

# New Work und neue Raumkonzepte im öffentlichen Sektor

**New Work – ein Begriff, der spätestens seit Beginn der Corona-Pandemie und nicht zuletzt aufgrund der Zunahme von Homeoffice in aller Munde ist. Mittlerweile haben nahezu alle Unternehmen Möglichkeiten für mobiles Arbeiten, flexible Arbeitszeiterfassung und Tools zur digitalen Kommunikation sowie neue Arbeitsplatzkonzepte eingeführt. New Work ist mehr als nur das Arbeiten von zu Hause oder das Installieren von neuen Videokonferenzanwendungen und Arbeitsplatzkonzepten zur Flächeneinsparung. New-Work-Konzepte umfassen einen Dreiklang aus Immobilien, Menschen und Technologie, der ganzheitlich gemanagt werden muss und Veränderungen auslöst, die es über die nächsten Jahre aktiv zu gestalten gilt. Der Wandel wirkt kulturverändernd, auch auf den öffentlichen Sektor.**

Eine Strategie für die Ausgestaltung entsprechender Raumkonzepte ist daher eine wichtige Voraussetzung, um den steigenden Ansprüchen und Anforderungen von Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Organisationen des öffentlichen Sektors gerecht zu werden. Flexible Arbeitsweisen und die damit verbundenen Raumkonzepte sind immer häufiger gefragt. Diesbezüglich kann der vorhandene Immobilienbestand durch die Realisierung moderner Arbeitsplatzkonzepte neue Möglichkeiten zur Rekrutierung und zum Halten der Belegschaft bieten.

## **Unterschiedliche Erwartungen der Beschäftigten prägen die neuen Arbeitsumgebungen**

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter spielen für den Wandel die wohl wichtigste Rolle. Dabei haben diese – unter anderem geprägt durch ihr jeweiliges Alter und die damit verbundene Sozialisation – unterschiedliche Erwartungen an ihr Arbeitsumfeld. Sie beeinflussen maßgeblich die Arbeitsplatzanforderungen und entsprechenden Konzepte.

Moderne Arbeitswelten und New Work sind nicht ausschließlich durch den zunehmenden Eintritt der Generation Y –

der in den 1980er und 1990er Jahren geborenen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer mit erhöhten Anforderungen an digitale Technik – in den Arbeitsprozess bedingt. Die gesamte Arbeitswelt ist einem ständigen Wandel unterworfen, hin zu einer neuen Art von Arbeit mit anderen Prioritäten und damit neuen Anforderungen an die moderne Bürowelt und IT. Weltweit nähern sich daher immer mehr Unternehmen einer modernen Arbeitsweise unter Einbeziehung der drei Perspektiven Immobilien, Menschen und Technologie.

## **Immobilien werden wichtige Werttreiber zur Gewinnung von Fachkräften**

Eine Komponente von New Work sind neue kollaborative Arbeitsformen, für die die technischen und räumlichen infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden müssen. Darüber hinaus ist die Vereinbarkeit von Arbeit und Privatleben unabdingbar. Hier geht es nicht mehr um eine Work-Life-Balance, sondern um die Work-Life-Integration. Dieser integrative Ansatz fördert eine gesunde Verbindung von Privatem und Geschäftlichem – unterstützt durch die ganze Bandbreite moderner technologischer Möglichkei-

ten. Hierbei geht es darum, wie digitale Lösungen neue Arbeitsweisen eröffnen können und zur Zufriedenheit und zum Wohlbefinden der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beitragen. Es geht darum, wie Gebäude, der Arbeitsplatz und seine Dienstleistungen genutzt werden können, um Talente anzuziehen und zu halten. Und es geht um die Umsetzung der richtigen Standortstrategien für einen besseren Zugang zu Talenten. Immobilien sind damit mehr als nur Mittel zum Zweck und stellen entsprechend einen Werttreiber für den öffentlichen Sektor dar.

## **Das Büro wird zur sinnstiftenden Begegnungsstätte**

Die Bedeutung und Nutzung von wirksamen Flächen zur Co-Kreation und Förderung von Gemeinschaft wird steigen. Das Homeoffice wird als alleiniger Rückzugsraum nach der Pandemie seine derzeitige Bedeutung sukzessive verlieren. Dagegen werden das Büro als Rückzugsraum (Auszeit vom „Alltag“ im Homeoffice) und die dafür vorgesehenen Räume in den öffentlichen Organisationen wieder mehr geschätzt werden. Das traditionelle Bürokonzept wird durch neue Ansätze abgelöst werden: Büros werden zum physischen Social-Media-Raum, zur



Begegnungsstätte, wo Kommunikation und Kultur erlebbar und greifbar werden. Bereits die Raumgestaltung soll dafür sorgen, dass eine Identifikation mit der eigenen Organisation und den Mitarbeitenden möglich wird. Das Büro und die gesamte Immobilie werden auch zu einem wichtigen Faktor für die Gewinnung neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Der öffentliche Sektor muss die sich daraus ergebenden Anforderungen in flexible Raumkonzepte übersetzen.

### **Dynamische Ausstattung und digitale Technologie schaffen neue Möglichkeiten**

Um den beschriebenen Anforderungen gerecht zu werden, müssen funktional und infrastrukturell passende Büroumgebungen geschaffen werden, die mit den modernsten Technologien zur Unterstützung von New Work ausgestattet sind. Vorreiter im öffentlichen Sektor setzen neue Konzepte für die Immobilien- und Raumgestaltung um. Sie gehen von Einzelbüros zu kreativen und situationsangepassten Arbeitswelten über, um die Zusammenarbeit zu verbessern und eine zunehmend mobile Belegschaft zu unterstützen. Ergonomische Möbel, elektrisch höhenverstellbare Schreibtische, den Austausch fördernde Besprechungsräume, flexible Raumlösungen als inspirierende Rückzugsorte für kreatives Denken – all das soll die neue Bürowelt im Zeitalter von New Work attraktiv machen: Arbeit soll sich nicht wie Arbeit anfühlen, sondern kreative und vor allem produktive Kräfte wecken und fördern. Immobilien müssen Arbeitsumgebungen ausbalancieren zwischen ruhigen Zonen für konzentriertes Arbeiten sowie Zonen, die inspirieren und die informelle Kommunikation zwischen allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern fördern – zum Beispiel Aufenthalts- und Servicebereiche wie Kaffeebars, Lounges, Sofaecken, aber

auch für die aktive Entspannung wie etwa Tischfußball. Ergänzt wird das Konzept durch ein breites Angebot an verfügbaren und einfach zu buchenden Besprechungsräumen, etwa auf Basis von App-Technologie.

### **Hybrides Arbeiten in unterschiedlichen Ausprägungen nimmt zu**

Die Bedeutung von konventionellen Basis-Arbeitsplätzen und klassischen Meetingräumen nimmt sukzessive ab. Für reine Basis-Tätigkeiten oder fachliche Tätigkeiten, die allein abgearbeitet werden können, ist ein Büro nicht zwingend notwendig. Diese Aufgaben können prinzipiell an beliebigen Orten durchgeführt werden. Aber auch das andere Extrem – nämlich das Homeoffice als alleiniger Arbeitsraum – verliert nach der Coronapandemie allmählich an Bedeutung. Vielmehr werden sich in Zukunft die verschiedensten Ausprägungen des hybriden Arbeitens verfestigen. Hier ist der öffentliche Sektor gefragt, Rückzugsräume und wirksame Co-Kreation zu ermöglichen und Gemeinschaftsflächen einzurichten. Insbesondere Letzteren kommt künftig steigende Bedeutung zu. Dieser Veränderungsprozess wird von den technologischen Möglichkeiten der Zusammenarbeit und des Informationsaustauschs, die sich während der Coronapandemie bei vielen Beschäftigten in großem Stil etabliert haben, weiter angetrieben.

### **Flexible und agile Bürokonzepte werden zu einem wichtigen Qualitätsmerkmal**

Für den Transformationsprozess im öffentlichen Sektor ist es wichtig, auf die Bedürfnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einzugehen – sowohl auf diejenigen, die bereits heute in der Organisation sind, als auch auf diejenigen, die künftig noch folgen. Nur so werden öf-

fentliche Organisationen weiterhin die knappe Ressource qualifizierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für sich gewinnen können. Deren sich verändernde Bedarfe hinsichtlich der Flächennutzung decken die Notwendigkeit agiler und flexibler Büro- bzw. Raumkonzepte auf. Modulare Raumgestaltung, die den individuellen Bedürfnissen angepasst werden kann, ist wichtiger als die Lage von Büroflächen. Unternehmen verlassen sukzessive A-Lagen und verlagern Flächen in günstigere Gebiete, investieren im Gegenzug aber mehr in smarte Raumkonzepte. Agilität und Flexibilität in den Funktionsweisen und Nutzungsmöglichkeiten der Flächen werden hier zum entscheidenden Qualitätsmerkmal. Hieraus resultierend werden die Mietvertragslaufzeiten immer weiter verringert und Eigentum verliert an Attraktivität zugunsten gemieteter Immobilien. Dieser Entwicklung kann sich der öffentliche Sektor anschließen und so mögliche Synergien mit Unternehmen aus der Privatwirtschaft nutzen.

Co-Working anbieten oder Flächen verkaufen: Gebäudenutzung verändert sich. Auch die hybride Arbeitswelt mit Cafés, Pendler-Hubs am Rande der Städte und Coworking Spaces wird an Bedeutung zunehmen. Öffentliche Organisationen können frei gewordene Flächen zukünftig als Co-Working-Möglichkeiten für andere Organisationen anbieten, um die Gebäudekapazitäten sinnvoll zu nutzen. Alternativ können die Flächen abgemietet oder Gebäude verkauft werden. So lassen sich neben der Reduzierung von Immobilienkosten die Aufwendungen für die geplante Umsetzung von neuen Arbeitsplatzkonzepten zum Teil kompensieren.

Um diese Veränderungen künftig durchsetzen zu können, muss sich das Immobilienmanagement verändern und neue Denkansätze zulassen. Für Führungskräfte ist es wichtig, einen integrierten Strategieansatz zu verfolgen, der Belange aus den Bereichen Immobilien, IT und Personalwesen gleichermaßen berücksichtigt und sich ganzheitlich in die Transformationsagenda des öffentlichen Sektors einfügt. |

*Dr. Sven Weberbauer*