

Die Stadt in der Stadt



ZUKUNFTSWEISEND.
Der Austria Campus ist eines der Büro-Vorzeigeprojekte der Signa. Als Stadt in der Stadt konzipiert, soll er sämtlichen Ansprüchen ans neue Arbeiten genügen.

Ein Büro wie ein Spielplatz ist der Google Campus in Mountain View, Kalifornien, rund eine Stunde Fahrtzeit von San Francisco entfernt. Als er 2005 eröffnet wurde, war der Andrang von neugierigen Besuchern so groß, dass Google für alle, die „Büro schauen“ wollten, Shuttlebusse einrichtete. Denn sprach sich schnell herum, dass man das Thema „Büro“ hier gänzlich anders dachte als bisher gewohnt. Ein Klavier in der Lobby, 18 Kantinen, die selbst anspruchsvolle Gaumen vor die Qual der Wahl stellen, Schwimmbäder und eine kostenlose Wäscherei erinnern eher an ein All-inklusive-Hotel für die Mitarbeiter als an ein Technologieunternehmen.

Erfolgreiche Büroimmobilien punkten vor allem mit bester LAGE. Standorte mit schlechter Anbindung haben am Markt hingegen das Nachsehen.

VON **ULRIKE MOSER**

Was man bei Google schon vor über zehn Jahren erkannte, ist heute eine Maxime der Arbeitswelt: Die Grenzen zwischen Arbeit und Freizeit verschwimmen. Zwar hängt man per Smartphone auch nach Dienstschluss am elektronischen Gängelband seines Unternehmens, aber dafür darf sich Arbeit im Gegensatz dafür auch ein wenig nach Freizeit anfühlen.

Ein Prinzip, auf das Signa in Ansätzen auch bei der Realisierung des Austria Campus in Wien-Leopoldstadt setzt. 200.000 Quadratmeter Bürofläche entstehen hier bis zum kommenden Jahr. Doch während der Google Campus fernab der nächsten Metropole liegt, macht den Austria Campus vor allem sein Konzept einer Stadt in der Stadt attraktiv.

FOTOS: BEIGESTELLT

Ein großes Asset, wie auch Zukunftsforscher Franz Kühmayer bekräftigt: „Die Gefahr von Campussen in der Pampa ist, dass sie schnell zu räumlichen Blasen ohne Kontakt zur Außenwelt werden. Für Innovationskraft braucht es diesen Kontakt aber dringend.“ Man müsse dahin gehen, wo das Leben pulsiert, wo Kunden und Lieferanten sitzen und sich nicht abschotten. „Dafür ist es notwendig, zentral und urban zu bauen. Ein Konzept am Stadtrand geht nur auf, wenn gleichzeitig auch Wohnquartiere entwickelt werden, die ein solches Gebiet beleben“, ist Signa-Chef Christoph Stadlhuber überzeugt.

In die gleiche Kerbe schlagen auch die drei Signa-Bürotürme „The Icon Vienna“ am Wiener Hauptbahnhof. Was die Objekte eint: Sie befinden sich an pulsierenden Punkten der Stadt, die noch dazu über perfekte Infrastruktur und Verkehrsanbindungen verfügen. Schnell mal zwischendurch Einkäufe erledigen, einen Arzttermin einschieben oder eine Runde laufen gehen? Alles, was man in der Freizeit will und braucht, sollte in die Nähe des Arbeitsorts integriert werden, sind sich die Experten einig.

LAGE, LAGE, LAGE. Die Lagevorteile sind für Patrick Schild, Head of Office beim Immobiliendienstleister CBRE, ein wesentliches Kriterium der neuen Standorte – auch, wenn derzeit noch einige Flächen zu haben sind. Das mag vor allem daran liegen, dass Vorvermietungen vor allem von Unternehmen mit einem Bedarf an Großanmietungen unter-

schrieben werden. Diese sind schwerer zu bekommen, was eine frühere Planung notwendig macht. Wer hingegen mit weniger Platz das Auslangen findet, unterzeichnet oft erst dann, wenn er sich ein Bild der fertigen Flächen machen kann.

Dass Wien ein klassischer Umzugs- und weniger ein Zuzugsmarkt ist, zeigt sich auch an den recht konstanten Leerstandsanzahlen von derzeit 5,2 Prozent. Gewinner beim Kampf um potenzielle Mieter sind zweifelsohne jene Anbieter, die von perfekter Verkehrsanbindung profitieren können. Je zentraler, desto besser.

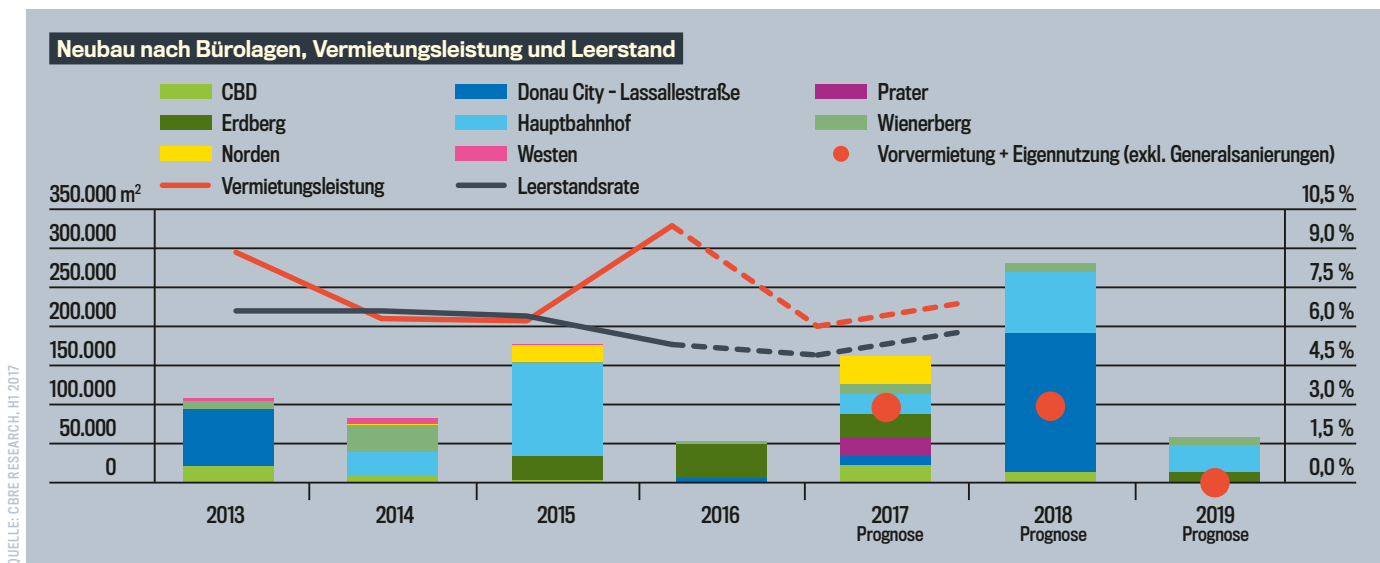
Damit ist allerdings nicht zwingend die Innenstadt gemeint, die laut CBRE Marketview nach wie vor beliebter Bürostandort ist – allerdings mit sehr geringer Neufächenproduktion und einem hohem Preisniveau von bis zu 26 Euro pro Quadratmeter. Auch neue, zentral gelegene Büroflächen an Verkehrsknotenpunkten ziehen neue Mieter an. Der Trend geht generell vom Stadtrand wieder zurück in die City.

Eine Tendenz, die derzeit auch Standorte wie jener am Wienerberg zu spüren bekommen. Trotz neuer Konzepte – etwa das „The Hive“ der Immofinanz – kämpft man hier mittlerweile mit Leerständen von 11,4 Prozent. Günstigere Preise könnten allerdings künftig dennoch Mieter anziehen.

Besonders attraktiv für Großmieter werden diese Flächen allerdings erst im Zuge des U2-Ausbaus ab 2023. Die Stadt ist dann nur noch einen Katzensprung entfernt. ■



URBANE OFFICES. Auch bei den beiden Berliner Büroprojekten Development Mediaspree (oben) und Up! setzt die Signa auf beste Lagen und Flächenmix.





AUSTAUSCH. Unter der Leitung von Corinna Milborn (3.v.r.) diskutierten Franz Kühmayer, Sima Shamsai, Thomas Kicker, Peter Bosek und Christoph Stadlhuber (v.li.) über die Zukunft des Büros.

Arbeitswelt 2.0

Beim Signa-Talk „ZUKUNFT ARBEITSWELTEN“ diskutierten Experten über Bürotrends.

Kein Schlagwort charakterisiert die neue Arbeitswelt wohl besser als Flexibilisierung. Der ideale Mitarbeiter soll heute flexibel im Denken, bei den Arbeitszeiten und in stets wechselnden Teams agieren. Ganz schön hohe Erwartungen, denen das Gros der heutigen Büros aber noch nicht gerecht wird. Und doch tut sich etwas, denn nach und nach wächst auch in den Chefetagen heimischer Unternehmen das Bewusstsein, dass man nur dann auf kreative und engagierte Mitarbeiter zählen kann, wenn man dafür die nötige Infrastruktur schafft, die Innovation begünstigt.

„Dafür braucht es eine Verknüpfung von Freiheit und Aktivität an einem Ort, an den Menschen gerne kommen. Keine Gefängnisse, wo Mitarbeiter an einen Schreibtisch gekettet sind und auf Kommando kreativ sein sollen“, bringt es Zukunftsforscher Franz Kühmayer auf den Punkt. Beim Signa-

Trendtalk vergangene Woche diskutierte er mit Sima Shamsai von Cisco Collaboration, Peter Bosek, Vorstand der Erste Group Bank AG, Thomas Kicker, Senior Vice President der Deutschen Telekom, und Signa-Vorstand Christoph Stadlhuber unter der Leitung von Corinna Milborn über Zugänge zu modernen Arbeitswelten.

Ein erster Schritt: Immobilien, die so flexibel sind, dass sie nicht nur den aktuellen Herausforderungen Rechnung tragen, sondern auch noch in zehn Jahren noch Flexibilität zulassen. „An Außen-

wänden, Dach, Boden und Brandabschnitten lässt sich nicht rütteln – aber wir können Innenwände flexibel gestalten, besser aber noch auf flexible Möblierung setzen. Aus Zimmern werden auf diese Weise Zonen“, sagt Signa-Chef Stadlhuber. Erst diese laden ein, kreativ zu sein, zu denken und zu kommunizieren. Auch, wenn Vorgesetzte ihre Mitarbeiter nicht immer im Blick haben. Das setzt allerdings ein neues Verständnis von Führung voraus, das man in der Erste Bank mit Abschaffung der Präsenzkultur verinnerlicht hat. „Die technischen Möglichkeiten lassen das zu; dennoch halten immer noch Unternehmen die Stechuh-Mentalität hoch“, wundert sich Bosek.

IDEEN. Dabei ist erwiesen, dass nur sechs Prozent aller guten Ideen am Schreibtisch entstehen. 14 Prozent kommen den Menschen an so profanen Orten wie am stillen Örtchen oder unter der Dusche. Kein Zufall also, dass Unternehmen ihren Mitarbeitern immer öfter Duschen im Büro zur Verfügung stellen. Ein klarer Wettbewerbsvorteil für Schaumschläger. **T**

STUDIE. Zukunftsforscher Franz Kühmayer analysiert im Signa Trend Guide „Zukunft Arbeitswelten“ die Arbeitsweise von Morgen. „The Implicit Office“ lässt sich auf <https://www.signa.at/de/zukunft-arbeitswelten/downloaden>.



„DIE BESTEN IDEEN HABE ICH NICHT AM SCHREIBTISCH“

CHRISTOPH STADLHUBER, Geschäftsführer von **SIGNA**,
über seinen Zugang zur neuen Arbeitswelt.

TREND: Signa setzt verstärkt auf Büroentwicklung. Haben sich die Ansprüche der Kunden in den vergangenen Jahren verändert?

CHRISTOPH STADLHUBER: Wir haben bereits langjährige Erfahrung in der Bürovermietung und stellen fest, dass die Kunden optimale Zuschnitte und niedrige Mieten wünschen. Viele wissen aber nicht, wie sich ihr Unternehmen und die Arbeitswelt in den nächsten Jahren entwickeln wird. Daher gewinnen Organisationsthemen eine immer größere Bedeutung. Die Immobilie sollte das mit größtmöglicher Flexibilität unterstützen.

Aus welchen Gründen entschließen sich Unternehmen zu einem Umzug?

Es gibt vor allem zwei Druckpunkte. Hat man viele verschiedene Standorte, werden diese zunehmend an einem Punkt konzentriert, so wie das auch die Erste Bank mit ihrem Erste Campus gemacht hat. Die Planung für ein solches Projekt startet schon sehr früh. Dann gibt es diejenigen Unternehmen, die strategisch wachsen, denen die bisherigen Flächen zu klein oder ineffizient geworden sind. Ein Umzug ist immer auch mit einem Kulturwandel verbunden. Das wiederum macht Unternehmen für die besten Köpfe interessant, für die nicht nur Gehalt und Incentives ausschlaggebend sind, sondern auch das passende Arbeitsumfeld.

Gerade konservative Branchen legen oft großen Wert auf eine prestigeträchtige Adresse, meist findet sich diese in der Innenstadt. Wie überzeugt man Kunden, dass nicht alleine die Postleitzahl zählt? Vor zehn,


fünfzehn Jahren bedeutete ein Umzug in eine gute Lage, dass der CEO einen kürzeren Anfahrtsweg hatte. Das hat sich zum Glück verändert. Wesentlich wichtiger als die Postleitzahl ist die Lage. Bürostandorte müssen über beste Verkehrsanbindung verfügen – sowohl öffentlich als auch für den Individualverkehr. Mit dem Austria Campus am Praterstern und The Icon Vienna am Hauptbahnhof bieten wir zum Beispiel genau das. Es gibt genügend Unternehmen, die keine historische Lage im ersten Bezirk suchen. Diese Unternehmen wollen eine gute Anbindung, modernste Büroflächen und keinen Mehrpreis nur für eine Adresse bezahlen.

Signa selbst residiert allerdings in einem Palais in der Innenstadt? Das ist nur einer unserer insgesamt neun Standorte in Österreich, Deutschland

und der Schweiz. Worauf wir besonderen Wert legen, ist Flexibilität sowie Technologie. Und in diesen Punkten sind wir Vorreiter der Branche. Gearbeitet werden kann von überall aus, da wir beispielweise über Räume für Videokonferenzen verfügen. Das heißt nicht, dass wir uns nur beim Telefonieren sehen, sondern ist mit einem elektronischen Flipchart vergleichbar. Egal, wo die Gesprächsteilnehmer sind, können sie auf den Screens gemeinsam Dokumente bearbeiten. Das funktioniert klarerweise auch auf iPads.

Warum setzen Sie auf Campusflächen mit Gastronomie, Retail und Gyms?

Die Grenzen zwischen Arbeit und Freizeit verschwimmen. Früher fuhr man mit dem Auto in die Tiefgarage eines Büroturms, verbrachte dort den ganzen Tag und fuhr abends wieder nach Hause, ohne viel vom Umfeld zu bemerken. Kreativität kann allerdings nicht verordnet werden. Da braucht es Input von Außen. So lassen sich Gastronomieflächen etwa für Meetings nutzen, wenn sie nicht wie früher als Ausspeisungen konzipiert werden. Diese Zonen sind dann auch außerhalb der Mittagszeit belebt. Und was spricht dagegen, den Arbeitstag eine Stunde zu unterbrechen, um ins Gym zu gehen? Beim Workout fällt einem oft mehr ein als am Schreibtisch, wo nachweislich nur sechs Prozent aller wirklich guten Ideen entstehen.

Wo kommen Ihnen denn die besten Ideen? Definitiv nicht am Schreibtisch. Viel eher, wenn ich im Flieger sitze oder beim Laufen. Ein Fitnesscenter im Bürocampus ist mittlerweile State of the Art. 



ZUR PERSON. CHRISTOPH STADLHUBER, 50, Ist Vorstandschef des Immobilienkonzerns Signa. In den nächsten zwei Jahren entwickelt das Unternehmen mehr als die Hälfte aller neuen Wiener Büroflächen. Auch in Berlin realisiert Signa in bester Lage zwei Büroprojekte.