

Schlechte Planung erzeugt Leerstand

Viele Bürohäuser haben ihre Nutzer verloren, weil die Entwickler die Grundprinzipien guter Räume ignoriert haben, meint Anton Mertens, CEO der Osmab Holding.

Wer um die Jahrtausendwende einen Bürojob begann, stieg ein in eine Welt mit Windows 2000, 56k-Modem und ISDN-Telefon. Heute ist das Technik-Nostalgie – und genauso werden viele heutige Arbeitsweisen im Jahr 2050 überholt sein. Die Annahme, dass jede New-Work-Welle auch eine architektonische Neudefinition verlangt, geht jedoch an der Sache vorbei.

Denn die baulichen Grundprinzipien für marktgängige Flächen sind seit Jahrzehnten erstaunlich konstant. Baumaterialien, Gebäudetechnik und ESG-Standards ändern sich zwar, doch was einen zukunftsfähigen Grundriss ausmacht, ist heute noch genauso wie im Jahr 2000. Erstens eine ausreichende Flächentiefe, um flexibel bei den späteren Raumaufteilungen



Anton Mertens. Quelle: Osmab

zu bleiben. L-förmige Grundrisse mögen in der Entwicklung praktikabel sein, sind jedoch oft nicht sonderlich nutzerfreundlich. Denn sie unterbrechen Sichtachsen und bieten bei der Raumnutzung oder Möblierung wenig Spielraum. Zweitens eine lichte Raumhöhe von mindestens drei Metern, damit sich Menschen in den Räumen wohlfühlen. Drittens ein belastbares Stützraster, das Umnutzungen erlaubt. Und schließlich, viertens, eine durchdachte Erschließung, die eine variable Aufteilbarkeit möglich macht.

Bürotrends kommen und gehen. Aber wer diese vier Faktoren berücksichtigt, schafft Gebäude, die auch 2050 noch vermietbar sind – weil sie sich mit den Anforderungen weiterentwickeln können. Viele Leerstände resul-

tieren nicht aus veränderten Arbeitswelten, sondern aus Fehlern. Manche architektonisch markanten Entwürfe mit großflächigen Glasfassaden haben sich in der Praxis als wenig anpassungsfähig erwiesen, etwa weil tragende Außenwände, fehlende Verschattung oder statische Einschränkungen spätere Umbauten und neue Raumkonzepte erschweren. In den 2010er Jahren entstanden viele Projekte unter Zeitdruck, die langfristige Qualität geriet dabei teilweise aus dem Blick.

Das ist keine Absage an Neubau und Umnutzung. Im Gegenteil: Es ist ein klarer Appell zur Rückbesinnung. Gefragt sind nicht spektakuläre Konzepte, sondern gut geplante, robuste Strukturen, die sich nachhaltig und energieeffizient betreiben lassen. Gebäude, die sich modernisieren lassen, ohne dass ihre Grundarchitektur im Weg steht. Dies ist wahre Innovation. Je mehr die derzeitige Leerstandssituation Entwickler abschreckt, neue, flexible Büroprojekte zu realisieren, desto wichtiger werden diese in Wirklichkeit. Denn der Angebotsüberhang kann rasch zum Nachfrageüberhang umschlagen.