Ressourcen und Annehmlichkeiten zugreifen zu können. Darüber hinaus wird das Büro als Plattform für Gemeinschaftsarbeit und Innovation dienen.



MIETER werden das Büro im Grossen und Ganzen weiterhin im Hinblick auf Produktivität und Betriebskosten betrachten. Für sie ist es jedoch auch eine Networking-Plattform – ein Ort, an dem Unternehmenskultur geschaffen und gepflegt wird, Talente gewonnen werden und ihr Image als Arbeitgeber ausgestaltet wird.



EIGENTÜMER UND VERWALTER VON IMMOBILIEN sind in erster Linie daran interessiert, ihre Rendite zu maximieren. Nutzen zu einem bestimmten Zeitpunkt eventuell weniger Menschen das Gebäude, werden sie sich nach anderen Möglichkeiten umsehen, ihre laufenden Einnahmen mittels neuer Dienstleistungen oder Geschäftsmodelle wie beispielsweise ergebnisbasierten Angeboten oder nachhaltigkeitsorientierten Tools und Ressourcen aufrechtzuerhalten oder gar zu steigern.

¹ BDC Network, „85% of employees dissatisfied with their office environment“, November 2014, bdcnetwork.com

² JLL, „Global workforce expectations are shifting due to COVID-19“, November 2020, jll.com

³ Stuart Feldstein, Kommentar zur Studie, SMR Research, Dezember 2020, commbuildings.com

⁴ EU Science Hub, „iRESIST +- innovative seismic and energy retrofitting of the existing building stock“, 2019, ec.europa.eu

DIESE VIER TREIBENDEN KRÄFTE IM HINBLICK AUF VERÄNDERUNGEN WERDEN IM MITTELPUNKT NEUER DENKWEISEN STEHEN, DIE DIE GESTALTUNG, DEN BAU UND DEN BETRIEB KÜNFTIGER BÜROS PRÄGEN.

Die treibenden Kräfte für Veränderung

Wir gehen davon aus, dass vier wesentliche Änderungen des Verhaltens das Büroumfeld auch über die Pandemie hinaus prägen werden. Sie bilden den Rahmen der Erwartungen der Akteure an in einer post-pandemischen Welt neu konzipierte Büros.

1

Wandel hin von unveränderlichen Bürostandorten zu einer Vielzahl möglicher Arbeitsplätze

Das ortsunabhängige Arbeiten ist inzwischen Standard. Doch das grundlegende menschliche Bedürfnis nach persönlichen Interaktionen wird fortbestehen – auch wenn dies künftig im Ermessen der Beschäftigten liegt. Wenn Büroräume einen mitarbeiterfreundlichen Ruf erlangen sollen, müssen flexible Arbeitsbedingungen, die Arbeitnehmer- und Unternehmensziele in Einklang bringen und beide optimieren, zum Regelfall werden.

2

Priorisierung des Wohlergehens und der Sicherheit von Beschäftigten

Die Covid-19-Pandemie hat deutlich gezeigt, wie wichtig es ist, die körperliche, geistige und emotionale Gesundheit und das Wohlbefinden der Beschäftigten im Büro sicherzustellen. Unternehmen werden den Schwerpunkt künftig nicht mehr nur auf Produktivität legen, sondern auch darauf achten, dass Büroräume noch gesünder, sicherer, inklusiver und geschützter als zuvor sind.

3

Zunehmende Inanspruchnahme von Lösungen, welche die Nachhaltigkeit fördern

Mit zunehmender Sichtbarkeit der Auswirkungen des Klimawandels verlangen umweltbewusste Mieter und Endnutzer – insbesondere jener der jüngeren Generationen – nach nachhaltigeren Lösungen, Prozessen und Räumen. Büros, in denen das Hauptaugenmerk nicht auf Nachhaltigkeit liegt, laufen Gefahr, irrelevant zu werden, wenn Nutzer sich für Räumlichkeiten mit besserer ökologischer Bilanz oder reinerer Luft entscheiden, in denen sie den CO₂-Fussabdruck ihrer Belegschaft noch weiter reduzieren können.

4

Vermehrte Übernahme digitaler Tools und Arbeitsweisen

Die allgegenwärtige Digitalisierung verändert zahlreiche Aspekte des menschlichen Lebens. Unternehmen müssen die Digitalisierung der Arbeit noch stärker vorantreiben, in neue Tools investieren und neue Wege der Zusammenarbeit ermöglichen, da der Grad der Digitalisierung im Büro der Zukunft ein Schlüsselfaktor dafür sein wird, Talente für sich zu gewinnen und im Unternehmen zu halten.

Ein Blick in das Büro der Zukunft

Um auf jene Kräfte zu reagieren, die den Wandel vorantreiben, bedarf es einer Zukunftsvision, die mithilfe von Technologie Bedürfnisse prognostiziert, noch bevor sie erkannt werden – und dann Wege findet, sie zu erfüllen. Dementsprechend wird das Büro der Zukunft nicht nur eine, sondern dutzende Lösungen bieten, die alle aufeinander abgestimmt und integriert werden müssen.

„In Büroräumen wird viel Flexibilität und Intelligenz eingesetzt werden, damit man Dinge bewegen kann. Es wird zahlreiche digitale Lösungen und bewegliche Wände geben. Es wird weniger um Schreibtische und mehr um Zusammenarbeit gehen“, erklärt **Carsten Beck**, Zukunftsforscher und Director of Research am Copenhagen Institute for Futures Studies.

Weit davon entfernt, ein statischer Vermögenswert zu sein, muss das Büro zu einer aktiven Ressource werden, einem Ort, der jenen, die ihn nutzen, dabei hilft, ihre Ziele zu erreichen – unabhängig davon, ob es dabei darum geht, die Zusammenarbeit zu fördern, Innovationen voranzutreiben oder Mitgestaltung anzuregen. Das Büro muss zu einem Ort werden, der auf einzigartige Weise hochgradig personalisierte Erfahrungen ermöglichen und Zusammenarbeit, Innovation und Produktivität ankurbeln kann.

Der Schlüsselfaktor für diese Erfahrungen wird Technologie sein. Mithilfe dieser flexiblen Designstrukturen wird es laut **Steffen Lehmann**, CEO des Future Cities Leadership Lab und Professor an der University of Nevada in Las Vegas, auch möglich sein, der erforderlichen physischen Distanzierung Rechnung zu tragen. „Wir werden weniger vollgestellte Innenräume mit besseren Arbeitsplatzmodellen sehen,

die diese neuen Erwartungen an höhere Qualität und Sicherheit erfüllen. Die Technik wird unsichtbar sein, integriert, und dem Büronutzer im Hintergrund zu Diensten sein“, so Lehmann.

Auch sollte der Gang ins Büro eine bestechende und dabei hoch effiziente und nachhaltige Erfahrung sein, damit sich das Pendeln lohnt. Für Arbeitgeber (in diesem Fall: die Mieter) wird das Büro zu einem Ort, an dem sie Markenbildung vorantreiben, Innovation und Mitgestaltung fördern und ihre Unternehmenskultur zum Leben erwecken können, während es in jeder Phase der Geschäftsentwicklung die passende Flexibilität bietet. Eigentümer und Verwalter von Gebäuden werden neue Geschäftsmöglichkeiten ausmachen, welche die Nachhaltigkeit generell verbessern und ihnen dabei helfen, neue und lukrative Einnahmequellen zu erschliessen, die über das Konzept des Verkaufes von Räumlichkeiten hinausgehen. All dies erfordert ein gänzlich neues operatives Konzept und eine andere Einstellung.

Das neu konzipierte Büro wird diese Herausforderungen bewältigen müssen. Dabei wird nutzerzentriertes Design mithilfe von Technologie eine Schlüsselposition einnehmen. Damit dies möglich wird, muss das Büro der Zukunft mehr als je zuvor auf menschlichem Verhalten und Erleben basieren und die Rolle, die menschliches Verhalten für geschäftliche Erfolge spielt, muss verstanden werden. Wir gehen davon aus, dass Unternehmen ihre Anforderungen an Immobilien und damit zusammenhängende Entscheidungen weiter überdenken werden, wenn sich die Entwicklungen ab 2020 verfestigen und sich konkrete Kernpunkte herausbilden.

6

In unserer Vorstellung wird das neukonzipierte Büro auf viererlei Weise zum Leben erweckt. Sind Sie bereit, das Büro der Zukunft zu entdecken?



NEUDEFINIERUNG DER NUTZERERFAHRUNG



NEUGESTALTUNG VON RÄUMEN



NEUERFINDUNG DES OFFICE-AS-A-SERVICE



NEUBETRACHTUNG VON NACHHALTIGKEIT

DABEI WIRD NUTZERZENTRIERTES DESIGN MITHILFE VON TECHNOLOGIE EINE SCHLÜSSELPOSITION EINNEHMEN.

NEU

definierung der Nutzererfahrung

WAS WÄRE, wenn das Büro aus Ihrem Verhalten lernen könnte und konkrete Lösungen und Erfahrungen bieten würde, die speziell auf Sie zugeschnitten sind?

STELLEN Sie sich ein Büro vor, das den Nutzern beispiellosen Komfort und ein zweckorientiertes, nahtloses, personalisiertes Arbeitserlebnis bietet. Es fördert ein Gefühl für Abläufe und bringt die Beschäftigten dazu, sich auf das Wesentliche zu konzentrieren. Ihre Bewegungen im Büro sind absolut intuitiv und mühelos – und sorgen gleichzeitig für Ihr Wohlbefinden.

Die nahtlose Interaktion mit Ihren Kollegen – sowohl persönlich als auch virtuell – ist von entscheidender Bedeutung, wenn alle flexibel arbeiten. Wenn Sie ins Büro kommen, können Sie kenntlich machen, ob Sie für Gespräche zur Verfügung stehen oder sich stattdessen auf die Arbeit konzentrieren möchten und nicht verfügbar sind. Falls Sie entscheiden, ansprechbar zu sein, kennzeichnet das Büro Ihren Standort (beispielsweise in welchem Gebäude, auf welcher Etage und an welchem Schreibtisch Sie arbeiten), damit Ihre Kollegen Sie finden können. Das Büro der Zukunft ist darauf ausgerichtet, Gemeinschaft zu fördern und Möglichkeiten für Inspiration und Ideenbildung zu eröffnen. Mithilfe modularer Büros und digitaler Konnektivität ist dieses Mass an Integration ein Grundmerkmal des Büros der Zukunft, das es den Beschäftigten auch dank Räumlichkeiten für zufällige Zusammenkünfte erleichtert, zusammenzuarbeiten und sinnvoll zu interagieren.

Das auf seine Nutzer ausgerichtete Büro der Zukunft erkennt Ihre Bedürfnisse und erfasst aktiv Ihr Verhalten, um so ein hochgradig personalisiertes Erlebnis zu schaffen. Angenommen, Sie fahren regelmässig mit dem Auto zum Büro, um sich montags mit Ihrem Team zu treffen. Sobald das Büro dies «begriffen» hat, reserviert es Ihnen einen Parkplatz, weist Ihnen direkt einen Schreibtisch in der Nähe Ihres Teams zu und bucht

ARBEIT WIRD ZUR
PERSONALISIERTEN
ERFAHRUNG.



automatisch die erforderlichen Konferenzräume auf derselben Etage. Wenn Sie vom Parkplatz in die Lobby treten, wartet der Aufzug bereits auf Sie. Sie benötigen keinen Ausweis und müssen keine Türgriffe berühren – dank der Gesichtserkennung erhalten Sie automatisch Zutritt. Ohne, dass Sie dafür anstehen müssten, steht mittags Ihre Lieblingsmahlzeit bereit. Sie können Ihren Tag mit der Fahrt ins Büro beginnen, wo alle potenziellen Hürden und Hindernisse aus dem Weg geräumt wurden, und ihn beruhigt in dem Wissen abschliessen, dass ein virtueller Assistent mit intelligenter Einbindung der beteiligten Systeme alle praktischen Vorkehrungen für den nächsten Tag treffen wird. Und sollten Sie an irgendeinem Montag beschliessen, nicht ins Büro zu fahren, wird das Programm geändert und die Kapazitäten werden für andere Nutzer verfügbar gemacht.

Lösungen wie automatische und kontaktlose Zutrittssysteme oder Luftqualitätsanzeigen sind Beispiele dafür, wie das Büro der Zukunft die Gesundheit seiner Endnutzer unterstützen und für mehr Vertrauen in das Umfeld sorgen kann. Gleichermassen könnten Wasserhähne den Angestellten dabei helfen, gesund zu bleiben, indem ein Lichtsignal die ideale Händewaschdauer anzeigt oder der Nutzer darüber informiert wird, wann der Bereich zuletzt genutzt oder gereinigt wurde. Lösungen zur Steuerung des Personenflusses könnten eingesetzt werden, um Anforderungen im Hinblick auf physische Distanzierung umzusetzen und Menschenansammlungen zu verhindern.

Im Mittelpunkt des Büros der Zukunft wird die Nutzererfahrung stehen. Alle Räume und Lösungen werden darauf ausgerichtet sein, den Nutzer dabei zu unterstützen, sich auf das Wesentliche zu konzentrieren. Das Büro wird nicht nur eine Umgebung sein, die Zusammenarbeit und Produktivität ermöglicht. Es wird auch mögliche Probleme aus dem Weg räumen und aktiv das Wohlbefinden seiner Nutzer fördern. Dank dieser ganzheitlichen Erfahrung erleben die Beschäftigten Personalisierung, Komfort und Bequemlichkeit bei der Arbeit auf einem ganz neuen Niveau. Das Büro wird ein Ort sein, an dem sich Beschäftigte, Kunden und Besucher gern aufhalten und jederzeit unterstützt werden.

ARBEIT WIRD ZUR
PERSONALISIERTEN
ERFAHRUNG.

Indem es Nutzerverhalten proaktiv erkennt und ihm vorgreift, sorgt das Büro der Zukunft für ein hochgradig personalisiertes Arbeitserlebnis, das perfekt an individuelle Bedürfnisse angepasst ist.

Modulare Räume und digitale Konnektivität werden zur Förderung von Gemeinschaft beitragen und Möglichkeiten für Inspiration und Ideenbildung eröffnen.

Lösungen wie automatische und kontaktlose Ein- und Ausgangssysteme oder Luftqualitätsanzeigen können die Gesundheit der schlussendlichen Nutzer unterstützen und für mehr Vertrauen in das Umfeld sorgen.

Das Büro wird mögliche Probleme seiner Nutzer aus dem Weg räumen, aktiv ihr Wohlbefinden fördern und so Zusammenarbeit und Produktivität ermöglichen.

NEU

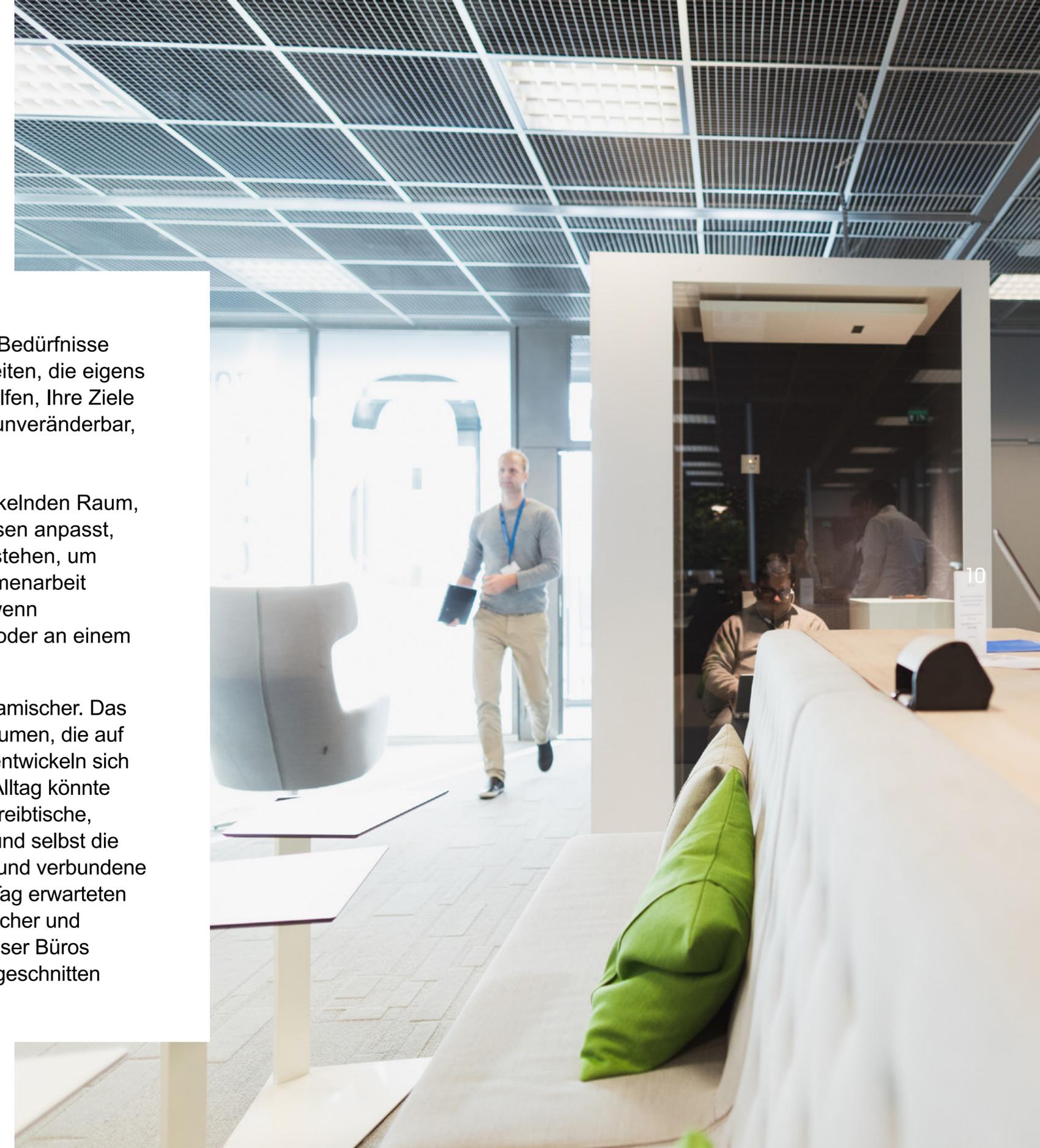
gestaltung von Räumen

WAS WÄRE, wenn Sie allmorgendlich nicht in ein auf allgemeine Bedürfnisse ausgerichtetes Standard-Büro gehen würden, sondern in Räumlichkeiten, die eigens darauf ausgerichtet wurden, Sie zu inspirieren und Ihnen dabei zu helfen, Ihre Ziele zu erreichen? Bisher ist die Infrastruktur von Gebäuden weitgehend unveränderbar, aber muss das wirklich so sein?

STELLEN SIE SICH VOR, es gäbe einen sich ständig entwickelnden Raum, der sich an tägliche Bedürfnisse und langfristige Trends gleichermaßen anpasst, sodass seinen Nutzern die passenden Möglichkeiten zur Verfügung stehen, um ihre Ziele zu erreichen und durch einen Raum für intelligente Zusammenarbeit miteinander zu interagieren. Diese Flexibilität ist ausschlaggebend, wenn Beschäftigte selbst entscheiden, wo sie arbeiten möchten – im Büro oder an einem anderen Ort.

Das aktuell statische Verhältnis zum Arbeitsplatz wird zunehmend dynamischer. Das intelligente Büro der Zukunft bietet seinen Nutzern eine Vielzahl an Räumen, die auf ihre ganz besonderen Bedürfnisse zugeschnitten sind. Diese Räume entwickeln sich stets weiter und passen sich an sich verändernde Bedürfnisse an. Im Alltag könnte dies bedeuten, dass sich die Anzahl der zur Verfügung stehenden Schreibtische, Konferenzräume, Telefonkabinen, Räume für Gemeinschaftsarbeiten und selbst die Ausstattung flexibel nach oben oder unten korrigieren lässt. Modulare und verbundene Wände und Möbel passen sich automatisch an die für den jeweiligen Tag erwarteten Besucher an, wobei berücksichtigt wird, dass sich die Anzahl der Besucher und deren Bedürfnisse ständig ändern. In der Folge arbeiten die Nutzer dieser Büros stets in zweckmässigen Räumen, die exakt auf ihre Anforderungen zugeschnitten

EIN WANDEL HIN ZU
ANPASSUNGSFÄHIGEN
UND ZWECKDIENLICHEN
UMGEBUNGEN



sind. So könnte beispielsweise ein Stockwerk, indem sich normalerweise mehrere Konferenzräume befinden, für ein Event problemlos – oder sogar automatisch – in einen grossen Saal umgewandelt werden. Modulare Büros könnten auch bedeuten, dass der Gebäudeeigentümer auf flexible Weise Räume mehreren Mietern gleichzeitig anbieten und so die Nutzung des Gebäudes optimieren kann.

Zugleich würde die Nutzung vernetzter Gebäude transparenter. Dank der Technologie behalten die Eigentümer und Betreiber von Gebäuden stets den Überblick darüber, wie Büroräume genutzt werden. Das ermöglicht die Vorausplanung und beständige Weiterentwicklung der Räumlichkeiten: Die Nutzer profitieren, die Auslastung wird maximiert und zum richtigen Zeitpunkt werden ausreichende Kapazitäten sichergestellt. Über durchgehende Sichtbarkeit der Asset-Auslastung könnte der Gebäudebetreiber sein Leistungsangebot optimieren, noch bevor die Nutzer bemerken, dass die Verfügbarkeit eingeschränkt ist. Dies könnte beispielsweise durch automatisches Modifizieren der Grösse von Konferenzräumen oder Hinzufügen weiterer Telefonkabinen erfolgen, um so der Nutzungsstruktur des Gebäudes zu entsprechen. Diese Transparenz hilft den Nutzern auch dabei, ihren Tag so zu planen, dass sie ohne Wartezeit auf die benötigten Ressourcen zugreifen können – sei es etwa die Cafeteria, ein Schreibtisch oder Konferenzraum, eine Telefonkabine, ein Aufzug oder auch das Fitnessstudio.

Durch Investitionen in intelligente und flexible Büros können sich diese Räume kontinuierlich selbst weiterentwickeln und so an neue Anforderungen anpassen. Dank flexibler Infrastruktur und Transparenz im Hinblick auf seine Nutzung wird das Gebäude beständig optimiert und ermöglicht so Produktivität und eine bessere Nutzererfahrung. Dadurch bleibt es auch langfristig relevant. Nicht die Nutzer müssen sich mit verändernden Bedürfnissen und Anforderungen anpassen. Die Räume entwickeln sich mit ihnen. Statt allgemeine Standardanforderungen zu bedienen, bietet das neue, zweckmässige Büro dem Nutzer eine einzigartige Umgebung, die es ihm ermöglicht, aus den eigens zur Unterstützung seiner Absichten konzipierten Optionen die am besten geeigneten auszuwählen. Zwar bedeuten diese Innovationen auch Investitionen, doch sind dies Investitionen in die Zukunft und ein Weg, neue Möglichkeiten zu schaffen.

EIN WANDEL HIN ZU
ANPASSUNGSFÄHIGEN
UND ZWECKDIENLICHEN
UMGEBUNGEN



DANK DER TECHNOLOGIE BEHALTEN DIE EIGENTÜMER UND BETREIBER VON GEBÄUDEN STETS DEN ÜBERBLICK DARÜBER, WIE BÜRORÄUME GENUTZT WERDEN. DAS ERMÖGLICHT DIE VORAUSPLANUNG UND BESTÄNDIGE WEITERENTWICKLUNG DER RÄUMLICHKEITEN: DIE NUTZER PROFITIEREN, DIE AUSLASTUNG WIRD MAXIMIERT UND ZUM RICHTIGEN ZEITPUNKT WERDEN AUSREICHENDE KAPAZITÄTEN SICHERGESTELLT.



NEU

erfindung des Office-as-a-Service

EINE NEUE DENKART
BETRACHTET DAS BÜRO
ALS PLATTFORM FÜR
DIENSTLEISTUNGEN.

WAS WÄRE, wenn wir das Büro als Konzept neu überdenken und – statt es als physischen Raum zu betrachten – die Servicementalität annehmen, die zahlreiche Branchen verändert und Innovationen vorantreibt?

STELLEN Sie sich das Büro nicht als physischen Raum, sondern als Plattform für Service und Innovation vor, deren Nutzer für das bezahlen, was sie vorrangig in Anspruch nehmen und schätzen, und die ihren Erfolg mit beständig neuen Angeboten und Innovationen unterstützt. In diesem Raum unterhalten die Eigentümer und Verwalter von Gebäuden engere Beziehungen zu ihren Mietern und ergreifen Gelegenheiten, neue Einnahmequellen zu erschliessen.

Gebäudeverwalter und Mieter könnten den Wert ihrer Räumlichkeiten optimieren. Jede Nutzung eines Schreibtisches, Konferenzraums, Druckers, Aufzugs, Parkplatzes oder auch des hauseigenen Fitnessstudios usw. könnte auf Grundlage einzelner Beschäftigter erfasst und nach Inanspruchnahme in Rechnung gestellt werden. Dieses Konzept des Office-as-a-Service gestattet Mietern eine flexiblere Regelung, bei der sie für das zahlen, was ihre Beschäftigten vor allem nutzen und schätzen, und bietet ihnen die Möglichkeit, ihre Bürofläche zu vergrößern oder zu verkleinern – je nachdem, wie sich ihr Geschäft im kontinuierlichen Fluss neuer Service- und Technologieinnovationen, die auf Basis der Büro-Plattform ausgearbeitet wurden, entwickelt. Die umfassende Transparenz der Asset-Nutzung durch eine Kombination von Echtzeitdaten, historischen Daten und KI würde den Verwaltern von Gebäuden dabei helfen, bessere Entscheidungen im Hinblick auf die Raumnutzung zu treffen und die Ausgestaltung des Serviceangebots auf Grundlage tatsächlicher Erkenntnisse ermöglichen.



EINE NEUE DENKART
BETRACHTET DAS BÜRO
ALS PLATTFORM FÜR
DIENSTLEISTUNGEN.

Und dieses Denken ist nicht darauf beschränkt, das Büroerlebnis von heute in ein service-orientiertes Modell zu verwandeln. Das Büro der Zukunft wäre eine Plattform für digitale Dienstleistungen und Innovationen in einem breiteren Sinne. Der Gebäudeeigentümer könnte im Laufe der Zeit den Wert des Büros ausbauen, indem er seinen Mietern kontinuierlich neue, anwenderorientierte Service- und Technologieinnovationen zur Nutzung anbietet und diese gemeinsam mit ihnen gestaltet. Im Zuge dessen würden die Parteien stärker interagieren und ihre Beziehung würde sich entfalten. Diese veränderte Denkweise wird möglich durch digitale Technologien. Die Möglichkeiten für so geschaffene neue Dienstleistungen und Lösungen sind nahezu unerschöpflich. Wichtig sind dabei auch das Ökosystem betreffende Überlegungen. Alle Beteiligten – von Gebäudeeigentümern und -betreibern über Mieter bis hin zu Technologieanbietern und Dienstleistern – müssen bei der Entwicklung entsprechender Lösungen zusammenwirken. Ein einzelnes Unternehmen kann für sich allein agierend nicht alle Bedürfnisse und Anforderungen der Nutzer erfüllen.

14

Gebäudeeigentümer und -betreiber profitieren von dieser neuen Herangehensweise vor allem auf zweierlei Weise: Zunächst einmal hilft die neuartige Vorstellung eines intelligenteren, flexiblen Gewerbebaus dabei, die Belegung zu maximieren und sicherzustellen, dass alle Räume und Ressourcen gefragt sind und so der Wert des Gebäudes gesteigert wird. Wird ein Gebäude nicht als reine Immobilie, sondern auch als Kombination aus physischem Raum und Plattform für digitale Innovation betrachtet, hilft das auch dabei, die Mieterzufriedenheit zu steigern und neue, skalierbare und potenziell höherwertige Einnahmequellen abseits typischer Büroangebote zu erschließen.

IN EINEM BÜRO, DAS EIN OFFICE-AS-A-SERVICE-MODELL IST, KÖNNEN



GEBÄUDEEIGENTÜMER

im Laufe der Zeit den Wert des Büros ausbauen, indem kontinuierlich neue, anwenderorientierte Service- und Technologieinnovationen angeboten werden.



GEBÄUDEVERWALTER

bessere Entscheidungen im Hinblick auf die Raumnutzung treffen und die Ausgestaltung des Serviceangebots auf Grundlage tatsächlicher Erkenntnisse planen.



MIETER

flexiblere Regelungen in Anspruch nehmen, bei der sie für das zahlen, was ihre Beschäftigten vor allem nutzen und schätzen.



NEU

betrachtung von Nachhaltigkeit

—
NACHHALTIGKEIT WIRD
TRANSPARENT UND
NUTZER WERDEN ZU
BESSEREM VERHALTEN
ERMUTIGT.

WAS WÄRE, wenn Ihr Bürogebäude und seine Räume durch die intelligente Nutzung von Raum, Ressourcen und Technologien aktiv zur Bekämpfung des Klimawandels beitragen würden? Was, wenn Informationen zu jedem Watt verbrauchtem Strom, jedem Liter Wasser und selbst die CO₂-Bilanz alltäglicher Aktivitäten für alle Parteien im Gebäude leicht zugänglich wären?

STELLEN Sie sich ein Büro vor, das nicht nur als umweltfreundliches Gebäude zertifiziert wäre (beispielsweise durch BREEAM oder LEED), sondern in dem Nachhaltigkeit auch tagtäglich sichtbar wäre und das seine Nutzer – Einzelpersonen ebenso wie Gebäudeverwalter – aktiv dazu anleitet, bessere Entscheidungen zu treffen. In einem solchen Büro werden die Kenngrößen zur Nachhaltigkeit des Gebäudes in Echtzeit ausgewiesen und es wird veranschaulicht, wie das Gebäude Nachhaltigkeit fördert.

Nachvollziehbare Datenpunkte in Schlüsselbereichen würden die Nachhaltigkeitskenngrößen des Gebäudes in Echtzeit darstellen und die Nutzer nicht nur an die Eigenschaften ihrer Umgebung, sondern auch daran erinnern, wie sie durch eigene Entscheidungen zur Nachhaltigkeit beitragen können. Beispielsweise könnten Recycling-Räume Informationen dazu liefern, wie viel Abfall an bestimmten Tagen pro Person angefallen ist, und Empfehlungen geben, wie diese Menge reduziert werden kann – oder die entsprechenden Informationen sogar in anderen Messgrößen wie CO₂-Emissionen darstellen. Auf Bildschirmen in öffentlichen Bereichen wie der Lobby



NACHHALTIGKEIT WIRD
TRANSPARENT UND
NUTZER WERDEN ZU
BESSEREM VERHALTEN
ERMUTIGT.

oder Cafeteria könnten aktuelle Nachrichten zum Thema Nachhaltigkeit angezeigt werden, um das entsprechende Bewusstsein zu schärfen. Die Nutzer des Gebäudes könnten über eine App auf ihrem Handy oder ihrer Smartwatch personalisierte Tipps zur Verbesserung ihres Verhaltens im Hinblick auf Nachhaltigkeit erhalten. Gleichzeitig könnten die Verwalter des Gebäudes dessen Betrieb gemeinsam mit den Nutzern hin zu mehr Nachhaltigkeit entwickeln.

Das Büro der Zukunft befindet sich in einer nachhaltigen Umgebung, welche die Bedürfnisse von Mensch und Natur zusammenführt. Neben der Einbindung von Elementen wie Dachgärten und natürlicher Beleuchtung berücksichtigt es beispielsweise auch, wie Menschen sich in den Räumlichkeiten bewegen. Davon profitieren dann die Nutzer und die Umwelt gleichermaßen. Die Vision des intelligenten Büros der Zukunft ist Teil eines grösseren Ökosystems – Teil von Gebäuden, die multiple Erfahrungen gestatten, und Teil einer intelligenten Stadt. Einfache Datenpunkte wie die Auslastung während des Tages fließen in Dienstleistungen wie Transport, Versorgungsmedien und Abfallwirtschaft ein. Dies hilft Einrichtungen wie Gastronomieanbietern dabei, ihre Lagerbestände und Einkaufszyklen zu verwalten und so das Abfallaufkommen zu minimieren.

Werte und Bedeutung spielen eine grössere Rolle – Nachhaltigkeit ist richtig und wichtig und eine grundlegende Anforderung an Gebäude. Nachhaltigkeit ist mehr als nur die Optimierung der Umgebung durch den verantwortungsbewussteren Umgang mit Ressourcen und mögliche Energieeinsparungen. Sie verbessert auch das Leben der Endnutzer.





■
DAS BÜRO DER ZUKUNFT BEFINDET SICH IN EINER NACHHALTIGEN UMGEBUNG, WELCHE DIE BEDÜRFNISSE VON MENSCH UND NATUR ZUSAMMENFÜHRT. BERÜCKSICHTIGT WIRD AUCH, WIE MENSCHEN SICH IN DEN RÄUMLICHKEITEN BEWEGEN. DAVON PROFITIEREN DANN DIE NUTZER UND DIE UMWELT GLEICHERMASSEN. DIE VISION DES INTELLIGENTEN BÜROS DER ZUKUNFT IST TEIL EINES GRÖßEREN ÖKOSYSTEMS – TEIL VON GEBÄUDEN, DIE MULTIPLE ERFAHRUNGEN GESTATTEN, UND TEIL EINER INTELLIGENTEN STADT.



Fazit

Ganz gleich, wie verschiedenartig die an einem Büroraum beteiligten Parteien auch sein mögen – sie eint das Interesse daran, von positiven Einflüssen auf das Ökosystem Büro zu profitieren. **Beschäftigte** werden durch Räume, die ihre Bedürfnisse erfüllen und als Plattform für Zusammenarbeit und Innovation dienen, motiviert, ins Büro zu kommen. Das Büro der Zukunft wird eine nutzerorientierte Umgebung sein, in der Beschäftigte ihre Bestimmung finden und Bestleistungen erbringen können. **Mieter** werden im Büro der Zukunft eine flexible Networking-Plattform sehen, die ihre Unternehmenskultur fördert, Talente anzieht und halten hilft und sie dabei unterstützt, ihr Image als Arbeitgeber auszubauen. Eine neue Interpretierung der Aufgaben eines Büros anhand von Design und intelligenten Bürolösungen gestattet es Mietern, sich für jene Lösungen zu entscheiden, die sowohl für ihr Geschäft als auch für die Endnutzer am sinnvollsten sind. **Eigentümer und Verwalter von Gebäuden** finden Anreize in neuen modularen Räumen, die es ermöglichen, gemeinsam mit anderen die besten Lösungen zur Raumnutzung zu erschaffen und neue Einnahmemöglichkeiten auszumachen.

In der neuen städtischen Normalität muss das Büro das Arbeitgebersversprechen von unvergleichlichem Komfort und zweckdienlicher, nahtloser Arbeit gegenüber den Beschäftigten erfüllen, damit sich das Pendeln lohnt. Auch muss es für den Gebäudeeigentümer den Wert maximieren und die Mieterzufriedenheit erhöhen. Gleichzeitig muss es bestmöglich zur verantwortungsbewussten Nutzung knapper Ressourcen motivieren.



ZUKÜNFTIG WIRD
DAS BÜRO EINE
NUTZERORIENTIERTE
UMGEBUNG SEIN.

DIE IN DIESEM ARBEITSPAPIER VORGESTELLTE VISION BESCHÄFTIGT SICH MIT VIER VERSCHIEDENEN WEGEN, WIE DAS NEUKONZIPIERTE BÜRO ZUM LEBEN ERWECKT WERDEN KANN:

1 Indem die Nutzerfahrung durch ein neues Mass an Personalisierung, Komfort und Bequemlichkeit gesteigert und so den Nutzern ein Gefühl für Abläufe vermittelt und ihr Fokus auf das gelenkt wird, was wichtig ist – beispielsweise auf die Notwendigkeit, Kontakte zu knüpfen, innovativ zu sein oder sich zu konzentrieren.

2 Indem man Büroraum durch weitreichende Transparenz und flexible Infrastruktur wandlungsfähig gestaltet und ihn dadurch zukunftssicher macht, dass er sich kontinuierlich selbst erneuern, erweitern und an neue Bedürfnisse anpassen kann.

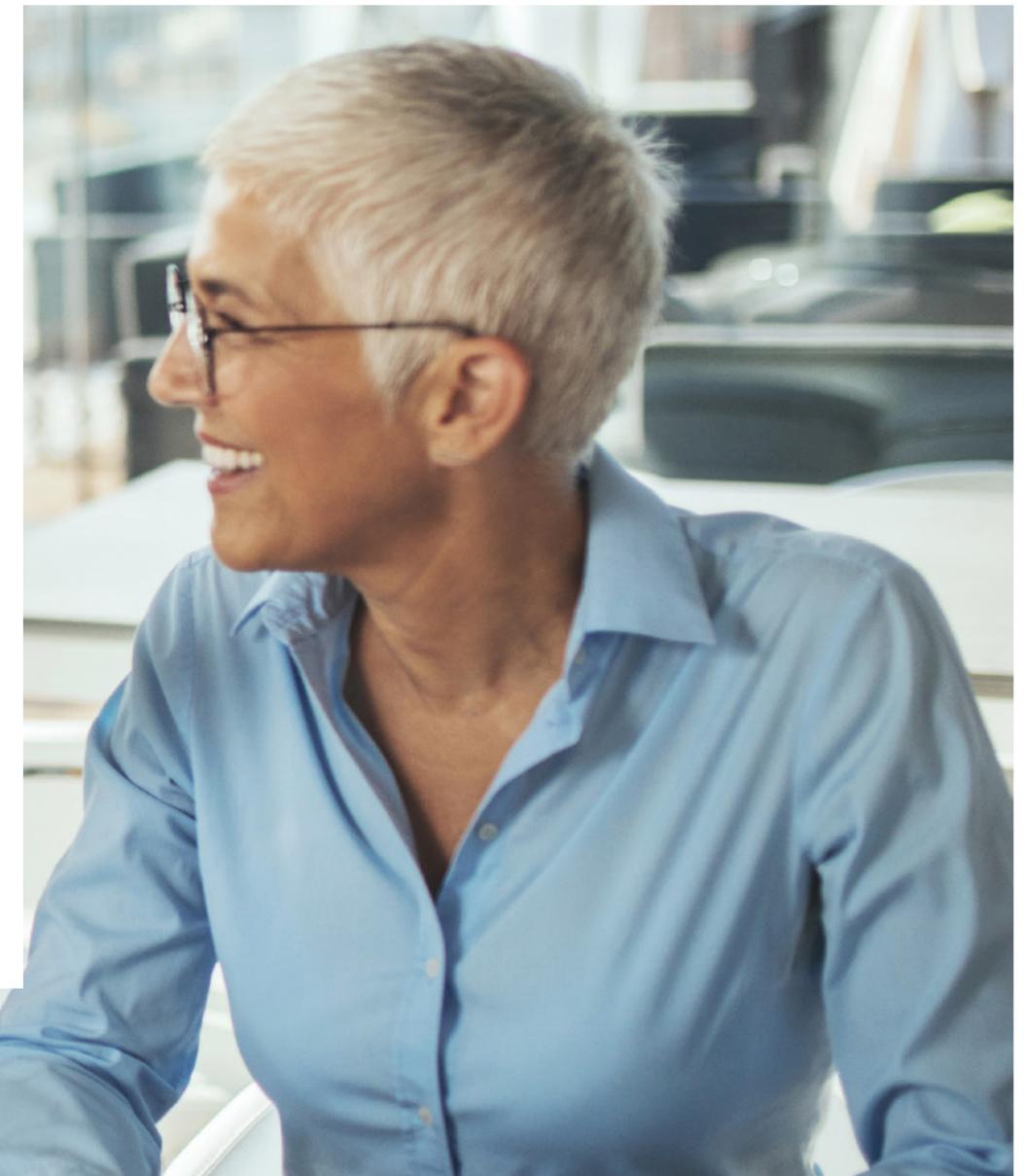
3 Indem das Denken auf Innovation, neue Geschäftsmodelle und ein erweitertes Ökosystem ausgerichtet, das Büro als Serviceplattform neu definiert und dadurch ein kontinuierlicher Strom an neuen Dienstleistungen, Innovationen und Optionen für neue Einnahmequellen ermöglicht wird.

4 Indem man Nutzern dabei hilft, bessere Entscheidungen zu treffen und Nachhaltigkeit auch im Alltag dadurch sichtbar macht, dass das Gebäude diese durch Bereitstellen von Messgrößen in Echtzeit fördert.

Damit das Büro der Zukunft Wirklichkeit werden kann, muss überlegt werden, wie man entsprechende Innovationen in neue Bauten integrieren kann und bestehende Immobilien so nachgerüstet werden können, dass man sich die neuesten Lösungen zunutze machen kann. Gebäudeeigentümer müssen eine digitale Agenda definieren, welche die Meilensteine bei der Umrüstung bestehender Büroflächen für die Zukunft aufzeigt. Dies würde intelligente und nachhaltige Gebäudemanagementsysteme ebenso wie Personenflusslösungen, Energiemanagement, Raumnutzung und Lösungen im Hinblick auf die Nutzererfahrung sowie eine Plattform umfassen, die diese jeweiligen Systeme integriert.

Der anvisierte Grad an Personalisierung und Anpassbarkeit durch Transparenz der Büronutzung kann nur über die nahtlose systemübergreifende Einbindung im Zusammenspiel verschiedener Lösungsanbieter ermöglicht werden. Infolgedessen würde das Büro der Zukunft mehr Daten über Nutzer erheben, um sein Versprechen einzulösen. Die Abbildung der Wege einzelner Beschäftigter während ihres Arbeitstags würde beispielsweise dazu beitragen, die Produktivität und Nutzerfreundlichkeit exponentiell zu steigern. Naturgemäß ergeben sich daraus Bedenken im Hinblick auf Datenschutz und -sicherheit. Vorgänge wie Datenschutzmanagement, Datenanonymisierung und die Rechte und Optionen Einzelner beim Umgang mit ihren Daten sind sorgfältig zu beachten. Dies trägt dazu bei, das Vertrauen der Nutzer aufrecht zu erhalten, während gleichzeitig ein immer höheres Serviceniveau erreicht wird.

Unternehmen, Entwickler, Architekten und Techniker müssen neue Überlegungen anstellen und jetzt tätig werden, um bedeutsame Änderungen herbeizuführen und den Gang ins Büro zu einer unwiderstehlichen, dabei aber hochgradig effizienten und nachhaltigen Erfahrung zu machen. ■



Copyright © 2021 KONE Corporation

