

IM FOKUS: FLÄCHENMANAGEMENT

Datenbasierte Raumgestaltung: Nutzeranalyse im Fokus des Flächenmanagements

» Welche Bedeutung hat die Nutzeranalyse für ein effizientes Flächenmanagement?

Autorin: Jennifer Baumeler

In einer Zeit des Umschwungs steht Flexibilität an vorderster Front der Unternehmensstrategien. Das Flächenmanagement bildet daher einen entscheidenden Faktor für den Unternehmenserfolg. Die Corona-Pandemie hat gezeigt, wie schnell Veränderungen kommen können. Es blieb wenig Zeit, sich an die neuen Gegebenheiten anzupassen. In kürzester Zeit hiess es: Home-Office für alle. Dies stellte einige Unternehmen vor grosse Herausforderungen. Glück für diejenigen, die bereits Home-Office und Remote-Work lebten. Vor der Pandemie war Home-Office in vielen Bereichen kein Thema. Heute ist es normal geworden, dass die Mitarbeitenden einen Teil ihrer Arbeit von zuhause erledigen.

Wie viel Zeit im Home-Office verbracht werden darf, unterscheidet sich jedoch stark zwischen Unternehmen, Branchen und Funktionen. Eine Studie von Heimgartner und Axhausen (2024) zeigt, dass die durchschnittliche tatsächliche Home-Office-Frequenz derzeit bei zirka

1,6 Tagen pro Woche liegt, mit dem Potenzial auf 2,3 Tage zu steigen, wenn man den Mitarbeitenden die vollständige Wahlfreiheit geben würde. Diese Daten implizieren, dass die Mitarbeitenden – auch wenn sie die Möglichkeit hätten, die volle Arbeitszeit im Home-Office zu verbringen – trotzdem im Schnitt drei Tage ins Büro kommen möchten.

Eine andere Studie (Davidescu et al., 2020) zeigt, dass die Möglichkeit, Home-Office flexibel zu nutzen, die Arbeitszufriedenheit und die Leistung der Mitarbeitenden signifikant verbessert. Klar wird dadurch, dass Home-Office sich stark verbreitet hat und bleiben wird. Umso mehr stellt sich somit die Frage, wie ein optimales Flächenmanagement gestaltet werden kann. Wenn jede und jeder kommen und gehen darf, wie sie oder er will, wie soll da der Flächenbedarf ermittelt werden? Genau hier kommt die Nutzeranalyse ins Spiel. Durch ein vertieftes Verständnis der Bedürfnisse und Verhaltensweisen der Nutzenden kann nicht nur eine ausreichende Menge an Räumlichkeiten geschaffen werden, sondern auch eine funktionale Arbeitsumgebung.

Mein Name ist Jennifer Baumeler und ein Spezialgebiet von mir ist die Nutzeranalyse. Ich bin als Change Managerin tätig und zu meinen Aufgaben gehört es, die Mitarbeitenden in einem Wandel zu begleiten und in den Prozess miteinzubeziehen. Mit meinem Master in Arbeits- und Organisationspsychologie bringe ich eine andere Perspektive in die Planungsprozesse ein. Seit über fünf Jahren arbeite ich Hand in Hand mit Innenarchitekten:innen und Planer:innen, um sicherzustellen, dass jeder Quadratmeter optimal genutzt wird und die Arbeitsumgebungen die Bedürfnisse der Nutzenden widerspiegelt.

METHODEN DER NUTZERANALYSE

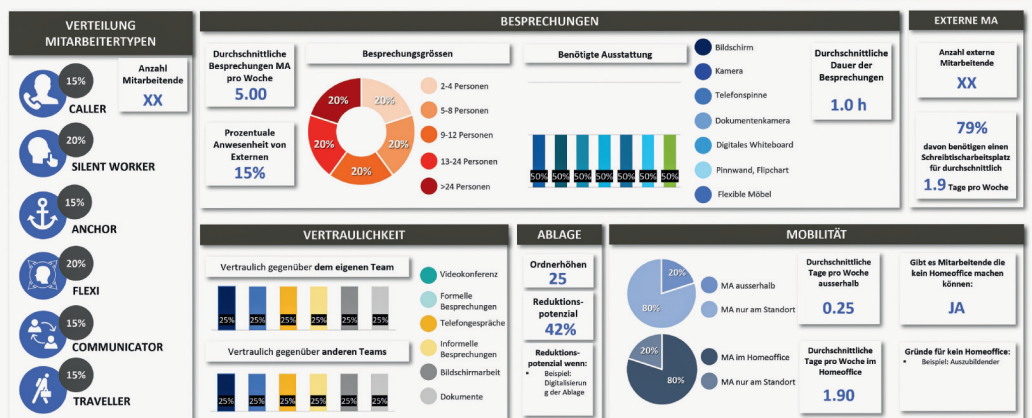
Um die tatsächlichen Bedürfnisse der Nutzenden zu verstehen, ist es empfehlenswert einen partizipativen Ansatz zu wählen. Denn wer kennt die Anforderungen

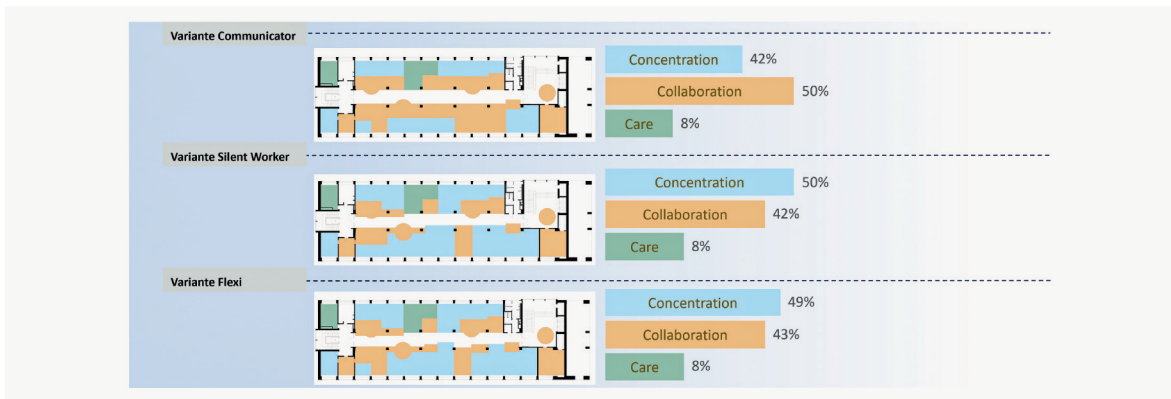


Jennifer Baumeler
Senior Consultant
und Change
Managerin,
Drees & Sommer
Schweiz AG.

NUTZERANALYSE

Beispiel - Report





an den Arbeitsplatz besser als die Mitarbeitenden selbst? Mit einer Kombination von quantitativen und qualitativen Methoden werden die notwendigen Daten erfasst. Qualitative Methoden, wie Online-Umfragen mit allen Mitarbeitenden oder Analysen von Anwesenheitsraten, bieten Informationen über die Arbeitsweise und Fakten zur Gebäude- und Raumauslastung. Diese Daten bieten Einblicke in das Besprechungsverhalten, Angaben zu Vertraulichkeiten und den Bedarf an Ablagefläche. Qualitative Techniken, wie Workshops oder Interviews, bieten einen vertieften Einblick in tägliche Herausforderungen in der Arbeitsumgebung,

abteilungsspezifische Anforderungen und Präferenzen der Mitarbeitenden.

Diese Methoden erlauben es, eine fundierte Grundlage für die Planungen zu schaffen. Bevor die Planung jedoch starten kann, ist es essenziell die Ergebnisse zuerst zu verifizieren. Dies kann in einem Workshop mit den Nutzervertretenden geschehen oder man kann die Führungskräfte miteinbeziehen.

Anschliessend werden durch eine grosse Sammlung an Benchmarks und Formeln aus den Ergebnissen die

Reinigungstücher und Wischbezüge

Nachhaltig reinigen mit Textilien aus 100 % recycelter Faser

Mit den neuen professionellen Reinigungstextilien aus 100 % Recyclingfaser und einer verbrauchsoptimierten Produktion können Sie einen weiteren Bestandteil Ihres Reinigungskreislaufs auf eine nachhaltige Basis stellen.



Polifix® microclin planet und Rasant® Planet aus 100 % Recyclingfaser



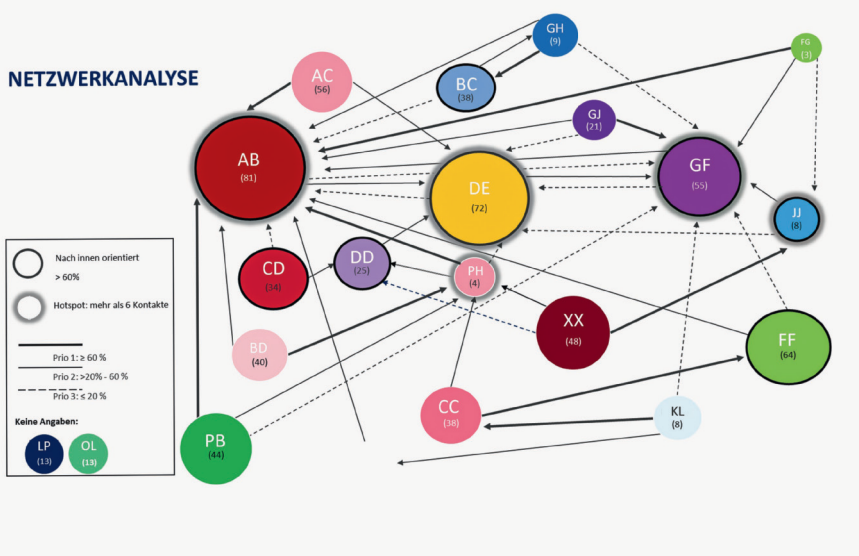
- ✓ Hervorragende und hygienische Reinigungsergebnisse
- ✓ Getestet in über 500 Waschzyklen – für Effizienz und Rentabilität
- ✓ Inkl. Farbkodierung für verschiedene Anwendungsbereiche und hohe Anwendersicherheit

Nachhaltigere Produktion durch Einsparungen

 WASSER bis zu -20% weniger Verbrauch in der Produktion	 EMISSIONEN bis zu -33% CO2-Einsparung in der Produktion	 ENERGIE bis zu -25% weniger Verbrauch in der Produktion
----------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------

*Einsparungen in der Produktion aus Rezyklat. Verglichen zur nicht-recycelten Version, basierend auf Herstellerangaben.

NETZWERKANALYSE



notwendigen Zahlen für die Planung berechnet. Daraus gehen die Anzahl an Arbeitsplätzen sowie spezifische Anforderungen wie Ruhebereiche, Projektträume oder Kreativ- und Kollaborationszonen hervor. Die meisten neuen Arbeitswelten werden mit Desk Sharing geplant. Daraus folgt, dass die Mitarbeitenden keinen festzugeordneten Arbeitsplatz haben, sondern freie Arbeitsplatzwahl. Oft wird mit dem Home-Base-Konzept gearbeitet. Dies besagt, dass eine Abteilung oder ein Team an einem bestimmten Ort im Gebäude angesiedelt wird. Die Mitarbeitenden wissen dadurch, wo sich ihre Teammitglieder befinden, und es entsteht eine Art Heimat.

Das Home-Base-Konzept bietet auch für das Flächenmanagement Vorteile. Durch die genauen Daten zur Arbeitsweise kann die Umgebung der Home-Base passgenau auf die Abteilung geplant werden. Die Stockwerke eines Gebäudes können sich dadurch zwar in der Zusammensetzung der anteiligen Räume an Konzentrations- und Kollaborationszonen unterscheiden. Der Schlüssel liegt jedoch darin, die Räumlichkeiten so flexibel zu gestalten, dass Veränderungen und Anpassungen in der Arbeitswelt schnell und ohne bauliche Massnahmen durchgeführt werden können.

ZUSAMMENARBEIT MIT PLANENDEN

In meiner Rolle als Change Managerin agiere ich als Bindeglied zwischen den Endnutzenden und den Planenden. Es ist meine Aufgabe, sicherzustellen, dass die von mir gesammelten Daten korrekt interpretiert und in der Planung berücksichtigt werden. Dies erfordert eine ständige Kommunikation und Abstimmung mit den Planenden und den Nutzenden. Die präzisen Informationen aus der Nutzeranalyse ermöglichen es den Planenden, zielgerichtete und bedarfsgerechte Raumkonzepte zu erstellen. Durch die frühzeitige Einbindung dieser Daten kann die Effizienz

der Flächennutzung maximiert werden. So werden nicht nur Kosten gespart, sondern auch Arbeitsumgebungen geschaffen, die die Produktivität und das Wohlbefinden der Mitarbeitenden fördern.

Ein positiver Nebeneffekt der Nutzeranalyse ist, dass sie durch ihren partizipativen Ansatz zu den Change-Massnahmen gezählt werden kann und die Nutzenden im Wandel unterstützt. Durch die vertiefte Auseinandersetzung mit der eigenen Arbeitsweise wird der Grundstein gelegt, den Nutzen des Wandels besser nachvollziehen zu können. Meine Erfahrung zeigt, dass ein erfolgreicher Wandel in eine neue Arbeitswelt durch eine Nutzeranalyse begünstigt wird, dies jedoch eine intensive Change-Begleitung nicht ersetzt. Obwohl die Mitarbeitenden auf diese Weise in den Prozess miteinbezogen werden, braucht es weitere Möglichkeiten für die Mitarbeitenden, sich einzubringen.

Um die neue Arbeitsumgebung anhand der Pläne zu verifizieren, führe ich gerne eine weitere partizipative Aktivität durch, und zwar den Co-Creation Workshop. Dieser wird mit einer kleinen Gruppe von Nutzervertretenden durchgeführt. In diesem Workshop werden die Pläne besprochen und es wird überprüft ob alle Anforderungen, um produktiv zu arbeiten, umgesetzt wurden. Sollten noch nicht alle Punkte umgesetzt worden sein, können die Pläne anhand der Inputs final angepasst werden und die Umsetzung kann starten.

SCHLUSSWORT

Ich empfehle, zu Beginn jedes Projekts eine gründliche Nutzeranalyse durchzuführen, denn diese bildet das Fundament für erfolgreiches Flächenmanagement. Sie bietet die notwendigen Einsichten, um Räume nicht nur nach quantitativen, sondern auch nach qualitativen Kriterien zu gestalten. Mit dem Fortschreiten technologischer Möglichkeiten und der Zunahme hybrider Arbeitsmodelle wird die Nutzeranalyse weiter an Bedeutung gewinnen. Diese ist der Schlüssel, um Arbeitsumgebungen zu schaffen, die an die Bedürfnisse der Nutzenden angepasst sind und das Wohlbefinden der Mitarbeitenden steigern. <<<

QUELLEN

Davidescu, A. A. M., Apostu, S. A., Paul, A., & Casuneanu, I. (2020). Work flexibility, job satisfaction, and job performance among Romanian employees—Implications for sustainable human resource management. *Sustainability*, 12(15), 6086. <https://doi.org/10.3390/su12156086>

Heimgartner, D., & Axhausen, K. W. (2024). Hybrid work arrangement choices and its implications for home office frequencies. In *Proceedings of the Annual Meeting of the Transportation Research Board*. ETH Zurich Research Collection. <https://doi.org/10.3929/ethz-b-000635243>